

**PIANO DI RECUPERO DELLE ZONE  
RESIDENZIALI “Ab” DI GORGO - VARIANTE**

**COMPARTO “G3”**

---

Relazione illustrativa

**Rel.**

Progettista: **arch. Marisa GIANTIN**  
Iscritto all’Ordine degli Architetti  
della Provincia di Udine alla posizione n. 1538

---

Commessa

Elaborato da **arch. GIANTIN Marisa**

---

s t u d i o | t e c n i c o | a s s o c i a t o **archea** | p r o g e t t i

Architetto Aldo PAVONI

Geometra Sandro VIGNOTTO

Architetto Marisa GIANTIN

33053 latisana ud

piazza indipendenza, 49

t. 0431521886

f. 0431512046

e-mail

info@archeaprogetti.it

partita iva

02061530305



## Inquadramento

Gli immobili oggetto della proposta di variante urbanistica sono distinti catastalmente al Foglio 20 mappali 57 e 430 del comune di Latisana (UD), identificati rispettivamente come Unità Minime di Intervento n. 15 e n. 16, all'interno dell'isolato del Piano di Recupero "G3", corrispondenti a parte del Centro storico della località di Gorgo.

L'ambito interessato dalla variante urbanistica è ricompreso all'interno del Piano di Recupero del centro storico di Gorgo all'interno dell'isolato "G3" ed è accessibile da Piazza Enea Codotto, incrocio centrale del nucleo urbano.

L'area in oggetto inoltre rientra nella zona omogenea "A" e corrisponde alla sottozona *AOP residenziale – di interesse ambientale già sottoposta a piano attuativo*, individuata dal P.R.G.C. di Latisana (variante n. 58).

## Introduzione storica

Il Centro urbano della frazione di Gorgo si è sviluppato lungo le due vie principali che storicamente permettevano il collegamento dell'abitato con Latisana e con Precenicco, assumendo una forma a "T".

Una caratteristica attualmente significativa del nucleo edificato centrale di Gorgo, oltre a quella di aver mantenuto nella quasi totalità i fronti edificati esistenti originali, è quella di conservare ad oggi la preminente destinazione d'uso agricola, ad eccezione degli isolati più centrali della frazione, a destinazione d'uso mista (residenziale e servizi).

Nel tempo si è delineato un insediamento caratterizzato da un fronte principale di residenze rurali e/o di edifici con una tipica funzione agricola (stalle, fienili..) ed un fronte arretrato dalla strada di minore consistenza, composto da tutti gli annessi, quali ad esempio depositi per gli attrezzi, piccoli magazzini, ecc ... nonché altri annessi più recenti con tipologie proprie, ad uso accessorio, prevalentemente autorimesse.

La tipologia riguardante il caso in esame rientra pienamente nella casistica tipica dell'edilizia rurale salvaguardata dal piano di recupero, e si compone di due diversi elementi architettonici:

- da un lato l'edificio di chiusura del fronte edificato lungo strada, tipicamente residenziale (U.M.I. 15).
- dall'altro una residenza rurale storicamente affiancata dal fienile, di supporto all'attività agricola (U.M.I. 16).

Bisogna però ricordare che gli schemi tipologici non sono comunque mai così netti, che è possibile distinguere una molteplicità di varianti relative ad ogni famiglia tipologica, ed è proprio grazie alla persistenza di alcune famiglie rispetto ad altre che si determina la "tipicità" di un'area rispetto ad un'altra. *"L'identità di un'area, e la sua memoria storica, non sono altro che l'attualizzazione di alcune tra le molteplici possibilità tipologiche inscritte nella matrice di base. Da qui il valore ambientale e storico di questi edifici che, non valgono in sé come edifici rari, ma in quanto appartenenti ad una famiglia tipologica, che tutti insieme contribuiscono a definire. L'opera di tutela pertanto non si esercita salvaguardando il singolo edificio, la sua specifica individualità, bensì garantendo la permanenza delle famiglie tipologiche specifiche di determinate aree. Sono pertanto legittime le trasformazioni di edifici all'interno di ogni famiglia tipologica".* (Allegato 3 al P.d.R. Repertorio tipologico per gli edifici rurali).

## VARIANTE URBANISTICA

### Premessa

*"Un Piano di Recupero pur avendo per scopo il soddisfacimento delle esigenze della comunità e dei singoli cittadini può risultare, per alcune scelte, inadeguato, teorico. In molti casi le possibilità d'uso di un'area sono molteplici e l'indirizzo proposto dal Piano di Recupero può non soddisfare le esigenze del singolo o di un gruppo di proprietari, in casi ancora diversi possono mutarsi le esigenze".* (P.d.R. delle aree edificabili di Gorgo definite nel P.R.G. come zone "Ab", Legge n. 457 del 05.08.1978).

Nel caso specifico in analisi il Piano di Recupero prevede per le due U.M.I.:

- la demolizione di alcune puntuali superfetazioni, prive di qualità architettonica e funzionale, con divieto di riedificazione.
- l'ampliamento, in continuità architettonica con il contesto, dei due corpi di fabbrica principali esistenti nelle U.M.I., fino a raggiungere una profondità massima di 8,00m, riconosciuta come tipica dei fronti esistenti e quindi riproposta anche nel caso in esame.

### Obiettivi

L'obiettivo principale che la proposta di variante urbanistica si pone, e che motiva la modifica oggetto della presente, è naturalmente quello di soddisfare le **ESIGENZE DEL SINGOLO PROPRIETARIO**, valorizzando però contemporaneamente, in termini di spazi architettonici e di servizi offerti, la realtà esistente (essendo la sede di un pubblico esercizio), ma anche andando nella direzione di una valorizzazione dell'identità di **CENTRO**

**STORICO** che possiede l'isolato in oggetto, confermando ad ogni singolo fabbricato la sua originaria configurazione, scegliendo di inquadrare gli ampliamenti verso il completamento della forma tipologica originaria.

Da un punto di vista architettonico la variante urbanistica si basa principalmente sulla conservazione dei corpi di fabbrica principali (definiti dal Piano di Recupero zona omogenea "A3") depurati delle aggiunte morfologicamente disgreganti realizzate negli anni, e sulla loro valorizzazione grazie alla previsione di ampliamenti conformi alla tipologia storica ed al contesto; in particolare uno dei due edifici (U.M.I. 15) è stato recentemente ristrutturato nel rispetto della normativa in vigore e destinato a ristorante, mentre il secondo deve ancora essere recuperato all'uso, prevedendo una destinazione a completamento e supporto dell'attività esistente.

Da un punto di vista dell'uso degli spazi, la richiesta di variante proposta dal proprietario mira alla valorizzazione dell'attività nel suo complesso: le prospettive economiche derivanti dall'ampliamento previsto consentirebbero di migliorare la fruibilità degli spazi esistenti, aumentarne la ricettività (spazi al piano terra del vecchio fienile da destinare a banchetti) ma soprattutto garantire la presenza di adeguati spazi ospitanti i tavoli a prescindere dalle condizioni atmosferiche, garantendo la certezza dell'offerta del numero di coperti.

## **Proposta**

- La variante attualmente proposta rappresenta una raffigurazione molto vicina a quanto si evince analizzando la situazione dello stato di fatto, e ricalca parte delle indicazioni/previsioni del P.d.R. in vigore; inoltre, pur proponendo i possibili ampliamenti in aree attualmente oggetto di demolizione senza ricostruzione, mira a configurare tali interventi in totale continuità con i due edifici principali, proponendo la persistenza dello sviluppo planimetrico e delle coperture, pur su livelli diversi.
- La variante, pur riconfigurando parte delle aree di possibile ampliamento (nel rispetto del massimo della volumetria edificabile abbattuto del 15% come da indicazioni di P.R.G.C. – art. 67 N.T.A.), non fa che confermare e valorizzare le tipologie esistenti, rappresentate dai due edifici principali.
- I diritti edificatori delle due U.M.I. 15 e 16, essendo di proprietà della medesima ditta, verranno ripartiti in base alle necessità di sviluppo edilizio dei due lotti, posto inoltre che per la U.M.I. 15 sono già stati esauriti i volumi ammissibili con la realizzazione dell'ampliamento previsto dal Piano di Recupero originario (Concessione Edilizia n. 03868 rilasciata nell'anno 2003).
- All'interno della U.M.I. 15, dove troviamo il caratteristico ultimo edificio del fronte continuo lungo Via Manin, viene infatti proposta la ulteriore prosecuzione

dell'edificato, nel rispetto dello schema volumetrico esistente, dato dalla copertura a doppia falda parallela alla strada, confermando inoltre la profondità del corpo di fabbrica esistente, limitatamente però al solo piano terra, chiudendo quindi il fronte strada degradando verso la piazza.

- All'interno della U.M.I. 16, dove troviamo l'edificio rurale singolo a tre piani fuori terra, viene indicato il possibile prolungamento dell'attuale corpo edilizio in continuità con il vecchio fienile, limitatamente al livello terra e con la riproposizione della copertura esistente.
- E' inoltre importante specificare che, contestualizzando alla fattibilità dell'intervento, l'edificio della prima U.M.I. è già stato ristrutturato come da indicazioni di piano pochi anni fa (nonostante si fosse palesata la necessità, sin dall'inizio, di spazi più ampi ed un numero maggiore di coperti e fosse già evidente che l'ampliamento previsto avrebbe portato a superare l'indice di edificabilità previsto per tale U.M.I.), mentre l'edificio della seconda U.M.I. non risulta versare attualmente in uno stato di degrado tale da essere demolito (operazione che si renderebbe necessaria nell'eventualità di attuazione delle previsioni in corso, le quali prevedono un ampliamento di circa 2m del corpo di fabbrica principale con conseguente totale demolizione dell'esistente), ma semplicemente necessita di un intervento di ristrutturazione edilizia, unito, nella variante proposta, alla possibilità di ampliamenti verso la corte comune al fine di rispondere alle necessità di sviluppo funzionale dell'attività esistente.

L'intervento proposto, con le adeguate trasformazioni, ha la finalità, come già detto sopra, di dare supporto alle necessità dell'attività esistente e di valorizzare la primitiva famiglia tipologica d'appartenenza dei fabbricati che costituiscono l'U.M.I., lasciando comunque invariata la volumetria totale contenuta nelle N.T.A. del piano di recupero, non alterando in alcun modo né le indicazioni di piano complessive né le tipologie esistenti.

## **Conclusioni**

L'intervento proposto in variante, oltre a soddisfare l'obiettivo del P.d.R. di recuperare il patrimonio edilizio esistente, congiuntamente ad una ricomposizione morfologica del centro, restituisce memoria storica al sito, soddisfa le esigenze del proprietario ed incrementa l'offerta di spazi di qualità nel centro storico di Gorgo.

## **Nota**

All'interno delle tavole grafiche originali viene riportato un retino puntinato indicante un'area non edificata della corte interna, tale retino non trova riscontro in legenda e di conseguenza non viene riproposto nelle tavole di variante.

**Planivolumetrico di progetto**

