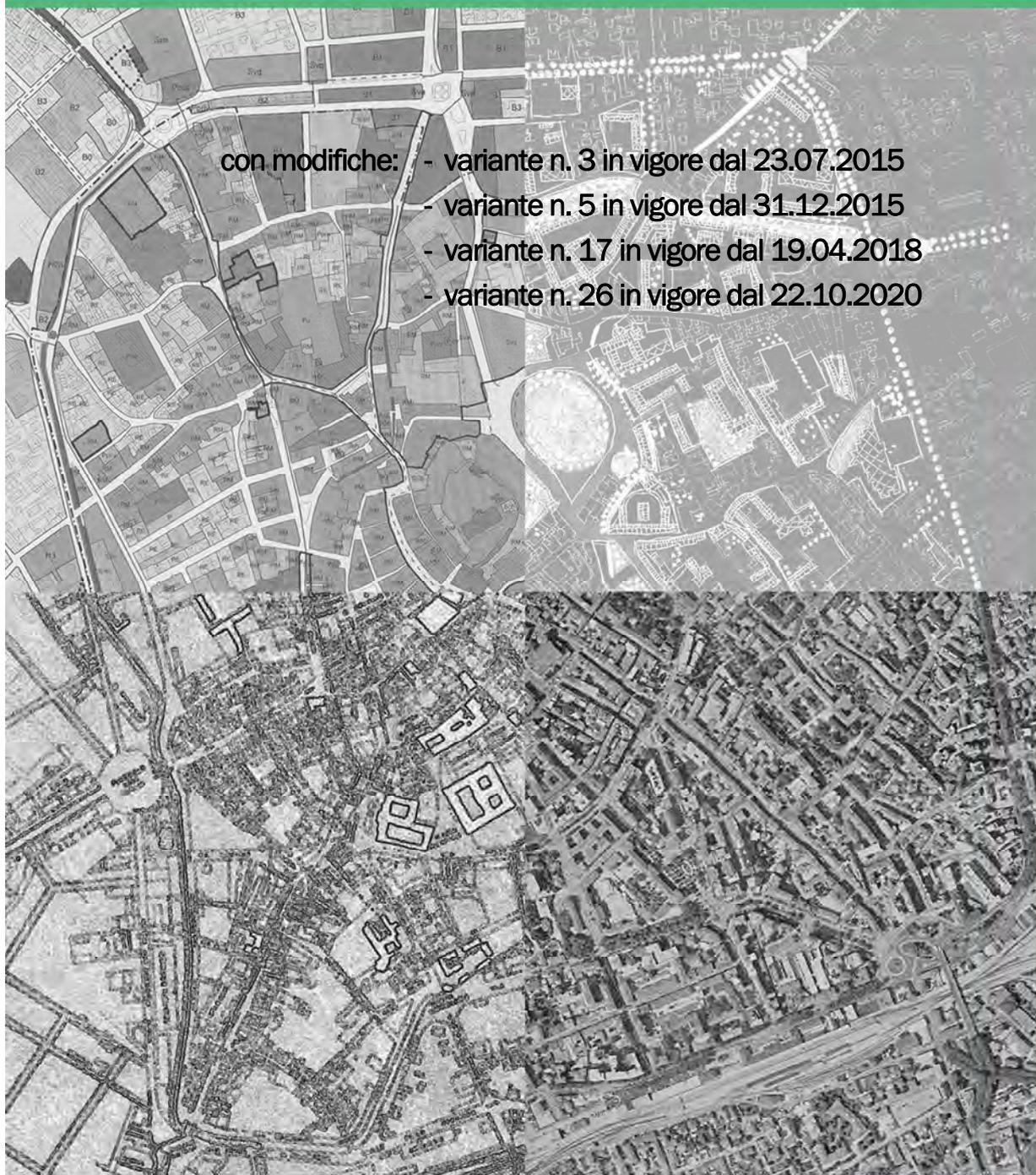


Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale
Norme Tecniche di Attuazione – Appendice 4
Quaderno dei nuclei storici minori e degli agglomerati di
matrice rurale

PRG
udine

con modifiche: - variante n. 3 in vigore dal 23.07.2015
- variante n. 5 in vigore dal 31.12.2015
- variante n. 17 in vigore dal 19.04.2018
- variante n. 26 in vigore dal 22.10.2020



Comune di Udine
Dipartimento Gestione del Territorio, delle Infrastrutture e dell'Ambiente

NUOVO PRGC

ADOZIONE:
DC n.67 d'ord - 25.07.2011

APPROVAZIONE:
DC n.57 d'ord - 03.09.2012

IN VIGORE DAL:
10.01.2013

INDICE

1. L'APPROCCIO DEL NUOVO PRGC NEI CONFRONTI DEL PAESAGGIO STORICO RURALE	pag. 1
2. CARATTERISTICHE DEI BORGHI RURALI DEL FRIULI: IL CASO DI UDINE	pag. 3
3. ELEMENTI STRUTTURALI DEL BORGO	pag. 4
4. L'UNITÀ EDILIZIA ELEMENTARE: LA CORTE	pag. 8
5. LA LOGICA DEL "FRIULABIO"	pag. 11
6. CATALOGAZIONE DEI TIPI DI RIFERIMENTO RICONTRATI NEL TERRITORIO COMUNALE	pag. 14
7. SCHEDE DI ANALISI SULL'ARCHITETTURA DI MATRICE RURALE E DEI NUCLEI RURALI SPARSI	pag. 20
8. GUIDA AGLI INTERVENTI SUGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA CORTE	pag. 23
9. IL PROGETTO DI DENSIFICAZIONE PER LE ZONE B0	pag. 29
10. NORME SUGLI INTERVENTI AMMESSI	pag. 32
ELABORATI GRAFICI SUI NUCLEI STORICI MINORI E GLI AGGLOMERATI DI MATRICE RURALE	pag. 45
ALLEGATI: MAPPE STORICHE DEI NUCLEI RURALI AL 1843	
BIBLIOGRAFIA	

1. L'approccio del nuovo PRGC nei confronti del paesaggio storico rurale

Nell'ottica internazionale di tutela del "Paesaggio Storico Urbano", volta a preservare, in un contesto di globalizzazione generale, l'identità locale come valore intrinseco del territorio¹, il Nuovo Piano Regolatore prevede, oltre alle azioni di conservazione del centro storico primario, una serie degli interventi volti a valorizzare il paesaggio rurale caratteristico dell'area udinese.

I borghi rurali delle frazioni udinesi ed i nuclei sparsi di matrice rurale sono stati quindi analizzati in maniera puntuale allo scopo di attuare le seguenti strategie:

- mantenere le caratteristiche insediative dei borghi e dei nuclei rurali;
- mantenere i caratteri tipologici-architettonici degli edifici;
- incentivare il recupero dei fabbricati esistenti;
- tutelare le aree di pertinenza con funzione di orti e giardini degli edifici esistenti;
- tutelare l'identità del borgo con aree di filtro;
- consentire la nuova edificazione in coerenza con l'edificato storico ed in continuità con lo stesso;
- evitare interventi incoerenti per tessuto-forma-dimensione.

Il PRGC precedente, pur riconoscendo in zona propria (BOa) le aree di interesse ambientale delle frazioni, presentava alcune problematiche, esplicitate anche nel documento di Piano "Criteri architettonici per la valutazione delle opere edilizie"² (approvato nel 2004) e più precisamente:

- le aree riconosciute in zona BOa non sempre includevano edifici realmente facenti parte di borghi o nuclei di pregio e, viceversa, alcuni nuclei esistenti di pregio non erano riconosciuti;
- le zone erano state delimitate in alcuni casi includendo le braide e le pertinenze degli edifici esistenti, in altri casi includendo quasi solo gli edifici;
- nei casi di inclusione delle pertinenze in zona edificabile rimanevano consistenti aree inedificate su cui era possibile realizzare interventi di nuova costruzione, che spesso alteravano le caratteristiche del nucleo stesso;
- la norma di PRGC prevedeva una zona omogenea con un indice fondiario mediamente alto, parametrato sul patrimonio edilizio storico denso (con l'esclusione delle pertinenze scoperte agricole: le braide); nel tempo è però divenuta prassi comune proporre interventi di nuova costruzione sulle pertinenze agricole con tale indice, realizzando quindi una nuova edificazione slegata dal tessuto edilizio e dalla tradizione per forma e dimensione;
- in molti casi gli interventi sui fabbricati esistenti non hanno rispettato i caratteri tipologici-architettonici del borgo.

Il nuovo PRGC si è quindi proposto di rivedere sia la zonizzazione delle aree di matrice rurale, sia la relativa normativa mediante i seguenti interventi:

- individuazione dei perimetri delle zone dei borghi e dei nuclei rurali;
- riconoscimento delle pertinenze (giardini, orti e piccoli appezzamenti per agricoltura intensiva) in zona propria, denominata verde di protezione dei borghi;
- indicazione delle aree inedificate su cui consentire ampliamenti e nuova

Gli input per il nuovo PRGC

Le azioni di tutela

1. Il tema del Paesaggio storico urbano compare per la prima volta nel "Vienna Memorandum" dell'UNESCO, nel 2005. Da allora il dibattito su questo tema è stato sempre al centro dell'attenzione degli esperti ed uno degli obiettivi dell'UNESCO che prevede, entro il 2011, di mettere a punto un documento specifico di direttive per la tutela delle città storiche e del loro intorno.
2. Si veda Manzon M. A., Brovedani A., Dri G., *Criteri architettonici per la valutazione delle opere edilizie*, Documento di Piano, Udine, 2004, in particolare pagg. 8-12

edificazione nei casi in cui sia possibile realizzarla in coerenza con l'edificato storico ed in continuità con lo stesso;

- individuazione delle tipologie dell'architettura rurale riscontrabili nel territorio comunale, su cui basare gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento;
- stesura di una normativa flessibile che permetta di rispettare le caratteristiche dell'edificato esistente con interventi specifici che riprendano forme e dimensioni del contesto in cui vanno ad inserirsi.

2. Caratteristiche dei borghi rurali del Friuli: il caso di Udine

I borghi friulani hanno origine nel XI sec., quando il Patriarcato di Aquileia, colonizzando le aree agricole del Friuli, si innesta sul modello feudale, modificandolo profondamente per adattarlo alle proprie esigenze economiche e di governo del territorio.

Da quel momento il Friuli, pur nel susseguirsi di invasioni e diversi domini esterni, ha mantenuto sempre un carattere peculiare, lontano dalle trasformazioni profonde del resto del continente, che lo hanno interessato marginalmente ed in tempi molto posticipati.

Si pensi, ad esempio, alla diffusione del modello dei Comuni, che nasce tardivamente ed in modo anomalo, essendo promosso dallo stesso potere patriarcale che, di fatto, cristallizza, per quattro secoli, fino all'arrivo di Venezia, l'ordine di tipo feudale.

La Repubblica di Venezia si sostituisce al precedente potere politico, lasciando immutata l'organizzazione socio-economica preesistente; la Regione rimane quindi lontana dalle esperienze europee fra Rinascimento e Rivoluzione Francese.

Anche la dominazione francese di epoca napoleonica, essendo presto bloccata dalla Restaurazione austriaca, ebbe poche conseguenze sull'assetto del territorio.

Il risultato fu quindi la conservazione del modello feudale per un periodo di quasi mille anni.

Fu il secondo conflitto mondiale, portando profonde modifiche nell'ordinamento sociale, economico, urbanistico e culturale, il momento di frattura tra il passato ed il nuovo stile di vita basato sul progresso.

Le modifiche innescate nel Dopoguerra sono state così radicali e repentine da passare quasi inosservate alla coscienza collettiva.

Il sistema del contadino, legato alla terra e dipendente dalla stagionalità e dagli eventi atmosferici lascia spazio a nuovi stili di vita dettati da un nuovo modello occupazionale, dal progresso economico e dal miglioramento della qualità abitativa.

La società, attratta dalle possibilità che il progresso propone, prende le distanze dal passato, propendendo per l'abbandono del vecchio modello che l'aveva accompagnata per secoli.

Il borgo quindi, associato a concetti di povertà, degrado ed immobilità, viene in parte abbandonato, mentre nuove forme residenziali, soprattutto villette unifamiliari, si insediano sul territorio in modo spesso spontaneo e non pianificato.

La politica urbanistica, nel tentativo di regolamentare gli interventi sul territorio, ha proposto una serie di strumenti non sempre compatibili con un modello che ha quasi mille anni di storia.

In particolar modo i vari indici numerici che caratterizzano le normative e che propongono sistemi omogenei relativamente semplici, poco si adattano alla complessità dei borghi rurali e spesso comportano la loro snaturalizzazione.

Esiste quindi la necessità di stabilire nuovi criteri per intervenire su questi sistemi complessi senza comprometterne le peculiarità.

Origini del borgo

Il declino del modello/lo strappo col passato

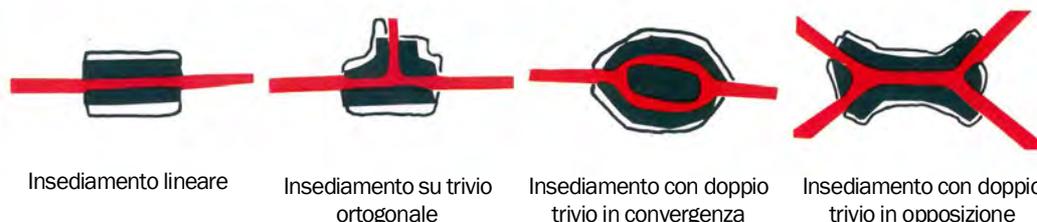
3. Elementi strutturali del borgo

La struttura del borgo segue uno schema complesso ma basato su elementi caratteristici, comuni in tutta la Regione, quali la strada, la corte, i campi chiusi ed i campi aperti (immagini 1-9).

In presenza di nuclei frazionali primari, nel caso di Udine Cussignacco, Rizzi, Paderno, Godia e Beivars, si aggiunge lo spazio pubblico centrale composto prevalentemente da chiesa e piazza (in azzurro nelle immagini).

Il primo elemento, la strada (identificata con linea rossa), rappresenta la struttura portante del borgo, delineandone la forma finale.

La strada



Schema degli insediamenti (immagine tratta da Di Sopra L., *Friulabio*, op. cit., pag. 37)

Un sistema con unica strada principale porta alla costituzione di un insediamento lineare (Laipacco, Cussignacco, Molin Nuovo, Cormor); un trivio ortogonale, tipico soprattutto delle zone dove si riconosce la centuriazione romana, comporta un insediamento quadrato o rettangolare (Paderno).

Nel caso di doppi trivi, se gli stessi sono in convergenza avremo un insediamento con insula centrale e struttura avvolgente (Rizzi, Beivars, Godia), se invece sono in opposizione otterremo due nuclei con una saldatura centrale.

La strada principale, solitamente, è una "strada canale" (individuata da barre rosse dove mantiene ancor oggi le caratteristiche), con sezione ridotta e chiusa dalla cortina continua delle corti.

Il secondo elemento è rappresentato dall'aggregazione dell'unità elementare della corte (con campitura rosa), che varia a seconda dell'andamento della strada³.

Nel caso di viabilità con andamento est-ovest le unità collocate a nord della strada, caratterizzate da muro di cinta a filo strada e fabbricato principale parallelo alla strada posizionato fra la corte e l'orto, formano una tipologia a linea arretrata.

Le unità collocate a sud, caratterizzate dal fabbricato principale posizionato fra la strada e la corte, a cui si accede mediante androne, formano una linea a filo strada.

Nel caso di viabilità con andamento nord-sud le unità, caratterizzate da fabbricato principale ortogonale alla strada e muro di cinta a filo strada, formano una tipologia a pettine rispetto alla strada.

Nelle immagini sono riportati con campitura nera i fabbricati principali delle unità che rispondono a questo schema generale.

Esistono comunque anche schemi più liberi, basati sul modello con fabbricato principale a filo strada, a prescindere dall'andamento della viabilità, come riportato con perimetro tratteggiato nelle immagini.

Con perimetro nero più sottile sono identificati i fabbricati tutt'ora esistenti, anche avulsi dagli schemi sopra descritti.

L'unità edilizia elementare



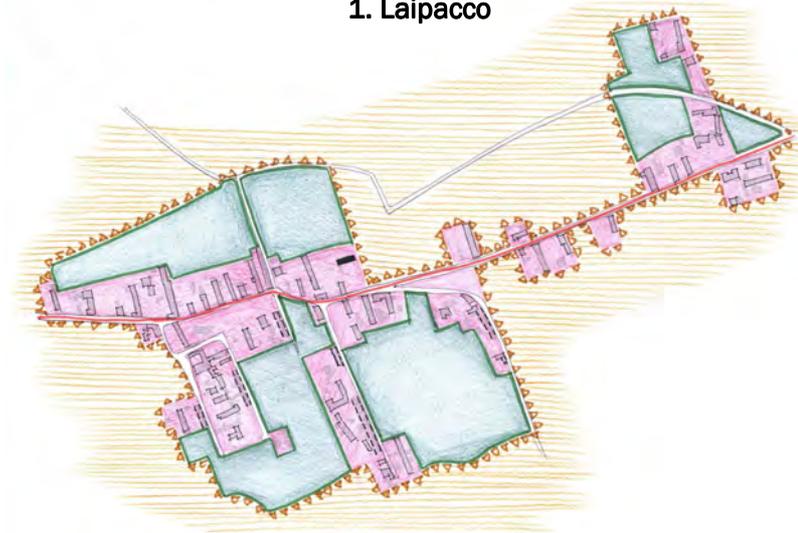
3. L'argomento relativo all'unità edilizia elementare ed al suo rapporto con la strada viene esplicitato in modo più esaustivo nel successivo capitolo 5

Il terzo elemento, rappresentato con campitura verde, è lo spazio dedicato ai campi chiusi prossimi alle aree insediate.

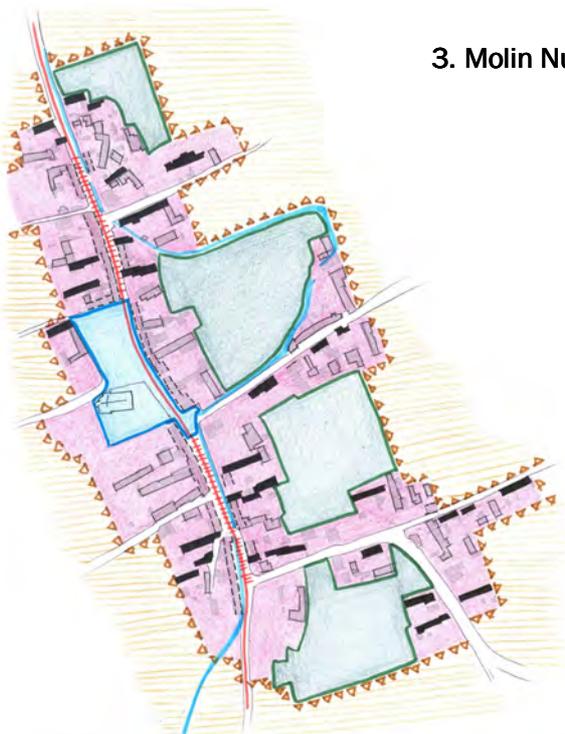
Si definiscono tali tutti gli spazi agricoli recintati e fertilizzati in modo naturale, coltivati in maniera intensiva (orti, vigneti, frutteti e prodotti per la tessitura) principalmente per la sussistenza dei proprietari e direttamente accessibili dalle corti a cui sono legati.

L'ultimo elemento (in marrone) è quello più esterno dei campi aperti che circondano il borgo, coltivati principalmente a cereali e spesso delimitati da filari di gelsi o fasce arboree.

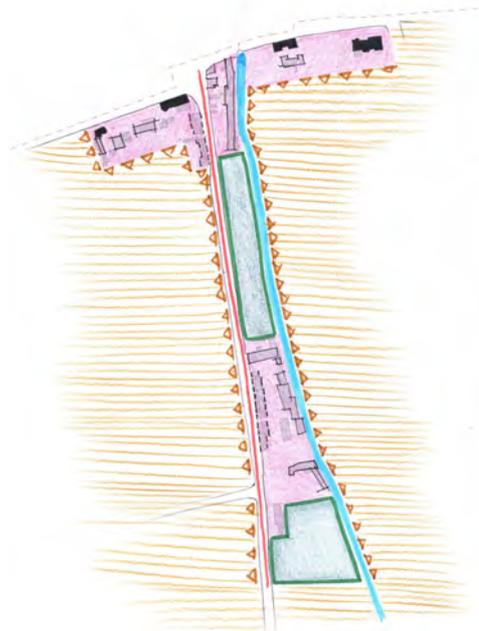
1. Laipacco



2. Cussignacco



3. Molin Nuovo

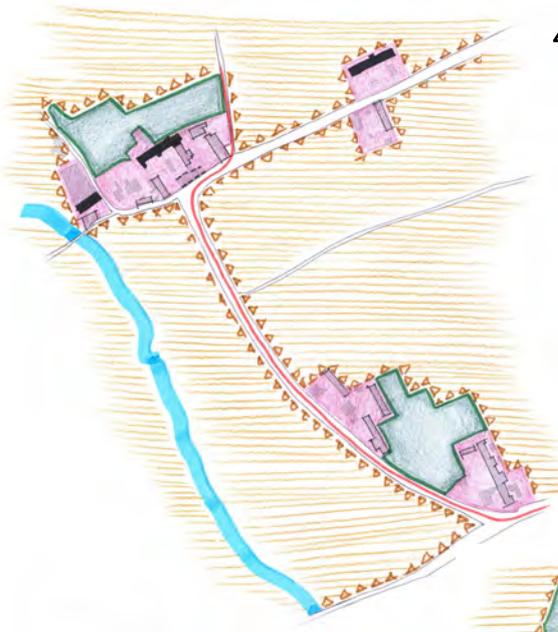


I campi chiusi

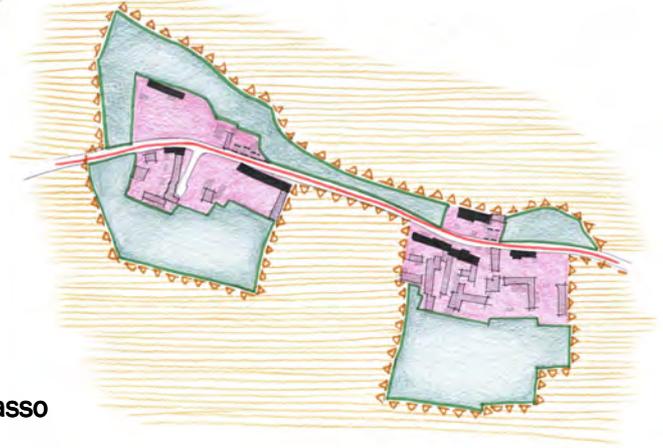


I campi aperti

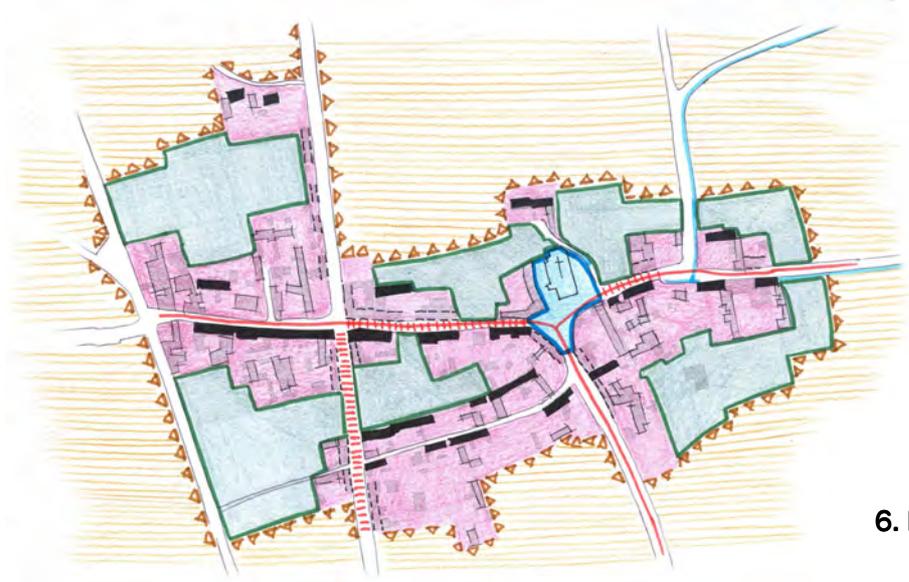




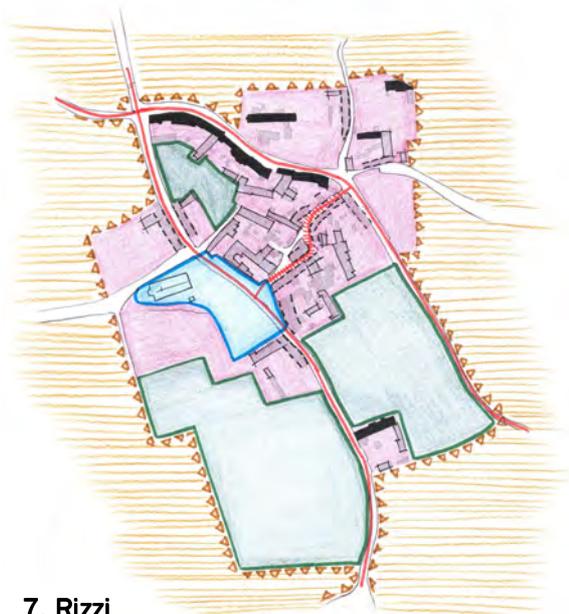
4. Cormor Alto



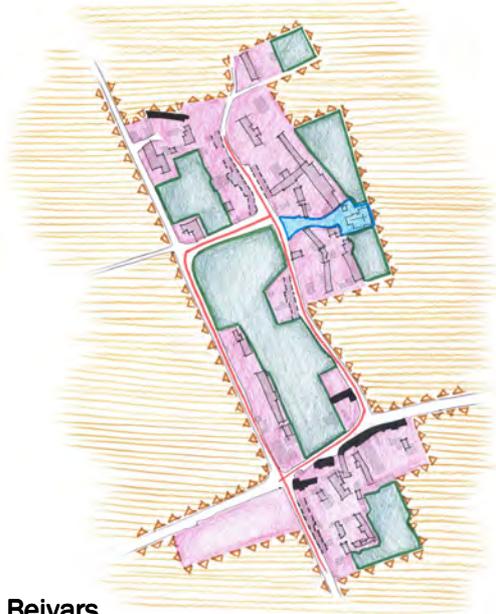
5. Cormor Basso



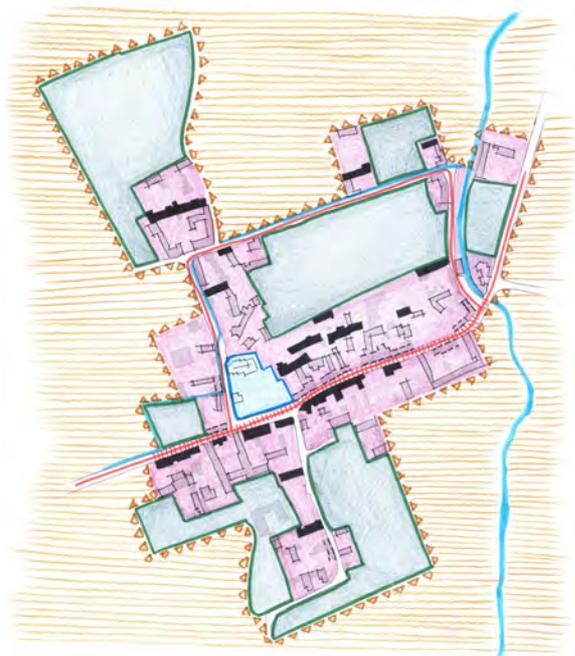
6. Paderno



7. Rizzi



8. Beivars



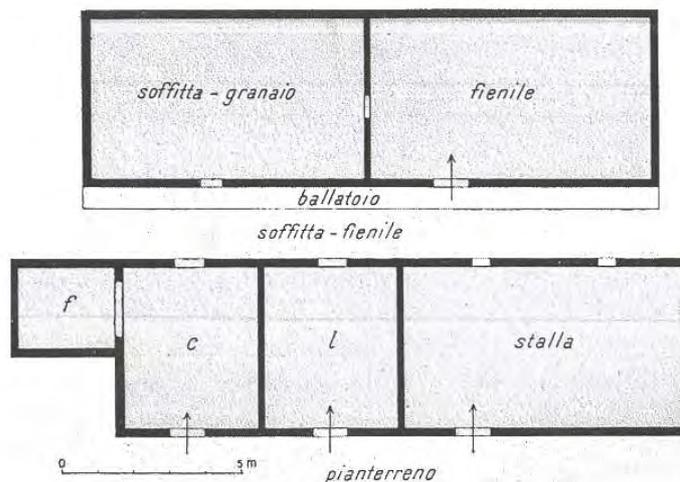
9. Godia

4. L'unità edilizia elementare: la corte

Ogni borgo risulta costituito dall'aggregazione di più cellule elementari uni o plurifamiliari di complessi a corte caratterizzati da una forte chiusura verso l'esterno. Dalla strada, infatti, la percezione è di un fronte murario continuo di edifici o muri di cinta interrotto solo dall'apertura di androni o portoni.

La struttura ruota totalmente sulla corte interna dove convergono tutte le attività e tutti i volumi; la funzione residenziale risulta fortemente legata a quella rurale, spazi privati e spazi di lavoro convivono, spesso anche nello stesso edificio.

Il casone



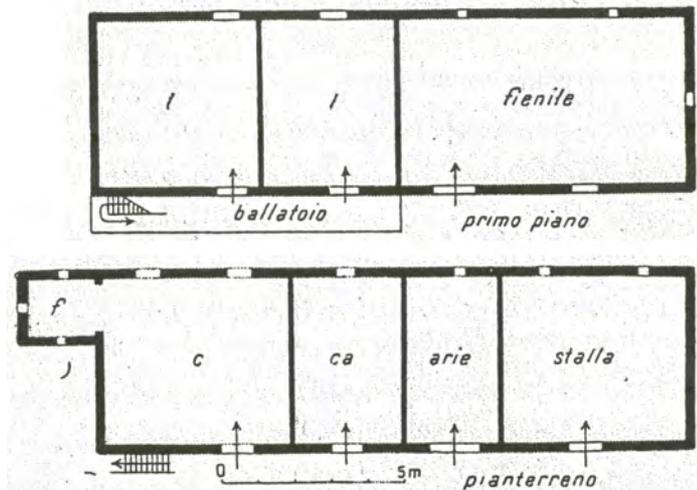
Pianta tipica di casone con tetto in paglia della pianura friulana
(immagine tratta da Scarin E., *La casa rurale nel Friuli*, op. cit., pag. 116)

Il primo esempio locale di casa rurale è il casone dell'alta pianura friulana, con tetto in paglia e distribuito su due piani.

Al piano terra ci sono le stalle, la camera da letto, la cucina ed il *focolâr* (posto all'esterno rispetto alla pianta regolare per limitare il rischio di incendi, separato dalla cucina mediante un ampio arco e dotato di "angolo cottura" e panca sui tre lati dove ci si sedeva al caldo e, in periodi particolarmente freddi, si tenevano i piccoli banchi da seta perché non prendessero freddo).

Al piano superiore un ballatoio collega gli spazi del granaio e del fienile.

La casa rurale



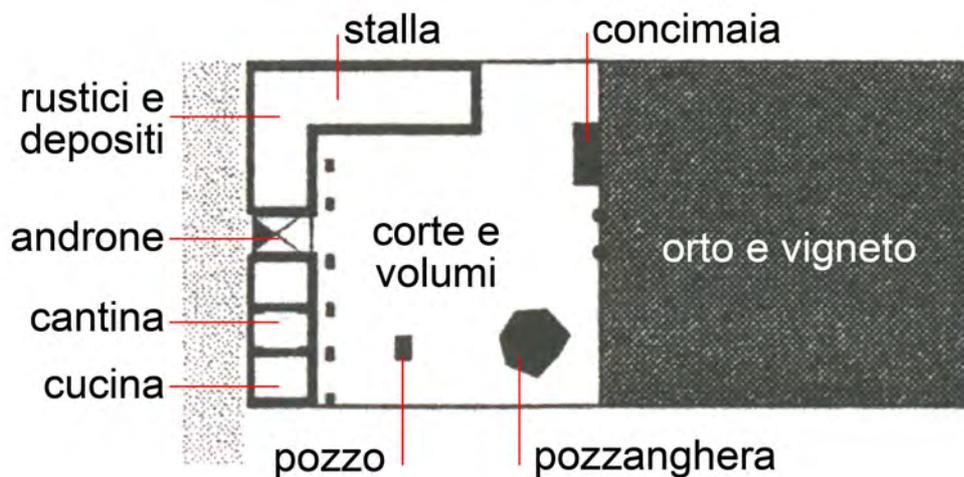
Pianta di una casa rurale presso Manzano
(immagine tratta da Scarin E., *La casa rurale nel Friuli*, op. cit., pag. 118)

Il casone evolve in breve nella casa rurale tipica, di forma rettangolare con rustico, più basso e con tetto distinto, giustapposto alla parte residenziale.

Al piano terreno troviamo le stalle, l'arie (portico aperto adibito al rimessaggio dei carri sul quale si affaccia direttamente il fienile al piano superiore), cantina, cucina e fogolâr.

Una scala esterna porta alla zona residenziale del primo piano dove troviamo le stanze da letto affiancate al fienile, un'ulteriore piccola scala interna conduce poi al sottotetto, ulteriore piano presente solo sulla parte abitativa.

Una variante è quella con scala interna anziché esterna.



Lo schema organizzativo della corte

Elaborazione della corte tipo da Di Sopra L., *I borghi rurali friulani con tipologia a corte*, in AA. VV., *Architettura rurale: conoscenza ed esperienza*, Ecoistituto del Friuli Venezia Giulia, Udine, 2006, pag. 15

Lo schema organizzativo della corte è piuttosto semplice e ripetitivo: possiamo idealmente ricondurlo a due quadrati affiancati dei quali il primo (formato da corte e volumi) si attesta sulla strada e ruota seguendo il soleggiamento ed il secondo, collegato al primo, coincide con i campi chiusi adibiti ad orto o vigneto.

Nella realtà di fatto le corti friulane difficilmente hanno una forma regolare e sono spesso caratterizzate da uno scarso fronte sulla strada, cosicché i campi chiusi (*braide*) si allungano moltissimo in profondità.

Per quanto riguarda la parte della corte diversi sono gli elementi che la compongono. In primis il fabbricato principale, spesso diviso in due parti distinte, una prettamente residenziale ed una destinata a deposito.

A questo spesso si aggiunge un fabbricato secondario costituito da stalla e fienile ed una o più tettoie per il deposito dei mezzi agricoli.

Lo spazio aperto, a volte pavimentato con ciottoli, è caratterizzato dalla presenza della concimaia nel punto più lontano dalla residenza, del pozzo spesso nei pressi del fabbricato principale, di uno spazio per la pozzanghera (per consentire agli animali di abbeverarsi) a volte sostituita dal *laip* (vero e proprio abbeveratoio in pietra).

Questo schema subisce delle varianti dipendenti dall'organizzazione del lavoro delle singole famiglie.

Quando alla famiglia rurale a mezzadria si affiancavano dei braccianti in affitto, il fabbricato principale veniva replicato per ospitare più famiglie e si sdoppiava spesso anche lo spazio della corte.

In presenza invece di classi più povere l'attività casearia veniva meno, quindi i fabbricati accessori tipo stalle e fienili non erano presenti così come veniva meno la funzione del granaio quando le famiglie lavoravano in affitto.

In una fase successiva si assiste allo sviluppo di una nuova tipologia in cui il fabbricato principale, invece che collocarsi al limite della corte, si posiziona al centro di essa, dando luogo alla nuova forma della casa sparsa su fondo coltivato.

5. La logica del “Friulabio”

Il soleggiamento è un elemento fondamentale della corte dipendendo da esso molte delle funzioni rurali, soprattutto l'essiccazione dei prodotti agricoli, nonché gli evidenti vantaggi della corretta esposizione delle parti residenziali.

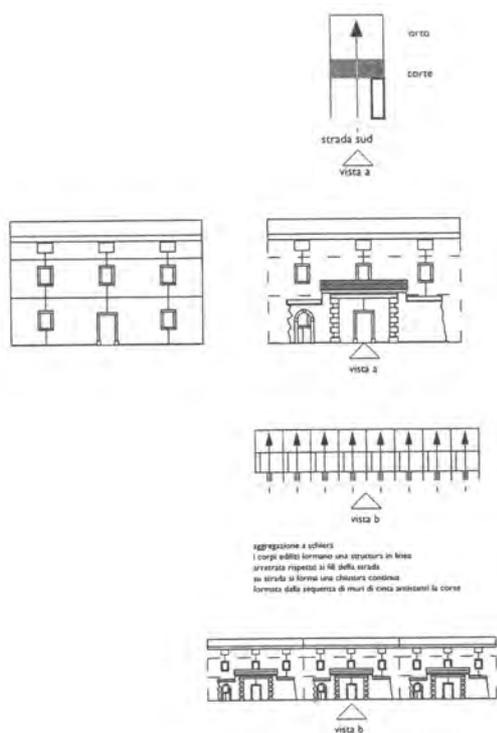
Dagli studi effettuati da L. Di Sopra⁴ risulta come, nella maggior parte dei casi, proprio per sfruttare il soleggiamento il fabbricato principale abbia andamento est-ovest con la corte posizionata sul lato sud.

Nella realtà udinese però, sebbene nei nuclei più antichi (Godia, Paderno, Cussignacco) molti degli edifici riprendano questa tipologia, spesso i fabbricati principali si attestano direttamente sulla strada, seguendo un criterio base evidenziato anche dallo Scarin⁵.

Esistono poi tutta una serie di casi in cui i fabbricati principali prediligono l'andamento nord-sud; emblematico l'esempio di Laipacco dove la quasi totalità degli edifici segue questa inclinazione, posizionandosi così ortogonalmente alla strada.

Di seguito si illustra brevemente la logica del Friulabio, come descritta da L. Di Sopra, basata sul rapporto fra andamento della strada ed orientamento della corte.

Le immagini riprodotte di seguito sono tratte da Di Sopra L., *I borghi rurali friulani con tipologia a corte*⁶.



In presenza di una strada con andamento est-ovest, nel caso in cui l'unità minima si trovi a nord della strada il fabbricato principale risulta parallelo rispetto alla strada ma arretrato, al confine fra la corte e l'orto. A filo strada si localizza il muro di recinzione, dotato di portale carraio e spesso di portoncino pedonale. L'unità si sviluppa verso nord, davanti all'edificio principale è situata la corte, alle spalle l'orto, a cui si accede mediante androne o passaggio laterale. La ripetizione di questa tipologia determina un fronte strada caratterizzato dalla presenza di un muro di recinzione continuo interessato da una successione di portali e portoncini.

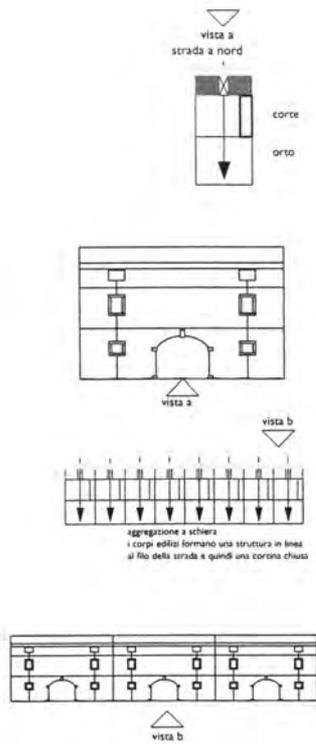
Schema organizzativo n. 1

4. Di Sopra L., *Friulabio*, Casamassima, Udine, 1979

5. Scarin E., *La casa rurale nel Friuli*, C.N.R., Firenze, 1943

6. Di Sopra L., *I borghi rurali friulani con tipologia a corte*, in AA. VV., *Architettura rurale: conoscenza ed esperienza*, Ecoistituto del Friuli Venezia Giulia, 2006

Schema organizzativo n. 2

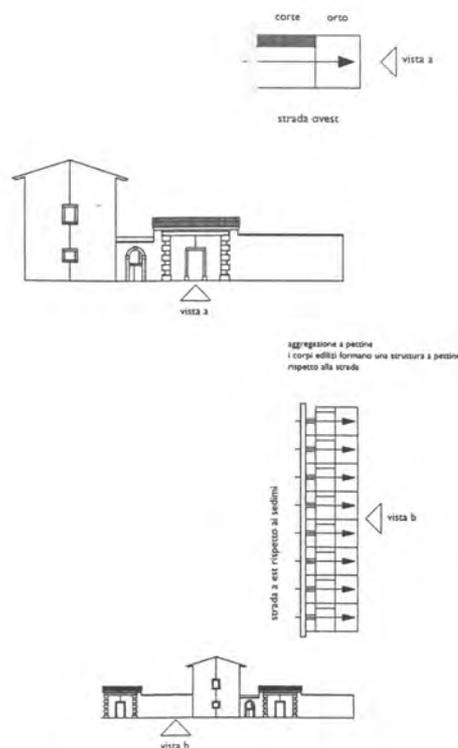


In presenza di una strada con andamento est-ovest, nel caso in cui la corte si trovi a sud della strada il fabbricato principale si pone al filo meridionale della strada ed è caratterizzato dalla presenza di un androne che permette l'accesso alla corte.

L'unità si sviluppa verso sud, alle spalle dell'edificio principale è situata la corte, separata dall'orto, più a sud, da un recinto con cancello.

La ripetizione di questa tipologia determina un fronte strada edilizio continuo (a cortina) caratterizzato dalla successione di androni.

Schema organizzativo n. 3



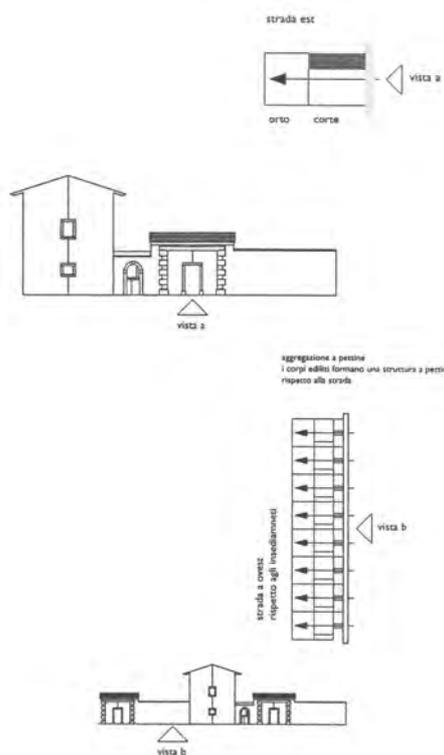
In presenza di una strada con andamento nord-sud, nel caso in cui l'unità minima si trovi a est della strada il fabbricato principale si colloca ortogonale al filo della strada.

In continuità con esso, a filo strada, si localizza il muro di recinzione, dotato di portale carraio e spesso di portoncino pedonale.

L'unità si sviluppa verso est, a sud dell'edificio principale è situata la corte, ad est, separato da un recinto con cancello, l'orto.

La ripetizione di questa tipologia determina un fronte strada caratterizzato dalla presenza di un muro di recinzione continuo interessato da una successione di portali e portoncini, intercalato dalle teste dei fabbricati principali posti a pettine rispetto la strada.

Schema organizzativo n. 4



In presenza di una strada con andamento nord-sud, nel caso in cui l'unità minima si trovi a ovest della strada il fabbricato principale si colloca ortogonale al filo della strada.

In continuità con esso, a filo strada, si localizza il muro di recinzione, dotato di portale carraio e spesso di portoncino pedonale.

L'unità si sviluppa verso ovest, a sud dell'edificio principale è situata la corte, ad ovest l'orto.

La ripetizione di questa tipologia determina un fronte strada caratterizzato dalla presenza di un muro di recinzione continuo interessato da una successione di portali e portoncini, intercalato dalle teste dei fabbricati principali posti a pettine rispetto la strada.

6. Catalogazione dei tipi di riferimento riscontrati nel territorio comunale

Come precedentemente esposto la teoria del “Friulabio” spesso passa in secondo piano rispetto a logiche organizzative diverse.

Questo non accade solamente all'interno del territorio comunale, ma in generale in tutta l'area dell'alta pianura friulana, come si può vedere nelle numerose immagini raccolte dallo Scarin nel suo testo sull'edilizia rurale friulana⁷.

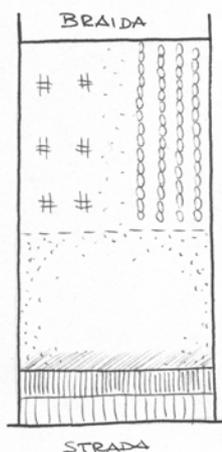
Dall'analisi del territorio comunale possiamo ricondurre i tipi rinvenuti a quattro gruppi principali: con fabbricato principale fronte strada, con fabbricato principale ortogonale alla strada, con fabbricato principale arretrato e parallelo alla strada e la casa sparsa su fondo coltivato.

Le tipologie facenti parte di ogni gruppo derivano dalla presenza e dal posizionamento del fabbricato secondario.

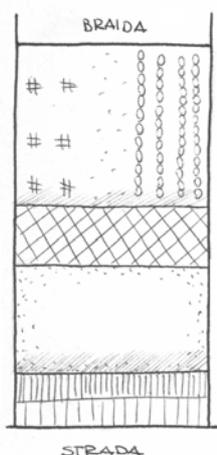
Tipo 1

Tipo 1: con fabbricato principale fronte strada

Tipo 1a: con fabbricato principale fronte strada singolo, con o senza tettoie

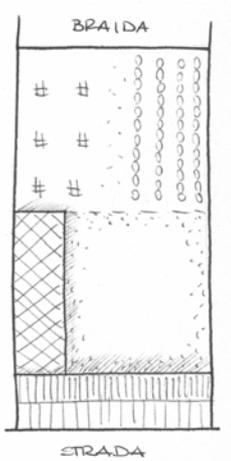


Tipo 1b: con fabbricato principale fronte strada e fabbricato secondario parallelo

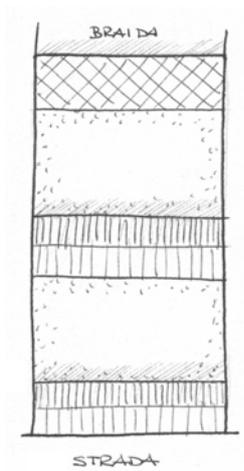


7. Scarin E., *op. cit.*

Tipo 1c: con fabbricato principale fronte strada e fabbricato secondario ortogonale

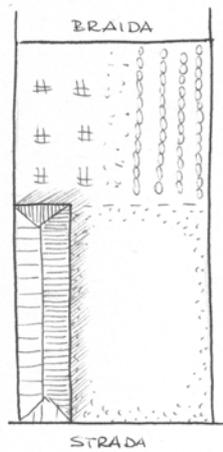


Tipo 1d: con fabbricato principale fronte strada raddoppiato

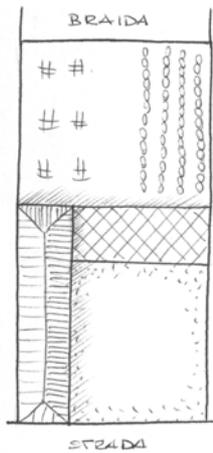


Tipo 2: con fabbricato principale ortogonale alla strada

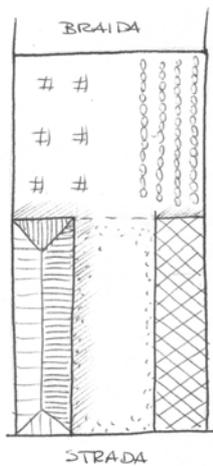
Tipo 2a: con fabbricato principale ortogonale alla strada singolo, con o senza tettoie



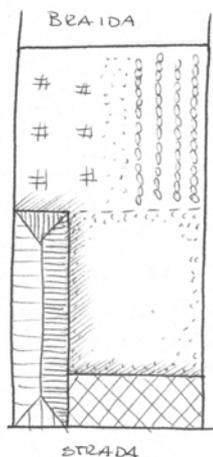
Tipo 2b: con fabbricato principale ortogonale alla strada e fabbricato secondario parallelo



Tipo 2c: con fabbricato principale e fabbricato secondario ortogonali alla strada

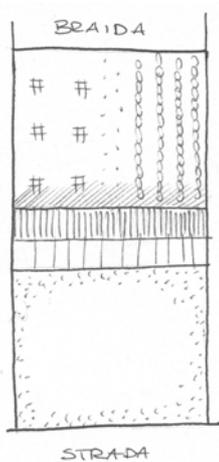


Tipo 2d: con fabbricato principale ortogonale alla strada e fabbricato secondario fronte strada



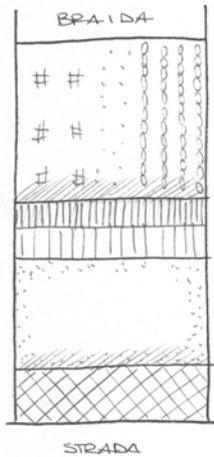
Tipo 3: con fabbricato principale arretrato e parallelo alla strada

Tipo 3a: con fabbricato principale arretrato e parallelo alla strada singolo, con o senza tettoie

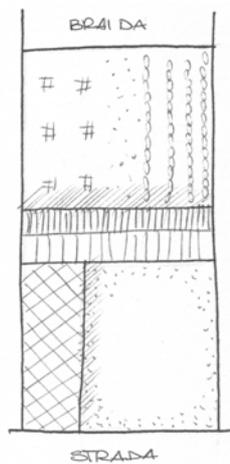


Tipo 3

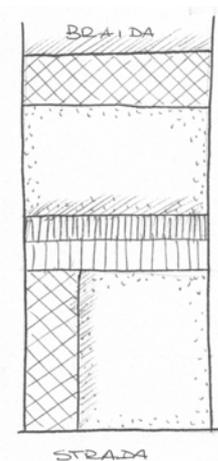
Tipo 3b: con fabbricato principale arretrato e fabbricato secondario parallelo su strada



Tipo 3c: con fabbricato principale arretrato e parallelo alla strada e fabbricato secondario ortogonale alla strada



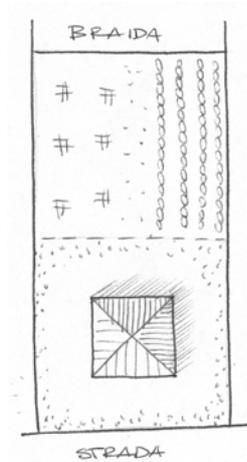
Tipo 3d: con fabbricato principale arretrato e fabbricato secondario parallelo sulla braida, con o senza ulteriore fabbricato secondario



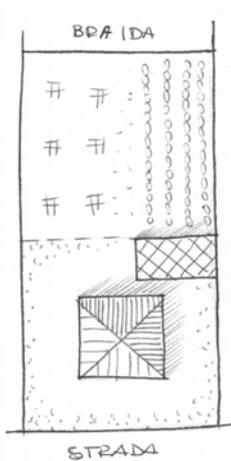
Tipo 4: casa sparsa su fondo coltivato

Tipo 4

Tipo 4a: casa sparsa su fondo coltivato singola, con o senza tettoie



Tipo 4b: casa sparsa su fondo coltivato singola con fabbricato secondario



Tipo 5

È stato poi introdotto un ulteriore tipo (Tipo 5) che comprende i nuclei che, per le modifiche subite nel corso degli anni, non sono riconducibili a tipi precisi, non essendo possibile individuare quali fossero, in origine, i fabbricati principali o secondari.

7. Schede di Analisi sull'architettura di matrice rurale e dei nuclei rurali sparsi

Dall'analisi del territorio comunale sono emersi diversi casi riconducibili all'architettura di matrice rurale:

1. nuclei frazionali di matrice rurale, coincidenti con i borghi più antichi;
2. agglomerati di diversi complessi, spesso i cosiddetti "casali", isolati ma in prossimità delle aree residenziali ad oggi esistenti;
3. complessi isolati in aree agricole;
4. fabbricati rurali isolati in prossimità delle aree residenziali ad oggi esistenti.

I nuclei storici minori e gli agglomerati di matrice rurale (precedenti punti 1 e 2) sono stati riconosciuti in zona propria (B0) ed analizzati per l'individuazione dei tipi di riferimento.

I complessi isolati in aree agricole ed i fabbricati rurali isolati in prossimità delle aree residenziali, già tutelati come edifici rappresentativi dell'architettura di matrice rurale, sono stati classificati i primi in zona agricola E5 ed i secondi in zona B3 o B4 in base al contesto insediativo.

La zona B0 è stata perimetrata tenendo conto dei tipi edilizi, del regime proprietario e di esigenze di pubblico interesse.

Questo comporta il fatto che la zona B0 in alcuni casi non coincide perfettamente con il perimetro del tipo, ad esempio quando il mappale di proprietà comprende ridotte aree esterne al tipo individuato, quando parte del fabbricato che compone il tipo è utilizzato come servizio pubblico o nei casi in cui parte dei mappali siano tagliati per realizzare allargamenti stradali.

In zona B0 sono quindi ricompresi:

- i fabbricati di matrice rurale, originali o modificati in modo parziale e coerente, facenti parte di un nucleo frazionale o di un agglomerato di fabbricati analoghi prossimo ad aree residenziali;
- fabbricati di recente realizzazione, non coerenti con il contesto, ma localizzati internamente al disegno originale dei borghi, al punto di non poter essere classificati in zona propria;
- gli spazi delle corti e gli altri spazi comuni, qualsiasi sia il loro uso attuale.

Riconoscere il tipo e quindi le zone B0 ha permesso di recuperare le forme originali dei borghi e degli agglomerati rurali; alle aree residenziali comunque sono legate in modo inscindibile le aree degli orti e delle braide.

Per rendere quindi completa l'immagine dei borghi e tutelarne gli aspetti organizzativi e paesaggistici originari alla zona B0 è associata una zona VB, disegnata seguendo l'assetto proprietario e le funzioni (orti, frutteti, vigne), con lo scopo di proteggere le aree residenziali.

In zona VB sono quindi ricomprese le seguenti pertinenze dei fabbricati rurali:

- i giardini di grandi dimensioni e le aree boscate;
- gli orti ed i campi coltivati in modo intensivo, anche a frutteti e vigneti.

Per i nove nuclei storici minori e per i venti agglomerati di matrice rurale sono state predisposte delle Schede di Analisi su cui sono stati poi individuati i tipi di riferimento.

Le Schede contengono indicazioni sui tipi edilizi e sull'uso attuale delle aree verdi contigue, quindi non delimitano né le zone B0, né le zone VB, che sono riportate

La zona omogenea
B0

La zona omogenea
VB

invece negli estratti, che verranno aggiornati ad ogni modifica delle stesse.

Gli elementi presenti nelle Schede di Analisi sono i seguenti:

- perimetrazione di tipi insediativi esistenti: area edificata secondo il tipo insediativo di riferimento evidenziato con codice;
- perimetrazione di tipi insediativi di nuovo impianto: area libera edificabile secondo il tipo insediativo di riferimento evidenziato con codice, mutuato dai tipi maggiormente presenti nell'intorno;
- attribuzione del tipo: codice alfanumerico che riconduce il tipo individuato sulla scheda al tipo di riferimento (al capitolo 6);
- fabbricati principali: corrispondono al fabbricato principale del tipo originario, a prescindere da quale sia il suo uso attuale; nel caso di nuclei di tipo 5 tutti gli edifici sono ricompresi in questa tipologia in quanto risulta difficile individuare i fabbricati secondari originari;
- fabbricati secondari: corrispondono al fabbricato secondario del tipo originario, a prescindere da quale sia l'uso attuale;
- tettoie, superfetazioni ed elementi estranei al tipo: rientrano in questa categoria le tettoie originali dell'organismo della corte, le superfetazioni realizzate in fasi successive ed altri elementi aggiunti estranei al tipo di riferimento;
- edifici incoerenti: sono tutti quegli edifici di recente realizzazione non coerenti con l'architettura di matrice rurale ma talmente insinuati nel tessuto da non poter essere classificati in zona propria;
- orti: sono le aree di pertinenza dei fabbricati rurali, interne o esterne al tipo, utilizzate come orto di norma dagli stessi proprietari degli edifici residenziali;
- prati e superfici erborate: sono le aree di pertinenza dei fabbricati rurali, interne o esterne al tipo, caratterizzate dalla presenza di manto erboso di norma di proprietà degli stessi intestatari degli edifici residenziali;
- vigneti e frutteti: sono le aree di pertinenza dei fabbricati rurali, interne o esterne al tipo, piantumate, di norma dagli stessi proprietari degli edifici residenziali, con alberi da frutto o viti;
- boschi ed aree arborate: sono le aree di pertinenza dei fabbricati rurali, interne o esterne al tipo, caratterizzate dalla presenza di alberi di alto fusto, di norma di proprietà degli stessi intestatari degli edifici residenziali;
- filari di alberi: in questa categoria vengono individuati i filari di alberi, quali elemento tipico del paesaggio rurale;
- campi coltivati: sono le aree di pertinenza dei fabbricati rurali più estese, coltivate, di norma, dagli stessi proprietari degli edifici residenziali;
- accessi tramite varco: vengono indicati gli accessi alle corti che avvengono tramite varchi che si aprono sulla viabilità;
- accessi tramiteandrone: vengono indicati gli accessi alle corti che avvengono

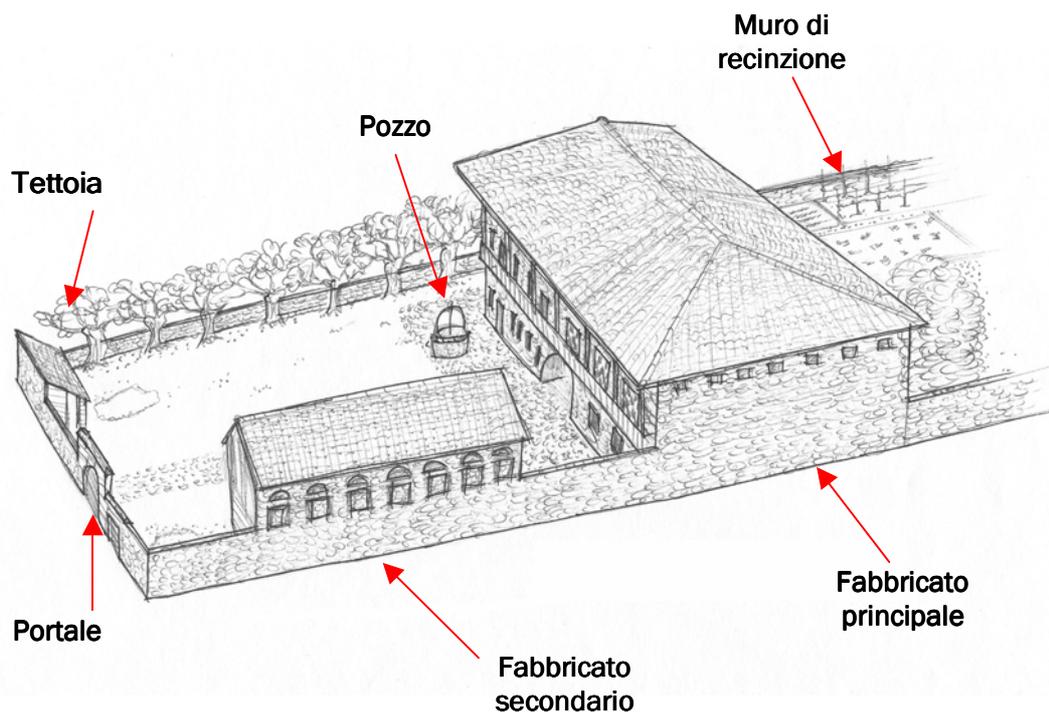
tramite androne;

- accessi tramite portale: vengono indicati gli accessi alle corti che avvengono tramite portali o portoni;
- muri a secco: in questa categoria vengono individuati i muri a secco in sassi, tipici del paesaggio rurale;
- viabilità secondarie: vengono indicate le viabilità non individuate catastalmente in quanto private e secondarie, spesso necessarie per individuare il tipo.

8. Guida agli interventi sugli elementi costitutivi della corte

Si riporta di seguito un breve excursus sugli elementi costitutivi della corte e sui criteri applicabili agli interventi sul patrimonio edilizio esistente; gli stessi non sono esaustivi né vincolanti, ma vogliono fornire un indirizzo per la valutazione dei progetti, ad integrazione dei contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per una descrizione più approfondita degli elementi architettonici caratteristici dell'architettura rurale si rimanda al testo di Manzon M. A., Brovedani A., Dri G., *"Criteri architettonici per la valutazione delle opere edilizie"*, allegato al Regolamento Edilizio⁸ (zona B di interesse ambientale).



Fabbricato principale



Fabbricato principale

Come visto in precedenza il fabbricato principale è quello che, originariamente, ospitava oltre alle funzioni legate all'agricoltura, anche e principalmente le funzioni residenziali.

8. Si veda Manzon M. A., Brovedani A., Dri G., *Criteri architettonici per la valutazione delle opere edilizie*, op.cit

Al suo interno troviamo la cucina, affiancata al *fogolar* ed al *camarin* (dispensa), la cantina e l'*arie* (deposito attrezzi coperto localizzato nella zona del portone), che separa la parte abitativa da quella di servizio della stalla.

Al piano superiore, a cui si accede tramite scala interna o esterna sul ballatoio, vi sono le camere da letto ed il fienile.

Oggi, ovviamente, tutte le funzioni non residenziali sono state eliminate, viene mantenuto, quando presente, solo l'androne che diventa l'elemento divisore fra diverse unità abitative.

I materiali costruttivi sono quelli che si rinvenivano sul luogo, quindi i sassi (e più raramente i mattoni) oggi spesso intonacati per le partizioni verticali esterne ed il legno per quelle orizzontali ed inclinate (tetto e solai).

Le aperture seguono di solito un preciso rapporto pieno-vuoto che si ripete in tutta la facciata.

Sono spesso presenti elementi decorativi come le cornici delle finestre (in mattoni o in pietra), le fasce marcapiano e più raramente le zoccolature.

Criteri per la valutazione degli interventi sui fabbricati esistenti

1) Partizioni verticali esterne

- a) i progetti dovranno preservare gli elementi decorativi presenti sulle facciate, provvedere al loro recupero ed all'eventuale restauro;
- b) per quanto riguarda le aperture dovranno essere mantenute le forometrie esistenti, in caso di necessità è possibile tamponarle mantenendo comunque gli elementi decorativi esterni, sui lati prospicienti la corte è consentito modificare le aperture esistenti in porte-finestra;
- c) le nuove aperture, da realizzarsi solo qualora assolutamente necessarie, dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle esistenti e comunque facenti parte della tipologia rurale e dovranno rispettare il disegno della facciata, mantenendo il ritmo;
- d) nelle facciate non prospettanti la viabilità è consentita la realizzazione di poggiali, ballatoi e relative scale in legno con tipologia tradizionale, in tal caso è consentito modificare le aperture esistenti in porte-finestra;
- e) gli interventi dovranno tendere all'unitarietà del fabbricato (non sarà ammesso l'uso di infissi diversi, non potranno essere intonacate con colori diversi parti dell'edificio...), a meno di non trovarsi di fronte ad elementi contrastanti con l'architettura rurale i nuovi interventi dovranno rifarsi agli interventi già realizzati sul fabbricato;
- f) è concessa l'eliminazione dell'eventuale strato superiore di intonaco per riportare a vista il telaio originario in sassi;
- g) in caso di parti incoerenti o di sostituzione dei materiali originali è consigliabile, in caso di intervento, ripristinare la configurazione iniziale.

2) Partizioni orizzontali e inclinate

- a) per quanto riguarda le coperture gli elementi possono essere sostituiti con altri analoghi, i materiali e le tecniche dovranno essere quelli tradizionali;
- b) i progetti dovranno prevedere il mantenimento dell'inclinazione delle falde e degli sporti di gronda, conservando, in ogni caso, gli eventuali elementi decorativi;

- c) i solai interpiano dovranno mantenere le caratteristiche ed i materiali originali, qualora gli stessi siano stati sostituiti nel tempo è consigliabile, in caso di intervento, ripristinare la configurazione iniziale.
- 3) Androni
- a) i progetti dovranno preservare gli elementi decorativi presenti, provvedere al loro recupero ed all'eventuale restauro;
 - b) è possibile, nel rispetto del Codice della Strada e mantenendo l'apertura originaria, chiudere l'androne mediante portone in legno o ferro battuto con disegno lineare;
 - c) solo nel caso in cui l'androne abbia perso la propria funzione di passaggio è possibile adibirlo ad altro uso, tamponandone l'apertura con adeguati infissi.
- 4) Elementi distributivi e tipologici
- a) è possibile modificare la distribuzione dello spazio interno al fine di ottenere un migliore assetto funzionale, mantenendo i muri portanti e le scale originari;
 - b) gli elementi estranei alla tipologia tradizionale possono essere modificati o anche eliminati.
- 5) Elementi estranei
- a) tutti gli elementi di recente realizzazione, quindi non originali come testimoniato da ricerca storica e filologica, possono essere soggetti a ristrutturazione edilizia anche mediante interventi di demolizione.

Fabbricato secondario



Fabbricato secondario

Il fabbricato secondario è quello che, originariamente, ospitava alcune delle funzioni legate all'agricoltura ed all'allevamento.

Ospitando funzioni particolari quali granaio, fienile, deposito attrezzi, questi edifici presentano particolari caratteristiche.

Questi fabbricati sono stati spesso rifunzionalizzati allo scopo di ospitare anche funzioni residenziali.

I materiali costruttivi sono poveri, quindi i mattoni (e più raramente i sassi) oggi spesso intonacati per le partizioni verticali esterne ed il legno per quelle orizzontali ed inclinate (tetto e solai).

Frequentemente detti edifici sono caratterizzati dalla presenza di ampi spazi aperti con pilastri in mattoni.

Criteria

Nei fabbricati chiusi sono presenti delle aperture con forme piuttosto particolari allo scopo di ottenere la maggior ventilazione possibile, spesso tamponate con elementi forati in laterizio.

Criteria per la valutazione degli interventi sui fabbricati esistenti

- a) i progetti dovranno preservare gli elementi decorativi presenti sulle facciate, provvedere al loro recupero ed all'eventuale restauro;
- b) nelle facciate prospettanti la corte è consentita la realizzazione di poggioli, ballatoi e relative scale in legno con tipologia tradizionale;
- c) per quanto riguarda le aperture dovranno possibilmente essere mantenute le forometrie esistenti, in caso di necessità è possibile tamponarle mantenendone comunque la leggibilità e gli elementi decorativi esterni, anche mediante infissi che permettano di suddividerle in modo più congruo alle nuove destinazioni d'uso;
- d) gli interventi dovranno tendere all'unitarietà del fabbricato (non sarà ammesso l'uso di infissi diversi, non potranno essere intonacate con colori diversi parti dell'edificio...), a meno di non trovarsi di fronte ad elementi contrastanti con l'architettura rurale i nuovi interventi dovranno rifarsi agli interventi già realizzati sul fabbricato;
- e) per quanto riguarda le coperture gli elementi possono essere sostituiti con altri analoghi, i materiali e le tecniche dovranno essere quelli tradizionali;
- f) i progetti dovranno prevedere il mantenimento dell'inclinazione delle falde e degli sporti di gronda, conservando, in ogni caso, gli eventuali elementi decorativi;
- g) per poter utilizzare i fabbricati secondari ai fini residenziali e per funzioni compatibili è consentita la realizzazione di soppalchi che permettano di sfruttarne pienamente le altezze;
- h) è possibile modificare la distribuzione dello spazio interno al fine di ottenere un migliore assetto funzionale, mantenendo i muri portanti e le eventuali scale originari;
- i) tutti gli elementi di recente realizzazione, quindi non originali come testimoniato da ricerca storica e filologica, possono essere soggetti a ristrutturazione edilizia anche mediante interventi di demolizione.

Muri di recinzione

Muri di recinzione



Gli spazi della corte e spesso anche le braide risultano recintate da muri in sasso provenienti dai fiumi più vicini.

Questi muretti, realizzati a secco, possono avere diverse tipologie di sommità, liscia con coppi, pietre, ciottoli più grandi o merlata, per sostegno delle viti.

Criteria per la valutazione degli interventi

- a) i progetti dovranno preservare i muri in sasso esistenti, provvedere al loro recupero, al completamento delle parti crollate ed all'eventuale restauro;
- b) è concessa l'eliminazione dell'eventuale strato superiore di intonaco per riportare a vista il telaio originario in sassi;
- c) in caso di recinzioni da realizzare ex novo è preferibile riprendere i materiali tradizionali e comunque optare per soluzioni chiuse verso strade e luoghi pubblici il più possibile semplici e continue e per muri continui o siepi coprenti sugli altri lati;
- d) è consigliabile evitare le recinzioni in pali e rete metallica nonché le staccionate in legno.

Portali e portoni



Elemento caratteristico della corte è il portale, ad architrave o ad arco abbassato, spesso affiancato da un portoncino pedonale .

Spesso il portale si riduce ad un semplice ingresso per carri con portone in assi di legno o bacchette di castagno.

Criteria per la valutazione degli interventi

- a) i progetti dovranno preservare portali, portoni e portoncini esistenti, provvedere al loro recupero, al completamento delle parti crollate ed all'eventuale restauro;
- b) la funzione originale dev'essere preservata, così come l'unitarietà dell'elemento, non è concesso murarli o inglobarli nelle nuove costruzioni;
- c) in caso di necessità è possibile sostituire i portoni di portali e portoncini pedonali con altri analoghi in legno o ferro battuto.

Elementi minori della corte



La corte è caratterizzata dalla presenza di altri elementi di minore importanza, quali tettoie, che fanno parte degli elementi originari della corte rurale, pozzi, abbeveratoi...

Criteri per la valutazione degli interventi

- a) le tettoie esistenti possono venir chiuse sui lati per essere utilizzate a fini non residenziali;
- b) le nuove tettoie, se non localizzate in aree massime di concentrazione volumetrica, devono essere preferibilmente realizzate in continuità con edifici esistenti oppure lungo i perimetri dei lotti, non affacciate su spazi pubblici, con tipologie tradizionali;
- c) i progetti dovranno preservare gli elementi minori presenti nella corte (pozzi, abbeveratoi...) e provvedere al loro recupero ed all'eventuale restauro;
- d) vanno evitate in ogni modo le recinzioni interne alla corte che ne distruggono il carattere originario;
- e) le pavimentazioni originali della corte, gli orti, le superfici permeabili ed in particolare il patrimonio arboreo esistente vanno il più possibile conservati.

9. Il progetto di densificazione per le zone B0

In linea con le Direttive per il nuovo PRGC, che come obiettivi si prefiggono fra gli altri la minimizzazione del consumo di suolo ed il recupero della città esistente, le zone B0 sono state ridimensionate riclassificando in altra zona residenziale le aree inedificate ed edificabili marginali, togliendo l'edificabilità alle aree verdi delle braide e privilegiando la densificazione nelle aree già edificate.

Così facendo, si persegue la tutela delle aree verdi esistenti e si incentiva l'uso di suolo già edificato, recuperando edifici esistenti spesso in disuso e degradati.

Partendo dall'individuazione dei tipi e dalla loro delimitazione il processo di densificazione si ottiene tramite:

1. il recupero a fini residenziali e per funzioni compatibili dei fabbricati accessori rustici esistenti non utilizzati;
2. l'ampliamento dei fabbricati principali esistenti fino al raggiungimento del prototipo del tipo indicato;
3. l'ampliamento dei fabbricati secondari esistenti per arrivare al prototipo del tipo indicato;
4. il ricorso all'ampliamento *una tantum* per gli edifici esistenti alla data di adozione del nuovo PRGC;
5. la ricomposizione volumetrica degli elementi estranei al tipo in conformità con le tipologie rurali;
6. l'individuazione di tipi insediativi di nuovo impianto a completamento dei borghi.

A tale scopo, utilizzando come base le Schede di Analisi e come riferimento i prototipi del tipo, si è passati ad individuare l'area massima per lo sviluppo dei fabbricati in coerenza col tipo.

Per "area massima di concentrazione per le nuove volumetrie" (in verde nelle Schede di Progetto) si intende quindi l'area massima in cui è consentita l'edificazione in relazione ai fabbricati esistenti ed al raggiungimento del tipo indicato.

Si sottolinea che tre dei quindici tipi individuati non prevedono l'area di massima concentrazione, nello specifico i tipi 4a e 4b sono "case isolate su fondo", quindi non rispondono alle regole dei tipi rurali classici, mentre nel tipo 5, che comprende un'edificazione in cui non è riconoscibile la logica della corte, non è possibile stabilire una logica per gli ampliamenti coerente con i caratteri storici e rurali dell'insediamento. Questo processo di densificazione permette, sfruttando in modo intensivo i terreni già edificati, di risparmiare suolo, ottenendo comunque nuove volumetrie per una quantità quasi analoga a quella prevista dal previgente PRGC.

Nei borghi sono stati individuati alcuni "tipi insediativi di nuovo impianto" come strumento progettuale di completamento dei nuclei storici minori e degli agglomerati di matrice rurale.

Sono state previste ricuciture di cortine edilizie su strada e completamenti di cortine edificate dei borghi, attraverso una riproposizione dei tipi insediativi preesistenti prevalenti nell'ambito storico urbano.

L'analisi così condotta ha permesso di slegarsi dalla rigidità tipica dei parametri urbanistici che mal si adegua alla varietà riscontrabile negli insediamenti rurali analizzati⁸.

8. Il concetto di inapplicabilità dei parametri in zona rurale è espresso da Di Sopra L., in *Friulabio*, op.cit, pagg.20-25

Allo stesso tempo però si è passati ad un sistema più carico di contenuti specifici rispetto all'oggetto da controllare, che, dimenticando parametri univoci, permette di indicare le soluzioni più congrue per ogni singolo intervento.

Gli edifici incoerenti

Come descritto nei precedenti capitoli la ripermimetrazione delle aree dei nuclei e degli agglomerati di matrice rurale ha talvolta compreso al suo interno alcuni fabbricati di recente realizzazione insinuati nel tessuto storico in modo tale da non poter essere classificati in zona propria.

Tali fabbricati sono quindi stati riconosciuti come "edifici incoerenti" in quanto estranei al contesto storico e non facenti parte delle tipologie rurali.

Ci si è posti quindi il tema di come trattare le architetture di recente realizzazione e di quali interventi consentire per ristabilire, dove possibile, una maggiore coerenza con il borgo da tutelare.

Gli edifici individuati come incoerenti possono essere classificati in tre macrogruppi:

- edifici posti sulle braide originarie, quindi non visibili dagli spazi pubblici in quanto interni alle corti e nascosti dai fabbricati rurali, spesso di dimensioni considerevoli perché realizzati con parametri fuori scala;
- edifici posti su viabilità e su spazi pubblici, generalmente di dimensioni ridotte (case uni-bifamiliari), che interrompono la continuità del borgo e sono immediatamente percepiti quali eccezioni all'interno di un contesto consolidato;
- edifici compatibili dal punto di vista localizzativo ma incoerenti dal punto di vista architettonico, di dimensioni variabili.

L'analisi puntuale dei fabbricati e dei relativi contesti ha quindi prodotto le seguenti considerazioni:

- relativamente al primo gruppo di edifici, una loro modifica per adeguarli al contesto risulta inapplicabile, proprio per le dimensioni e la localizzazione: una volta demoliti i fabbricati non potrebbero riutilizzare la volumetria originaria in modo più consono adeguandosi alle tipologie rurali all'interno degli spazi ridotti in cui si trovano e di conseguenza dovrebbero andare ad occupare i terreni liberi delle braide;
- per il secondo gruppo di edifici invece una demolizione con ricostruzione basata sulle tipologie rurali sarebbe non solo fattibile, in quanto i volumi sono ridotti e gli spazi sufficienti, ma anche auspicabile, per ridare continuità al disegno del borgo;
- il terzo gruppo presenta invece due casi diversi, in cui la discriminante è il volume degli edifici, se in alcuni casi le dimensioni sono tali da poter essere compatibili con i fabbricati rurali adiacenti, in altri casi sono così fuori scala da rendere impossibile una loro coerente ricostruzione.

Si è quindi optato per una soluzione che possa permettere una riqualificazione del borgo incentivando quegli interventi che porterebbero ad un completamento dell'abitato e quindi:

- tutti gli edifici del primo gruppo e quelli del terzo con dimensioni eccessive rispetto al contesto, vengono di fatto congelati consentendo interventi fino alla ristrutturazione edilizia;

- per tutti gli edifici del secondo gruppo e per quelli del terzo con dimensioni coerenti al contesto è previsto un bonus volumetrico del 10% nel caso in cui, previa demolizione dell'esistente, la nuova costruzione avvenga seguendo le tipologie dell'architettura rurale, riprendendo quindi i caratteri di un tipo adiacente.

Gli edifici che ricadono in quest'ultima categoria, che concorrono quindi alla riqualificazione delle aree rurali, sono individuati nelle schede di progetto da una campitura di colore blu.

10. Norme degli interventi ammessi

10.1 Interventi ammessi

L'individuazione degli interventi ammessi si attua mediante:

Step 1: localizzazione dell'unità oggetto di intervento

Step 2: individuazione del tipo insediativo nelle Schede di Analisi, secondo le logiche catalogate al capitolo 6

Step 3: individuazione della tipologia dei fabbricati: principali; secondari; tettoie, superfetazioni ed elementi estranei al tipo, edifici incoerenti

Step 4: per i tipi insediativi esistenti individuazione degli interventi ammessi sui fabbricati esistenti e, ove presenti nelle Schede di Progetto, sulle aree massime di concentrazione per le nuove volumetrie

per i tipi insediati di nuovo impianto nuova costruzione all'interno delle aree massime di concentrazione per le nuove volumetrie individuate, secondo la tipologia insediativa indicata.

Interventi ammessi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- fabbricati principali → manutenzione ordinaria e straordinaria
→ restauro e risanamento conservativo
→ ristrutturazione edilizia, limitatamente alle parti non originali dell'edificio
→ ampliamento
- fabbricati secondari → manutenzione ordinaria e straordinaria
→ restauro e risanamento conservativo
→ ristrutturazione edilizia, limitatamente alle parti non originali dell'edificio
→ ampliamento
- tettoie, superfetazioni ed elementi estranei al tipo
→ manutenzione ordinaria e straordinaria
→ ristrutturazione edilizia
→ risanamento conservativo
→ demolizione
→ demolizione con recupero dei volumi in caso di ricomposizione volumetrica
- edifici incoerenti → manutenzione ordinaria e straordinaria
→ ristrutturazione edilizia
→ risanamento conservativo
→ demolizione degli edifici indicati in blu e nuova costruzione secondo le tipologie rurali ricorrenti nell'area, con bonus volumetrico del 10%

Interventi sulle aree massime di concentrazione per le nuove volumetrie:

- presenza dell'area massima di concentrazione per le nuove volumetrie
→ completamento del tipo sull'area indicata nelle Schede di Progetto con interventi di nuova costruzione e di ampliamento dei fabbricati principali/secondari
- assenza dell'area massima di concentrazione per le nuove volumetrie
→ ampliamento una tantum delle unità immobiliari esistenti nei fabbricati principali/secondari (50 mc utili o accessori)
→ ricomposizione volumetrica dei fabbricati individuati come "tettoie, superfetazioni ed elementi estranei al tipo"

Gli edifici di pregio, evidenziati con un asterisco (*) nelle schede di progetto del Quaderno, sono soggetti al particolare regime di tutela degli art. 30-31-32 delle Norme.

Figura 1: Step 1 - localizzazione dell'unità oggetto di intervento



Figura 2: Step 2/3 - individuazione del tipo insediativo (nell'esempio illustrato 2a) e della tipologia del fabbricato oggetto di intervento (nell'esempio illustrato fabbricato principale) - Scheda di analisi

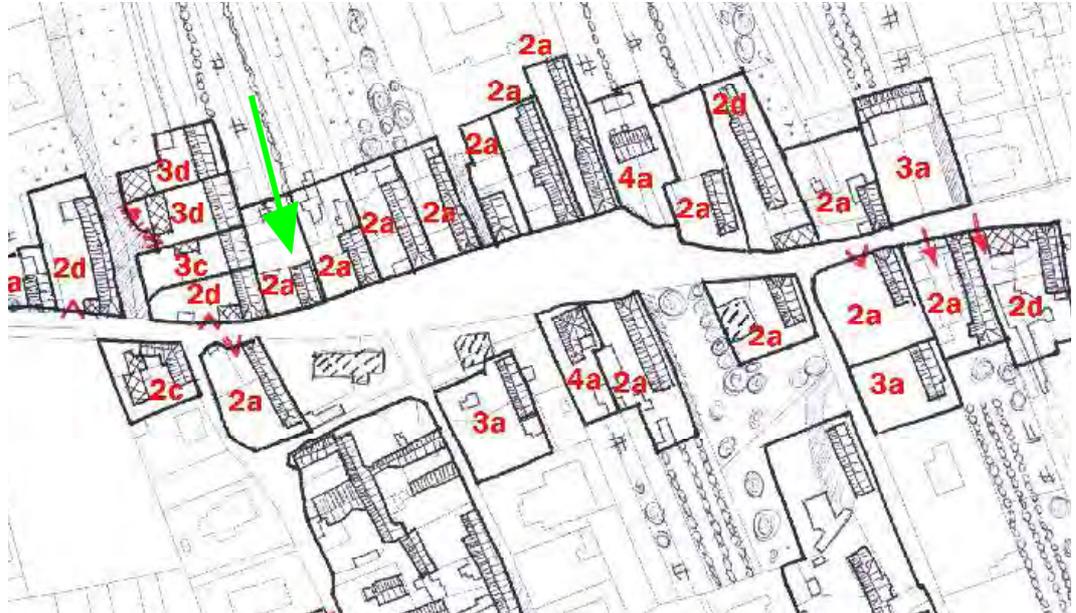


Figura 3: Step 4 - individuazione degli interventi ammessi (nell'esempio illustrato ampliamento sull'area massima di concentrazione per le nuove volumetrie - in verde) - Scheda di Progetto



10.2 Norme di intervento nelle aree massime di concentrazione per le nuove volumetrie

Norme generali

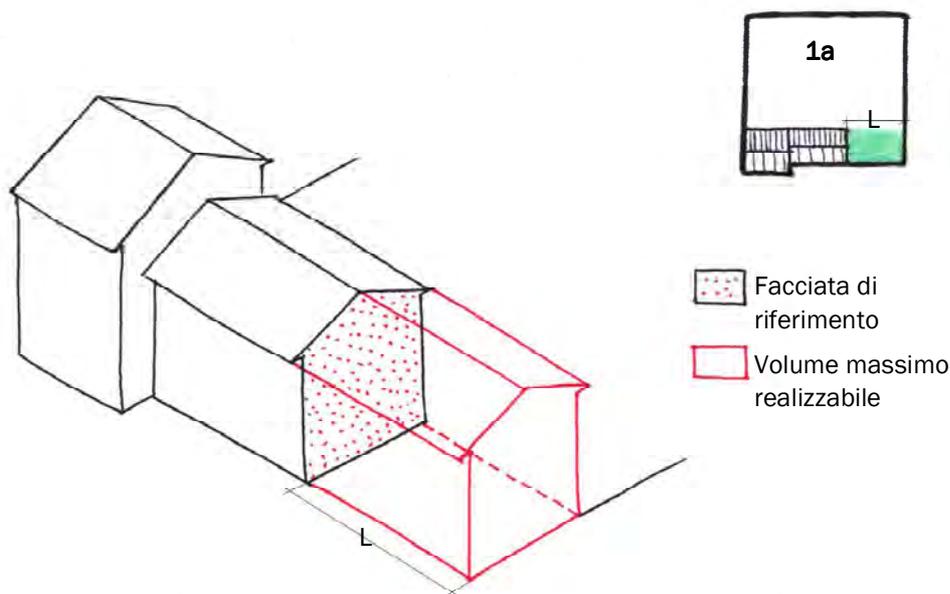
Nelle aree di concentrazione per nuove volumetrie è ammessa la realizzazione di interventi di ampliamento e di nuova costruzione nei limiti massimi definiti:

- nei casi con aree di concentrazione contigue a fabbricati di riferimento (vedi figura 4, caso A) dalle dimensioni (H: altezza; P: profondità) della facciata del fabbricato di riferimento contigua all'area di concentrazione e dall'estensione dell'area (L: lunghezza)
- nei casi con aree di concentrazione non contigue a fabbricati di riferimento (vedi figura 4, caso B) dalle dimensioni dei fabbricati di riferimento (H; P) e dall'estensione dell'area di concentrazione (L: lunghezza).

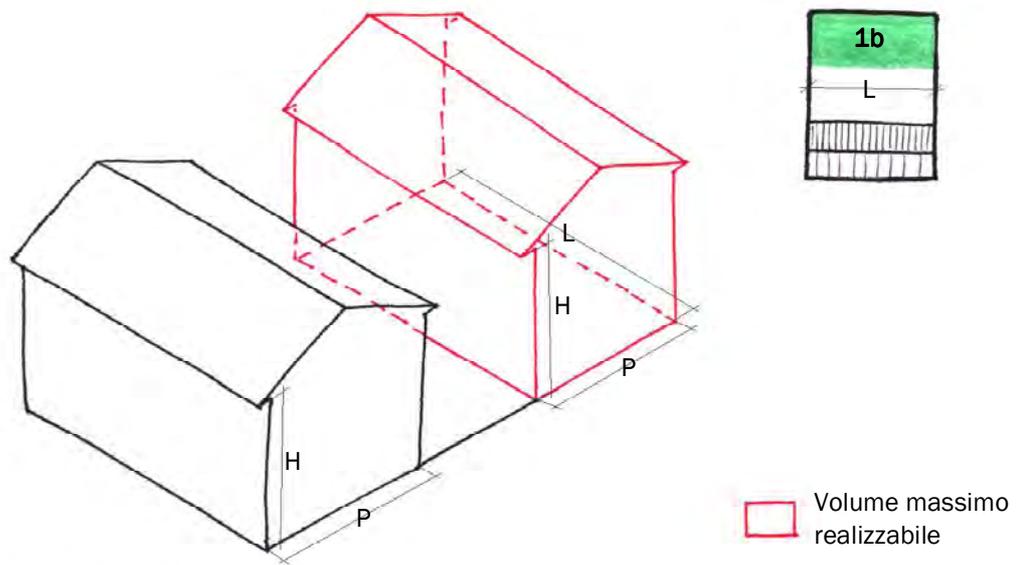
Quando l'area di concentrazione è situata fra fabbricati di diverse dimensioni è possibile scegliere la facciata di riferimento per le dimensioni massime (vedi figura 4, caso C).

Figura 4: Esempificazione dei volumi massimi realizzabili in diverse tipologie di area di concentrazione

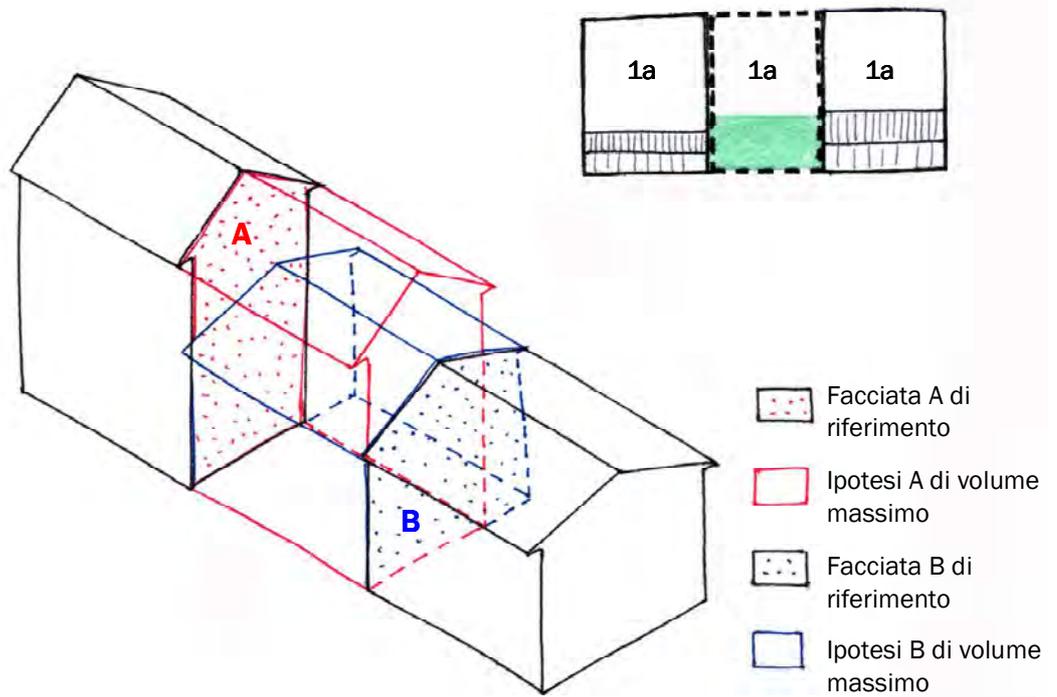
Caso A: area di concentrazione contigua ad un fabbricato esistente



Caso B: area di concentrazione non contigua a fabbricati esistenti



Caso C: area di concentrazione situata fra diversi fabbricati



Le volumetrie di progetto possono essere utili o accessorie, realizzate con uno o più interventi, sia in ampliamento, sia in corpo distaccato.

I nuovi interventi su aree massime di concentrazione localizzate in continuità con una cortina di edifici su strada devono mantenere, ove possibile, l'allineamento con i fabbricati esistenti.

Figura 5: Esempi di interventi in aree di concentrazione contigue a fabbricati di riferimento



Figura 6: Esempi di interventi in aree di concentrazione non contigue a fabbricati di riferimento



Qualora, a causa di leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, l'area massima di concentrazione per le nuove volumetrie risulti inattuabile nei modi previsti nelle schede di progetto, è possibile:

- nei tipi insediativi esistenti: realizzare ampliamenti mediante l'una tantum e la ricomposizione volumetrica,
- nei tipi insediativi di nuovo impianto: realizzare, anche parzialmente, la volumetria prevista dal PRGC con una diversa tipologia insediativa rurale, nel rispetto dei tipi insediativi individuati nel "Quaderno".

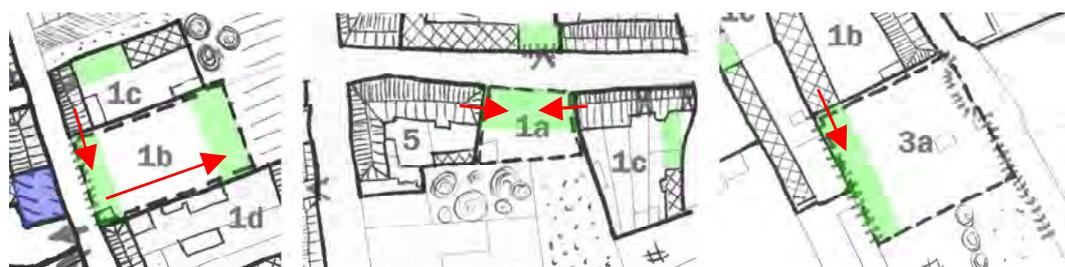
Gli interventi devono conformarsi ai contenuti del capitolo 8.

Norme specifiche di intervento nei tipi insediativi di nuovo impianto

Interventi in aree di concentrazione in presenza di edifici di riferimento

Nelle aree di concentrazione contigue a fabbricati di riferimento esterni al tipo insediativo di nuovo impianto gli interventi edilizi devono rispettare le dimensioni massime di altezza (H) e profondità (P) della facciata del fabbricato di riferimento contiguo all'area di concentrazione e la lunghezza (L) dell'area stessa.

Figura 7: Interventi in aree di concentrazione contigue a fabbricati di riferimento



Interventi in aree di concentrazione in assenza di edifici di riferimento

In assenza di edifici di riferimento, sulle aree di concentrazione dei tipi insediativi di nuovo impianto sono ammessi interventi di nuova costruzione con le seguenti dimensioni massime:

- altezza (H): 7,50 m e comunque non superiore all'altezza del fabbricato preesistente più alto dei lotti contermini a quello di intervento
- profondità (P) del corpo di fabbrica: 10,00 m;
- lunghezza (L): l'estensione dell'area di concentrazione.

Figura 8: Interventi in assenza di fabbricati di riferimento

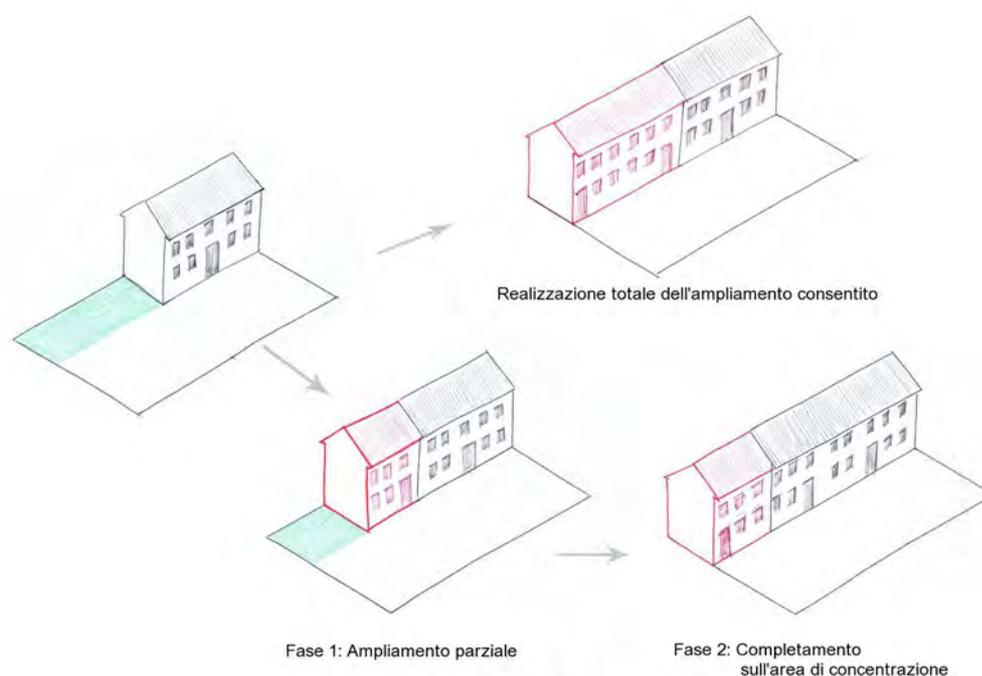


10.3 Esemplificazione delle modalità di attuazione dell'area massima di concentrazione per le nuove volumetrie

L'area di concentrazione rappresenta il limite massimo per gli ampliamenti dei fabbricati indicati come principali e secondari.

È possibile attuare l'area totalmente o parzialmente, in una o più fasi (vedi figura 9).

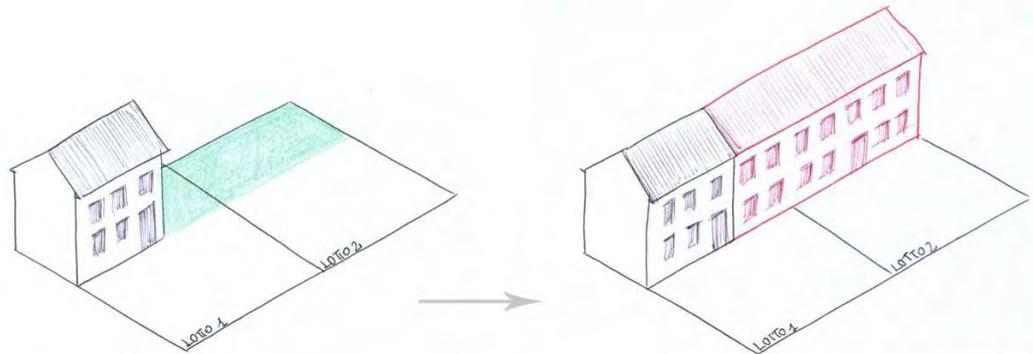
Figura 9: Possibilità di attuazione dell'area massima di concentrazione per le nuove volumetrie (unica proprietà)



Anche nel caso in cui l'area massima di concentrazione interessi lotti di proprietà diverse è facoltà attuarla totalmente o parzialmente.

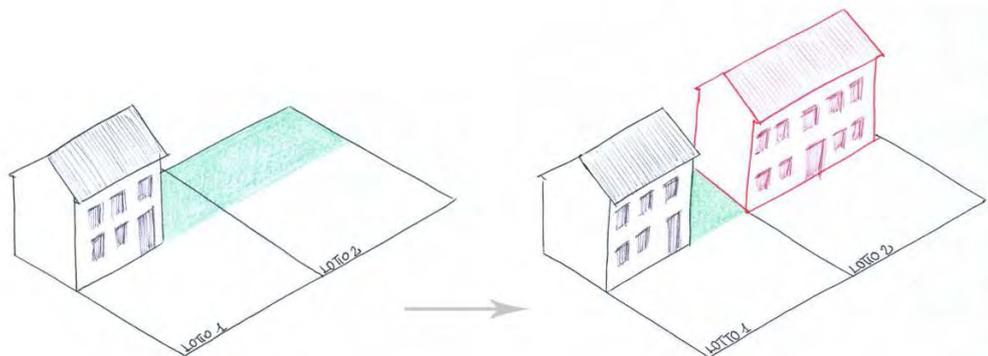
I proprietari possono presentare congiuntamente il progetto di attuazione che interessi per intero l'area massima di concentrazione (vedi figura 10).

Figura 10: Attuazione totale dell'area massima di concentrazione per le nuove volumetrie in più lotti di proprietà diverse



In alternativa i proprietari possono realizzare indipendentemente sia tutta l'area di concentrazione insistente sul lotto di proprietà (vedi figura 11), sia parte di essa.

Figura 11: Area massima di concentrazione per le nuove volumetrie su lotti di proprietà diverse; attuazione totale della parte ricadente sul Lotto 2 (realizzazione fino a confine con parete cieca)



In questo caso, in fase di redazione del progetto, dovrà essere dimostrato che lo stesso non modifichi nemmeno in parte le potenzialità edificatorie dei lotti interessati dalla medesima area di concentrazione, ma di proprietà diverse (vedi figure 12 e 13).

Figura 12: Area massima di concentrazione per le nuove volumetrie su lotti di proprietà diverse; attuazione parziale della parte ricadente sul Lotto 2 (esempio: realizzazione di una parete finestrata ad almeno 10 m dal confine)

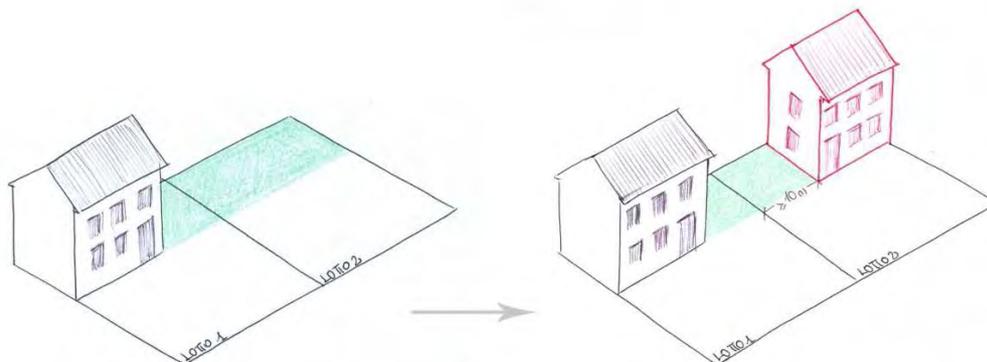
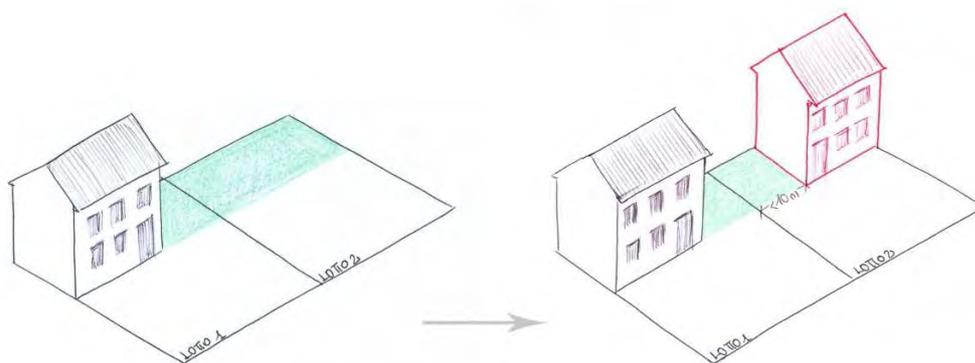


Figura 13: Area massima di concentrazione per le nuove volumetrie su più lotti di proprietà diverse; attuazione parziale della parte ricadente sul Lotto 2 (esempio: realizzazione di una parete cieca a meno di 10 m dal confine)



10.4 Ampliamenti una tantum

I 50 mc di ampliamento, di volume utile o accessorio, sono consentiti una sola volta:

- per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PRGC prive dell'area massima di concentrazione per le nuove volumetrie;
- per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PRGC qualora l'area massima di concentrazione per le nuove volumetrie sia inattuabile nei modi previsti nelle Schede di Progetto, a causa di leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Gli ampliamenti, da realizzare in coerenza con i fabbricati esistenti come materiali e tecniche costruttive, possono essere localizzati, sulla base delle esigenze funzionali, anche all'esterno del perimetro del tipo, con l'esclusione comunque delle aree prospicienti spazi pubblici o viabilità, dove sono consentiti unicamente interventi di sopraelevazione, con altezze anche superiori ai fabbricati contermini.

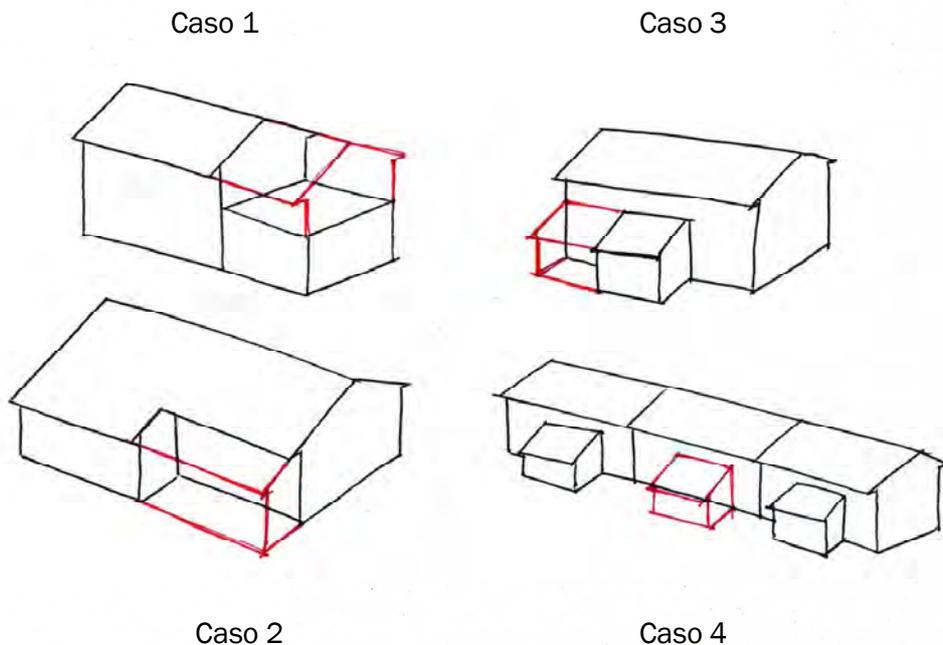
Nella figura 14 vengono proposti alcuni casi comuni riscontrati su cui è stato indicato il possibile posizionamento per l'ampliamento una tantum.

Le soluzioni proposte sono indicative e non vincolanti, prendono in considerazione solo alcuni dei casi riscontrabili nella realtà, ma propongono dei criteri per una localizzazione coerente con il tipo.

Criteri per l'ampliamento:

- in caso di edifici con parti incomplete, localizzare l'intervento a completamento della sagoma (es. caso 1 e 2);
- in caso di presenza di corpi di fabbrica minori addossati al corpo principale, localizzare l'intervento in prosecuzione di quelli esistenti (caso 3);
- per gli edifici con più unità abitative, in caso di presenza di corpi di fabbrica minori addossati al corpo principale già realizzati su altre proprietà, realizzare l'intervento in analogia con quelli esistenti (caso 4).

Figura 14: Esempi di ampliamenti una tantum: casi comuni



10.5 Ricomposizione volumetrica

Gli interventi di ricomposizione volumetrica sono consentiti nei tipi insediativi privi di area massima di concentrazione per le nuove volumetrie o nei tipi in cui tale area sia inattuabile.

La ricomposizione volumetrica si attua mediante demolizione dei fabbricati, chiusi almeno su tre lati, ricompresi alla voce “tettoie, superfetazioni ed elementi estranei al tipo” e riutilizzo dei volumi demoliti per completare fabbricati principali o secondari esistenti o per realizzarne di nuovi in coerenza con le tipologie rurali.

Questi interventi sono attuabili previa richiesta di un parere preventivo su progetto esteso all'intero tipo presentando, oltre al rilievo fotografico dei fabbricati con individuati gli elementi in demolizione, una simulazione dei volumi in ricostruzione, il computo dei volumi demoliti e ricostruiti ed il riferimento ad uno dei tipi previsti nel “Quaderno”.

Per i tipi 5 non è richiesto il progetto esteso all'intera area.

Figura 15: Esempio di ricomposizione volumetrica di un tipo privo di area di concentrazione



Figura 16: Esempio di ricomposizione volumetrica di un tipo 5



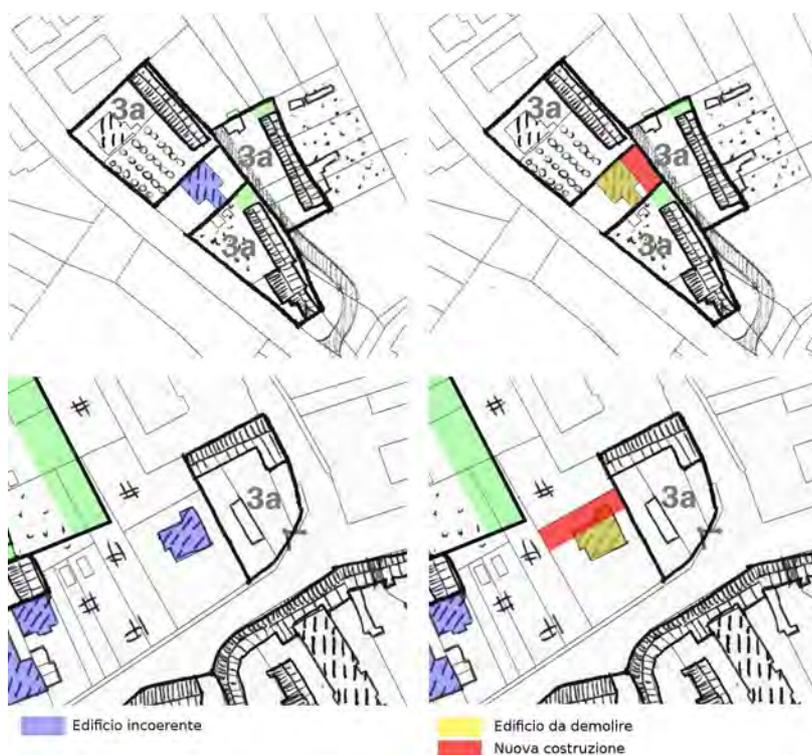
10.6 Esempificazione degli interventi sugli edifici incoerenti

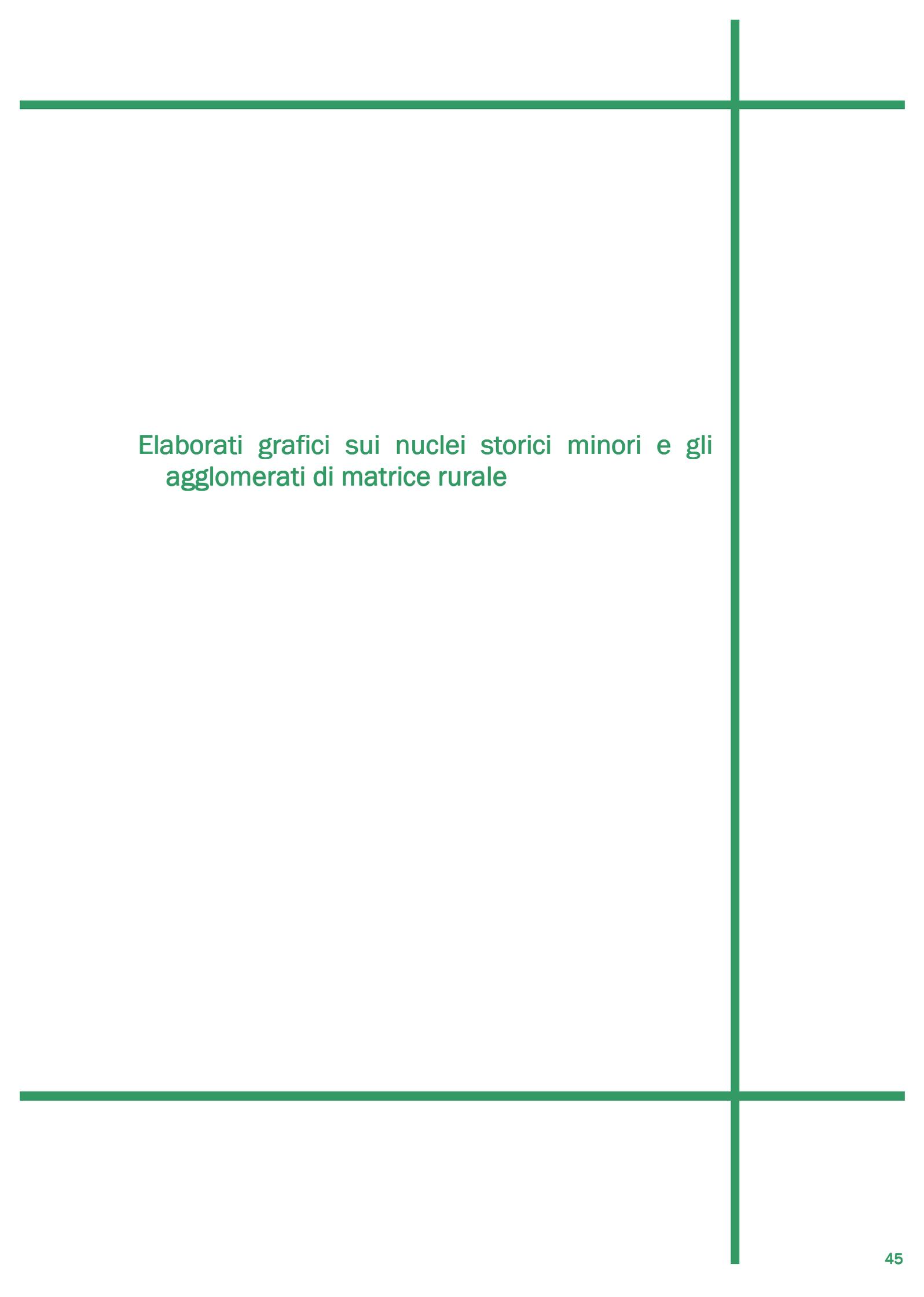
Nei nuclei storici minori e negli agglomerati di matrice rurale sono stati evidenziati gli edifici che presentano caratteri di incoerenza per dimensioni, morfologia, materiali e processi insediativi.

Gli edifici incoerenti possono essere assoggettati ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione.

Per gli edifici individuati nelle Schede di Progetto in colore blu è prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti incrementati del 10% qualora la nuova edificazione avvenga seguendo le tipologie illustrate al capitolo 6, le indicazioni espresse nel capitolo 8 e con lo scopo di completare il disegno del borgo rurale.

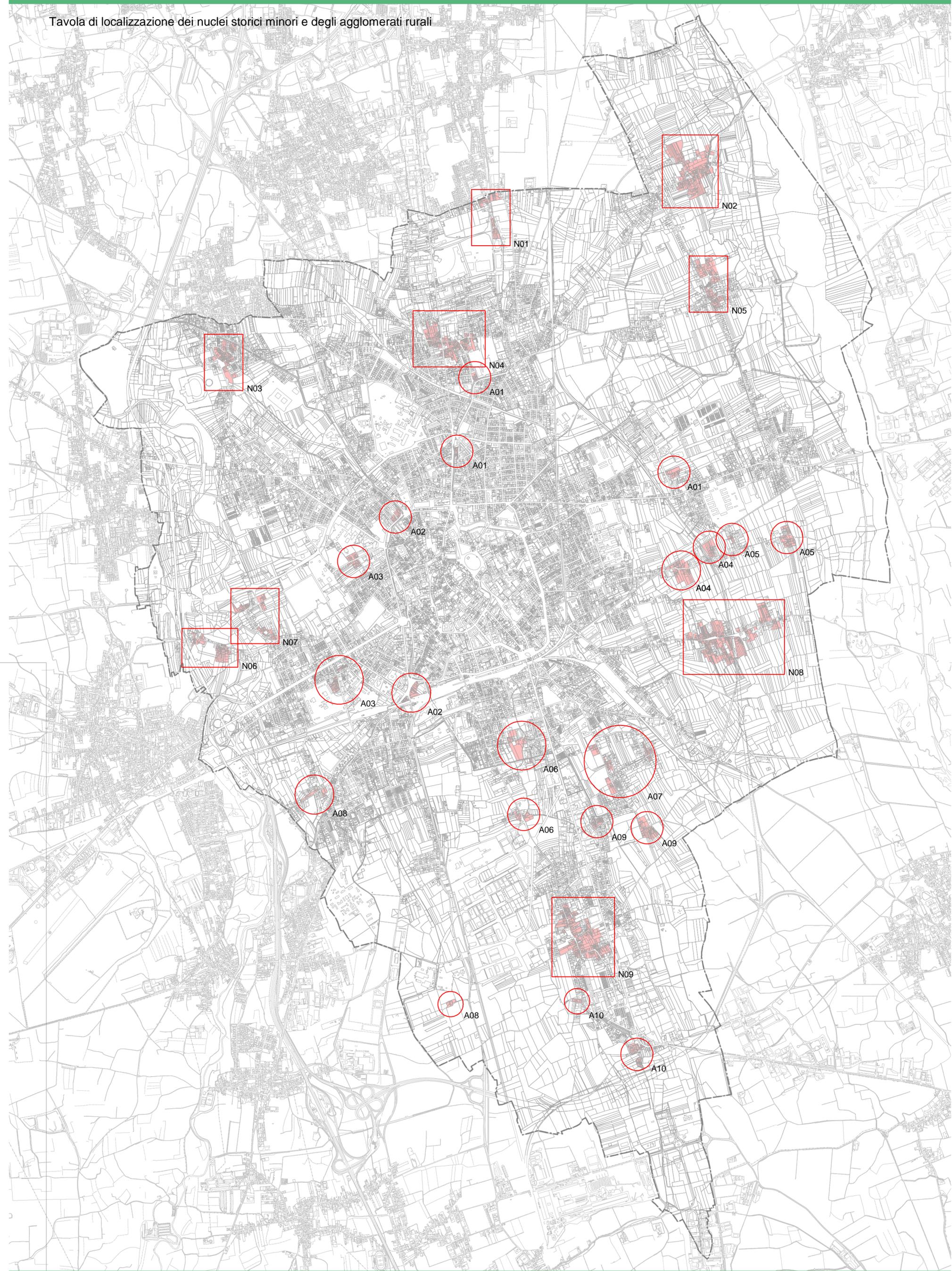
Figura 18: Esempio di intervento sugli edifici incoerenti soggetti a bonus volumetrico





Elaborati grafici sui nuclei storici minori e gli
agglomerati di matrice rurale

Tavola di localizzazione dei nuclei storici minori e degli agglomerati rurali



Elenco dei nuclei storici minori e gli agglomerati di matrice rurale



Nuclei:

- N01 Molin Nuovo
- N02 Godia
- N03 Rizzi
- N04 Paderno
- N05 Beivars
- N06 Cormor Basso
- N07 Cormor Alto
- N08 Laipacco
- N09 Cussignacco



Agglomerati:

- A01 Viale Volontari della Libertà
Via del Maglio
Via R. Di Giusto
- A02 Piazzale G.B. Cella
Viale G.B. Bassi
- A03 Via G. Galilei
Via San Rocco
- A04 Via del Bon, incrocio ferrovia Udine-Cividale
Via del Bon, incrocio ferrovia Udine-Tarvisio
- A05 Via G. Morosina
Via del Bon
- A06 Via Trapani
Via della Madonnetta
- A07 Via Baldasseria Media
- A08 Via Basiliano
Via Cassinis
- A09 Via Baldasseria Bassa
Via delle Acacie
- A10 Via A. da Cussignacco
Via dei Molini

Schede sui nuclei storici minori e gli agglomerati di matrice rurale

Nn

Nn

Schede delle zone B0 e VB

Legenda



Zona omogenea B0



Zona omogenea VB

Nn

Nn

Schede di Analisi

Legenda



Perimetrazione di tipi isediativi esistenti



Perimetrazione di tipi isediativi di nuovo impianto

1a

Attribuzione del tipo



Fabbricati principali



Fabbricati secondari



Tettoie, superfetazioni ed elementi estranei al tipo



Edifici incoerenti



Orti



Prati e superfici erborate



Vigneti e frutteti



Boschi ed aree arborate



Filari di alberi



Campi coltivati



Accessi tramite varco



Accessi tramite androne



Accessi tramite portone



Muri a secco



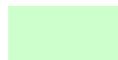
Viabilità secondarie

Nn

Nn

Schede di Progetto

Legenda



Aree massime di concentrazione per le nuove volumetrie



Edifici incoerenti dotati di bonus volumetrico

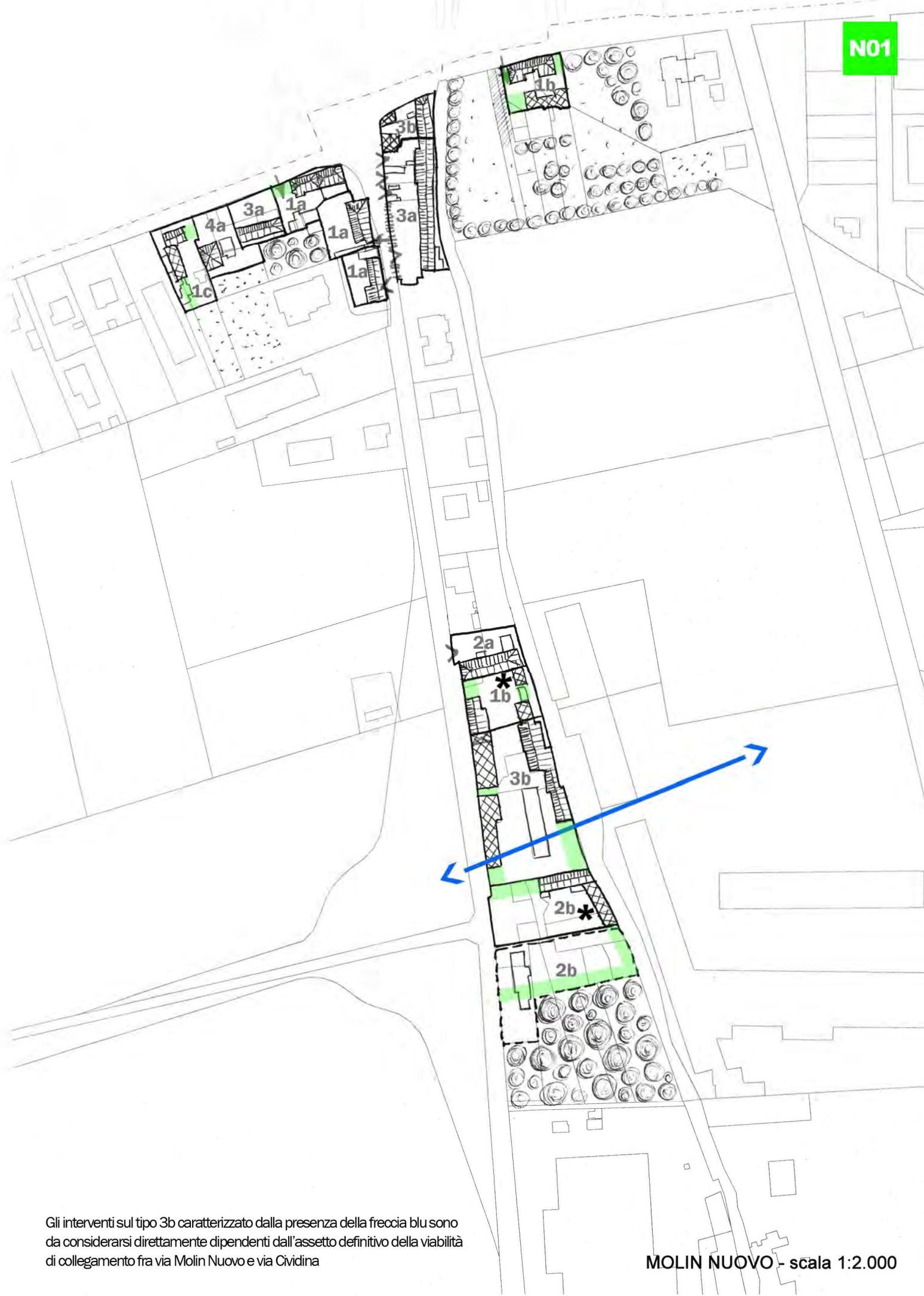
*

Edifici o complessi soggetti a particolare regime di tutela (artt.30-31-32 Norme di Attuazione)

N01





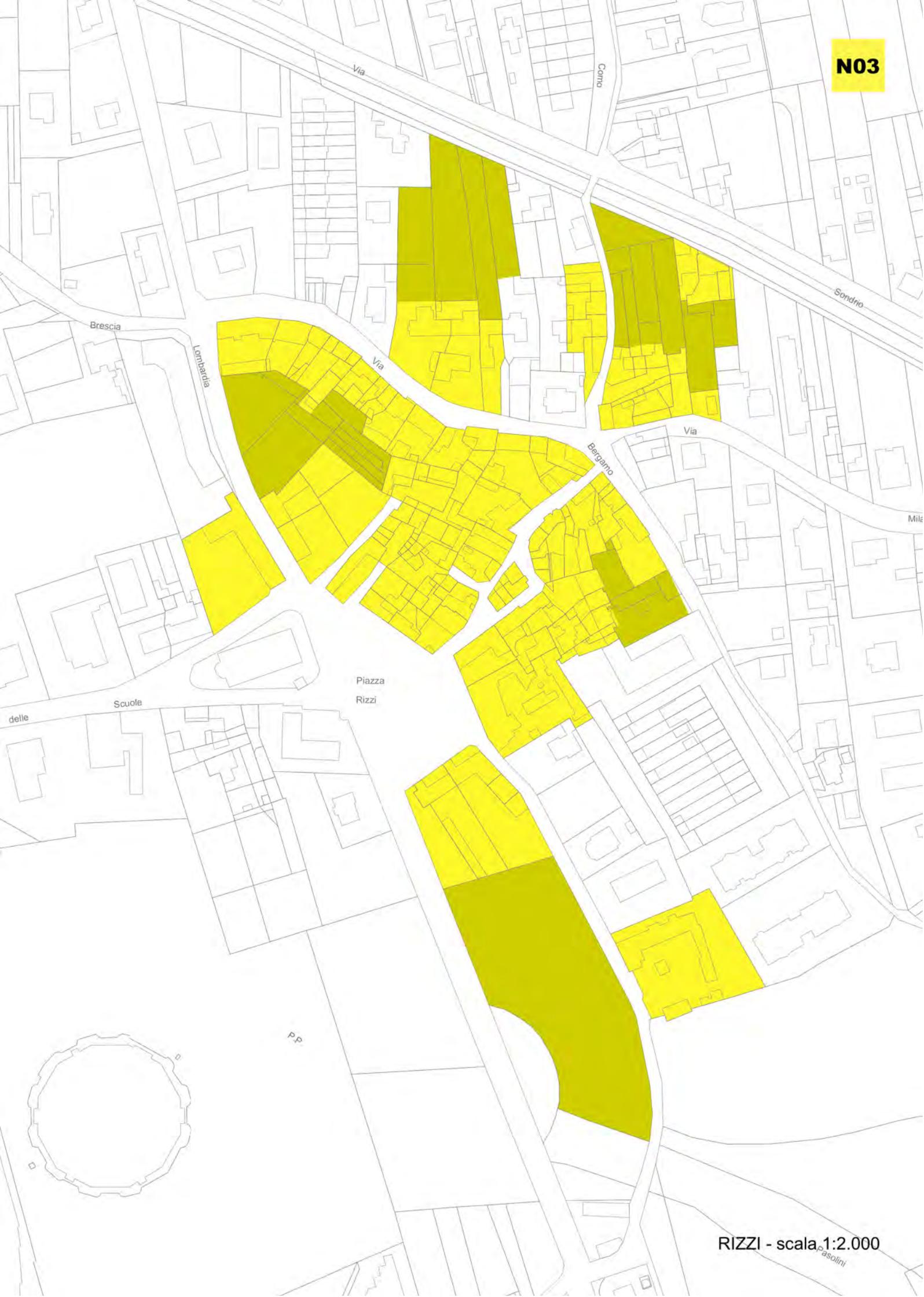


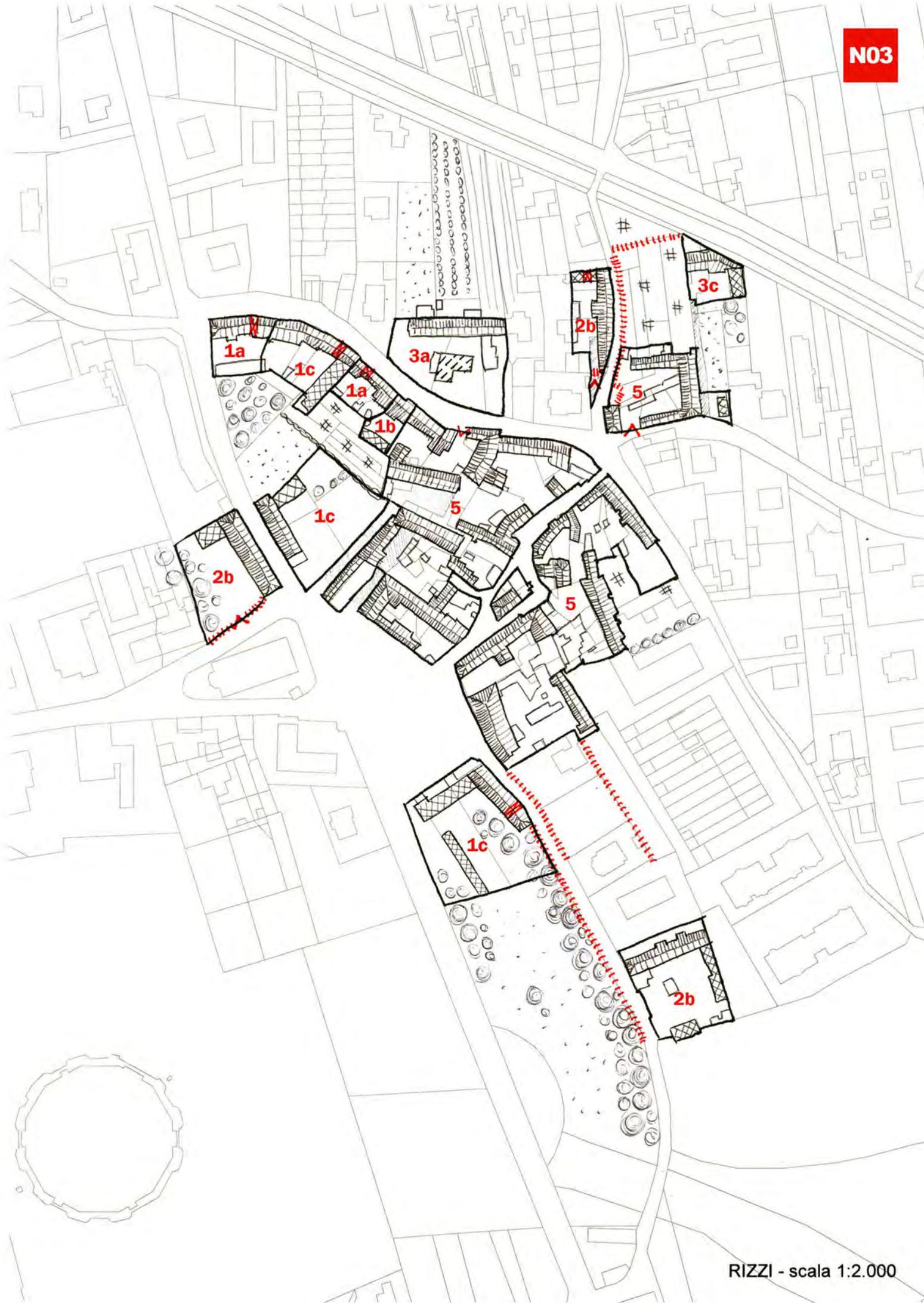
Gli interventi sul tipo 3b caratterizzato dalla presenza della freccia blu sono da considerarsi direttamente dipendenti dall'assetto definitivo della viabilità di collegamento fra via Molin Nuovo e via Cividina



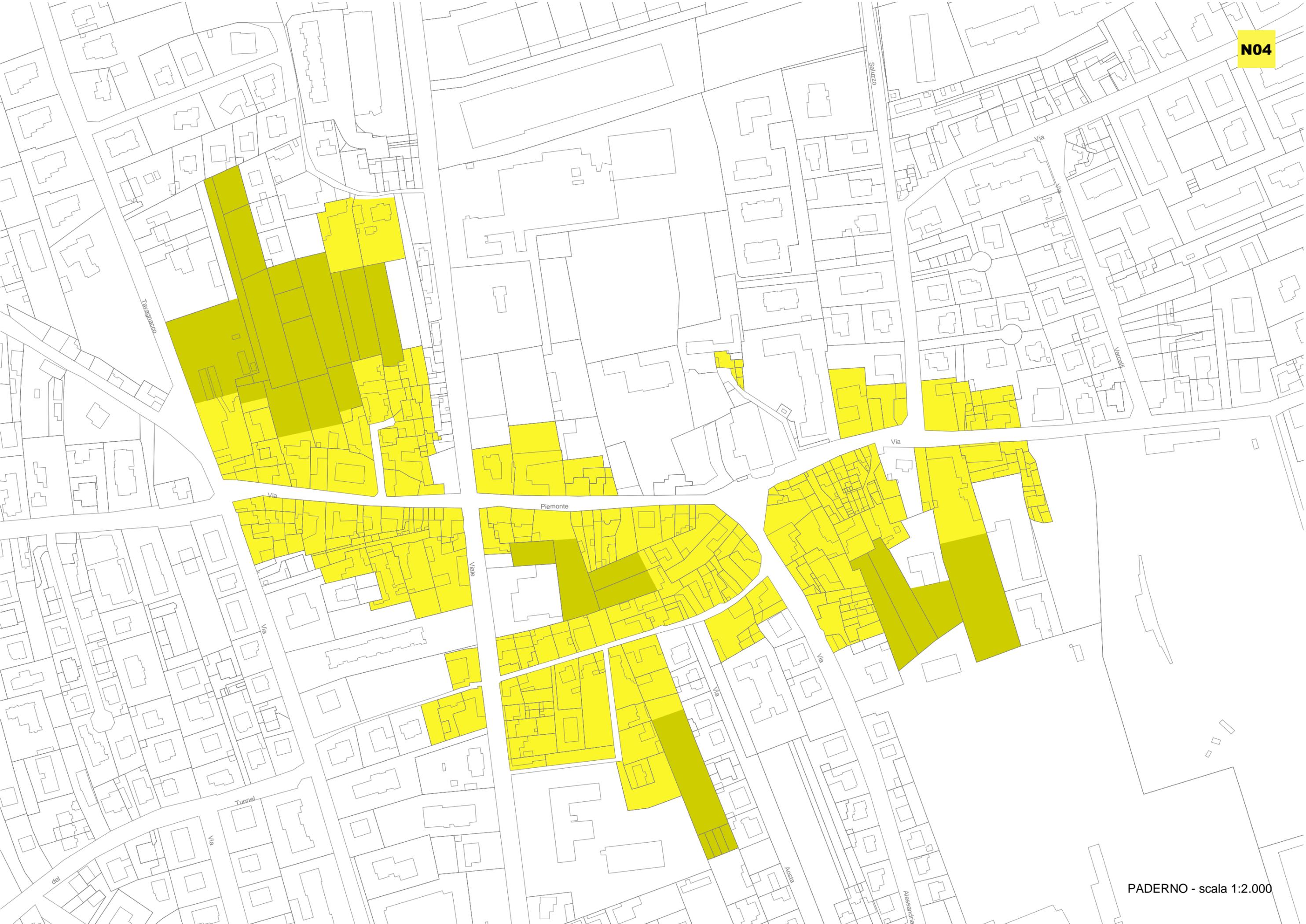






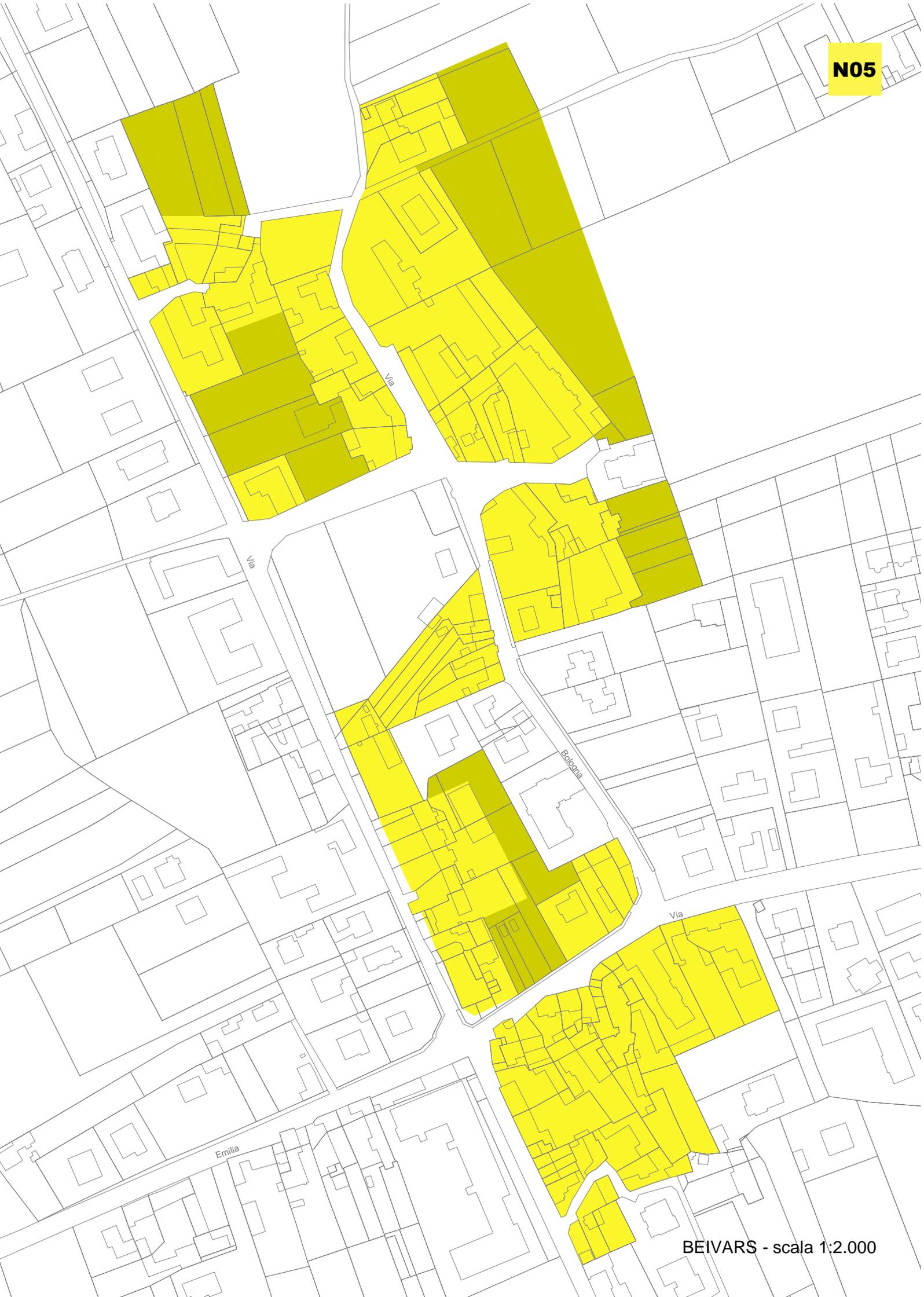
















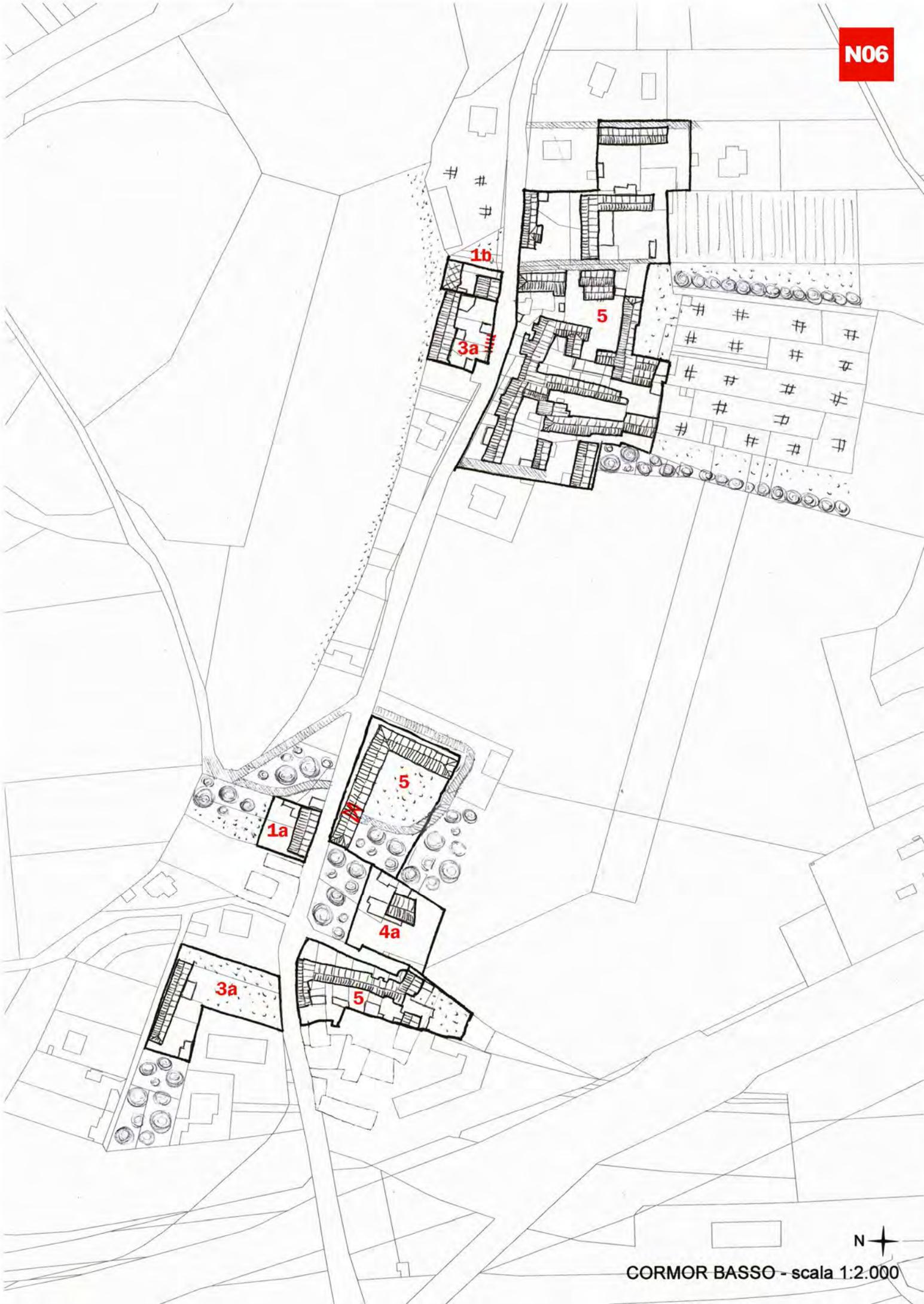


Via

Cormor

Basso







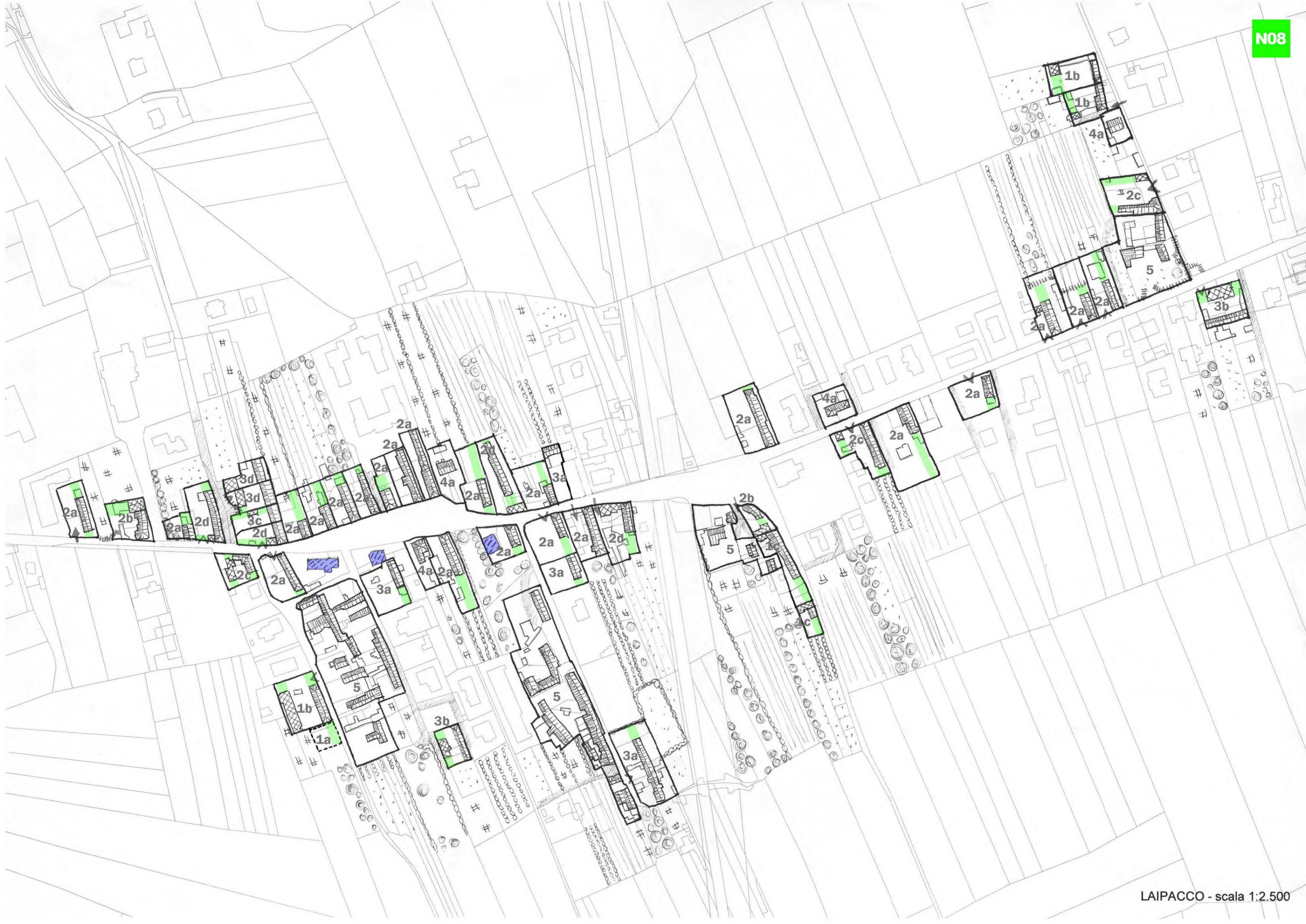


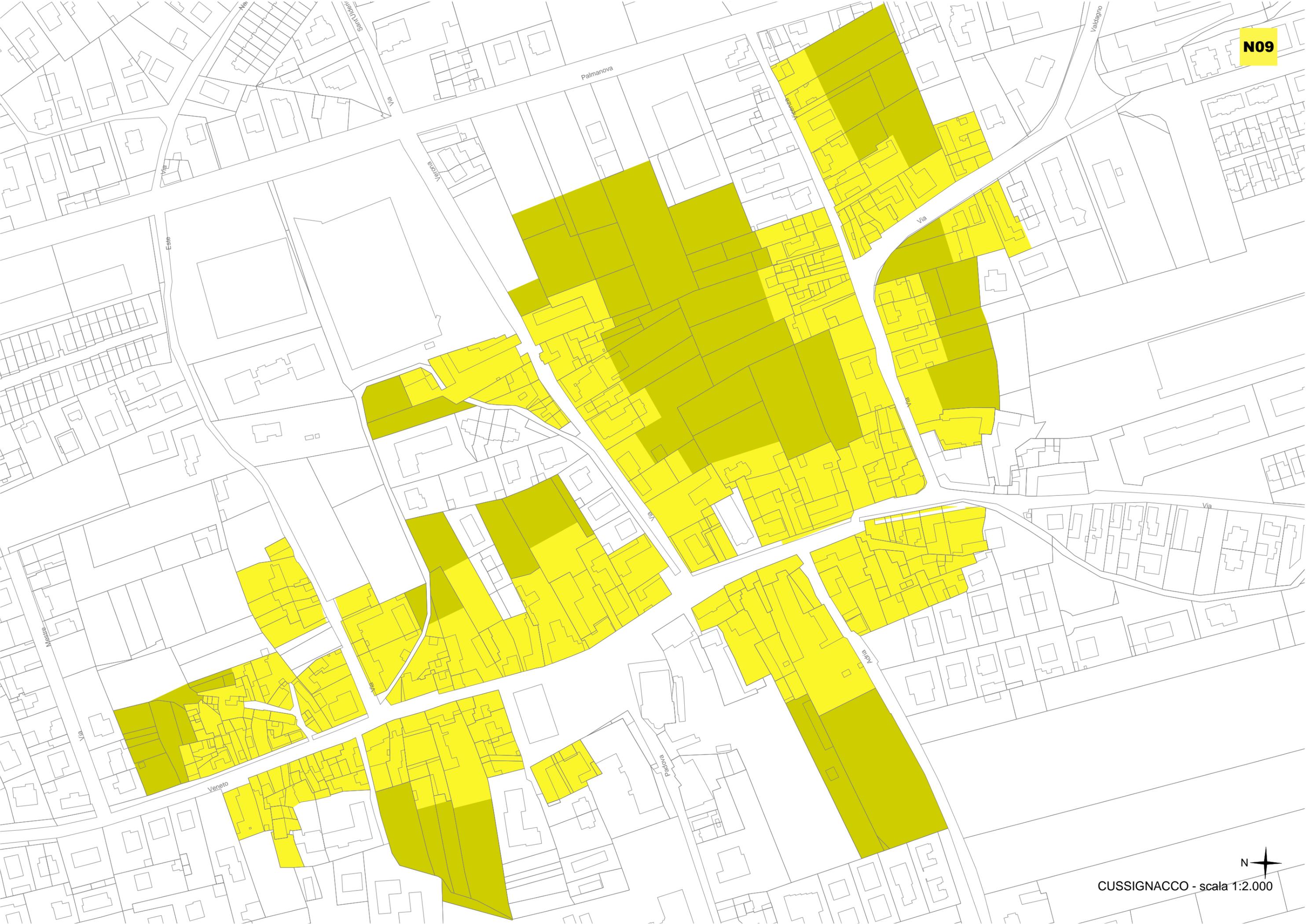








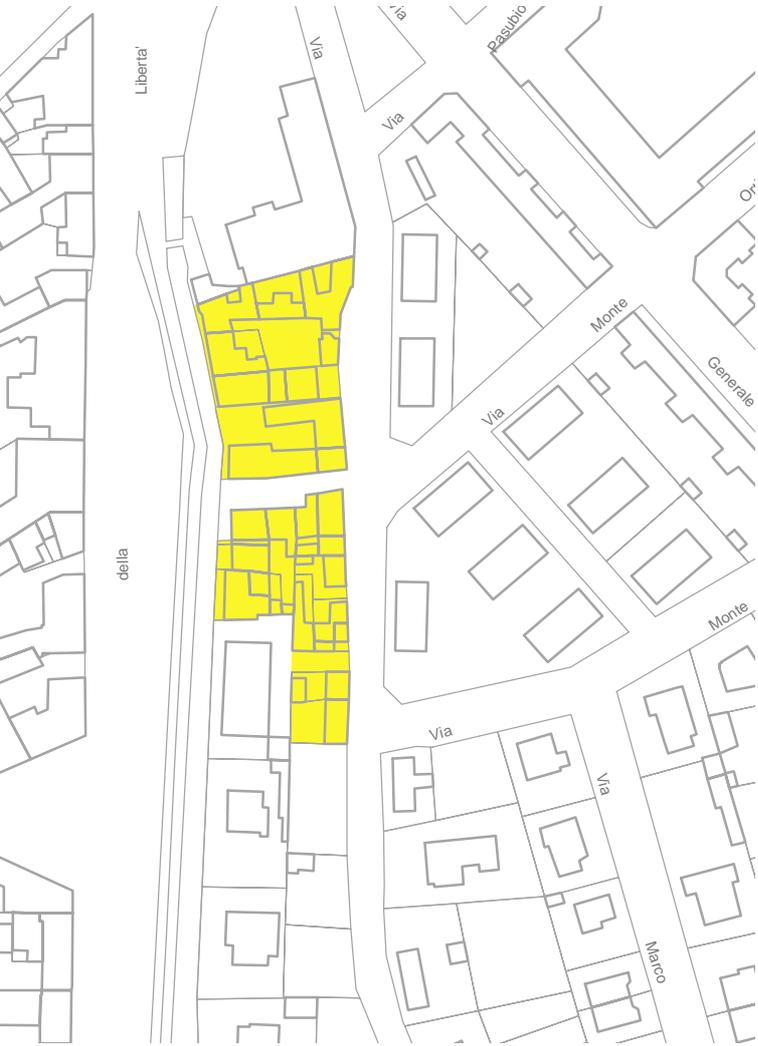




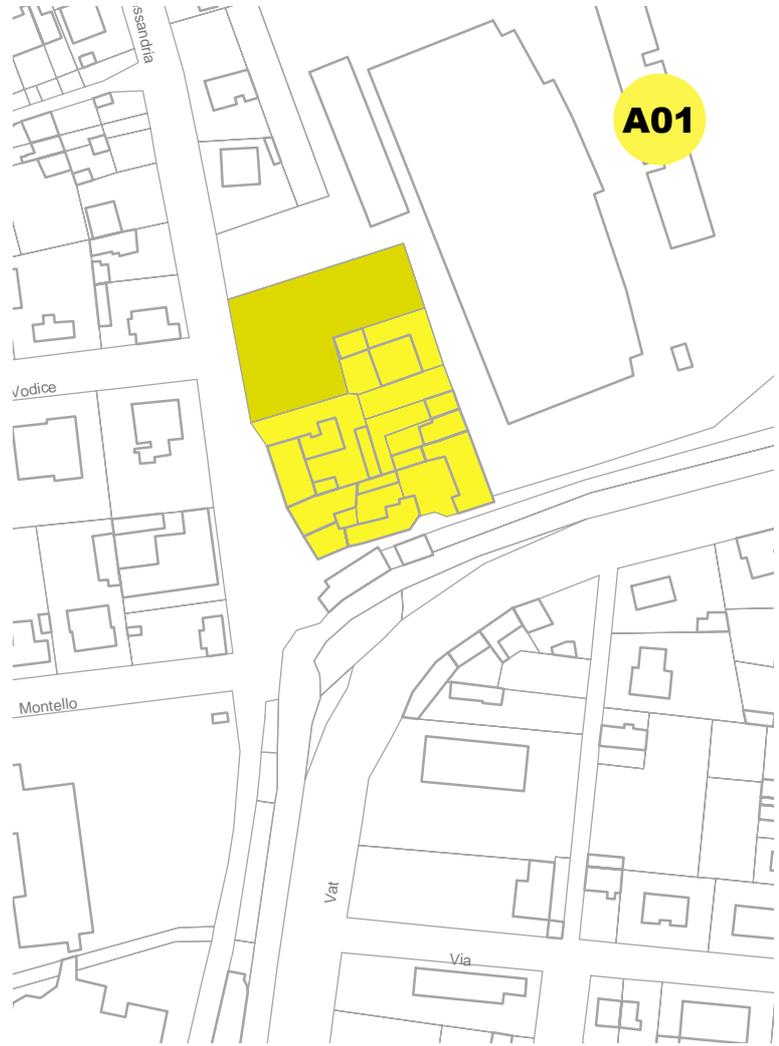




A01



Viale Volontari della Libertà - scala 1:2.000



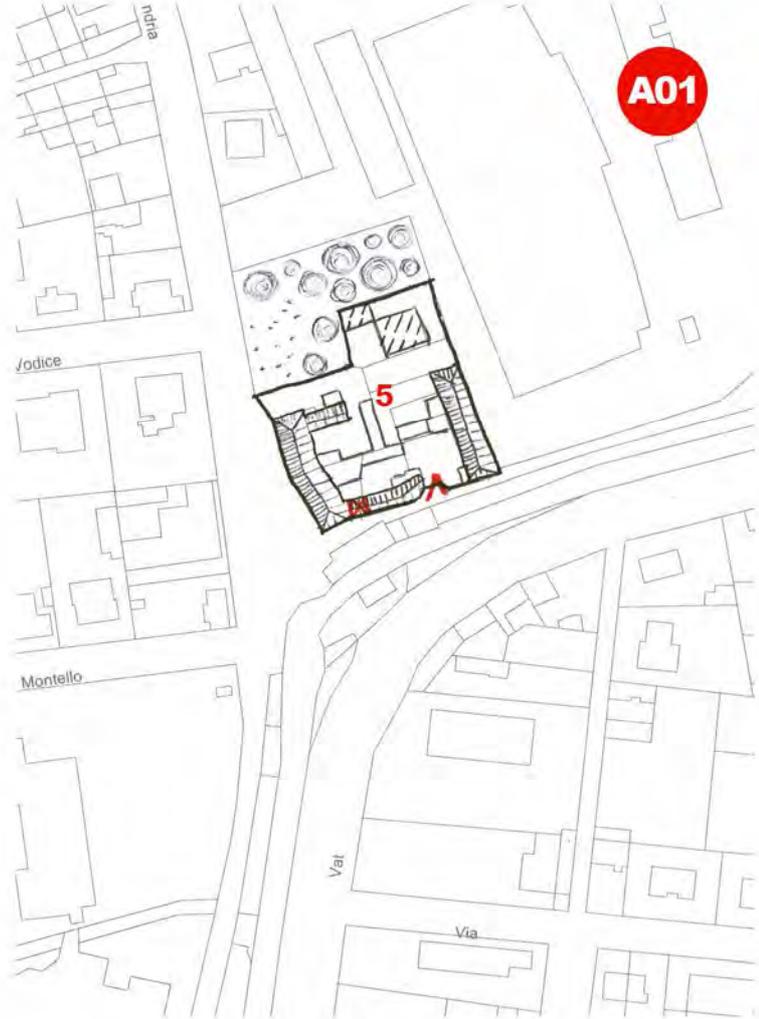
Via del Maglio - scala 1:2.000



Via R. Di Giusto - scala 1:2.000

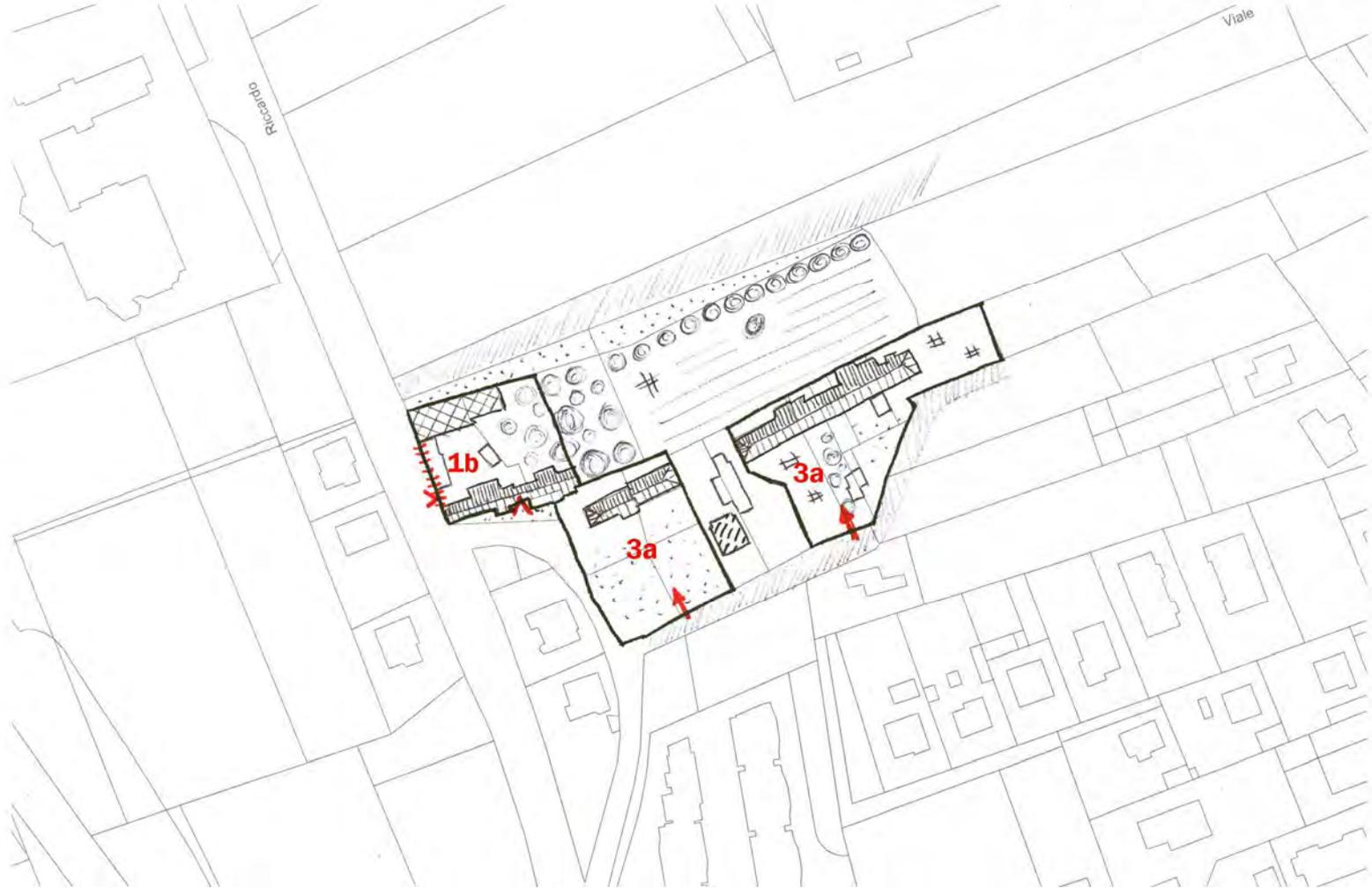


Viale Volontari della Libertà - scala 1:2.000



A01

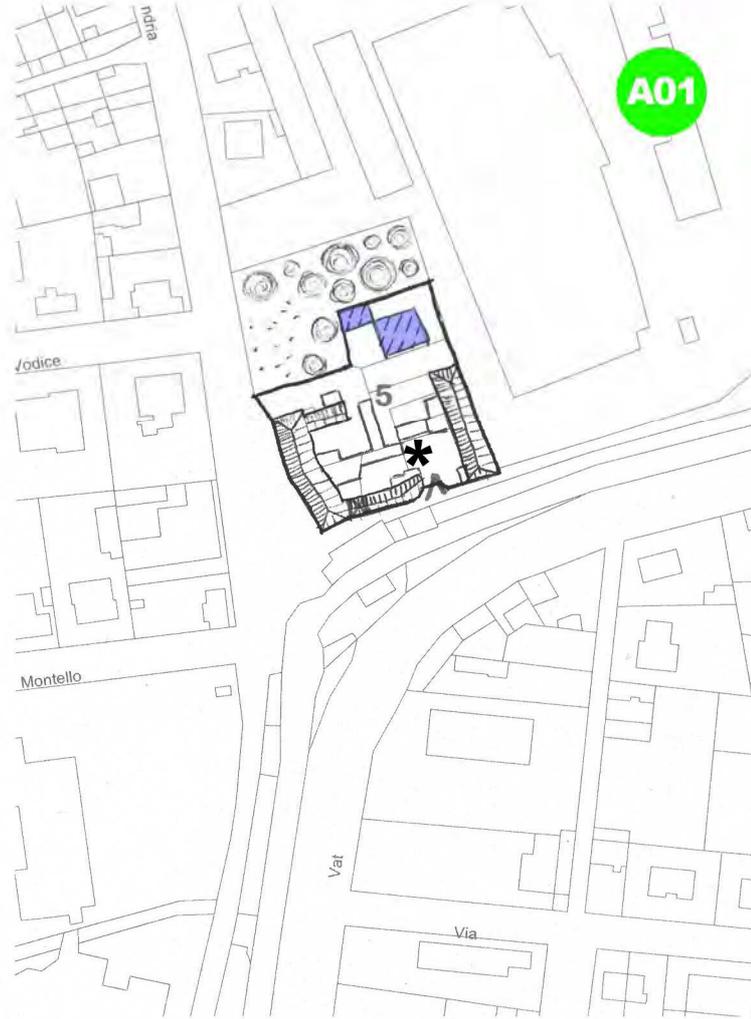
Via del Maglio - scala 1:2.000



Via R. Di Giusto - scala 1:2.000



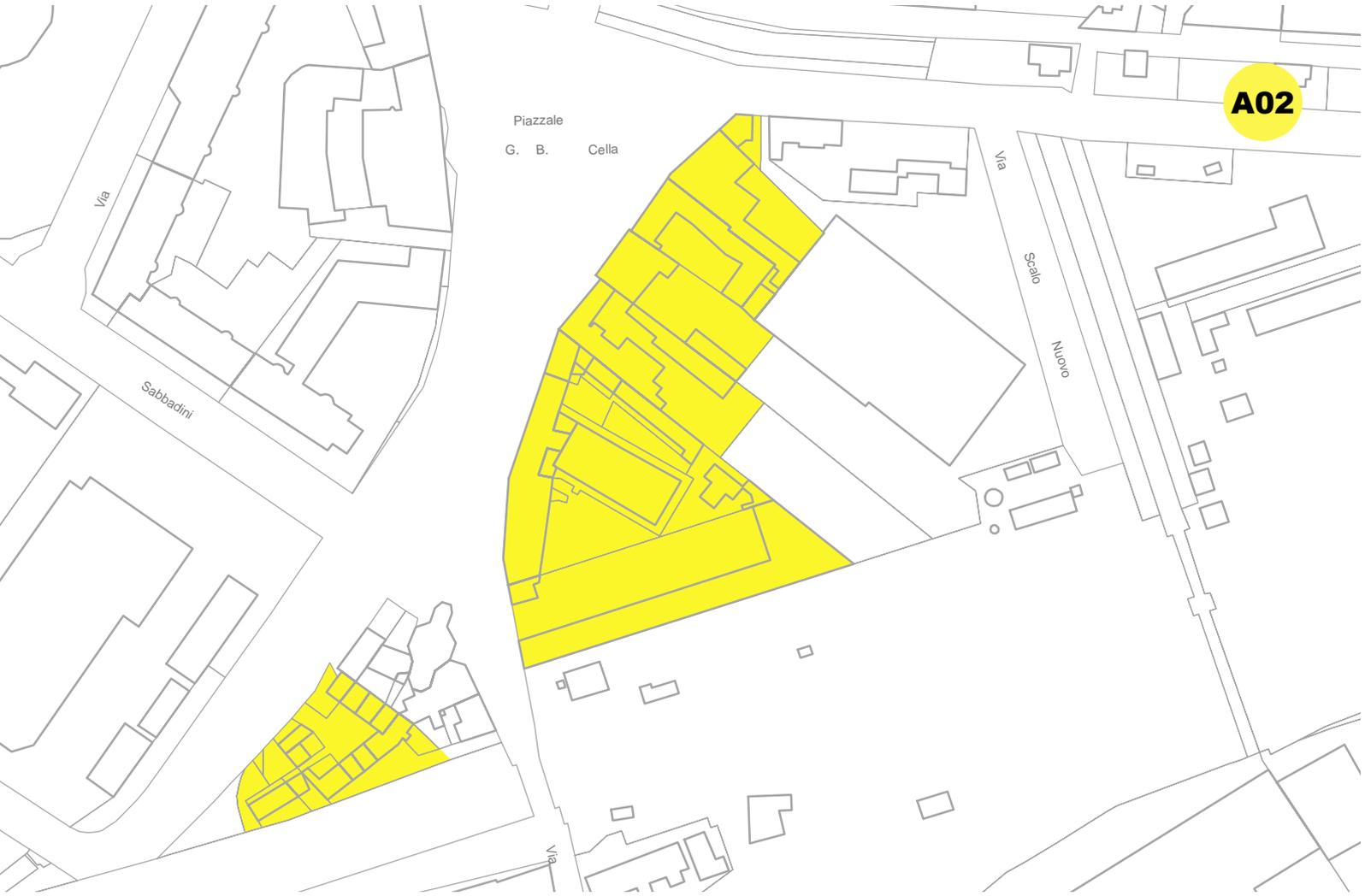
Viale Volontari della Libertà - scala 1:2.000



Via del Maglio - scala 1:2.000

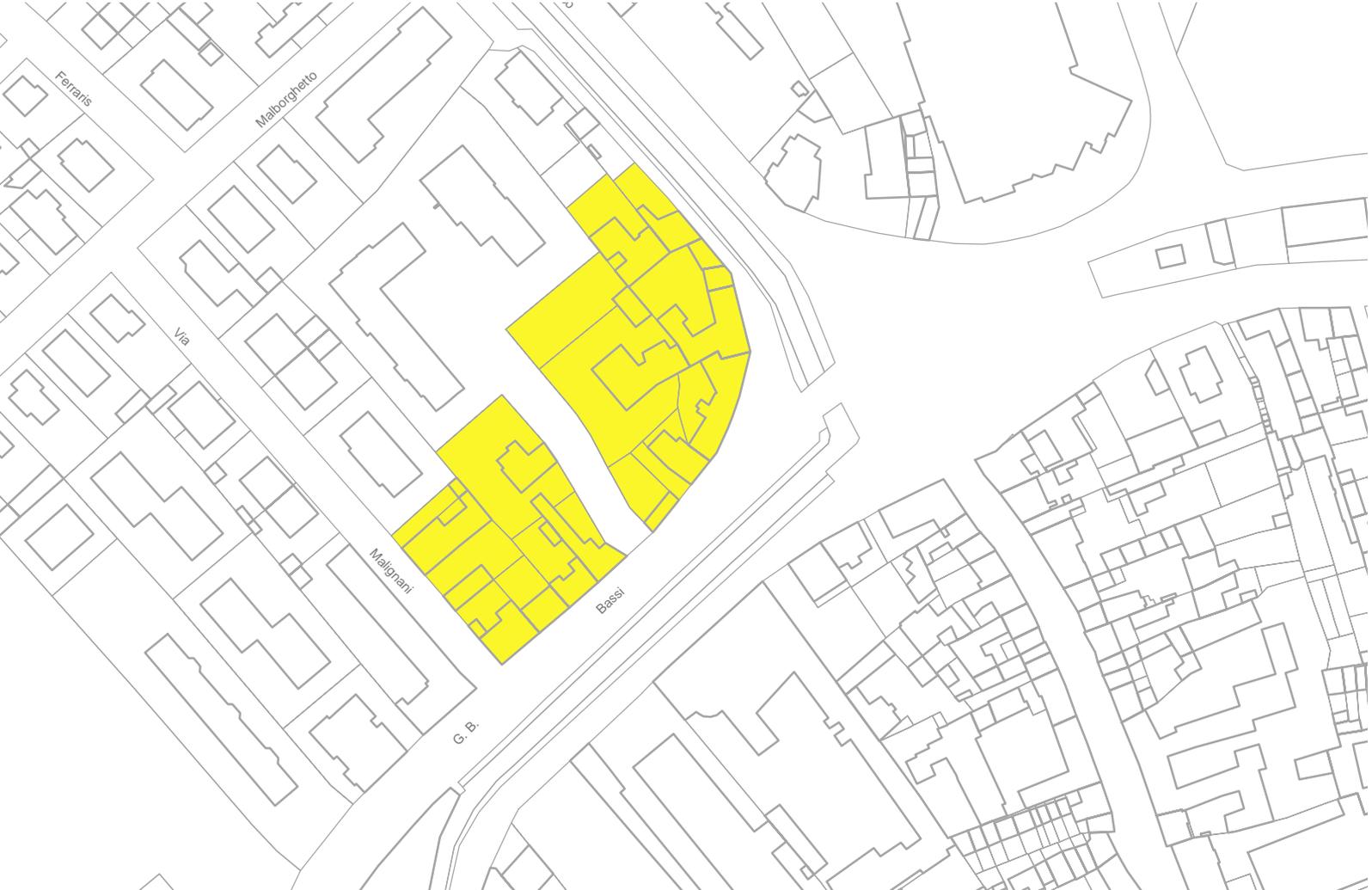


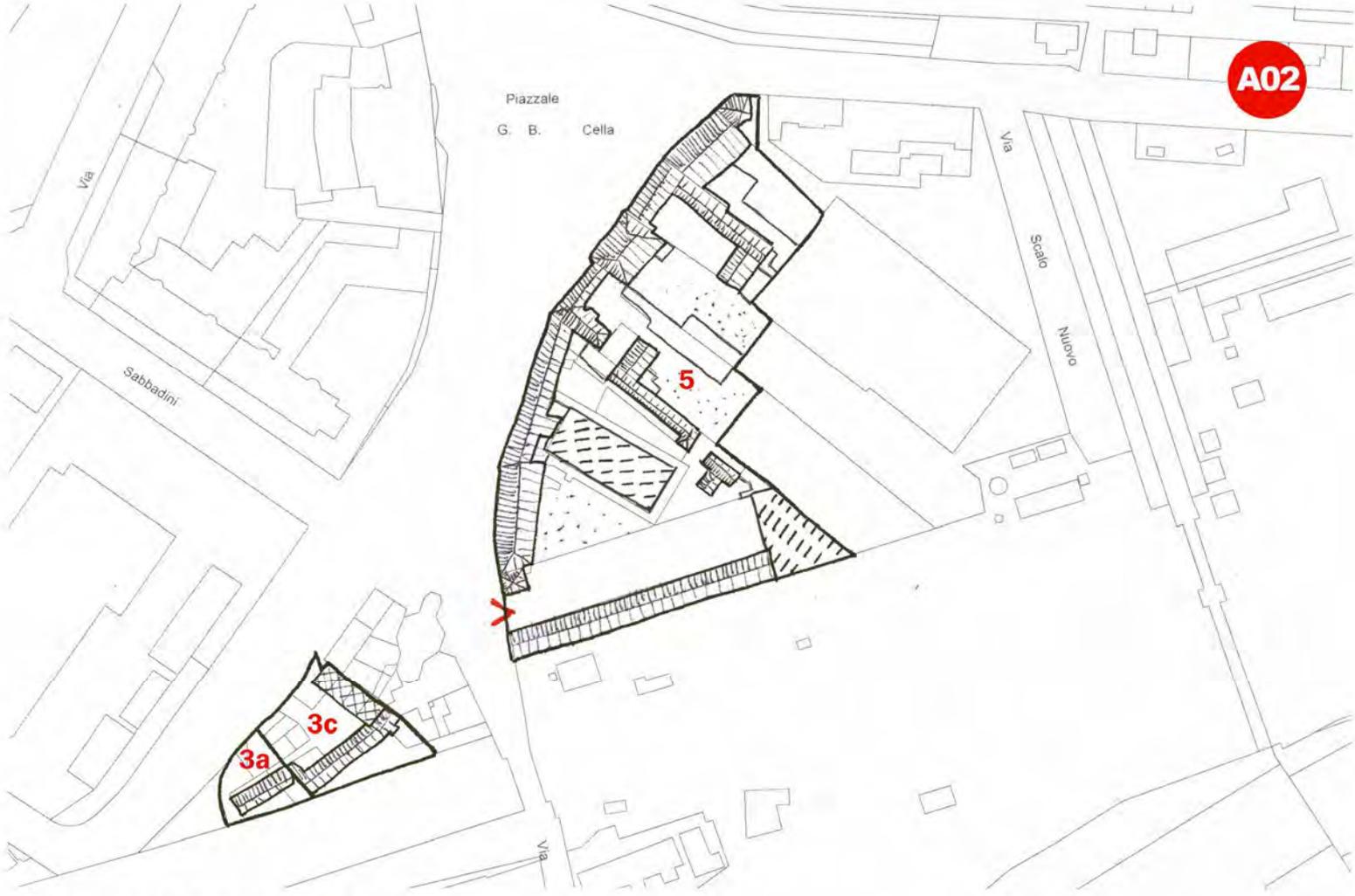
Via R. Di Giusto - scala 1:2.000



Piazzale G.B. Cella - scala 1:2.000

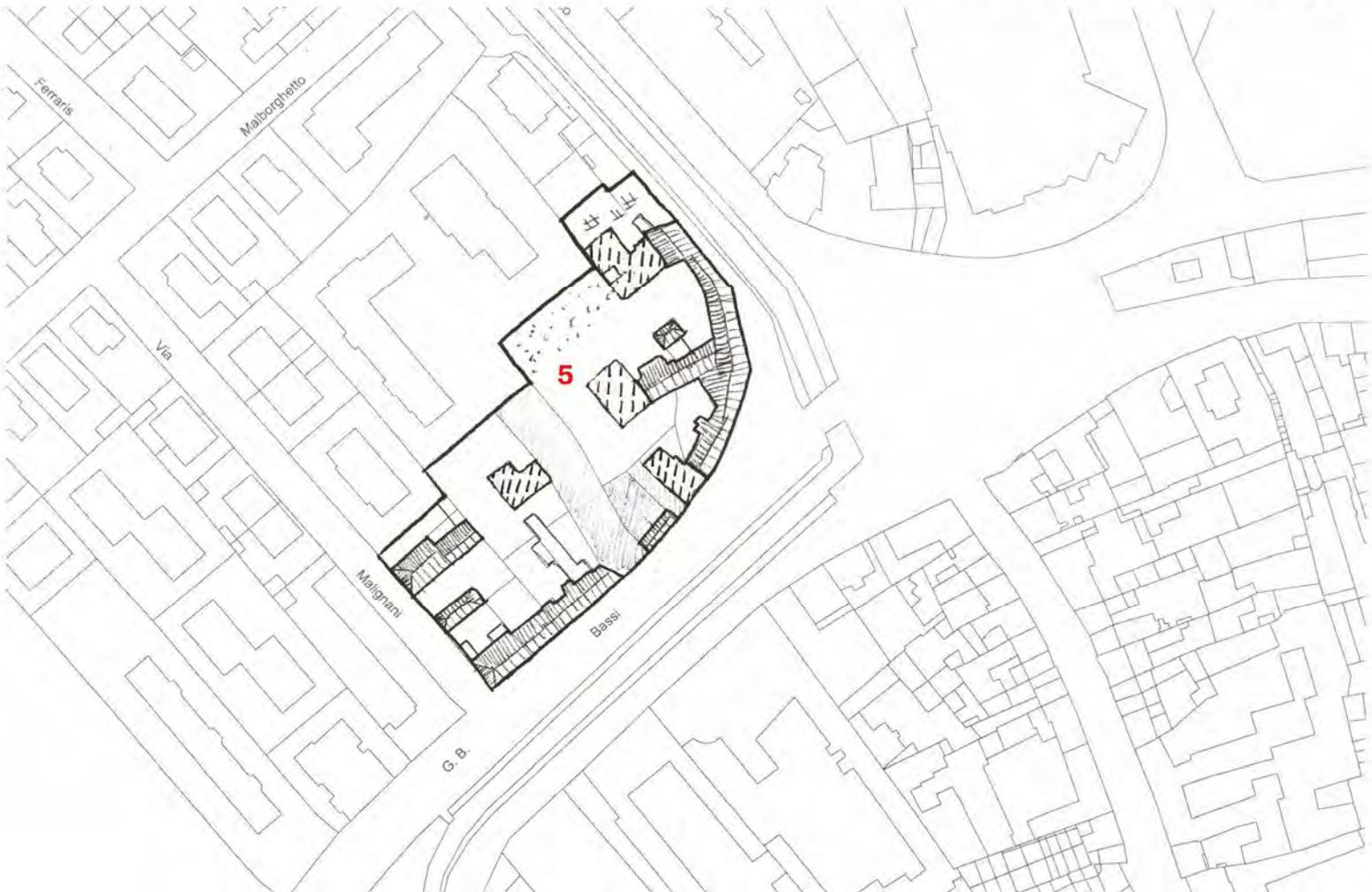
Viale G.B. Bassi - scala 1:2.000

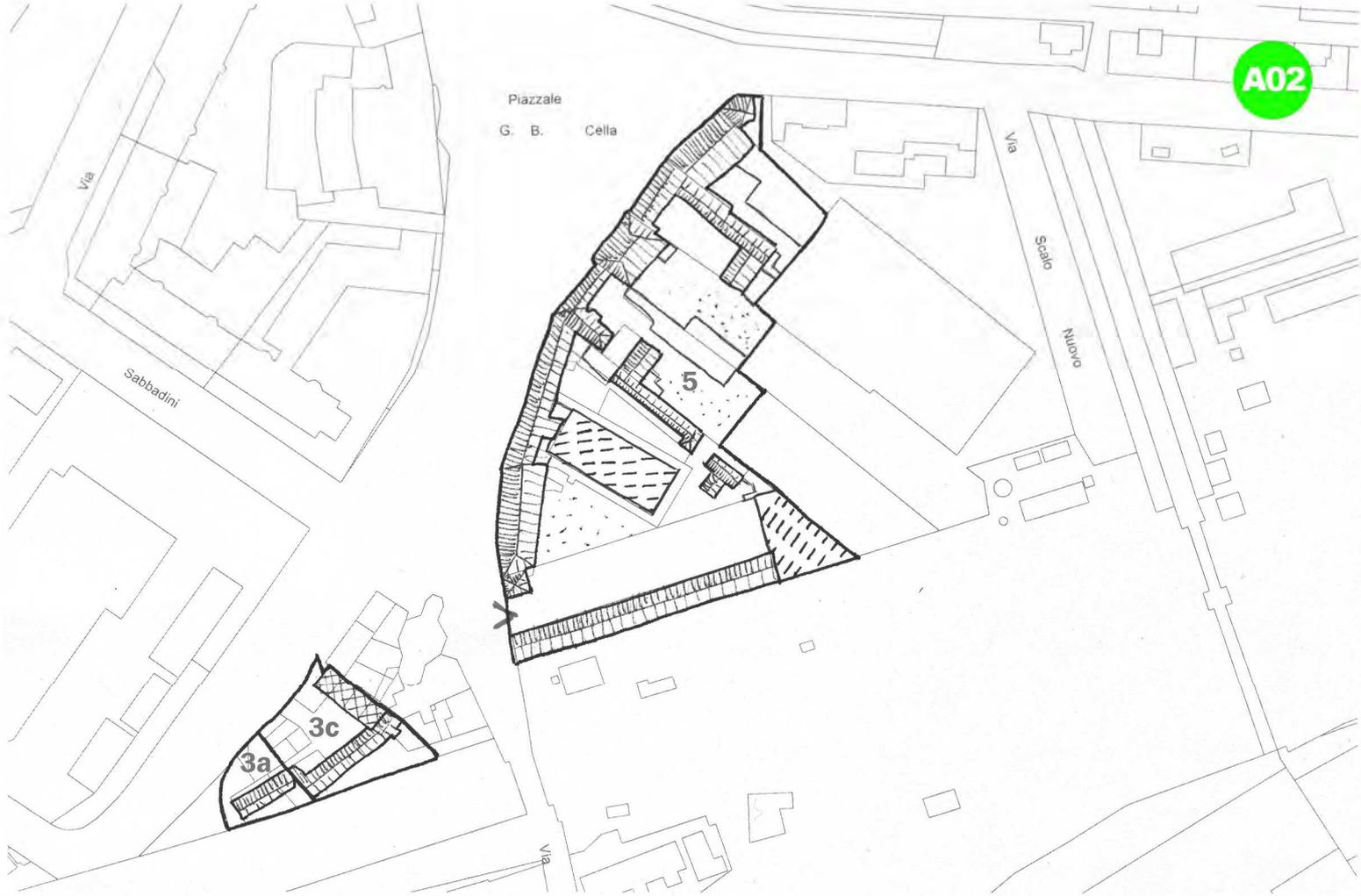




Piazzale G.B. Cella - scala 1:2.000

Viale G.B. Bassi - scala 1:2.000





Piazzale G.B. Cella - scala 1:2.000

Viale G.B. Bassi - scala 1:2.000

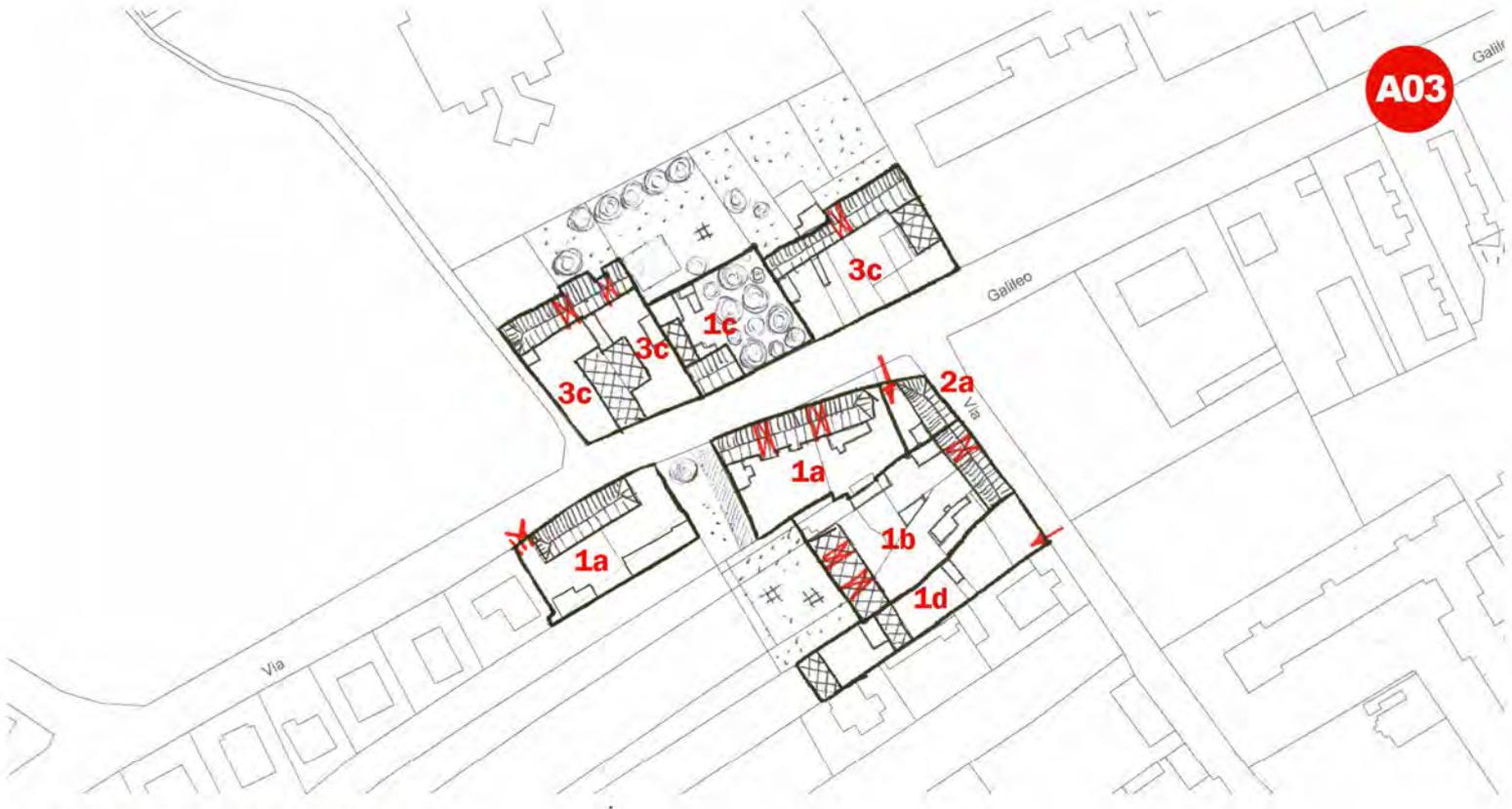




Via G. Galilei - scala 1:2.000

Via San Rocco - Via della Valle - scala 1:2.000





Via G. Galilei - scala 1:2.000

Via San Rocco - Via della Valle - scala 1:2.000

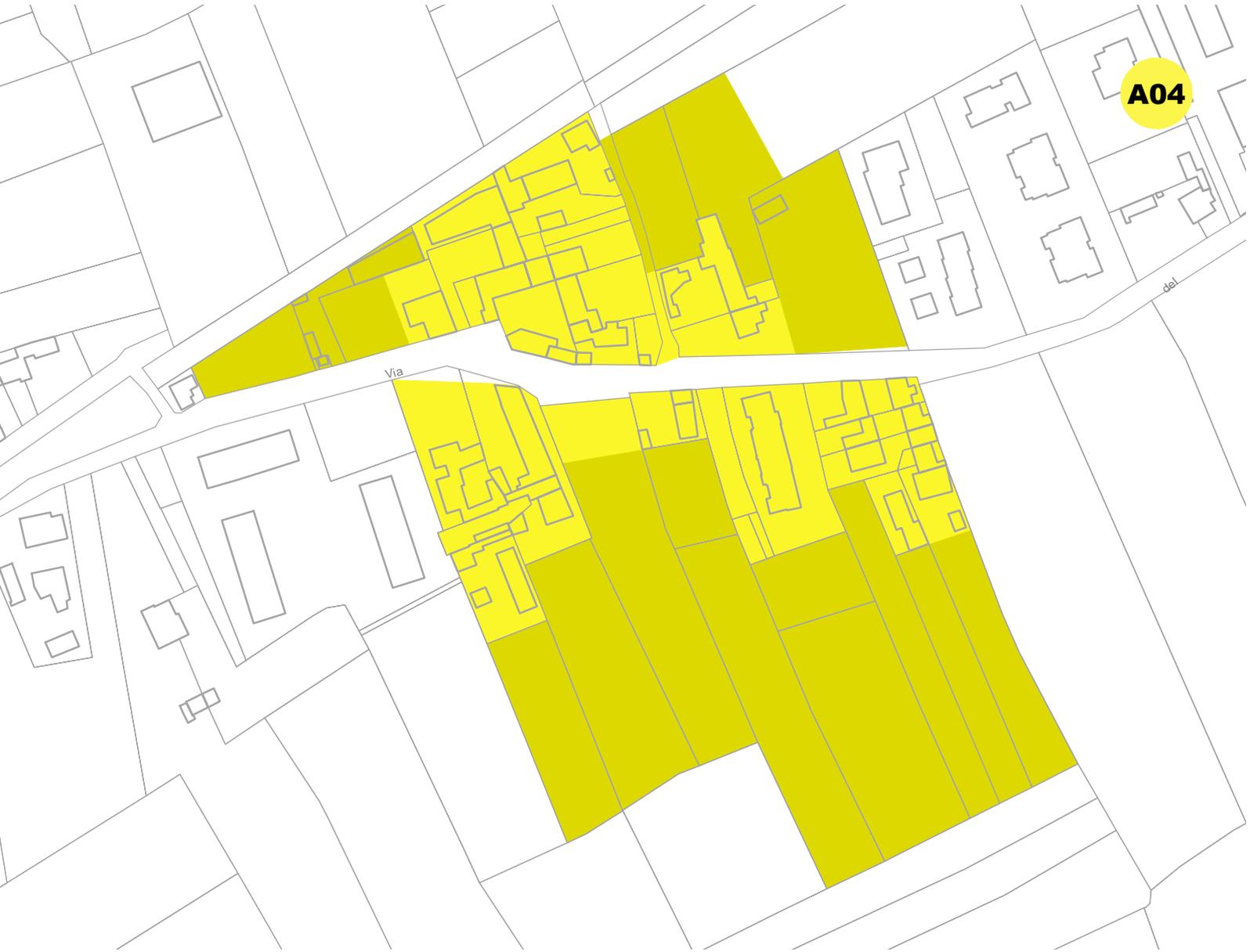




Via G. Galilei - scala 1:2.000

Via San Rocco - Via della Valle - scala 1:2.000

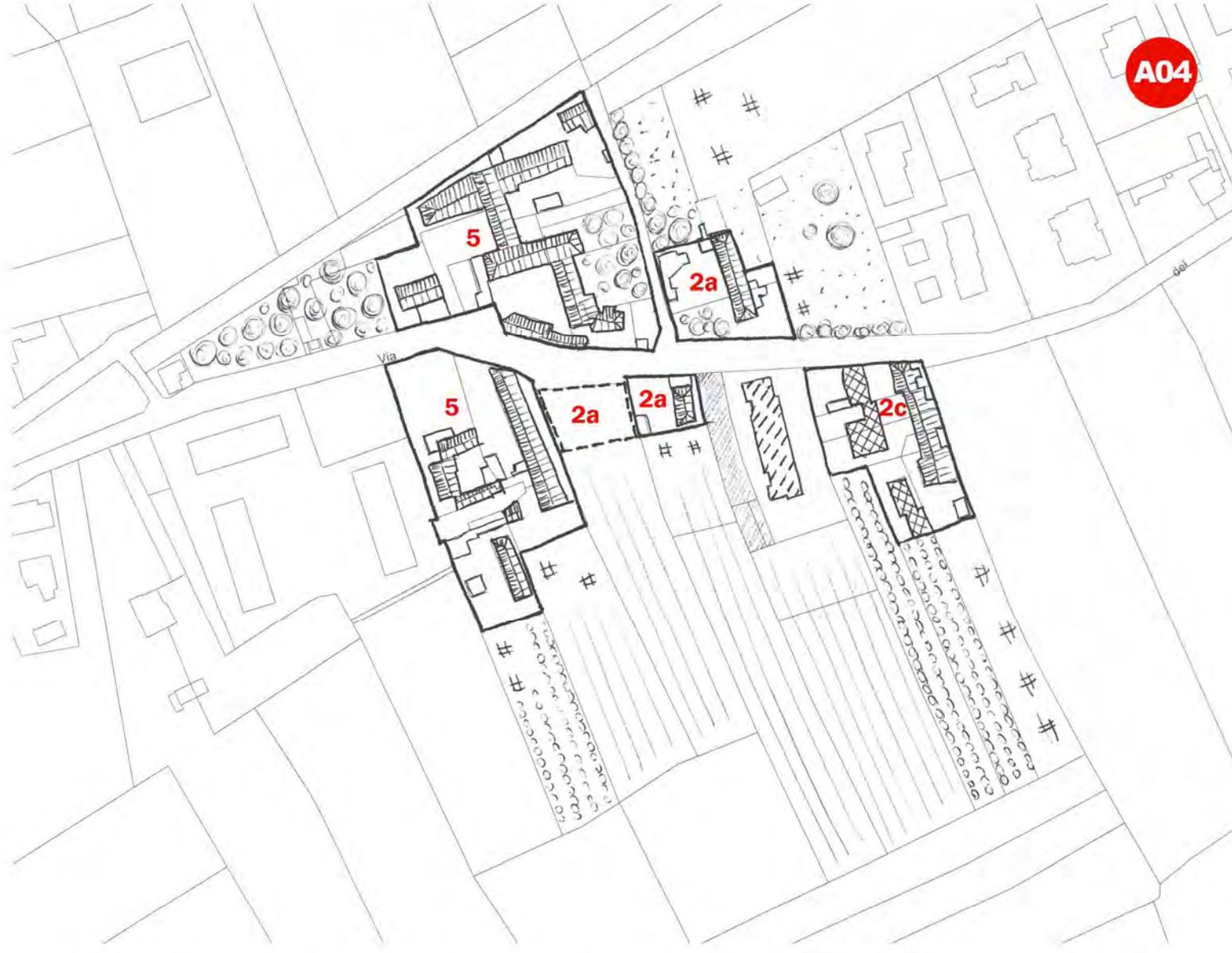




Via del Bon, incrocio ferrovia Udine-Cividale - scala 1:2.000

Via del Bon, incrocio ferrovia Udine-Tarvisio - scala 1:2.000





Via del Bon, incrocio ferrovia Udine-Cividale - scala 1:2.000

Via del Bon, incrocio ferrovia Udine-Tarvisio - scala 1:2.000

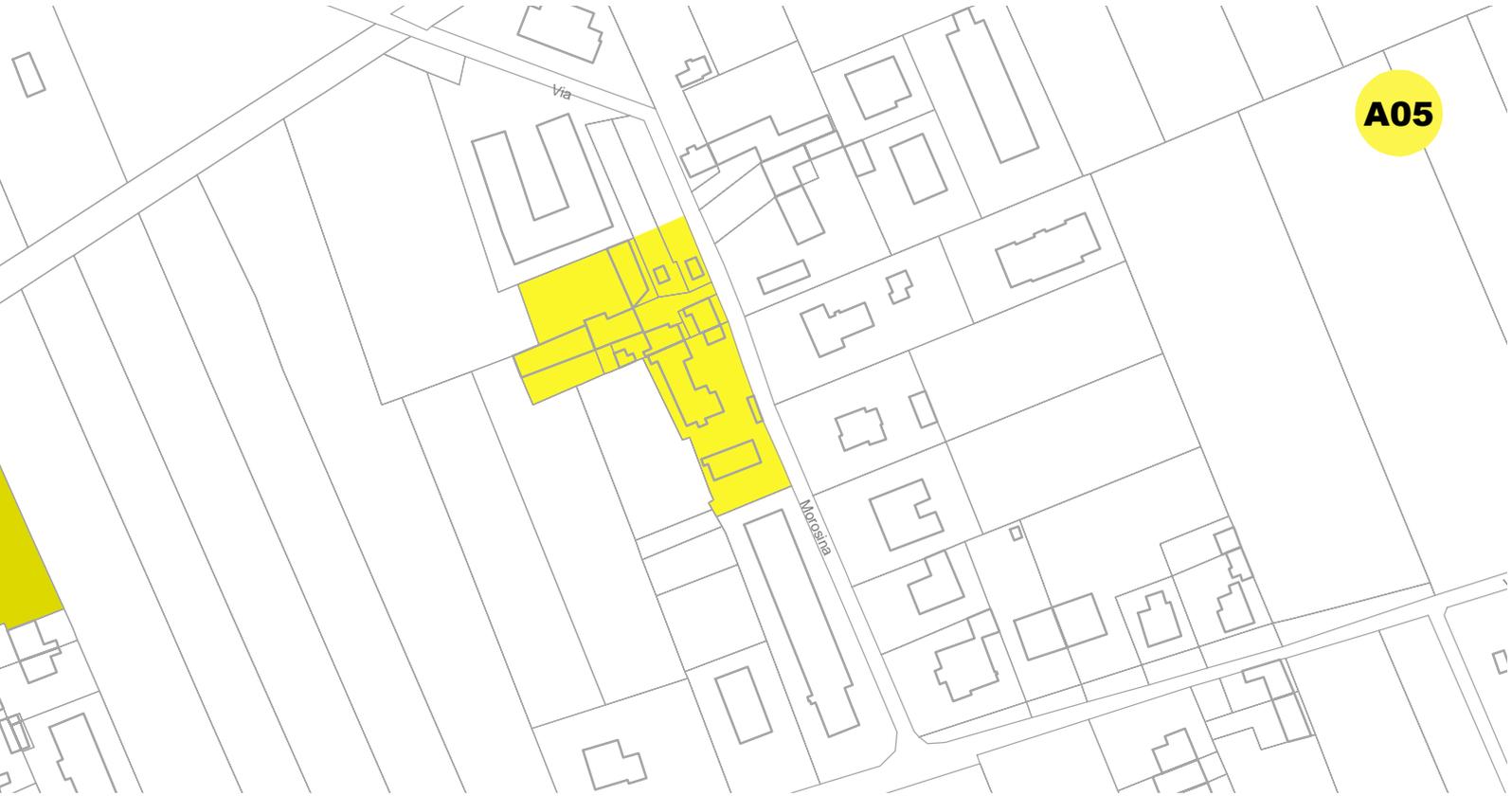




Via del Bon, incrocio ferrovia Udine-Cividale - scala 1:2.000

Via del Bon, incrocio ferrovia Udine-Tarvisio - scala 1:2.000

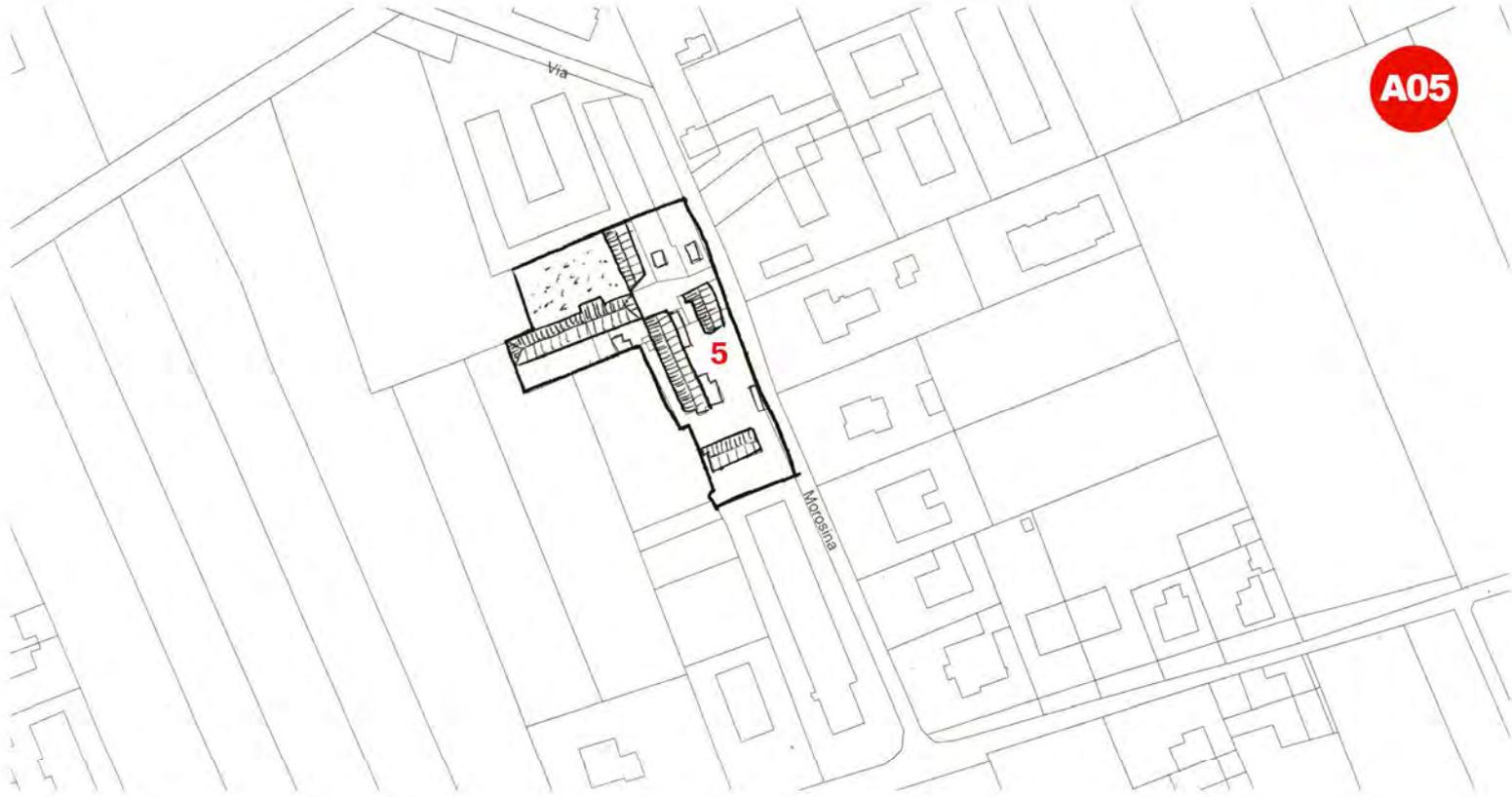




Via G. Morosina - scala 1:2.000



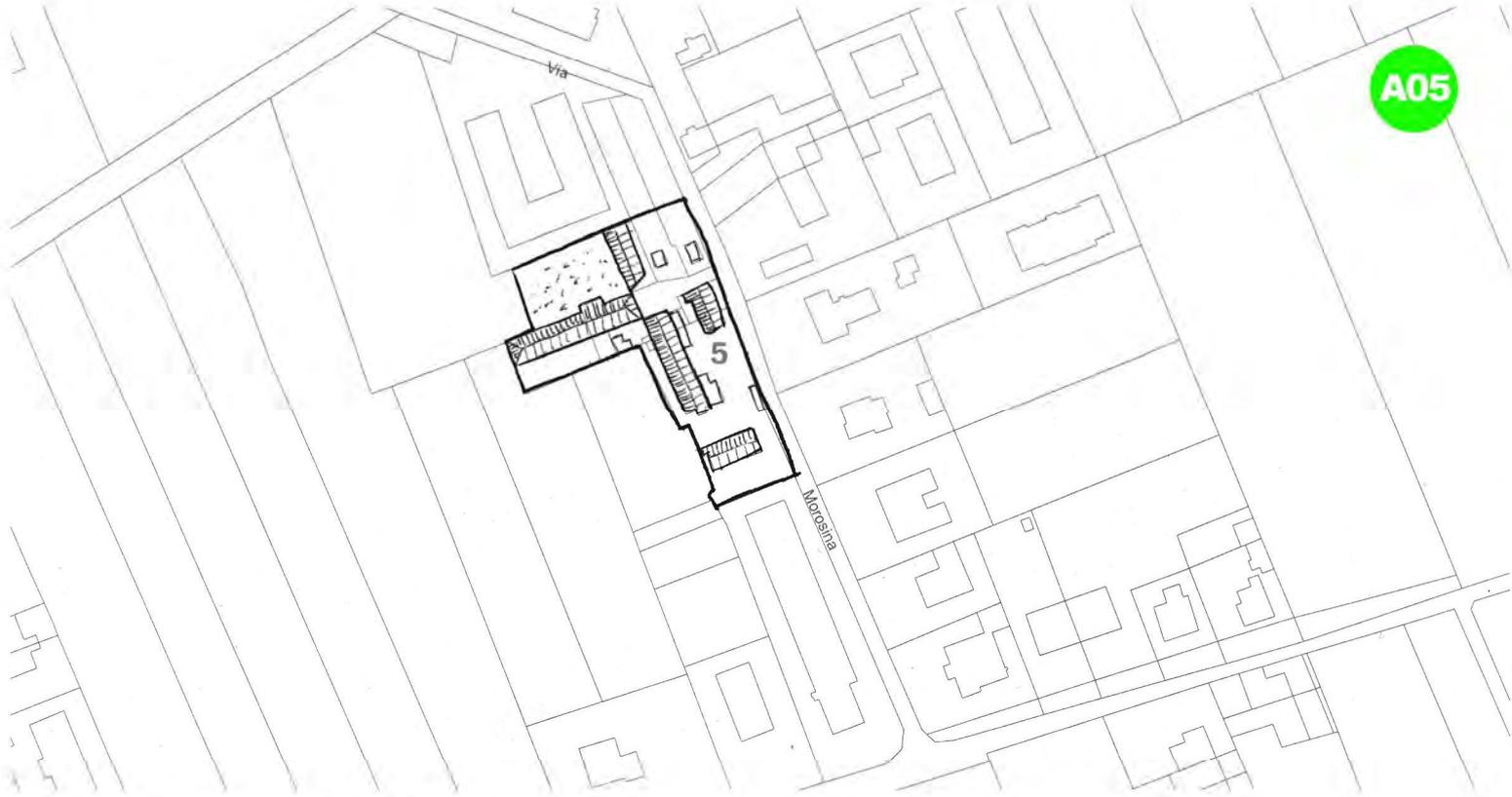
Via del Bon - scala 1:2.000



Via G. Morosina - scala 1:2.000

Via del Bon - scala 1:2.000





Via G. Morosina - scala 1:2.000

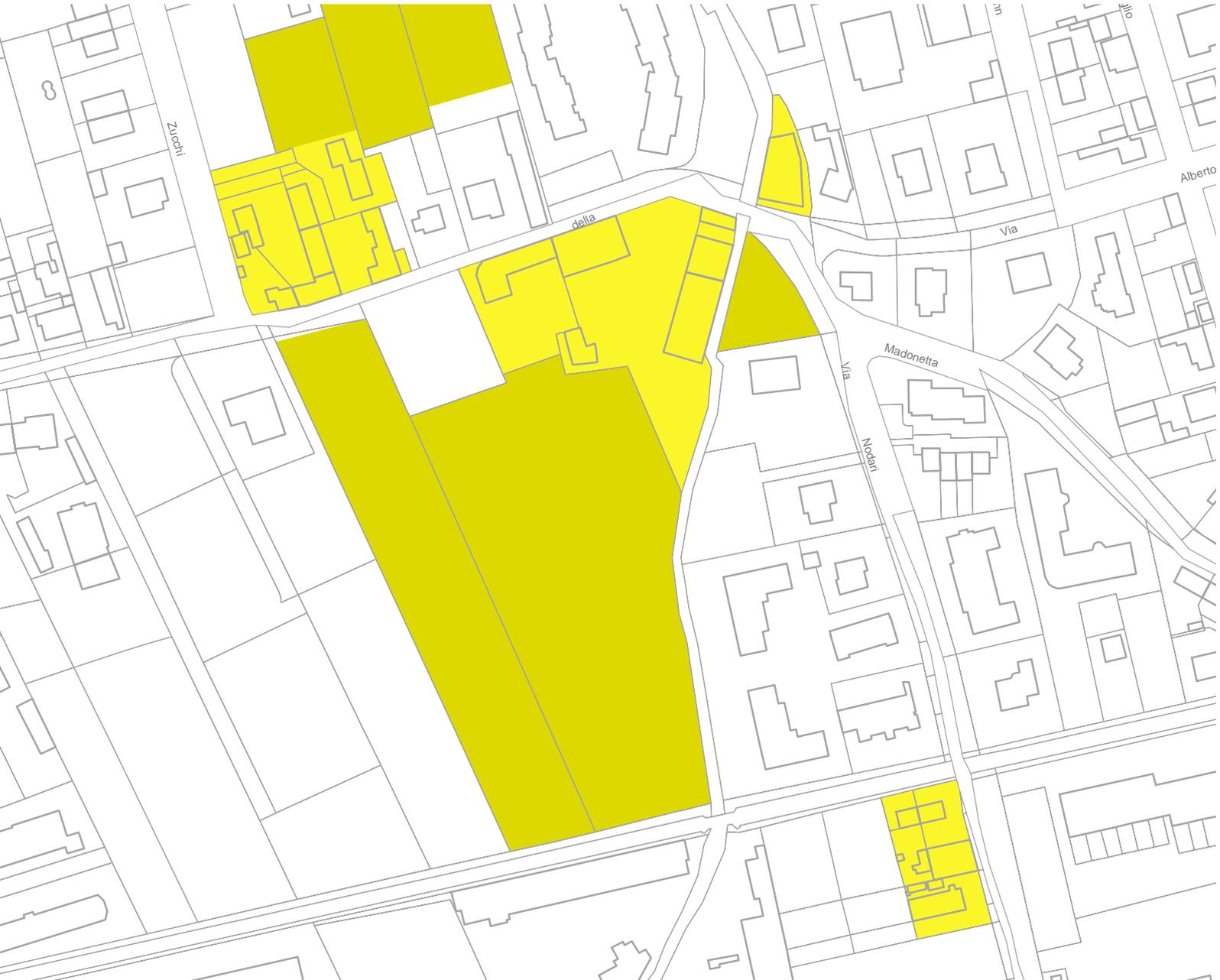


Via del Bon - scala 1:2.000



Via Trapani - scala 1:2.000

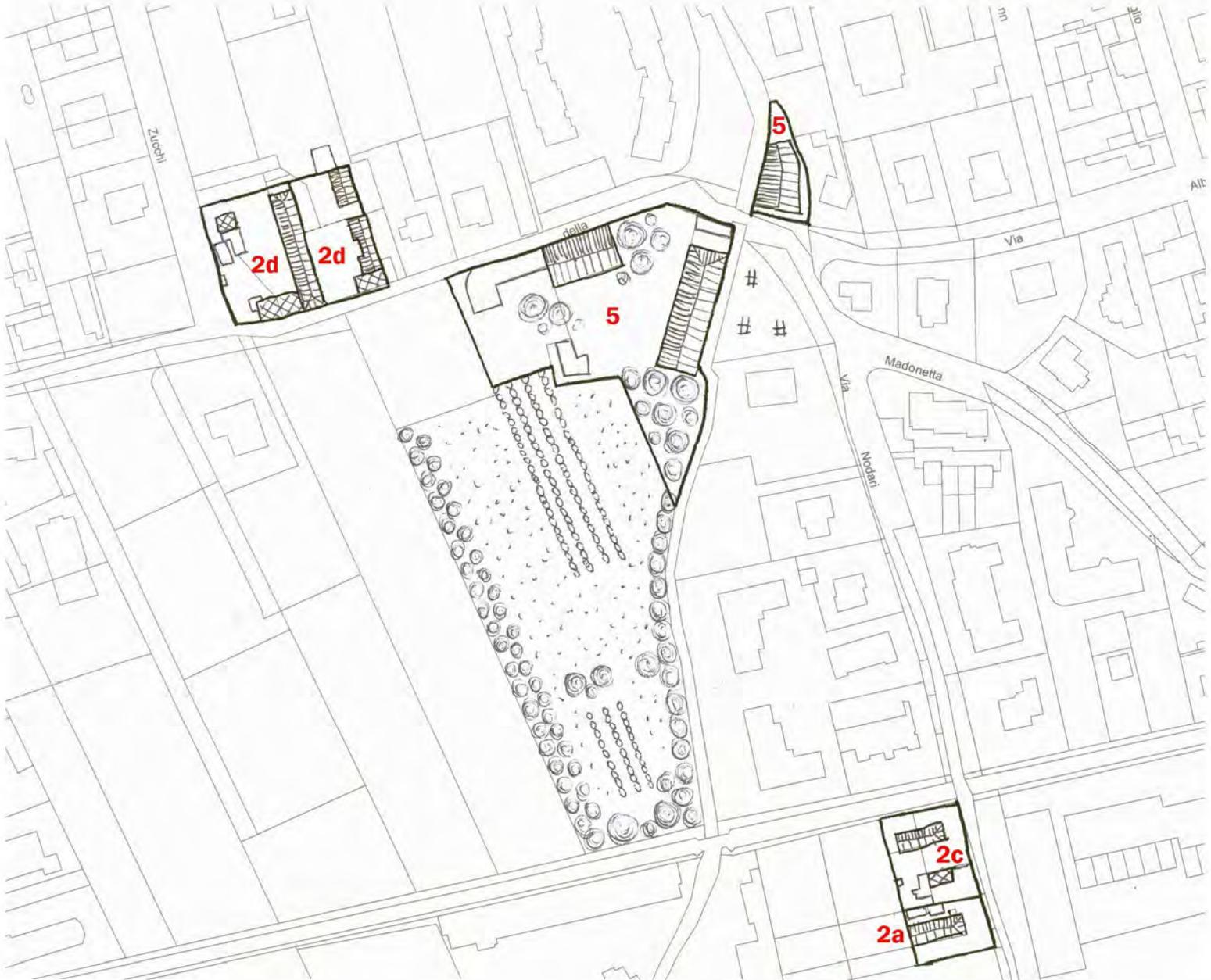
Via della Madonnetta - scala 1:2.000





Via Trapani - scala 1:2.000

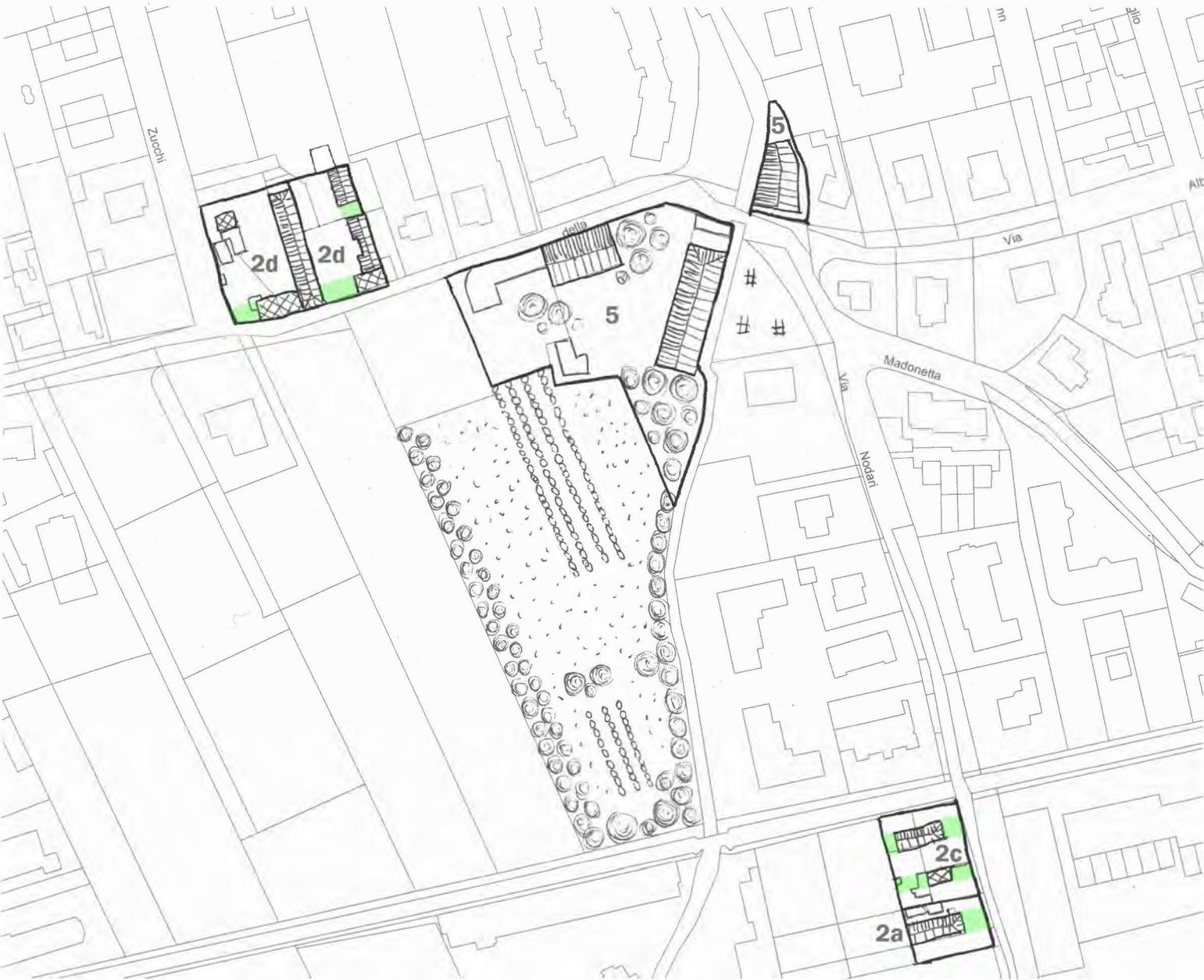
Via della Madonnetta - scala 1:2.000



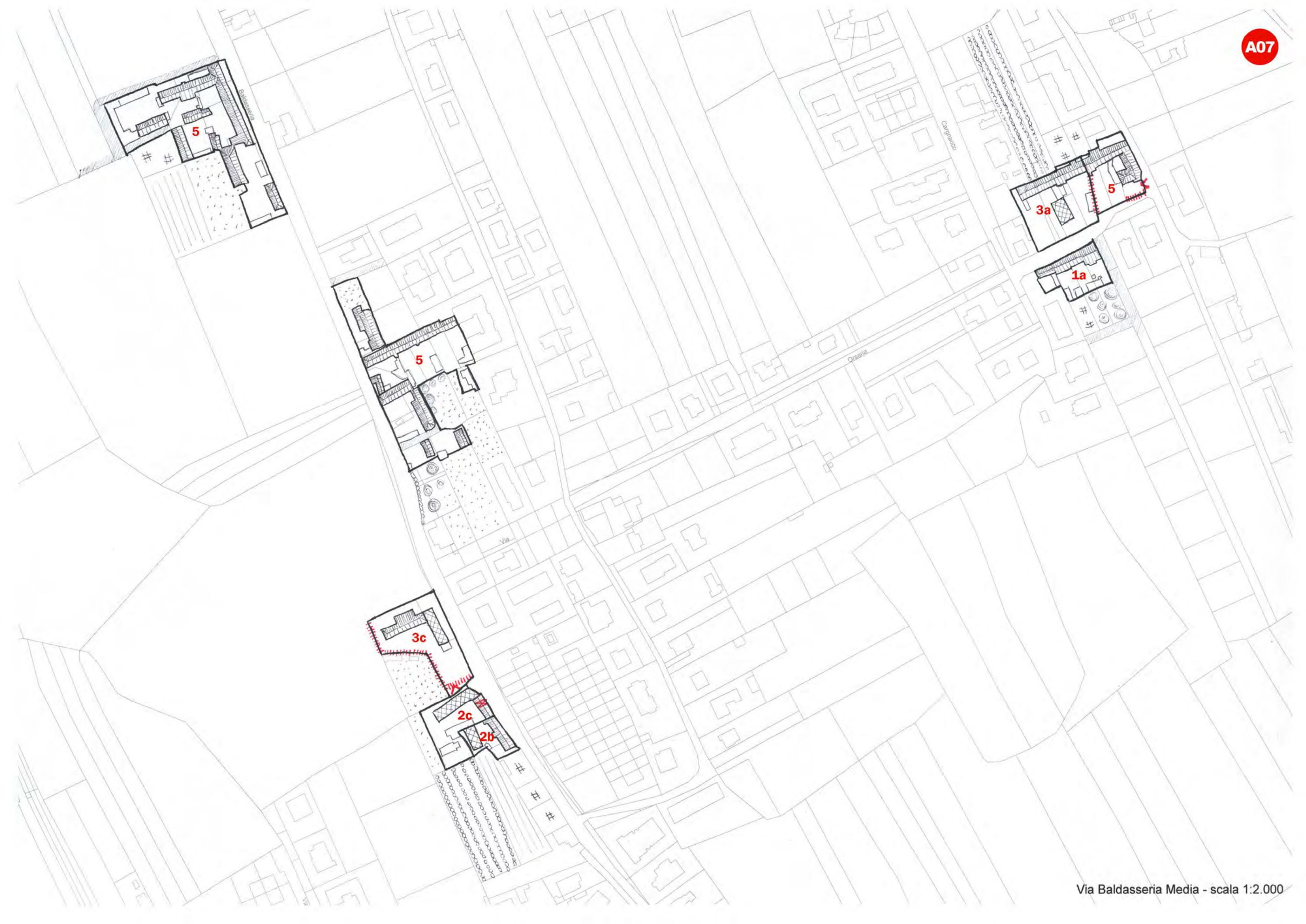


Via Trapani - scala 1:2.000

Via della Madonnetta - scala 1:2.000





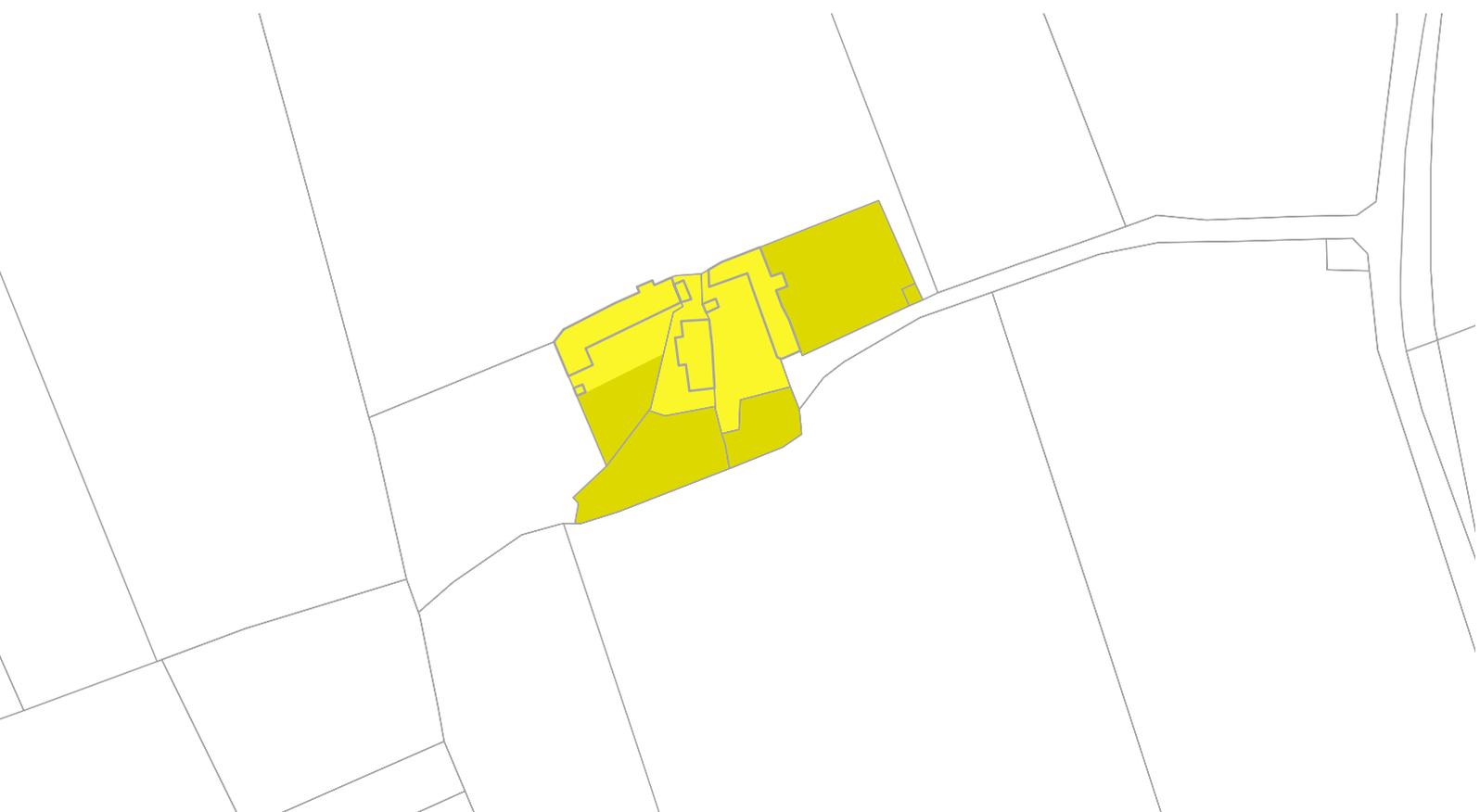


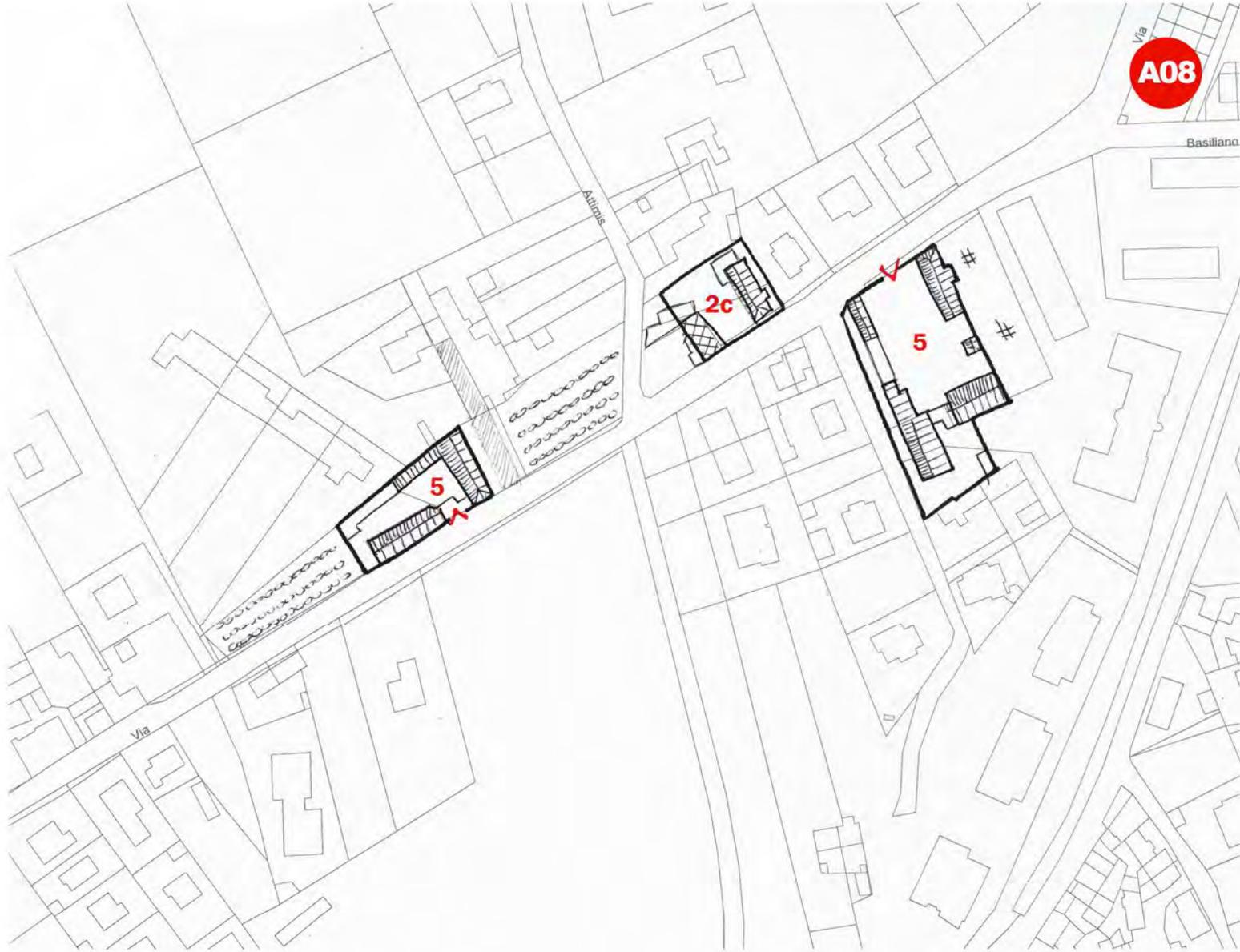




Via Basiliano - scala 1:2.000

Via Cassinis - scala 1:2.000





Via Basiliano - scala 1:2.000

Via Cassinis - scala 1:2.000

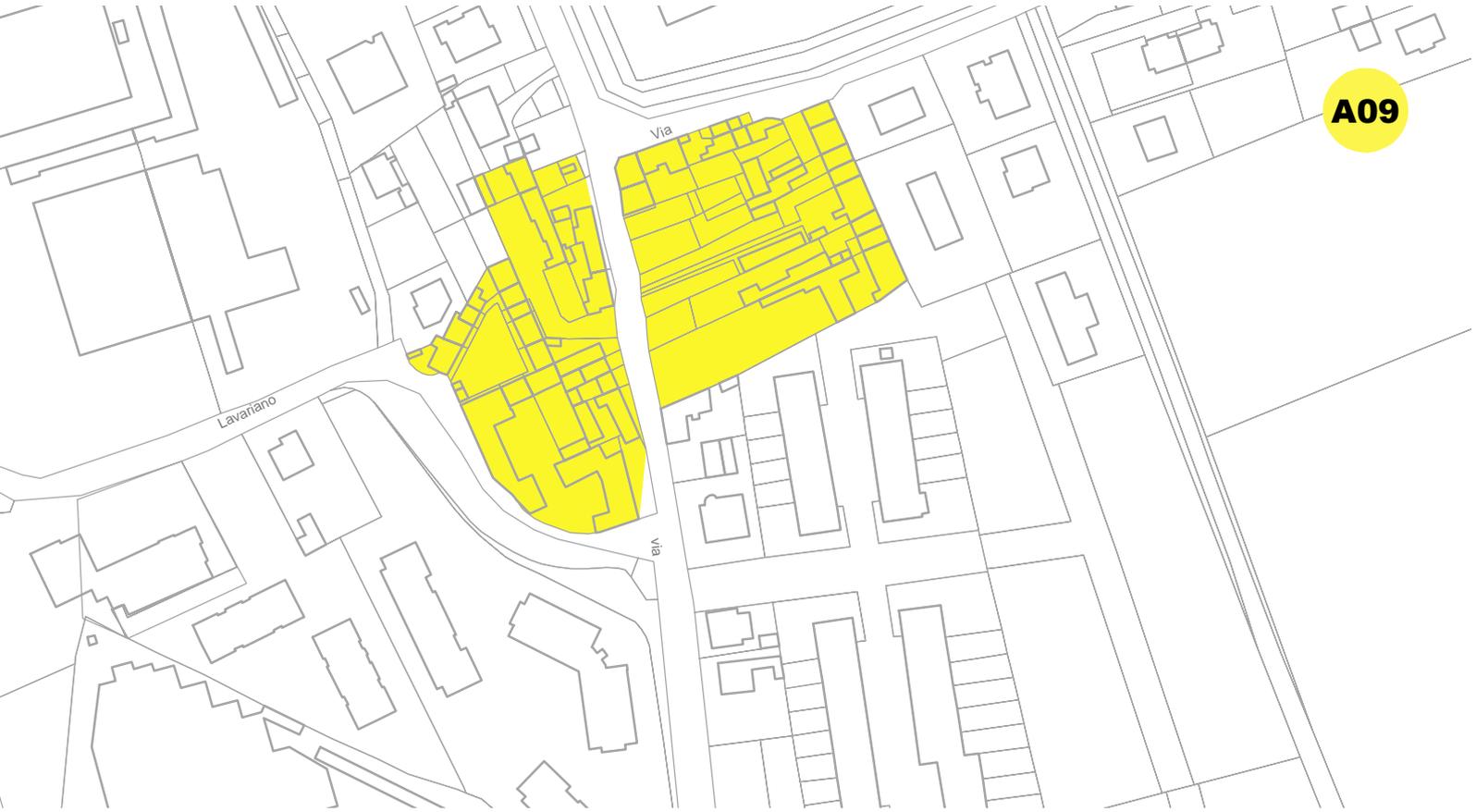




Via Basiliano - scala 1:2.000

Via Cassinis - scala 1:2.000

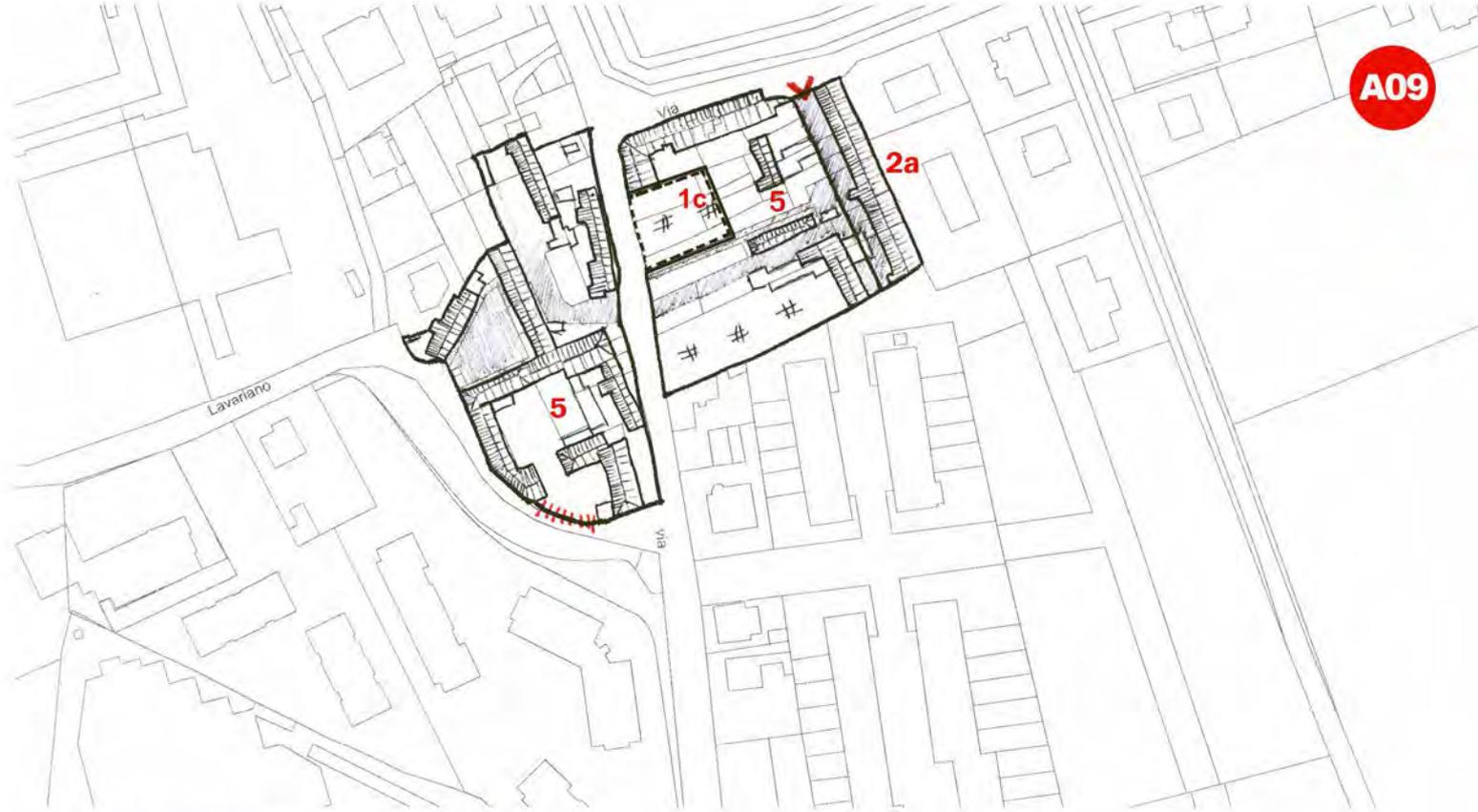




Via Baldasseria Bassa - scala 1:2.000

Via delle Acacie - scala 1:2.000





Via Baldasseria Bassa - scala 1:2.000

Via delle Acacie - scala 1:2.000



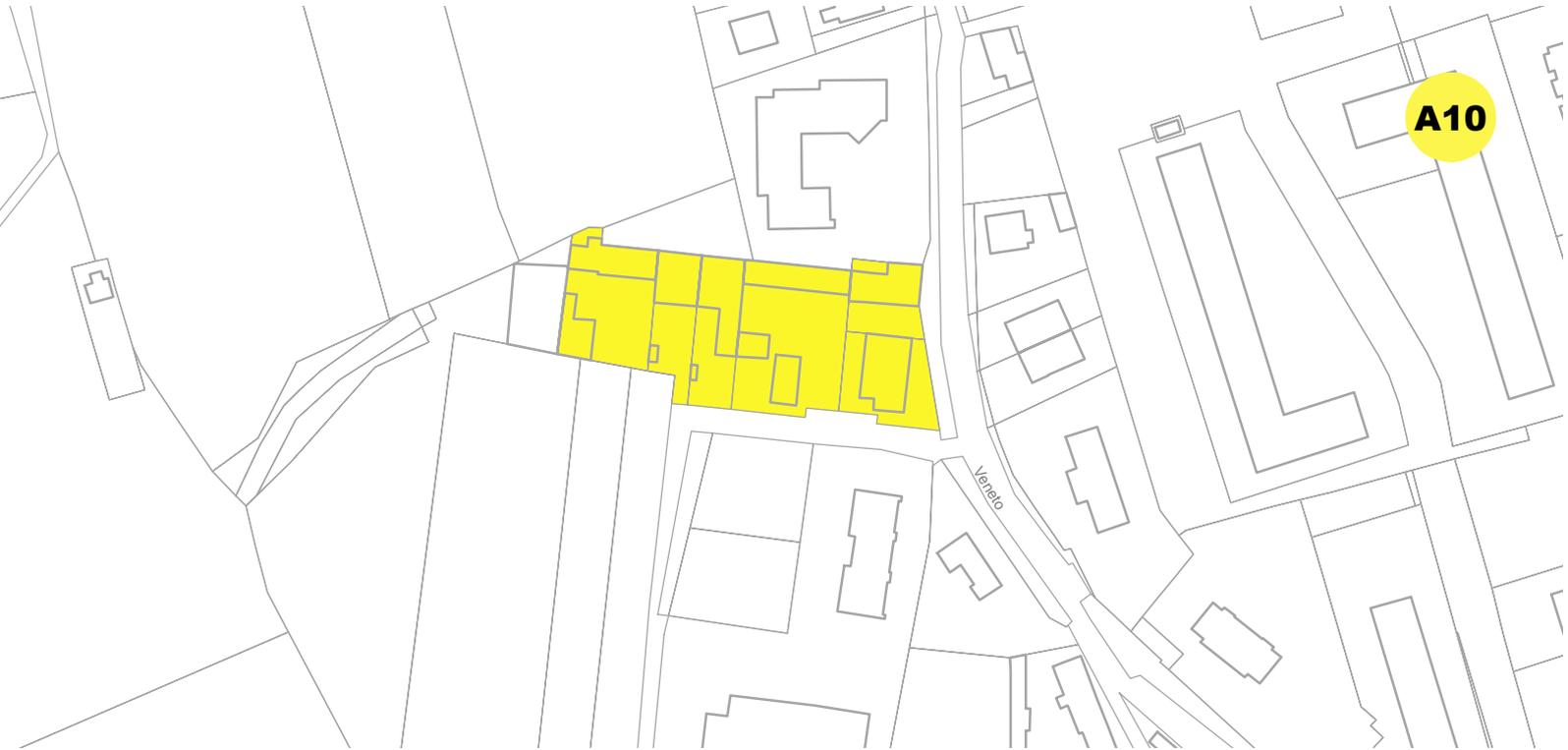


Via Baldasseria Bassa - scala 1:2.000

Via delle Acacie - scala 1:2.000



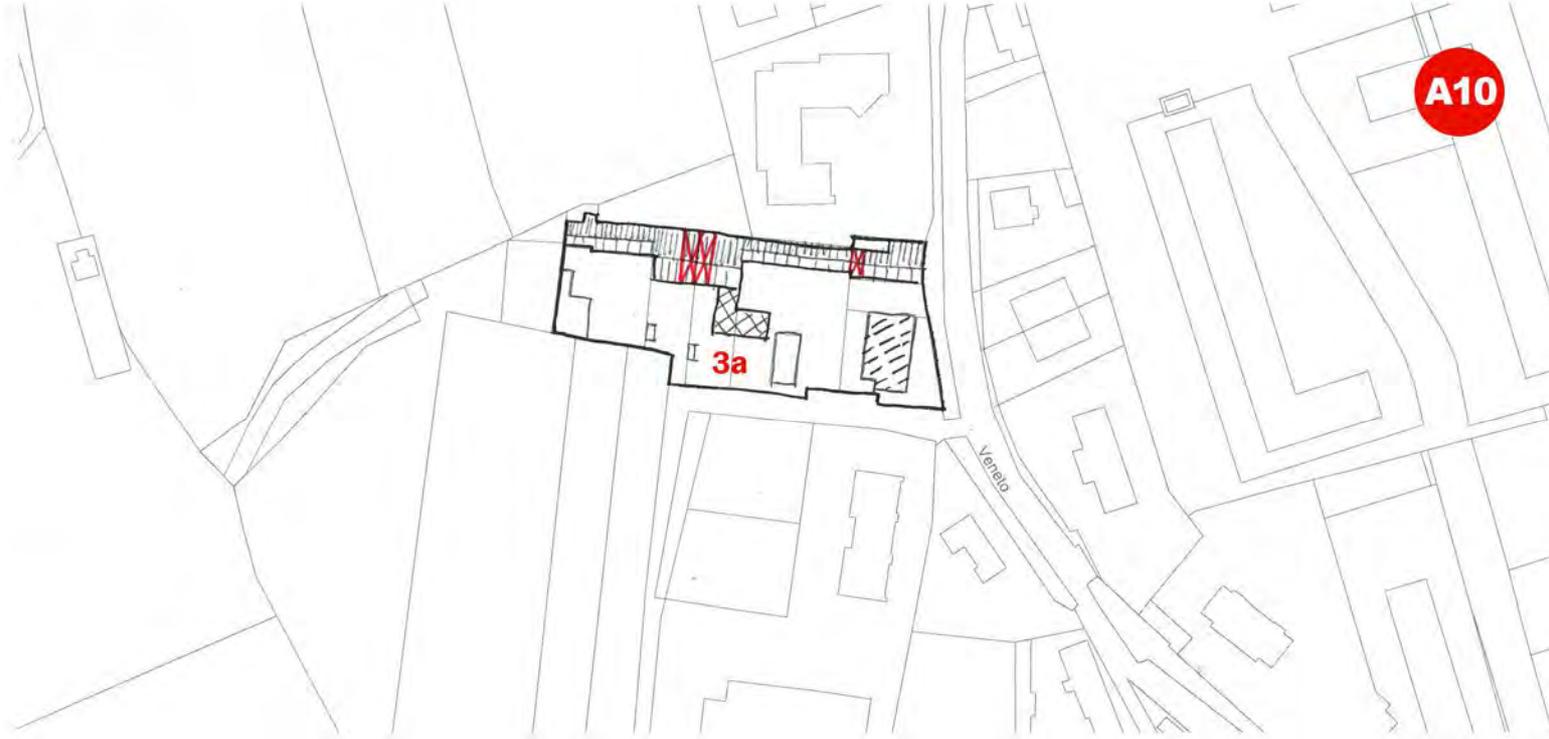
A10



Via A. da Cussignacco - scala 1:2.000

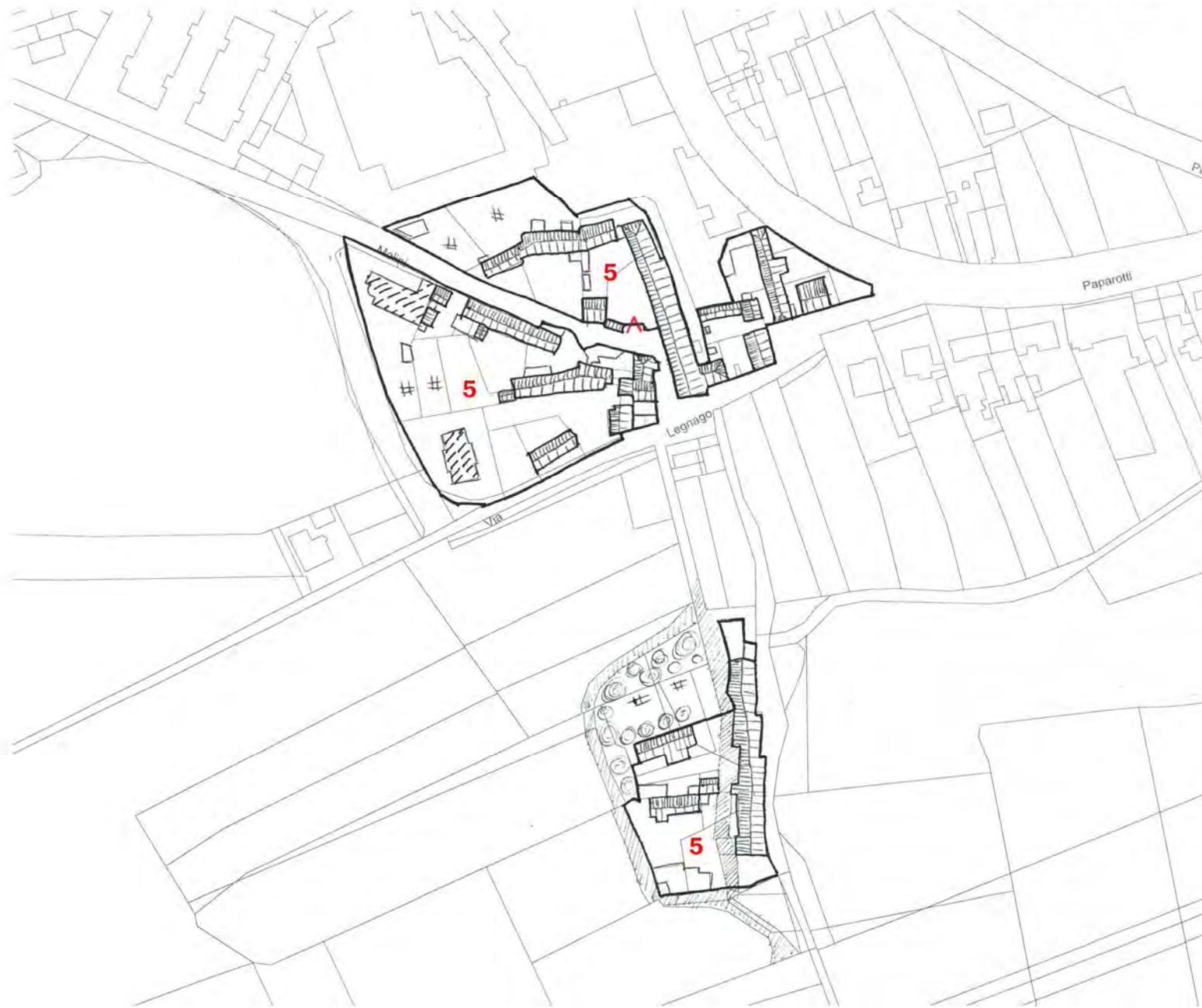
Via dei Molini - scala 1:2.000

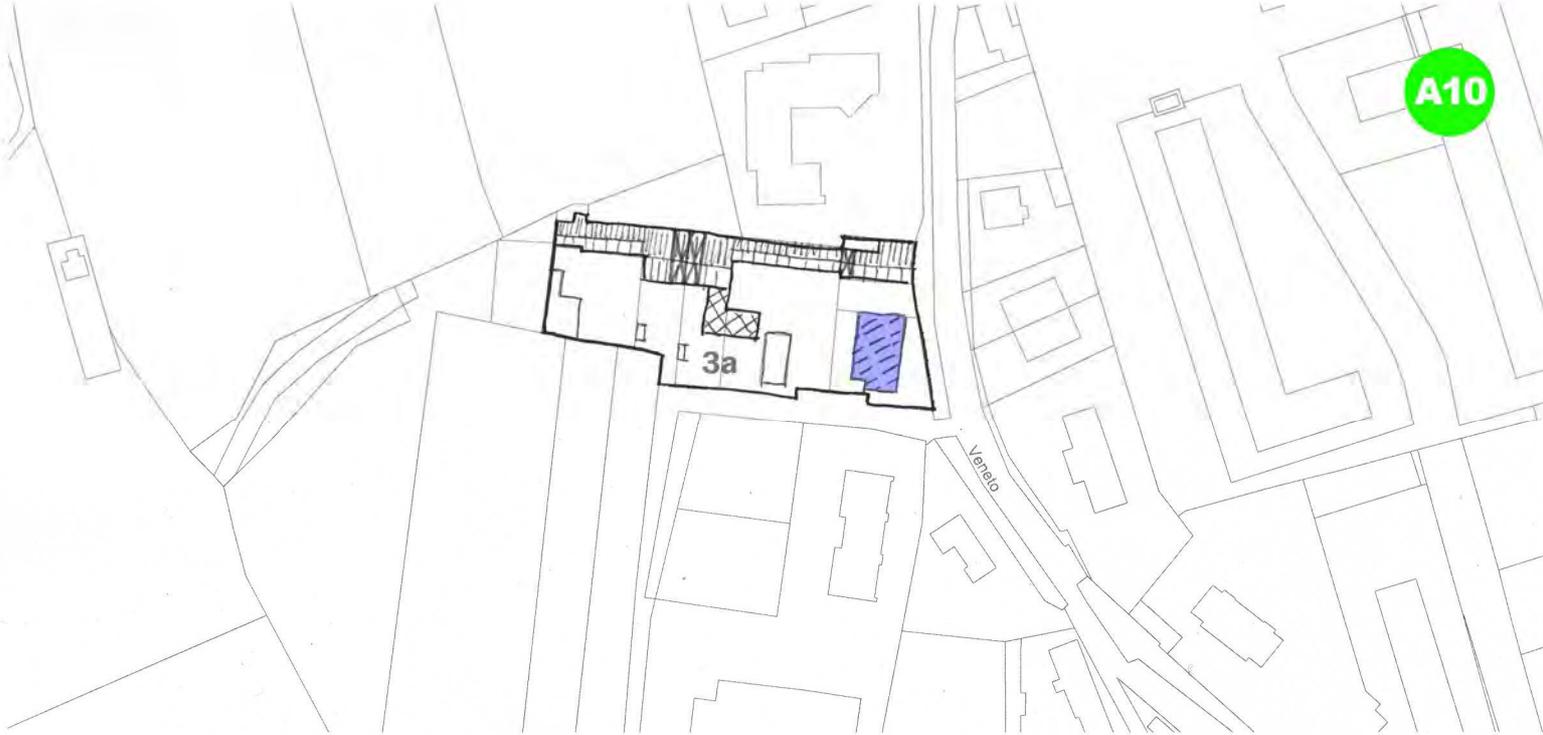




Via A. da Cussignacco - scala 1:2.000

Via dei Molini - scala 1:2.000





Via A. da Cussignacco - scala 1:2.000

Via dei Molini - scala 1:2.000



Allegati: Mappe storiche dei nuclei rurali al 1843

Molin Nuovo



Godia



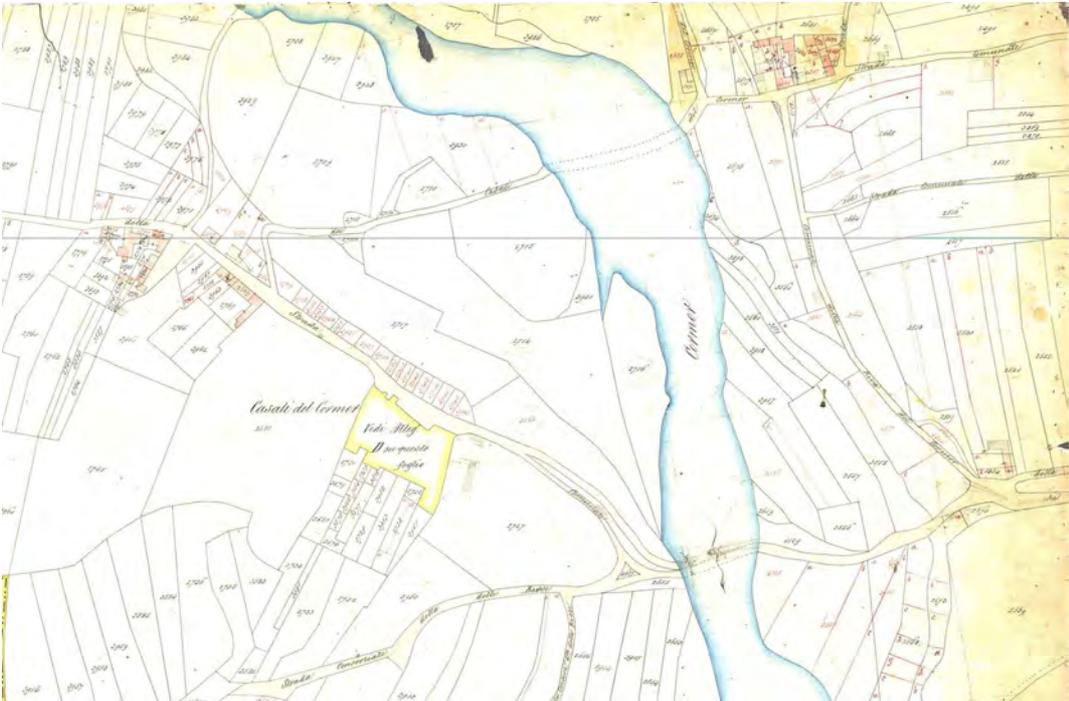
Rizzi



Paderno



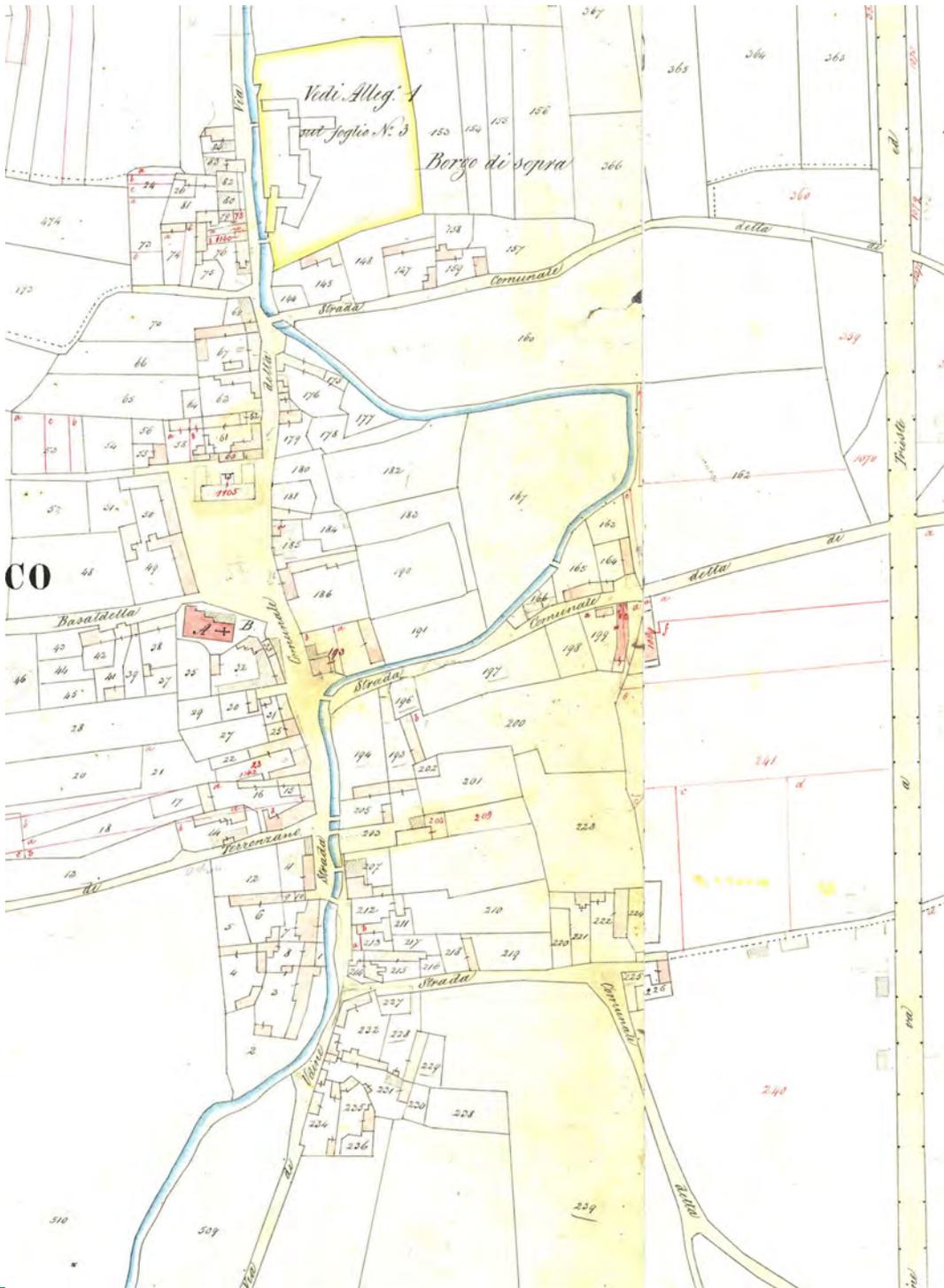
Cormor



Laipacco



Cussignacco



Bibliografia

- AA. VV., *Architettura rurale: conoscenza ed esperienza*, Ecoistituto del Friuli Venezia Giulia, 2006
- AA. VV., *Contributi per la storia del paesaggio rurale nel Friuli-Venezia Giulia*, Grafiche editoriali artistiche pordenonesi, Pordenone, 1980
- AA. VV., *Le periferie di Udine, Evoluzione dall'800 a oggi*, Italia Nostra, Udine, 1996
- Battigelli F., *L'evoluzione recente del rapporto città-campagna. Contributo allo studio della rururbanizzazione dell'area udinese*, C.D.C., Udine, 1984
- Bianco S., a cura di, *Il percorso urbanistico di Udine città e territorio*, Casamassima, Udine, 2001
- Cammarosoano F., *Le campagne friulane nel tardo medioevo*, Udine, 1985
- Castellano A., *La casa rurale in Italia*, Electa, Milano, 1986
- Di Sopra L., *Friulabio*, Casamassima, Udine, 1979
- ISPAR, *L'architettura rurale nel Friuli occidentale*, in *Pagine sull'architettura rurale*, www.ilpaesaggio.it
- Manzon M. A., Brovedani A., Dri G., *Criteri architettonici per la valutazione delle opere edilizie*, Documento di Piano, Udine, 2004
- Nice B., *La casa rurale nella Venezia Giulia ricerche sulle dimore rurali in Italia*, Forni, Bologna, 2006
- Scarin E., *La casa rurale nel Friuli*, C.N.R., Firenze, 1943
- Tentori F., Udine, Laterza, Bari, 1988