

Comune di TERZO d'Aquileia
Provincia di Udine
Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di Iniziativa Privata – PRPC di IP
Comparto "A 2.1 di Palazzo Vianelli" area storica del comune di Terzo d'Aquileia

INDICE

1. Premessa
2. Il programma e le finalità del piano
3. Il contesto urbano dell'area centrale di Terzo
4. La Variante n.5 al PRGC vigente
5. Il giardino storico di Villa Sopracasa
6. L'assetto attuale del comparto attraverso il rilievo dello stato di fatto le analisi quantitative ed i parametri qualitativi del patrimonio edilizio
7. L'assetto delle proprietà e la trasformabilità urbanistica
8. Gli obiettivi invariati del piano regolatore particolareggiato comunale e gli indirizzi del piano regolatore generale
9. Gli indici edilizi ed urbanistici: il dimensionamento del piano
10. Modi e tipi di intervento (le unità minime)

Allegati:

Attuazione del piano e programma finanziario
Elaborati Grafici di Piano

1. Premessa

Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di Iniziativa Privata – PRPC di IP Comparto "A2.1 di Palazzo Vianelli" area storica del comune di Terzo d'Aquileia viene riproposto nella stessa area comunale 17 anni dopo, che da Piano di Recupero di iniziativa pubblica avviato nel 1990, nel 1993 era stato ridefinito in piano regolatore particolareggiato comunale in sintonia con la L.R. 52/91.

Il nuovo assetto del PRPC di IP traduce, a livello attuativo, una serie di ipotesi progettuali e di azioni amministrative perseguite nel tempo, come l'acquisizione pubblica nel 2003 del giardino storico di Villa Sopracasa, in relazione alla stesura del PRPC di IP del Comparto di Villa Sopracasa promosso dalla ditta committente Elleti s.n.c. con la consulenza dello Studio Associato di Architettura Spaziologico di San Fior (Tv). Azioni già affrontate dal nuovo strumento urbanistico generale e ancor di più esplicitate sul finire degli anni 80', nella fase di ricerca e progettazione della nuova sede municipale di Terzo di Aquileia.

Il restauro di Palazzo Vianelli e il suo riuso in termini pubblici di 'municipio', ha consentito di allargare il campo di indagine progettuale oltre i limiti fisici dell'edificio per analizzare fino in fondo i caratteri principali delle conservazioni e delle trasformazioni rintracciabili negli ultimi due secoli.

Questa fase ha contribuito in modo determinante a chiarire progressivamente i principi storico-culturali di riferimento, il rapporto tra questo edificio ed il suo contesto urbano, la gerarchia dei percorsi, intesa come rapporto tipologico tra l'edificio, la strada, la corte, la villa e il giardino.

Il nuovo piano regolatore generale ha confermato l'omogeneità storica e morfologica del contesto di Palazzo Vianelli, individuando un comparto assoggettato alla redazione di uno strumento urbanistico di tipo attuativo. L'Amministrazione Comunale di Terzo di Aquileia, considerata la necessità di ottenere un quadro teorico e progettuale unitario, ha recepito con lettera d.d. 26.04.2010 la volontà di redigere un PRPC di IP da parte dell'Impresa 'PZ Costruzioni' proprietaria di una quantità considerevole di immobili che contribuiscono fortemente alla definizione della corte retrostante le barchesse del Palazzo Municipale.

Il lavoro di ricerca e analisi ha messo in luce la lettura degli elementi strutturali per l'individuazione degli obiettivi del PRPC di IP ed ha determinato una serie di scelte metodologiche di tipo complesso quali la restituzione topografica plano-altimetrica di tutto il comparto, il rilievo completo dei fronti edilizi, una analisi fotografica, la catalogazione di tutti i fabbricati.

Accanto a questo approccio di tipo quantitativo è stata parallelamente avviata una fase di riflessione storico-morfologica sulla base dei documenti catastali, ma anche in relazione alla presenza del giardino storico di Villa Sopracasa, in relazione all'ubicazione di Palazzo Vianelli, oggi sede municipale del Comune, e più in generale, decodificando i caratteri urbani principali del nucleo di più antica formazione.

Parallelamente la costruzione del PRPC di IP ha sollecitato la redazione della Variante n.5 del PRGC per ricalibrare il disegno delle zone 'S' nel comparto del PRPC di IP e nell'area contermini del plesso scolastico.

2. Il programma e le finalità del piano

Il punto di osservazione privilegiato e, al tempo stesso, enunciazione di alcune linee progettuali, consiste nell'individuazione e nella selezione dei percorsi principali nell'area centrale di Terzo. Da un lato è emersa l'esigenza di uno 'scavo' storico e archeologico di alcuni tracciati scomparsi da decenni che rappresentavano i passaggi privilegiati tra corte e giardino, tra strada ed edificio. Dall'altro la classificazione di tipo gerarchico dei 'nuovi' livelli di comunicazione con la creazione di un sistema di corti considerate, dal punto di vista tipologico, più rispondenti all'assetto urbano di quest'area. La possibilità di ridare concretezza e giustificazione di insieme a questi percorsi 'storici' insieme alla realizzazione di nuovi rapporti tra vuoti e pieni e nel coinvolgimento della zona scolastica con l'asse verde via Bellini – giardino storico di Villa Sopracasa – corte di Palazzo Vianelli, è stata la matrice interpretativa e progettuale del piano. Di seguito

riportiamo le fasi di analisi brevemente descritte nella premessa e che si sono tradotte in altrettanti elaborati di tipo grafico e scritto. Va sottolineato ancora un aspetto di carattere metodologico: la restituzione dei dati di analisi in strumenti di comunicazione di tipo tradizionale, non ha tuttavia impedito di coinvolgere tecniche di ricerca di tipo disomogeneo come la fotografia, lo studio di documenti e le fonti storiche.

La sintesi condotta dallo strumento grafico permette, di eseguire un quadro immediatamente 'leggibile' e che assume, più di altre tecniche, un significato autonomo ed esaustivo. I primi elaborati riguardano il rilievo topografico dello stato di fatto e restituiscono a scala 1:200 gli elementi planoaltimetrici del comparto, e successivamente anche altri disegni che prendono in considerazione il rapporto tra il comparto di Palazzo Vianelli con l'area di Villa Sopracasa del giardino storico e del plesso scolastico.

Accanto all'esatta configurazione planimetrica dell'isolato si possono dedurre tutti i parametri di tipo quantitativo che, permettono una lettura 'rapida' della consistenza edilizia e, al tempo stesso, una prima visione della trasformabilità urbanistica, soprattutto nel gruppo di edifici delle proprietà dell'impresa 'PZ Costruzioni' sostenitrice del piano.

L'ultimo grafico di questa serie è stato finalizzato alla costruzione dei principali fronti edilizi che, pur in un rapporto proporzionale di tipo urbanistico, permette di osservare in dettaglio gli alzati su via Il Giugno, su piazza Europa e sulle corti interne. I successivi elaborati propongono un approfondimento di tipo qualitativo cercando riferimenti, a livello progettuale, di carattere storico, morfologico e tipologico con un particolare riferimento alle condizioni fisico ambientali degli edifici. L'elaborato che chiude la fase di analisi registra la situazione inerente lo stato degli impianti a rete, recentemente interessata da adeguamenti e ristrutturazioni. Vengono individuati pertanto sia i tracciati esistenti, sia quelli di progetto ridefiniti dal presente PRPC di IP

Inoltre sono presenti nel corredo degli elaborati di piano le tavole che fanno riferimento alla relazione geologica per l'individuazione dei parcheggi sotterranei nell'area della corte del comparto e la tavola di Variante n.5 al PRGC dello stato di fatto e dello stato di progetto che riordina la disposizione delle zone 'S' nell'area.

ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI

(livello analitico-descrittivo e progettuale)

TAV.01 Analisi fotografica e restituzione topografica dello stato di fatto (1:500)

TAV.02 Stralcio delle carte tematiche allegato allo studio geologico del PRGC vigente (1:10.000)

TAV.03 PRGC vigente ed estratto catastale (1:5000 e 1:1000)

TAV.04 Variante n.5 al PRGC vigente. Zoning delle zone 'S' nel comparto (1:5000 e 1:2000)

TAV.05 Stato di fatto. Restituzione delle planimetrie del piano terra (1:200)

TAV.06 Stato di fatto. Restituzione delle planimetrie del piano primo (1:200)

TAV.07 Stato di fatto. Restituzione delle planimetrie del piano secondo (1:200)

TAV.08 Stato di fatto. Restituzione delle planimetrie della copertura (1:200)

TAV.09 Stato di fatto. Restituzione dei prospetti (1:200)

TAV.10 Analisi dello stato di fatto. Trasformazioni morfologiche (1:500)

TAV.11 Analisi dello stato di fatto. Uso del suolo (1:500)

TAV.12 Analisi dello stato di fatto. Uso del suolo - destinazioni d'uso (1:500)

- TAV.13 Analisi qualitativa e quantitativa del patrimonio edilizio (1:500)
- TAV.14 Uso del suolo: schema delle reti infrastrutturali (1:500)
- TAV.15 Progetto del contesto di Palazzo Vianelli e di Villa Sopracasa (1:1000)
- TAV.16 Progetto. Contesto di Palazzo Vianelli e di Villa Sopracasa con il restauro del giardino storico (1:500 e 1:1000)
- TAV.17 Progetto. Sistemazione delle aree scoperte – viabilità e percorsi (1:200)
- TAV.18 Progetto. Modi e tipi delle unità minime di intervento (1:500)
- TAV.19 Progetto. Uso del suolo: schema delle reti infrastrutturali (1:500)
- TAV.20 Viste degli interventi nel comparto e nell'area del plesso scolastico

3. Il contesto urbano dell'area centrale di Terzo.

La formulazione degli obiettivi strutturali o 'invarianti' del PRPC di IP privilegiato luogo urbano che rappresenti uno spazio autonomo e riconoscibile, deve confrontarsi, per le ragioni fin qui esposte, con un quadro di riferimento più ampio, che sottende alle ragioni stesse della crescita urbana di questo centro abitato.

La crescita urbana di Terzo di Aquileia si è concentrata in questi ultimi decenni attorno ai nuclei di più antica formazione (Terzo e San Martino tralasciando le strutture sparse dei nuclei rurali).

Questa mancanza di trasformazioni radicali consente di individuare ancora con sufficiente precisione le linee di uno sviluppo storico incentrato sul rapporto tra città e campagna privo di una caratterizzazione complessiva ma ricco di frammenti architettonici che testimoniano l'originalità del luogo.

La struttura lineare dell'abitato, disposto sia a Terzo che a San Martino in maniera longitudinale proprio al limite delle strade che portano da Cervignano ad Aquileia e da Terzo alla campagna bonificata, è ancora evidente.

Palazzo Vianelli, il vecchio mulino, la casa patrizia dei Cassis-Faraone, la chiesa Maggiore di Terzo, si affacciano sulla strada principale e dialogano con essa distinguendosi dai fronti edilizi di cui fanno parte per i caratteri architettonici esemplari e non già per una posizione planimetrica eccezionale.

Manca quindi un luogo urbano che rappresenti in maniera univoca uno spazio privilegiato autonomo riconoscibile, manca una piazza che possa essere definita tale, un luogo che determini una centralità e un'immagine collettiva nel Paese e che ne ispiri simbolicamente l'identità anche per chi a Terzo è di passaggio e voglia ricordare non solo l'inizio e la fine dell'abitato, ma anche una caratterizzazione non ancora rappresentata.

Il tentativo di risolvere questa indeterminatezza, ora che Palazzo Vianelli è stato restaurato ed è sede municipale, non vuole costituire la forzatura di un assetto ormai consolidato, ma occorre procedere, nell'ambito delle risorse possibili, ad una valorizzazione dei manufatti più significativi ed insieme anche di un'area non completamente degradata in cui si può operare con strumenti e tecniche di riqualificazione e restauro urbano e che coinvolga anche l'area del plesso scolastico con il giardino di Villa Sopracasa.

Nasce da questa convinzione, che è anche la tesi portata avanti da questo piano, che il PRPC di IP, lavorando su temi spiccatamente residenziali, avrà la forza di completare il recupero dell'ambito (già in parte attuato con il restauro di Palazzo Vianelli) e di sollecitare anche interventi di tipo minore e anche con il recupero della corte con finalità pubbliche, in modo da costruire un modello in cui l'area centrale di Terzo possa assumere il valore di paradigma costruttivo e simbolico del Paese. Far riapparire questi caratteri rendendoli palesi significa abbinare una prassi progettuale di tipo archeologico – che offra nuovamente la percezione visiva degli edifici, dei giardini, delle corti e delle strade – con

una nuova traduzione estetica e nuove intenzioni progettuali. Si tratta in sostanza di attribuire alla parola restauro non solo il suo significato tradizionale e per molti versi rigido, ma utilizzare nel progetto anche nuovi elementi costruttivi, nuovi materiali e nuove tecniche che siano congruenti con quelli esistenti, che si confrontino con il passato attraverso l'analogia critica e non riproponendo astrattamente stilemi obsoleti. Il restauro di Palazzo Vianelli, che costituisce obiettivamente la testimonianza principale del recupero dell'area, offre numerosi riferimenti per verificare questa impostazione in modo concreto.

Allo stesso modo è possibile reimpostare il sistema di 'corti' che diventa il carattere tipologico predominante e utile per articolare una serie di percorsi che si sviluppano attraverso tracciati talvolta stretti e angusti che si aprono all'improvviso su spazi aperti, su giardini, su piazze. Il rapporto tra vuoti e pieni non va mutato radicalmente ma solo equilibrato serrando i fronti, 'pulendo' le sovrapposizioni prive di qualità edilizia e funzionale, attrezzando le corti private e valorizzando quelle pubbliche, anche con la ristrutturazione urbanistica.

Diventa importante così stabilire rapporti diretti con gli altri 'monumenti' dell'area centrale collegando il comparto di Palazzo Vianelli con la Chiesa di S.Biagio, con la nuova conformazione di Piazza Europa, con la Villa Sopracasa ed il suo parco, con il plesso scolastico e con l'area verde di via Bellini. E' un sistema circolare basato sul massimo utilizzo degli spazi aperti che, anche nel caso delle corti a servizio della residenza, assumono un significato collettivo o di tipo semi-pubblico attraverso il regime della convenzione.

4. La variante 5 al PRGC vigente

Tale nuovo assetto non incide sulla flessibilità. La variante n.5 non si evidenzia come variante sostanziale ma rientra nei limiti previsti dal dimensionamento del PRGC, in sintonia con l'art 63 bis della LR. 5 d.d. 23/2/2007.

5. Il giardino storico di Villa Sopracasa

Come già sottolineato nei paragrafi precedenti, nel nuovo disegno del comparto assume valore fondativo l'asse di verde attrezzato tra via Bellini e Villa Sopracasa. Di questa area, di cui si è proposta una indicazione progettuale che parte dal parcheggio di interscambio di via Bellini e finisce con il giardino di villa Sopracasa in parallelo agli edifici della palestra e del plesso scolastico, viene di seguito redatto un progetto di sistemazione del giardino storico in relazione alla corte per manifestazioni pubbliche nella parte retrostante della sede municipale.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE:

il giardino si estende su un fondo di area pressoché rettangolare estesa a ridosso della facciata postica di villa Sopracasa.

Il lato Nord-Ovest corrisponde quasi interamente con la facciata della casa.

Il lato Nord-Est est è costituito da un muro in conci di pietra, del tipo tradizionalmente presente nella zona.

Il lato Sud-Est corrisponde a un filare di Thuja, alto circa 5-6 m, che separa l'area del giardino da un parco pubblico (originariamente un fondo in continuità con il giardino).

Il lato Sud-Ovest è costituito da una rete metallica, che separa l'area dal giardino del complesso scolastico.

Le pertinenze della casa sono, al momento, delimitate rispetto al giardino in oggetto tramite una semplice staccionata; la quota di campagna dei due fondi risulta sfalsata di circa 50 cm.

Al giardino si accede tramite un varco aperto nel filare di thuja, a suo volta raggiungibile dal percorso pedonale laterale di una pubblica via.

L'area verde si presenta come un prato, su cui crescono poche specie isolate, databili a

vista a diversi momenti. Alcune tra queste appartengono alla flora arborea di carattere ornamentale frequente nei giardini dal tardo Ottocento fino agli anni Cinquanta del Novecento e più esattamente:

- vicino alla casa si vedono tre palme e una lagerstroemia, piuttosto datate, simmetriche rispetto un ideale asse longitudinale tracciato in continuità con l'asse di simmetria dell'edificio.
- all'incirca lungo l'asse trasversale si trovano più o meno allineati sei esemplari di conifera (cipresso argentato, cedro, larice; quattro più arretrati, due più avanzati lateralmente), dell'apparente età di 60-80 anni.
- altre due specie ornamentali si trovano ai lati di una vasca circolare collocata in prossimità dell'angolo nord-ovest dell'area

Le altre specie appartengono invece alla flora spontanea o rustica:

- lungo il muro in pietra sul lato est, tra l'edera e altri arbusti infestanti, ci sono due meli selvatici (anch'essi piuttosto datati)
- nella parte sud dell'area crescono alcune specie da frutto, recenti

Specie infestanti, oltre che sul muro in pietra, si arrampicano sul tronco delle conifere centrali. Il prato è ben curato.

Le specie recenti e i meli selvatici sono in buono stato di conservazione; gli esemplari arborei sempreverdi appaiono sofferenti.

VICENDE STORICO- CRITICHE

Situazione originaria:

La casa con il giardino è documentata nelle mappe catastali fin dal 1811 con una distribuzione planimetrica che da allora risulta inalterata, per lo meno per quanto riguarda il perimetro dei fondi e la pianta dell'edificio.

La collocazione del complesso casa-giardino nella morfologia urbana-territoriale rispetta uno schema frequente nell'evoluzione di tutti gli insediamenti della pianura isontina-friulana. Esso è infatti situato ai margini del nucleo abitato, a mediare tra questo e la campagna. Ciò fa presumere che le origini possano risalire, come in altri casi analoghi, al Settecento.

Nei catasti elaborati nei primi tre decenni dell'Ottocento il complesso risulta così registrato:
p.854: casa di propria abitazione e corte, di proprietà dei fratelli Ignazio e Matteo Vianelli, q.Giovanni

p. 855, 856, 856/1: prato, orto, strada privata, della stessa proprietà

Agli stessi Ignazio e Matteo appartengono anche le particelle limitrofe 852 e 853 (casa e corte da massaro), 853/1 (corte), 859 (casa di affitto) e 860 (orto).

Ai cugini Francesco e Giuseppe Vianelli, figli di Silvestro, competono nello stesso periodo numerosi altri edifici e terreni, tra cui il palazzo da essi costruito attorno al 1800 e destinato a divenire, 200 anni dopo, il municipio del piccolo comune.

Dalla fine del Settecento i Vianelli erano il gruppo egemone del luogo: originari di Chioggia, avevano a Trieste alcune attività commerciali e finanziarie, legate in particolare ai commerci marittimi e nella stessa città potevano contare su solidi rapporti sociali. A Terzo erano gradualmente entrati in possesso della maggior parte dei terreni agricoli, sfruttando abilmente una congiuntura fatta di incertezze politiche e nuove opportunità (la dismissione dei beni già appartenenti al Monastero delle Benedettine di Aquileia, l'instabilità dovuta alla caduta della Serenissima e alle occupazioni francesi, i progetti per la bonifica dei territori tra Ausa e Aquileia).

In particolare Ignazio, attorno al 1800, era titolare a Trieste di una ditta mercantile (chiusa nel 1810), mentre lo stesso risulta meno presente rispetto ai cugini nelle dinamiche economico-fondiarie dell'aquileiese.

Le mappe catastali ottocentesche riportano sulla particella corrispondente al giardino una suddivisione in quattro aiuole geometriche risultanti dal tracciato dei due assi

perpendicolari. Al loro interno, a due a due, le aiuole presentano un disegno diverso, mentre all'incrocio degli assi si trova un elemento circolare (un'altra aiuola o una fontana); lungo i percorsi laterali sono disposte specie isolate (prob. in vaso) a intervalli regolari.

Si può a prima vista ritenere che il disegno riportato sulle mappe corrisponda a una rappresentazione simbolica. Analisi a più ampio raggio hanno tuttavia dimostrato che, in altri casi, il disegno delle mappe di quel periodo corrispondeva alla realtà.

In ogni caso è verosimile che l'impianto abbia presentato fin dalle origini una suddivisione assiale-simmetrica in continuità con l'edificio, come consueto per l'epoca e come fa pensare l'attuale distribuzione delle specie più antiche.

Non è stato possibile risalire alle specie botaniche impiegate nel giardino originario. Si può ricorrere, per analogia, alle specie presenti in giardini coevi.

Vicende successive:

Le altre specie oggi esistenti documentano l'adesione a una certa tendenza in voga tra la fine del secolo XIX e i primi tre-quattro decenni del XX secolo, tendenza a cui si riferiscono anche gli esemplari di *Magnolia grandiflora* disposti in filare nel giardino anteriore della casa.

Nel 1974 il complesso, nel frattempo pervenuto alla famiglia Sopracasa, è stato vincolato ai sensi della L.1089/1939 (vedi notifica allegata)

Proposta progettuale:

Il recupero del giardino segue i principi della "Carta dei giardini storici" o "Carta di Firenze" del 1981. Si prevede infatti di valorizzare gli elementi storici presenti nel giardino e i suoi principi compositivi originari; si esclude il ripristino del disegno ottocentesco (anche qualora veritiero).

I punti su cui si basa il recupero sono:

- rispetto delle specie arboree esistenti (compatibilmente con le condizioni fitosanitarie di ogni singola pianta)
- riproposta dell'impianto planimetrico di base originario, con percorsi perpendicolari assiali e spazio centrale circolare
- trattamento a prato dei riquadri risultanti
- disposizione di bordure fiorite o filari di rose secondo semplici schemi (a ricordare il probabile disegno geometrico delle aiuole, senza riproporlo)
- "ingentilimento" delle specie arboree esistenti (quelle più antiche) mediante disposizione di bordura fiorita alla base, oppure con rampicanti (dopo accurato esame delle condizioni di stabilità delle piante ed eventuali opportuni trattamenti)
- collocazione di nuove essenze da frutto, in posizione simmetrica alle specie piantate di recente (rispetto all'asse longitudinale)
- collocazione di due pergolati (in ferro), lungo il lato che divide dalle scuole, con rampicanti ornamentali (ad esempio: rose, gelsomino, glicine, vite) e panchine
- tamponamento del varco esistente nel filare di thuja e apertura di uno nuovo, in asse all'impianto
- ricorso a specie botaniche che si sarebbero potute utilizzare all'epoca (per quanto possibile, come da bibliografia) o comunque a specie tradizionalmente presenti nei giardini locali.

6. L'assetto attuale del comparto attraverso il rilievo dello stato di fatto, le analisi quantitative ed i parametri qualitativi del patrimonio edilizio.

Il comparto di 'Palazzo Vianelli' indicato con la sigla A2.1 nel PRGC ha una superficie territoriale complessiva di 7164 mq (di cui 781 mq rappresentano la pertinenza urbanistica di Palazzo Vianelli) in un volume costruito pari a 15538 mc da cui è esclusa la cubatura di Palazzo Vianelli di circa 4048 mc inserito in un ambito 'S' 'servizi e attrezzature pubbliche' che si estende per circa mq 870. L'indice reale di fabbricabilità fondiaria è pari a 2,7

mc/mq con un rapporto di copertura $Q = 37 \%$ (2382/6383). Ne deriva che il rapporto tra vuoti e pieni edilizi è globalmente equilibrato. Anche se Q supera leggermente la percentuale del 30 %, il rapporto di copertura dimostra l'esistenza un aggregato edilizio compatto e in alcune aree ad elevata densità siamo in presenza di un tessuto edilizio sette / ottocentesco. Il PRPC di IP prende atto di questa situazione mantenendo inalterate le linee di edificazione dei fabbricati per riconfermare la fisionomia storica dell'abitato.

Gli orti ed i piccoli giardini occupano la parte sinistra del comparto mentre il sistema a corte caratterizza la parte destra, dove nella zona mediana è situato il Palazzo Vianelli con le sue barchesse e l'area di pertinenza.

I fronti edilizi formano cortine continue sia su via Il Giugno che su Piazza Europa. La prospettiva su via Il Giugno appare oggi giustamente dimensionata dopo gli interventi di riqualificazione della via con la ricostruzione del muro ottocentesco della canonica. Comunque l'importanza volumetrica di questa visione è stabilita dalla chiesa di San Biagio mentre quella sulla piazza risente per ovvi motivi della mancanza della quinta dopo la demolizione negli anni Settanta della Villa Luzzato. Le altezze dei fronti appaiono omogenee essendo prevalente il tipo edilizio compreso tra i 7 e gli 8,50 m di altezza. L'unico edificio con altezza superiore è Palazzo Vianelli che arriva a circa 12 metri. I vani per la residenza si affacciano sulle due strade principali, mentre i vani accessori, magazzini e ricoveri per gli attrezzi trovano posto nelle corti interne e negli orti. La percentuale di abitazioni occupate su numero complessivo di vani è pari al 65 %, ma va rilevato che una grossa parte di questi non occupato deriva non più dallo stato di degrado del grande edificio a corte posizionato sulla parte destra del fronte di proprietà dell'impresa PZ Costruzioni bensì da una lenta immissione nel mercato immobiliare dei beni già restaurati dovuti all'attuale congiuntura economica.

La valutazione del patrimonio edilizio si può dedurre più precisamente dalle tavole di analisi del PRPC di IP.

Tuttavia si può rilevare in via generale che gli edifici possono essere recuperati una strategia di tipo complessivo. La trasformabilità edilizia generata in qualche caso anche dal degrado può essere annoverata tra le potenzialità positive del recupero laddove si può ipotizzare la ristrutturazione urbanistica, il consolidamento ed il potenziamento dei fronti, la ricucitura degli stessi, la creazione di passaggi e nuovi percorsi.

Quasi tutti gli edifici hanno necessità di manutenzioni straordinarie ed interventi di consolidamento strutturale.

La scarsa qualità del terreno e l'obsolescenza dei manufatti rende in molti casi urgente la ristrutturazione degli immobili. Vanno valorizzati pochi elementi di disegno delle facciate (contorni e fori in pietra, cornicioni sottotetto in mattoni, fregi, modanature e marcapiani).

I piani terra solo in alcuni punti del fronte sono occupati da locali commerciali. La scelta di aumentare le destinazioni d'uso commerciali e terziarie, va perseguita con attenzione non solo per ragioni di mercato, vista la marginalità economica di questa zona e l'attuale congiuntura economica, ma soprattutto per non alterare l'equilibrio dei rapporti di facciata che soprattutto negli edifici che si affacciano sulla corte interna non appaiono eclatanti ma sottolineano una dignitosa linearità attraverso simmetrie e ornamenti mai ridondanti.

7. L'assetto delle proprietà e la trasformabilità urbanistica

I dati riportati nella tabella allegata a questo paragrafo colgono con immediatezza la frammentazione delle proprietà così tipica nei nuclei abitati e storicamente presente in quest'area territoriale. La polverizzazione delle proprietà nel settore agricolo si traduce, tranne rare eccezioni, anche sull'assetto della proprietà edilizia. Le due uniche eccezioni derivano da diverse ragioni: da una parte una consistente proprietà comunale originata da un piccolo nucleo che si è via via ingrandito attorno al recupero di Palazzo Vianelli, nuova sede municipale; dall'altra la proprietà dell'Impresa PZ Costruzioni che rivela una discreta concentrazione soprattutto nella parte del comparto che si affaccia su Piazza Europa. Tra e intorno a questi due poli si dividono numerose piccole proprietà, perlopiù frazionate, che possono far apparire di difficile soluzione un qualsiasi intendimento di razionalizzazione. Questa tesi non appare giustificata alla luce di una più attenta analisi: se è vero che

tendenzialmente la frammentazione delle proprietà comporta, per ovvi motivi, difficoltà ad impostare riequilibri e accorpamenti volumetrici, può tuttavia sollecitare micro-interventi di manutenzione e risanamento atti a eliminare le forme più evidenti di degrado. La concentrazione di un'unica proprietà nella zona succitata garantisce un livello di trasformabilità elevata, dopo che l'Amministrazione Comunale ha comperato tutte le proprietà esterne della corte assieme all'Impresa PZ Costruzioni che è proprietaria di una importante quota della proprietà privata. Elementi questi che determinano laddove i fabbricati, non sono occupati da anni, possono confermare e potenziare la grande corte interna al comparto. L'attuale situazione delle proprietà va quindi considerata favorevolmente e ciò contribuisce a rafforzare l'idea e la scelta di un piano unitario non solo pubblico ma anche di iniziativa privata.

8. Gli obiettivi invariati del PRPC di IP e gli indirizzi del PRGC.

Il PRGC approvato definitivamente nel corso del 2005 ha individuato sia negli elaborati grafici dello zoning, sia nelle norme tecniche, alcune aree soggette ad obbligo di piano attuativo. In particolare tutta l'area centrale di Terzo è suddivisa in aree di intervento in cui operare attraverso strumentazioni di grado subordinato e/o attraverso indicazioni normative atte alla valorizzazione e alla riqualificazione dei nuclei di più antica formazione. Per il comparto 'A2.1' denominato 'Palazzo Vianelli', il PRGC indica la procedura di attuazione nell'art. 17 'Sottozona A2.1 - Immobili di rilevanza storica e paesaggistica: Palazzo Vianelli'.

L'articolo introduce alcune linee progettuali di guida del piano attuativo già nel piano urbanistico generale, data l'importanza e la priorità dell'intervento a cui l'Amministrazione Comunale di Terzo di Aquileia affida un ruolo strategico e in fondo di volano che vorrebbe e potrebbe collegare la realizzazione di un restauro urbano di un'area centrale con un connettivo costituito da elementi forse qualitativamente minori ma non meno significativa per la valorizzazione e la riqualificazione dei borghi di più antica formazione.

Nello specifico si tratta di potenziare una tipologia insediativa ed architettonica presente 'in nuce' già nelle fonti catastali ottocentesche, e cioè quella determinata dalla corte. Di tipo chiuso o aperto questa tipologia non contraddistingue solo elementi costruttivi o architettonici, ma sottende ad un modello insediativo in cui la comunicazione tra residenza, spazio pubblico, edifici pubblici, strada, orto e giardino è continuo nel corso della giornata.

Tali scambi di ruolo e funzione non si sono sostanzialmente modificati nel corso del tempo: l'accesso carrabile a Terzo da un grande portale che mette in comunicazione la strada con la grande corte non è più utilizzata da carri o trattori ma viene ora attraversato da autoveicoli privati.

L'affaccio diretto con balconi e annessi rustici sulla corte è stato conservato così come la coltivazione di orti e giardini. Si tratta di segni importanti che vanno riqualificati perché la dismissione delle attività rurali (sempre più 'part-time' e comunque vissute come integrazione del reddito familiare) comporta molto spesso l'alienazione o la trasformazione degli organismi edilizi originari nella misura in cui i fienili, le stalle e i depositi attrezzi diventano più semplicemente vani residenziali. Tale dinamica non può essere evidentemente bloccata in modo coattivo imponendo lo strumento del vincolo, ma più opportunamente indirizzando le attività edilizie verso direzioni coerenti e in un quadro normativo e procedurale omogeneo, a maggior ragione oggi che nel tempo alcuni organismi edilizi sono stati recuperati. Questo ulteriore livello di pianificazione non è meno importante di quello legato ai nuovi interventi o al disegno del sistema di corti precedentemente descritto. Si tratta, in buona sostanza, di suddividere l'area oggetto del piano attuativo in sotto-ambiti omogenei al loro interno e relazionabili con il contesto in modo da utilizzare strumenti normativi di dettaglio pur utilizzando forme e modi di intervento il più possibile flessibili. Concretamente non si tratta di formulare solo o soltanto una sezione tipo nelle opere di ristrutturazione, ma di ipotizzare diverse soluzioni, che influenzino anche il disegno urbanistico, tra di loro non contraddittorie e capaci di accogliere le diverse propensioni all'investimento. Così come appare superfluo soffermarsi

sui dettagli di tipo architettonico-ornamentale (contorni-fori, ballatoi, serramenti, marcapiani e modanature, ecc..) per indicare l'obbligo a ricostituire stilemi ormai scomparsi, ma affermare viceversa il doveroso recupero di quelli ancora esistenti e al tempo stesso suggerire possibili nuovi micro-interventi compatibili e congruenti con i materiali e le tecniche del passato. Questa prassi diventa quindi finalità generale del piano, quasi itinerario metodologico e, insieme, strumentazione parallela al 'disegno' del nuovo PRPC di IP. La stessa attenzione è stata posta nell'organizzare l'uso del suolo delle aree cospicue non ancora urbanizzate che il piano destinerà a spazi pubblici all'interno della corte sulla direttrice delle barchesse del Palazzo Municipale, o alla 'chiusura' geometrica di corti e giardini. Il dettaglio verrà proposto per le strade e i percorsi pubblici, compresa la sistemazione dei parcheggi e del giardino storico di Villa Sopracasa, mentre per le corti private verrà indicato il perimetro, le tecniche di intervento compatibili, i materiali idonei. Gli arredi e le illuminazioni rientrano in un catalogo indicativo teso al suggerimento e non immediatamente alla prescrizione.

9. Gli indici edilizi ed urbanistici: il dimensionamento del piano

Il quadro normativo di riferimento desunto dal piano regolatore generale e dalla recente normativa regionale consente l'individuazione di una matrice dimensionale certa e precisa. Riassumendo le norme del PRGC e i dati quantitativi riportati nel cap. 5 di questa relazione, si può considerare che esiste un'ampia possibilità di valorizzare e potenziare il comparto anche attraverso la formazione di nuovi corpi edilizi. La volumetria teorica è infatti largamente superiore a quella esistente (mc 28656 contro gli attuali 19586 anche considerando i circa 4048 mc di Palazzo Vianelli inserito in una zona per servizi e attrezzature collettive) e consente di intervenire nella riqualificazione del comparto senza limiti dimensionali troppo vincolanti. Gli obiettivi di rafforzare il sistema delle 'corti' può quindi essere confermato in sede di progetto pur in un 'disegno' di piano che ribadisce l'equilibrio tra spazi vuoti e volumi edilizi e in un rapporto di copertura sostanzialmente inalterato rispetto allo stato di fatto.

Procedendo ad un'analisi di dettaglio degli attuali corpi edilizi intrecciando i dati fisici con le unità immobiliari e i dati della proprietà si ottiene un quadro complessivo con ampi margini di manovra sia nel lato del comparto che si affaccia su via Il Giugno, ma ancor di più su quello attestato su Piazza Europa. Nel grafico allegato a questo paragrafo si possono individuare con chiarezza le varie unità immobiliari sia attraverso la lettura dei parametri fisici, sia con le indicazioni catastali riportate a margine.

In sintesi si possono individuare sei ambiti che possiamo così riassumere:

- a) pcn 871/1/7/8/15/16/19/20/21/22/23, 872/1/2/3/4, caratterizzate dalla sistemazione del luogo per manifestazioni pubbliche, con sistemazione contestuale dei percorsi e delle aree per la sosta;
- b) pcn 865/1/2/3/4, 866, 867/1/2/3/6/7, 870/1/2, (fascia a destra del comparto) caratterizzate da interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica finalizzati al rafforzamento del sistema a corti;
- c) pcn 863/2, 869, 871/18, 868 caratterizzate da interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati a ricomporre i fronti sullo spazio pubblico restituito alla comunità;
- d) pcn 873/1 (lato sinistro superiore comparto) già caratterizzata da un PRPC di IP espresso negli anni '90 e concordato con l'Amministrazione Comunale: in sostanza è stata ceduta una parte della pcn 873/1 in modo da realizzare un tratto della nuova viabilità interna in collegamento con via Furios. Inoltre alcune prescrizioni relative agli allineamenti e alla posizione planimetrica del fabbricato sono già state recepite da parte dell'Amministrazione Comunale con la stesura del piano sopramenzionato;
- e) pcn 862/3 di proprietà dell'Impresa PZ Costruzioni di cui è già stato completata la ristrutturazione;
- f) pcn 874/1/2/4/5 la ristrutturazione delle quali è in fase di completamento

10. Modi e tipi di intervento (le unità minime)

La Tavola n. 18 denominata 'Progetto. Modi e tipi delle unità minime di intervento' rappresenta la sintesi progettuale del PRPC di IP. Vengono individuati sia i perimetri delle unità minime di intervento (UMI), sia gli allineamenti e le profondità ammissibili nei corpi di fabbrica interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica. Vengono indicati oltre che le procedure sui corpi edilizi privati anche gli schemi progettuali relativi alle opere di sistemazione di corti, giardini, percorsi, aree di sosta. Per quanto riguarda le demolizioni, si tratta di interventi di non grossa entità in quanto una parte di esse sono già state operate negli anni passati. Le demolizioni sono comunque interventi tesi a riqualificare il comparto a partire dall'eliminazione di superfetazioni e annessi ormai dismessi o comunque facilmente trasformabili. E' un'opera di razionalizzazione da realizzare in tempi diversi e comunque legata ai singoli interventi da attuare nelle UMI.

La sistemazione delle aree scoperte, pur essendo inserita nella tavola n. 17 è riportata in modo autonomo anche in un'apposita tavola di progetto (tavola n.18). Si evidenziano le gerarchie dei percorsi, sia all'interno del comparto, sia in relazione ai percorsi urbani più significativi. In particolare viene sottolineato il rapporto con la Chiesa di San Biagio ed il suo sagrato, ora che c'è stata la riqualificazione di via Il Giugno con la piazzetta della pesa, viene mantenuto il rapporto con lo spazio di piazza Europa. La centralità del comparto viene ulteriormente caricata di significato non solo per la localizzazione di Palazzo Vianelli come nuova sede municipale con i servizi collettivi più importanti (biblioteca, auditorium, poliambulatorio, vigili urbani, ecc..) ma anche per il nuovo rapporto con il giardino di Villa Sopracasa.

Infatti il PRPC di IP prevede la sistemazione di tutta l'area posteriore del palazzo che viene interessata da una nuova pavimentazione e da un'area per manifestazioni all'aperto che prolunga l'immagine del palazzo oltre i confini del comparto collegandolo formalmente con il giardino storico della Villa Sopracasa, il giardino didattico del plesso scolastico e il parcheggio di interscambio di via Bellini.

Questo asse viene rafforzato diversificando e separando il livello pedonale da quello carrabile. Lungo il bordo esterno della barchessa sinistra del palazzo viene infatti creato un nuovo percorso carrabile che si ricollega con via Furios e divide in modo netto gli spazi pubblici della corte e il giardino dal piccolo parcheggio alberato ricavato lungo una rete di recinzione. Questo tracciato (unico senso di marcia) viene poi piegato a sinistra con una curva che si ricollega con via Il Giugno lungo una rettifica di allineamenti edilizi già accolti a suo tempo nel piano di recupero di iniziativa privata della famiglia Cozzutti.

Gli spazi pubblici per la sosta ed il parcheggio consentono di ricavare 190 mq lungo questo nuovo tracciato a cui si sommano 530 mq sotterranei con una superficie complessiva adeguata agli attuali standard urbanistici.

Gli spazi privati di parcheggio di cui all'art.2 della L. 122/89 (1mq/10mc di costruzione) e all'art.48 del PRGC vigente possono essere ricavati sia a livello interrato sia negli spazi scoperti delle corti limitatamente a percorsi separati da quelli pedonali.

Con la Variante n.5 al PRGC vigente oltre a ricalibrare le zone 'S' nel comparto compatibilmente con il nuovo assetto del disegno degli spazi pubblici si ritorna a dare la possibilità, con una sola variazione delle norme, di poter costruire parcheggi interrati per la residenza nella corte.

Anche lo spazio adibito a 'verde' è largamente superiore alle quote previste dagli standard urbanistici.

I giardini e le corti sono spazi organizzati che pur in un quadro ancora non dettagliato offrono idee e norme per la successiva progettazione esecutiva, sia che si tratti dei giardini pubblici, sia che ci si riferisca alle pertinenze private. Il quadro delle reti di impianto per tutti i servizi del comparto prevede anch'esso una razionalizzazione a partire dai nuovi tratti delle reti recentemente completati dal Comune. La rete idrica, non essendo ancora collegata all'acquedotto comunale (progetto poliennale ancora da realizzare) si affida a una rete di pozzi comunque controllati e regolamenti dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale.

ATTUAZIONE DEL PIANO E PROGRAMMA FINANZIARIO DI MASSIMA

Il programma di attuazione e finanziario del PRPC di IP è formulato ai sensi della legislazione vigente ed in particolare descrive le quote finanziarie a carico dei privati soggetti a convenzione.

E' stato determinato sulla base delle analisi condotte sullo stato di fatto ed in riferimento alle ipotesi progettuali descritte nella presente relazione, nelle prescrizioni delle norme tecniche di attuazione, negli elaborati grafici. Va inteso come quadro generale di valutazione degli impianti finanziari ed amministrativi dell'intervento privato e dell'intervento pubblico dell'Amministrazione Comunale e per l'individuazione delle fasi temporali e dei costi sommari delle opere previste senza che ciò possa costituire un riferimento obbligato per i successivi atti procedurali indispensabili all'attuazione degli interventi, che devono comunque essere sottoscritti da documenti previsti per legge.

Gli indici di superficie e di cubatura sono desunti dal calcolo dimensionale del piano e pertanto vanno considerati come valori teorici massimi ammissibili. I prezzi conteggiati a mq o a mc si riferiscono a prezzi correnti computati tenendo conto della fornitura e della posa in opera.

L'esatta stima degli immobili da demolire o delle aree da acquisire per l'attuazione degli interventi, così come i costi reali di costruzione, verranno verificati alla luce dei progetti esecutivi e delle pratiche di concessione edilizia che verranno rilasciate dagli Organi Competenti.

Pcn	Id.	P.te	C.T.	S. edifi.(mq)	H (ml.)	V (mc)	S.lotto (mq)	If S.dF	V. Teor. 4 mc/mq	Δ
861	9	/	/	Bene pubbl.	/	/	247	/	/	/
862/3	29	2154	1	389	8,3	3228,7	760	4,28	3040	461
863/2	10	535	1	217	6,3	1367,1	226	6,04	968	551
865/1	24	655	2	22,8	7	159,6	22,8	7	91,2	68,4
865/2	25	10	1	16,44	7	115,08	16,44	7	65,76	49,32
865/3	26	33	1	19,66	7	137,62	19,66	7	78,64	58,98
865/4	27	899	1	33,7	7	235,9	33,7	7	134,8	101,1
866	23	655	1	54	7,6	410,4	54	7,6	216	194,4
867/1	17	33	1	22	2,6	57,2	369	0,15	1476	-1418,8
867/2	22	320	1	32,22	5	161,1	32,22	5	128,88	32,22
867/3	21	230	1	71	7,6	539,6	71	7,6	284	255,6
867/5	18	33	1	76,11	7,6	578,43	76,11	7,6	304,44	273,99
867/6	20	899	1	40,5	7,6	307,8	40,5	7,6	162	145,8
867/7	19	181	1	9,6	7,6	72,96	9,6	7,6	38,4	34,56
868	28	95	3	69,77	7	488,39	69,77	7	279,08	209,31
869	11	355	1	157,37	6,3	991,43	157,37	6,29	629,48	157,37

870/1	15	154	1	282	7,89	2224,98	396	5,61	1584	640,98
870/2	16	870	1	83,19	4,75	395,15	108,64	4,74	332,76	62,39
871/1	4	210	1	/	/	/	213,6	/	/	/
871/2	2	1757	1	542,72	7,45	4048,1	781,12	5,18	3124,48	923,62
871/6	1	452	1	122,65	5	613,25	143,62	4,26	574,48	38,77
871/8	34	1757	1	/	/	/	116,08	orto	/	/
871/15	35	536	1	/	/	/	98,5	orto	/	/
871/16	37	1757	3	/	/	/	46,29	/	/	/
871/17	13	886	1	25,8	3,2	82,56	28	3,2	103,2	-20,64
871/18	14	95	4	19	7	133	19	7	76	57
871/19	7	210	1	/	/	/	199,77	/	/	/
871/20	6	210	1	/	/	/	95,83	/	/	/
871/21	5	210	1	/	/	/	117,65	/	/	/
871/22	8	210	1	/	/	/	304,36	/	/	/
871/23	12	210	1	/	/	/	396,28	/	/	/
871/24	3	210	1	/	/	/	37,45	/	/	/
872/1	30	1757	2	122	/	/	122	orto	/	/
872/2	31	332	1	/	/	/	69	orto	/	/
872/3	32	95	4	/	/	/	79	orto	/	/
872/4	33	355	1	/	/	/	71,37	orto	/	/
873/1	42	1931	1	175	6,23	1091	691	1,57	2764	-1.673,0
873/5	43	1891	1	/	/	/	65	strade	/	/
874/1	39	992	2	/	/	/	75	/	/	/
874/2	38	990	1	37	6,9	267,88	112,36	1,67	640	-372,12
874/3	45	/	/	strada com.	/	/	138	/	/	/
874/4	41	989	1	130,2	7,24	942,65	219,57	4,4	856	86,64
874/5	40	991	1	142,39	6,6	939,77	142,39	6,71	560	368,67
1381/2	44	1848	1	/	/	/	57,92	orto	/	/
871/7	36	1757	2	/	/	/	63,98	orto	/	/

N. ID.	PCN	P.TA	C.T.	PROPRIETA'
2	871/2	1757	1	Comune di Terzo di Aquileia
3	871/24	210	1	Comune di Terzo di Aquileia (1/19)
4	871/1	210	1	Comune di Terzo di Aquileia (1/19)
5	871/21	210	1	Comune di Terzo di Aquileia (1/19)
6	871/20	210	1	Comune di Terzo di Aquileia (1/19)
7	871/19	210	1	Comune di Terzo di Aquileia (1/19)
8	871/22	210	1	Comune di Terzo di Aquileia (1/19)
9	861	/	/	Bene pubblico
12	871/23	210	1	Comune di Terzo di Aquileia (1/19)
13	871/17	886	1	Comune di Terzo di Aquileia
30	872/1	1757	2	Comune di Terzo di Aquileia
31	872/2	332	1	Comune di Terzo di Aquileia
32	872/3	95	4	Comune di Terzo di Aquileia
34	871/8	1757	1	Comune di Terzo di Aquileia
35	871/15	536	1	Comune di Terzo di Aquileia
36	871/7	1757	2	Comune di Terzo di Aquileia
37	872/16	1757	3	Comune di Terzo di Aquileia

N. ID.	PCN	P.TA	C.T.	PROPRIETA'
10	863/2	535	1	PZ COSTRUZIONI
11	869	355	1	PZ COSTRUZIONI
29	862/3	2154	1	PZ COSTRUZIONI

33	872/4	355	1	PZ COSTRUZIONI
3	871/24	210	1	FAZION GAETANO (1/20)
4	871/1	210	1	FAZION GAETANO (1/20)
5	871/21	210	1	FAZION GAETANO (1/20)
6	871/20	210	1	FAZION GAETANO (1/20)
7	871/19	210	1	FAZION GAETANO (1/20)
8	871/22	210	1	FAZION GAETANO (1/20)
12	871/23	210	1	FAZION GAETANO (1/20)

N. ID.	PCN	P.TA	C.T.	PROPRIETA'
1	871/6	452	1	Fornasin Erika, Bradaschia Massimiliano
14	871/18	95	4	Tentor Sergio, Peroni Anna
15	870/1	154	1	Bianchin D., Stabile A., Stabile G., Stabile P.
16	870/2	870	1	Stabile Edda
17	867/1	33	1	Fonzari Stefano
18	867/5	33	1	Fonzari Stefano
19	867/7	181	1	Fonzari Stefano
20	867/6	899	1	Gabrovic Paolo, Feresin Laura
21	867/3	230	1	Fonzari Stefano
22	867/2	320	1	Luppi Ivana
23	866	655	1	Fonzari Stefano
24	865/1	655	2	Fonzari Stefano
25	865/2	10	1	Fonzari Stefano
26	865/3	33	1	Fonzari Stefano
27	865/4	899	1	Gabrovic Paolo, Feresin Laura
28	868	95	3	Tentor Sergio, Peroni Anna
38	874/2	990	1	Colausicig Serena
39	874/1	992	2	Modesti Diego
40	874/5	991	1	Modesti Diego
41	874/4	989	1	Modesti Diego

42	873/1	1931	1	Cozzutti Giampaolo, Modesti Alessandra
43	873/5	1891	1	Cozzutti Giampaolo, Modesti Alessandra
44	1381/2	1848	1	Soc. di mutuo soccorso Pio Sovvegno (Go)

N. ID.	PCN	P.TA	C.T.	AREE DA ACQUISIRE DAL COMUNE PER L'ATTUAZIONE DEL PRPC di IP
3	871/24	210	1	PZ COSTRUZIONI (1/20)
4	871/1	210	1	PZ COSTRUZIONI (1/20)
5	871/21	210	1	PZ COSTRUZIONI (1/20)
6	871/20	210	1	PZ COSTRUZIONI (1/20)
7	871/19	210	1	PZ COSTRUZIONI (1/20)
8	871/22	210	1	PZ COSTRUZIONI (1/20)
12	871/23	210	1	PZ COSTRUZIONI (1/20)
33	872/4	355	1	PZ COSTRUZIONI - 71,37 mq
43	873/5	1891	1	Cozzutti Giampaolo, Modesti Alessandra – 65 mq
44	1381/2	1848	1	Soc. di mutuo soccorso Pio Sovvegno (Go) – 57,92 mq

Il Comune di Terzo di Aquileia possiede già l'83 % delle proprietà indicate nella tabella. La superficie di questa quota ammonta a circa 1.296,674 mq e deve acquisire 262,536 mq che ipotizzando una spesa di 150 €/mq risulta essere una somma di 39.380,4 €.

AREA DA CEDERE IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA COSTRUZIONE DEL PARCHEGGIO INTERRATO (ca. 650 mq) NELLA CORTE DI PALAZZO VIANELLI (ca. 1364 mq).

N. ID.	PCN	P.TA	C.T.	ATTUALE PROPRIETA'
3	871/24	210	1	FAZION GAETANO (1/20)
4	871/1	210	1	FAZION GAETANO (1/20)
5	871/21	210	1	FAZION GAETANO (1/20)
6	871/20	210	1	FAZION GAETANO (1/20)
7	871/19	210	1	FAZION GAETANO (1/20)
8	871/22	210	1	FAZION GAETANO (1/20)
12	871/23	210	1	FAZION GAETANO (1/20)

AREA DA ASSOGGETTARE A SERVITU' DI PASSAGGIO PER L'ACCESSO AL PARCHEGGIO INTERRATO (ca. 247 mq).

9	861	/	/	Bene pubblico
---	-----	---	---	---------------

QUADRO ECONOMICO DI SPESA – PROGRAMMA DI ATTUAZIONE E RELATIVI COSTI COMPUTATI A MISURA (MQ, MC, CORPO) SULLA BASE DEL RILIEVO DELLO STATO DI FATTO E DELLE IPOTESI DI PROGETTO.

DESCRIZIONE DELLE OPERE	U.Mis.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	COSTO
Acquisizione delle aree	mq	194,29	150 €/mq	€ 29.143,50
Pavimentazione esterna, arredi e abbattimento barriere architettoniche Palazzo Vianelli	mq	520	150 €/mq	€ 78.000,00
Area per manifestazioni pubbliche, arredi e accesso al giardino storico di Villa Sopracasa	mq	810	100 €/mq	€ 81.000,00
Realizzazione strada di penetrazione	mq	761	100 €/mq	€ 76.100,00
Parcheggio autoveicoli, alberature, arredi	mq	287	100 €/mq	€ 28.700,00
Imp. elettrico e ill. pubblica	corpo	1 (225 ml)	200 €/mq	€ 45.000,00
Allacciamenti e adeguam. impianti a rete	corpo	1	50.000 €/mq	€ 50.000,00

TOTALE SPESE				€ 387.943,00
---------------------	--	--	--	--------------

QUADRO DI SPESA SOGGETTI PRIVATI

DESCRIZIONE DELLE OPERE	U.Mis.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	COSTO
Costruzione del parcheggio interrato	mc	2275	250 €/mc	€ 568.750,00
Interventi manutenzione ordinaria	mc	9060	80 €/mc	€ 724.800,00
Interventi manutenzione straordinaria	mc	1082	150 €/mc	€ 162.300,00
Interventi di ristrutturazione edilizia	mc	1800	300 €/mc	€ 540.000,00
Interventi di ristrutturazione urbanistica	mc	5209	350 €/mc	€ 1.823.150,00
Opere di pav. esterna e arredo	mq	423	100 €/mq	€ 42.300,00
Allacciamenti e adeguam. impianti	corpo	1	€ 20.000,00	€ 20.000,00
TOTALE SPESE A CARICO DEI PRIVATI				€ 3.312.550,00

RIEPILOGO QUADRO DI SPESA

DESCRIZIONE DELLE OPERE	COSTO
TOTALE SPESE AMM. COMUNALE	€ 387.943,00
TOTALE SPESE A CARICO DEI PRIVATI	€ 3.881.300,00
TOTALE SPESA ATTUAZIONE DEL PRPC di IP	€ 3.700.493,00