



**Città di Codroipo**  
Unità Operativa Urbanistica Ambiente e S.I.T.

Studio Associato di Architettura

Anna Maria Baldo

Anna Emilia Polano

33100 Udine, Via Mantica, 26

Tel. e Fax. 0432 - 504378

c.f. p.iva 01519290306

[annaetae@virgilio.it](mailto:annaetae@virgilio.it)

Collaborazioni:

architetto Mariasilvia Bruno  
dottore in scienze agrarie Luigi Pravisani  
dottoressa Francesca Tomai

## Legenda - stato di fatto

### vincoli su Villa Manin

ai sensi degli art. 1 e 21 della legge n. 1069/1939

- delimitazione vincolo diretto
- delimitazione zona di rispetto

### altri vincoli

- limite area di rispetto cimiteriale / da depuratori
- limite area di rispetto per allevamenti con più di 50 UBA
- fasce di rispetto stradale
- fasce di rispetto da reti tecnologiche

### accessi

- accesso pedonale privato
- accesso carraio privato

### utilizzo - costruito

- utilizzato
- non utilizzato
- parz. utilizzato

### consistenza - costruito

- 1 piano
- 2 piani
- 2 piani + sottotetto
- 3 piani
- non presente sulle mappe catastali

### destinazioni d'uso - costruito

- R residenziale
- AL alberghiera
- C commerciale
- A artigianale
- AG agricolo
- AL allevamento
- U uffici
- UP uffici pubblici
- AC accessorio
- ACP accessorio precario
- pol pollaio
- conc concimaia
- X altro

### individuazione degli aggregati

- perimetro aggregati (case sparse, attività)
- proprietà catastali

### reti tecnologiche

- rete idrica, gas metano, fognatura
- rete idrica
- gas metano
- fognature acque bianche
- elettrodotto



cabine di servizio:  
L - luce  
M - gas metano  
T - telefono

### interventi - costruito

(dati desunti dalla data di presentazione delle planimetrie catastali scala 1:200)

- interventi anni '60/'70
- interventi anni '80/'90
- interventi post 2000
- in ristrutturazione



edificio che ha utilizzato l'ampliamento "una tantum" ammesso dal Prpc prevalente

### destinazioni d'uso - spazio aperto






- CS corte singola
- CP corte promiscua di uso pubblico
- giardino/orto
- p parcheggio (posti auto)
- acque

il borgo






DAI DOG DOG DA

### costruzione e composizione del costruito

#### elementi di valore

-  murature in pietrame a vista
-  allineamento orizzontale e verticale delle aperture con la stessa larghezza o restringentesi ai livelli superiori di forma rettangolare ai piani intermedi
-  grandi aperture di opere agricole
-  portali in mattoni
-  altri elementi di pregio (specificare)

#### elementi di degrado



-  pareti esterne in blocchi in c.a. a vista
-  coperture non a falde
-  coperture con lastre in fibrocemento - tipo "Eternit"
-  coperture in lastre ondulate metalliche
-  coperture in materiale plastico (es. lastre, teli guaine, tegole canadesi...)

#### elementi compatibili

-  presenza di androni
-  portoni in edifici agricoli/capannoni
-  serramenti in alluminio naturale o anodizzato
-  terrazza
-  portico
-  tettoia isolata
-  tettoia addossata
-  pannelli fotovoltaici/solari a terra
-  pannelli fotovoltaici/solari in copertura
-  silo verticale prefabbricato in vetroresina per cereali

### costruzione e composizione dello spazio aperto

#### elementi di valore

-  pavimentazione in terra, ghiaia
-  acciottolato, pietra, mattone
-  singolo albero ad alto fusto/ arbustivo

recinzioni  
in sasso/pietra non squadrate








#### elementi di degrado

recinzioni  
in c.a. a vista o blocchi di conglomerato

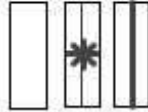


#### elementi compatibili

-  superfici impermeabili/ asfaltate
-  recinzioni in rete/ muretto e rete / ringhera
-  recinzioni in siepe e rete
-  recinzioni in muratura intonacata
-  staccionata in legno

### Legenda - prospetti stato di fatto

- bn classificazione facciate
- b1.1 di tipologia storica locale
    - elementi puntuali di valore
    - elementi puntuali di degrado
  - b1.2 di tipologia storica locale con trasformazioni e alterazioni
  - b1.3 di immobili tipologicamente e/o morfologicamente difforni
  - b4 immobili per attività produttive/agricole - tipologia capannone/tettoia



- copertura a capanna
- copertura a padiglione
- copertura piana

### percezione del costruito



- fronte strada pubblica
- corte interna / retro
- forte impatto visivo

### Legenda - progetto

#### interventi

- perimetro di intervento unitario
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia, in sito
- ristrutturazione edilizia, in sito con ampliamento in altezza
- ristrutturazione edilizia, in sito con ampliamento di sedime
- nuova costruzione
- demolizione
- consigliata demolizione con recupero delle volumetrie come indicato, ammissibile ristrutturazione edilizia in sito
- consigliata copertura a falde
- conservazione di facciata
- andamento falde di copertura



androni

AC

accessorio



obbligo di realizzare posti auto al piano terra

T/P

tettoia a destinazione parcheggio coperto



altezza massima (m)  
volume (mc)

num. p

n. posti auto in superficie

#### accessi



accesso pedonale esistente

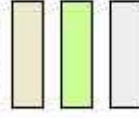


accesso carraio esistente



accesso carraio di progetto

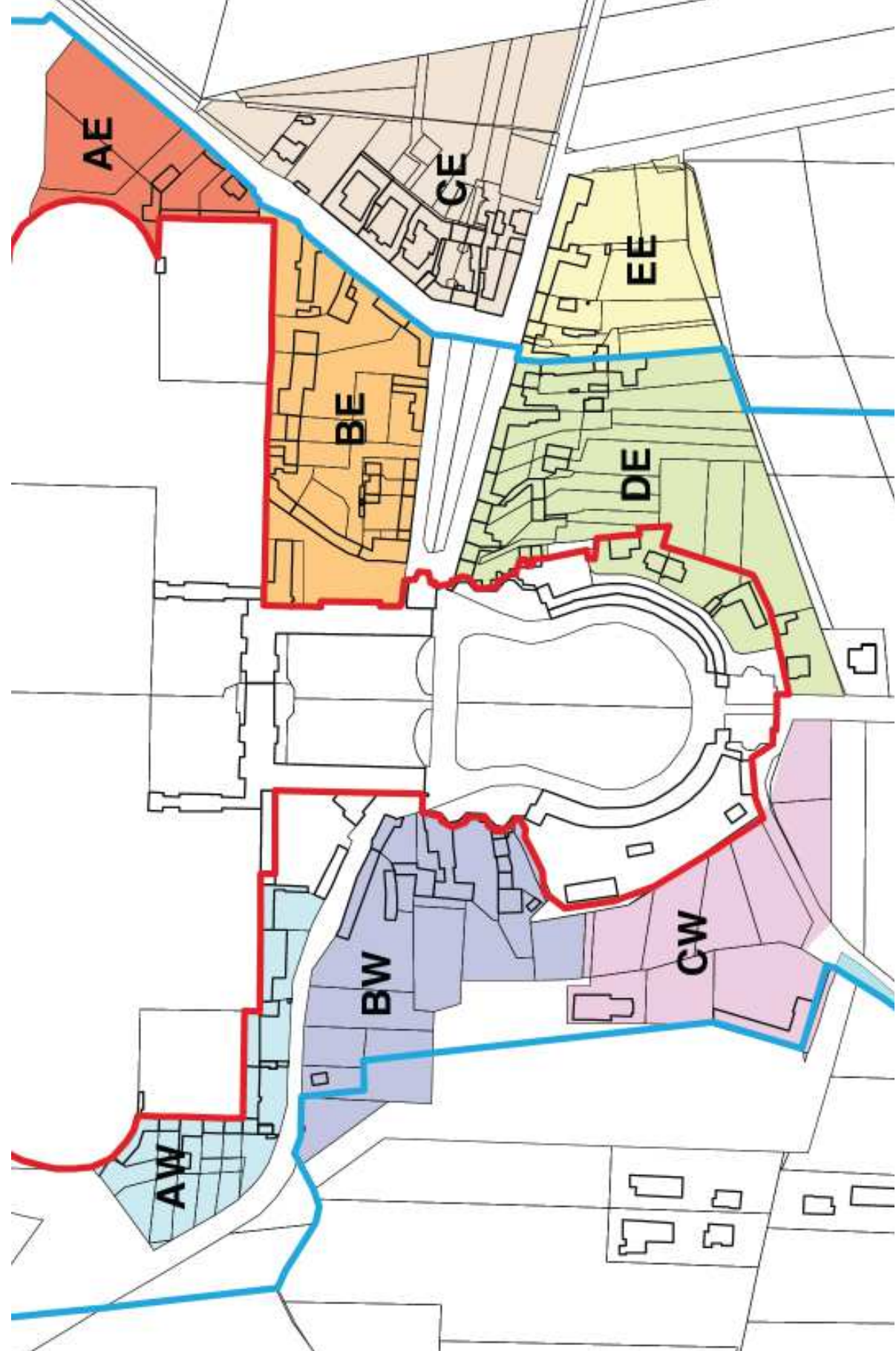
#### spazi aperti



cortile


giardino/orto

posti auto scoperti



il borgo

DAI DOG DOG DA

<b>Comparto AE</b>	
Vincoli sovraordinati	Area di rispetto L. 1089/39 e seguenti.
Distribuzione delle proprietà	Ordinata e coincidente con i "cortili" e gli spazi aperti.
Tipologia /Morfologia	Spazi non edificati a nord. Strutture edilizie degli anni '60, una isolata ed una in linea. Volumi alti e fuori scala, tecnologie costruttive non consone con il luogo. Dietro, addossate al muro del parco, strutture accessorie in parte trasformate in residenza.
Destinazioni d'uso e utilizzo	Residenziale e agricolo/deposito non utilizzato Utilizzo del 70%.
Interventi edilizi	Sia 1980/90 che dopo il 2000.
Informazioni particolari	Richiesta di trasformazione di corpo di fabbrica addossato alle mura della Villa in residenza non autorizzato.
Criteri progettuali particolari	Giardino 4: interventi possibili sugli immobili in adiacenza al muro della Villa Manin. Demolizione dell'edificio con caratteristiche improprie anni '60 e sostituzione con altro fronte strada di volumetria pari all'esistente.



il borgo

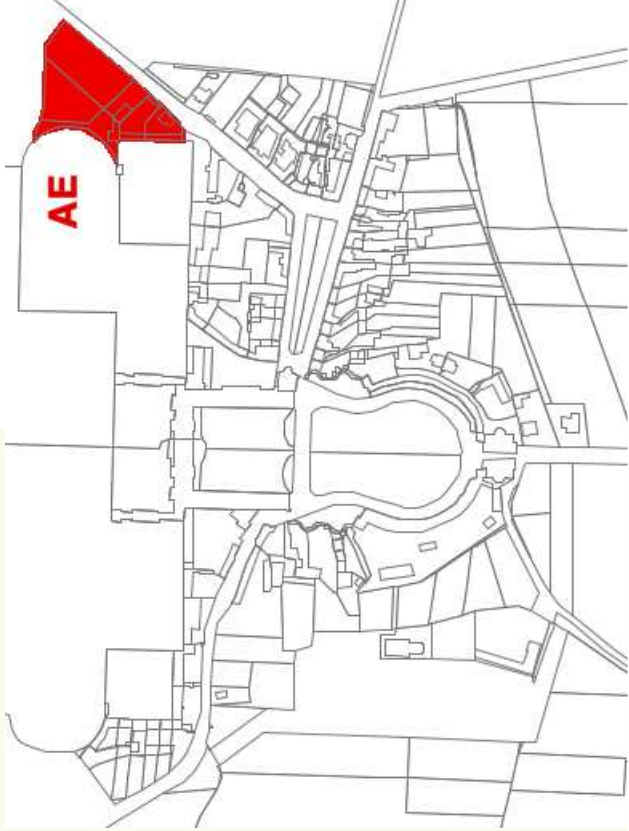
DAIDOGG

Analisi su base catastale 1:500



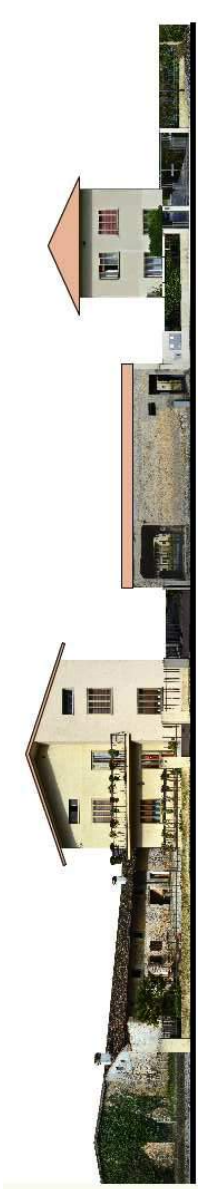
il borgo

DAI DOG DOG DA



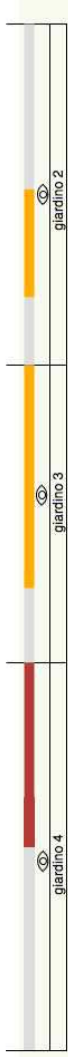
il borgo

DAIDOGGODA

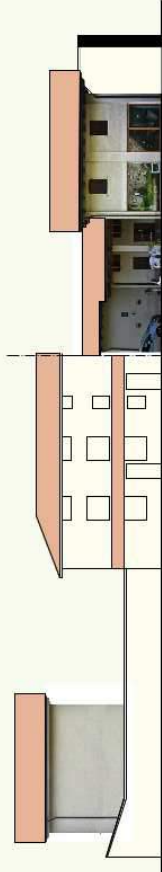
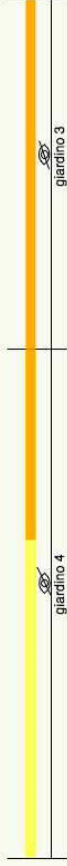


Sezione 1

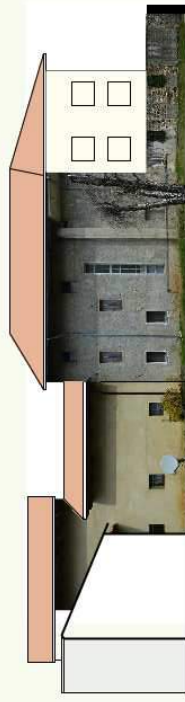
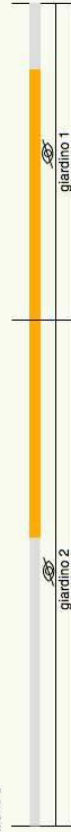
viale Rivolto



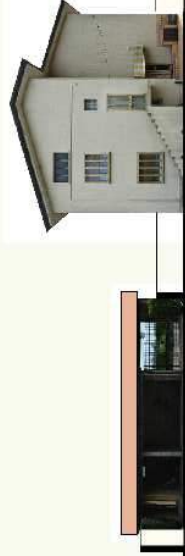
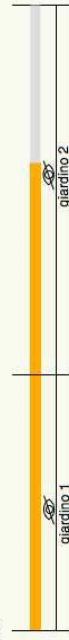
Sezione 2



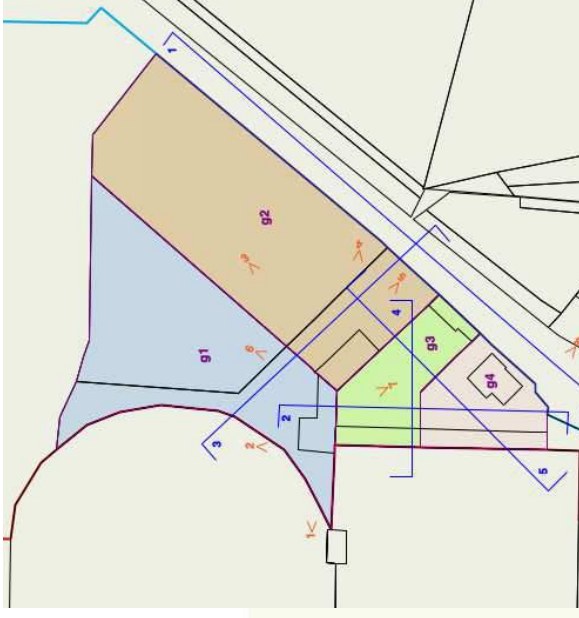
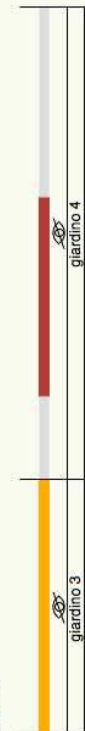
Sezione 3

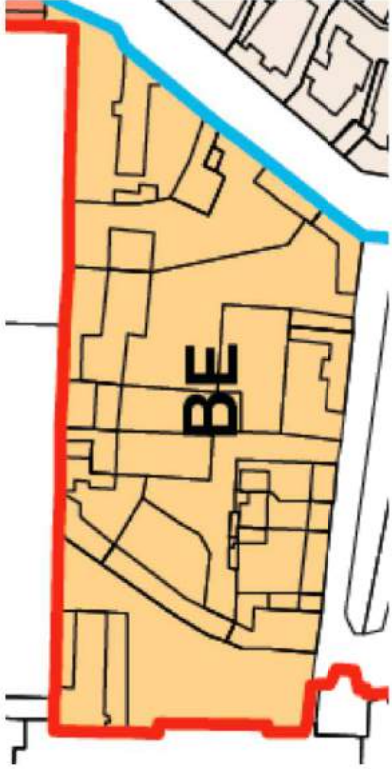


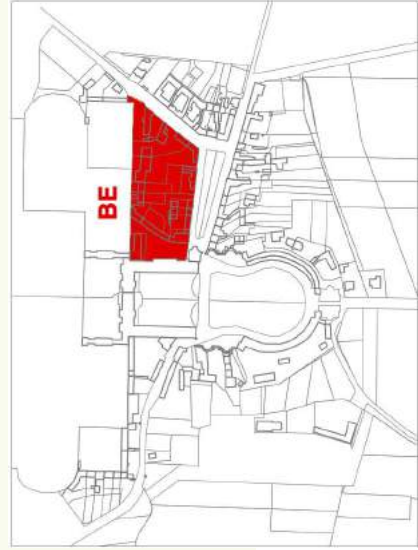
Sezione 4

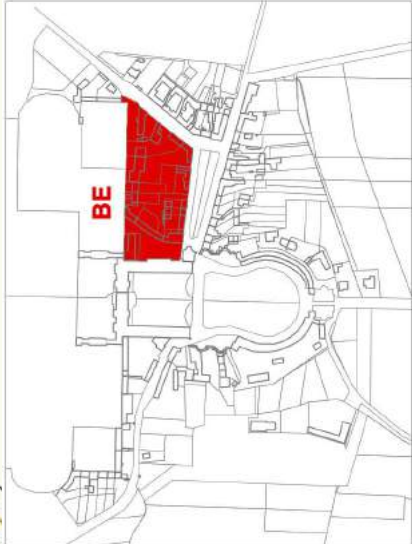


Sezione 5



<p><b>Comparto BE</b></p>	
<p>Vincoli sovraordinati</p>	<p>Area di rispetto L.1089/39 e seguenti.</p>
<p>Distribuzione delle proprietà</p>	<p>Abbastanza ordinata e coincidente con i "cortili" e gli spazi aperti. All'interno della corte Comune recinzioni che delimitano la proprietà.</p>
<p>Tipologia /Morfologia</p>	<p>Ad ovest antico nucleo adiacente alle strutture della villa Manin.          Nucleo vasto a corte. Recinzioni e corpi accessori al centro.          A sud, su piazza del Dogi, edifici in linea, interrotti dagli accessi, facciate in pietra con regolare scansione dei fori.          Strutture a nord ed ovest ex agricolo.          Ad est edificio perpendicolare alla viabilità.          A sud est struttura d'angolo con muri perimetrali in pietra di una certa qualità.</p>
<p>Destinazioni d'uso e utilizzo</p>	<p>A sud/ovest ristorante-bar. Residenza. Ex agricolo non utilizzato, il 50% del complesso non utilizzato. Intervento in fase di progettazione per il recupero del 20% agricolo con destinazione rivendita, mensa, albergo.</p>
<p>Interventi edilizi</p>	<p>Sia 1960/70, 1980/90 che dopo il 2000.</p>
<p>Informazioni particolari</p>	<p>Nucleo più antico documentato dalla cartografia. Ad ovest ex tracciato di via dell'Ancona.</p>
<p>Criteri progettuali particolari</p>	<p>Definizioni di corretto assetto proprietario.          Previsione di una viabilità privata di uso pubblico con realizzazione di posti auto di servizio.          Mantenimento degli assetti volumetrici, esclusi corpi accessori impropri, e previsti piccoli ampliamenti ad est.</p>

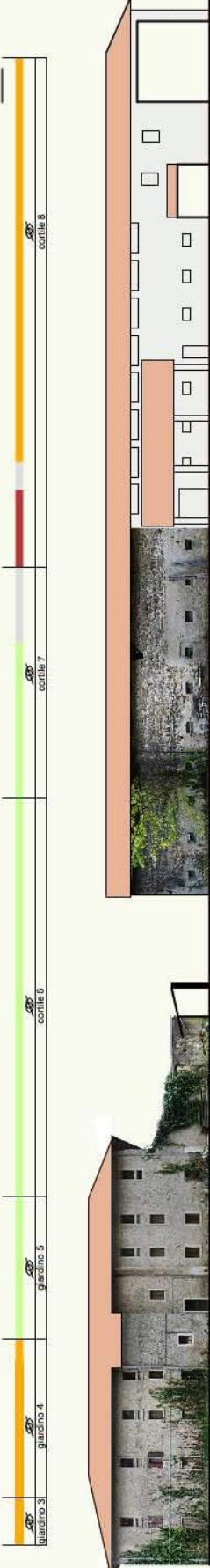




# il borgo

DAIDOG DOGDA

Sezione 6 1:200



Sezione 7 1:200



Sezione 9 1:200



Sezione 10 1:200



11



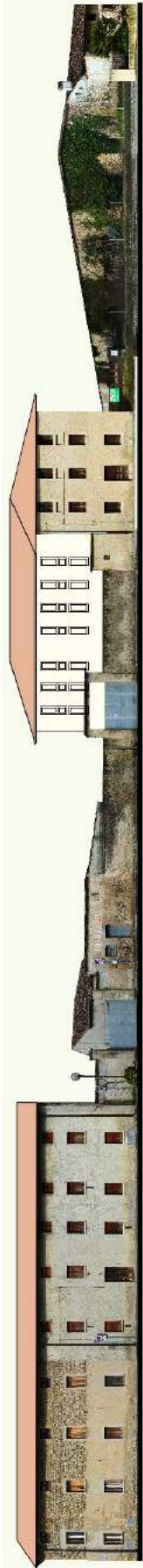
12

- giardino 1
- giardino 2
- giardino 3
- giardino 4
- giardino 5
- cortile 6



# il borgo

DAIDOGG



viale Rivolto

Sezione 2 1:200



cortile 6



cortile 7



cortile 8



Sezione 13 1:200



cortile 8



cortile 7



cortile 6



Sezione 14 1:200



cortile 8



cortile 7



Sezione 10 1:200



cortile 7



16



17



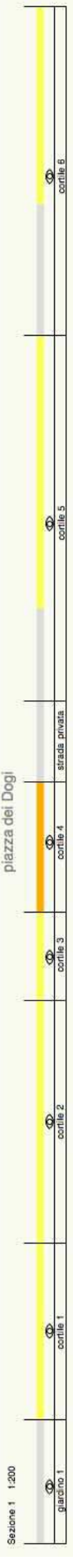
18



19



piazza dei Dogi



Sezione 1 1:200



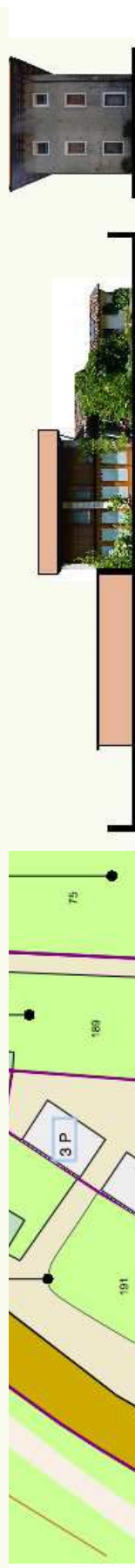
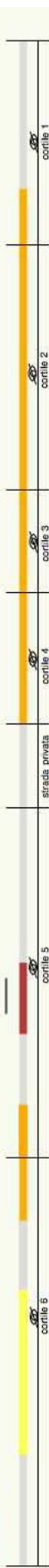
# il borgo

DAIDOG DOGDA

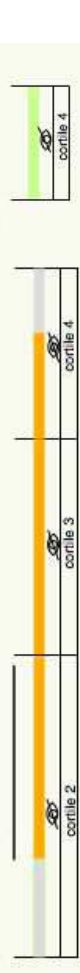
Sezione 1 1:200



Sezione 8 1:200



Sezione 12 1:200



5



6



7

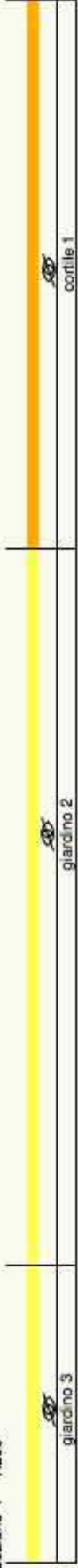


8

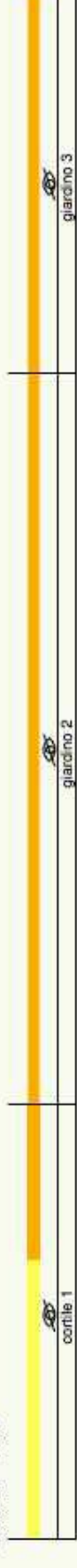
# il borgo

DAIDOGGODA

Sezione 4 1:200



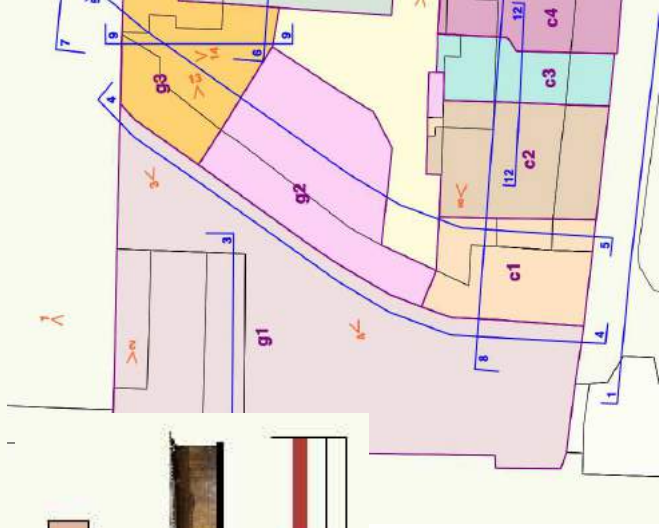
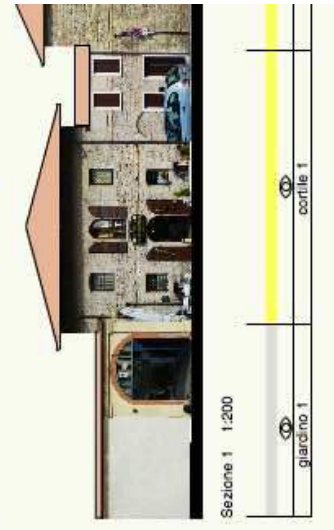
Sezione 5 1:200

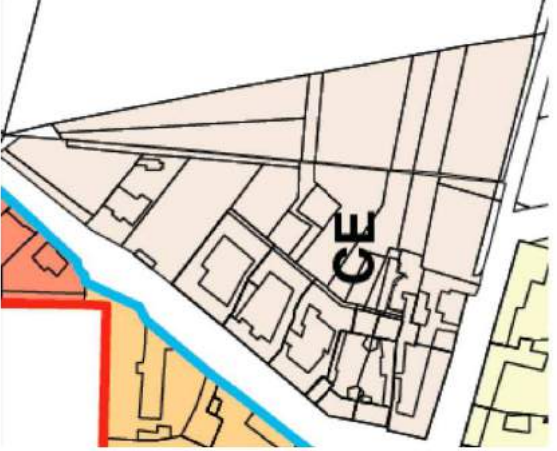


Sezione 3 1:200



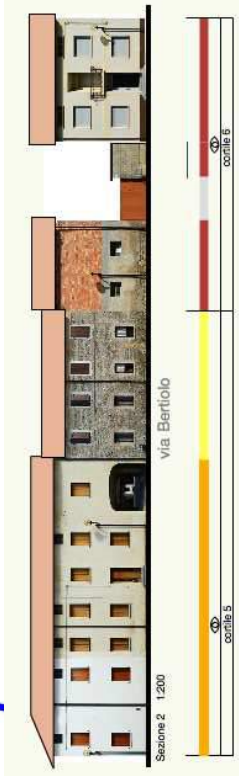
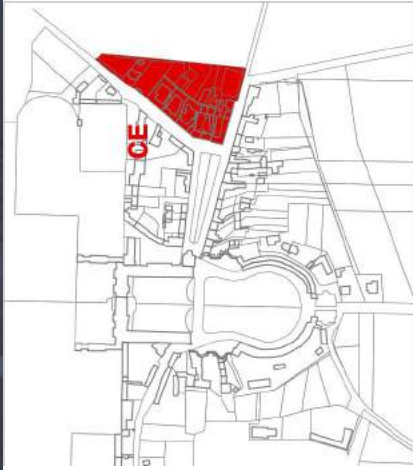
Sezione 1 1:200



<b>Comparto CE</b>	
Vincoli sovraordinati	Nessuno
Distribuzione delle proprietà	Abbastanza ordinata e coincidente con i "cortili" e gli spazi aperti. Le corti interne sono ulteriormente divise da recinzioni. Accesso da androni fronti strada e da viabilità privata sul retro che divide gli orti di identica proprietà.
Tipologia /Morfologia	A nord edificio anni '30. Edifici in linea lungo la viabilità, con parallela struttura nel retro, saldati a formare delle corti con annessi, posti auto a tettoia di recente edificazione.
Destinazioni d'uso e utilizzo	Residenza, anche gli edifici ex agricoli. 5% di agricolo non utilizzato a nord.
Interventi edilizi	Sia 1980/90 che dopo il 2000.
Informazioni particolari	Edificio a nord, ex canonica centro culturale, edificio anni'30 di qualità, catalogato da IPAC. Dei quattro cortili esistenti, tre non hanno permesso l'accesso, si sono riprodotti i prospetti disponibili.
Criteri progettuali particolari	Mantenimento dei volumi esistenti vista la densità edilizia. Pur se richiesti, non si prevedono ulteriori volumi ad est per tutelare la cortina esistente.

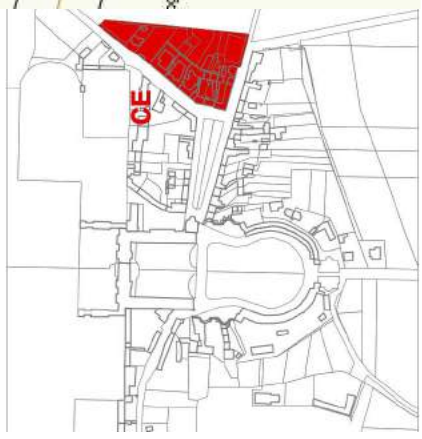
il borgo

DAIDOGG



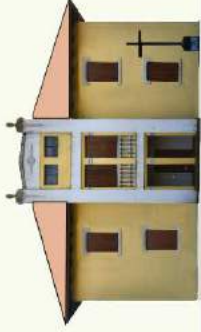
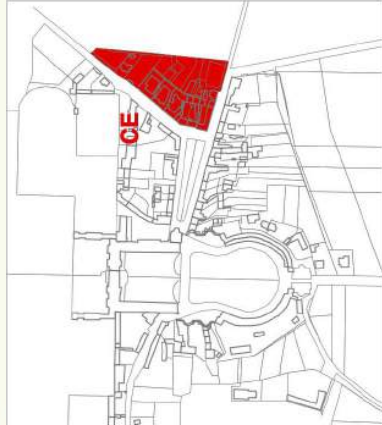
# il borgo

DAI DOG

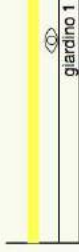


# il borgo

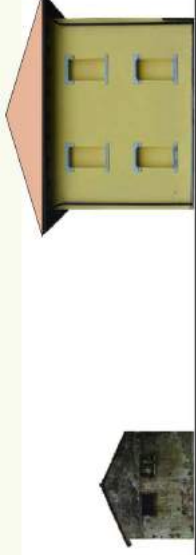
DAIDOGGODA



Sezione 1 1:200



giardino 1



Sezione 10 1:200



giardino 1

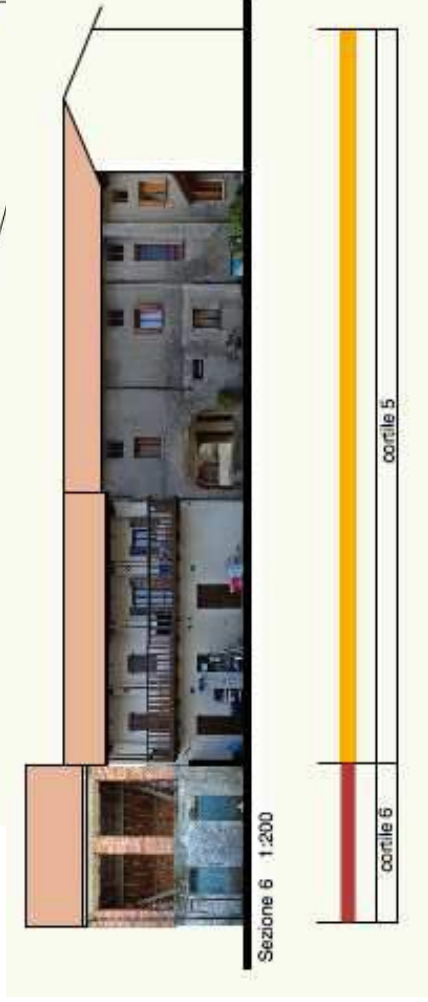
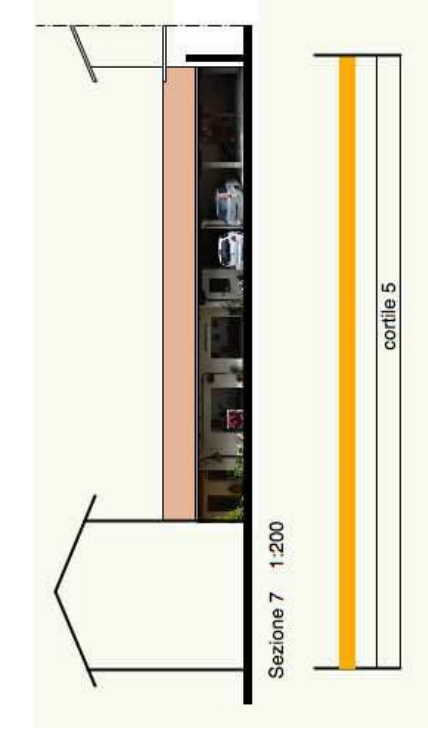
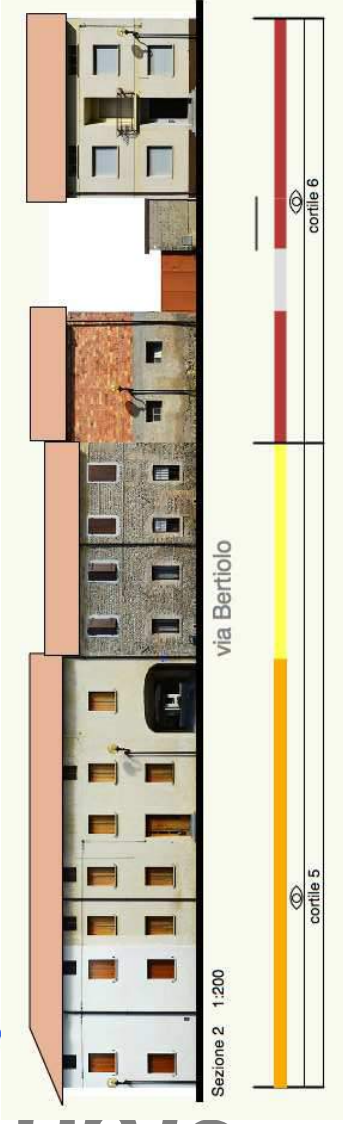
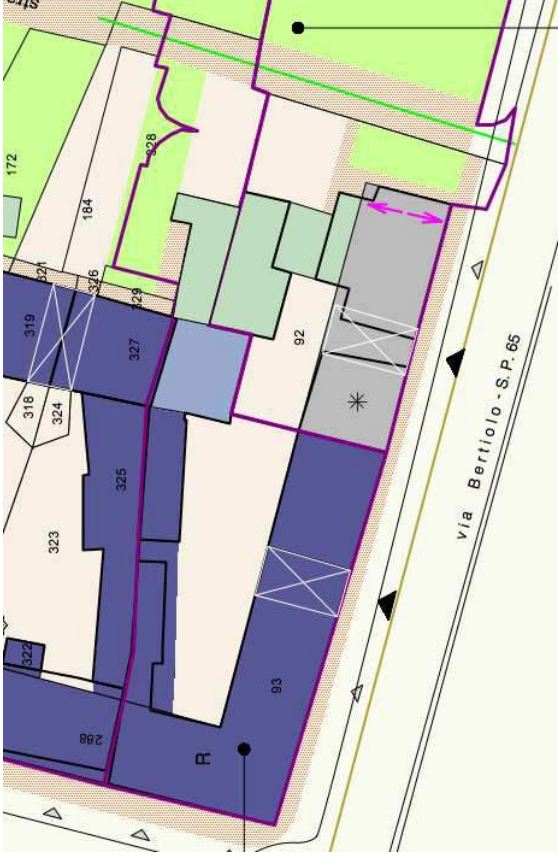


Sezione 11 1:200

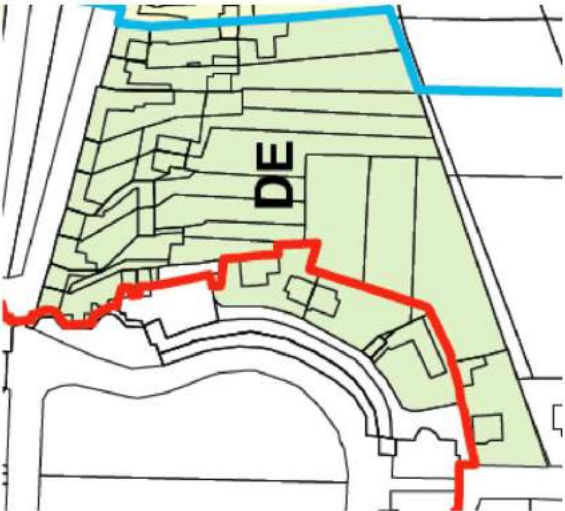
cortile 1





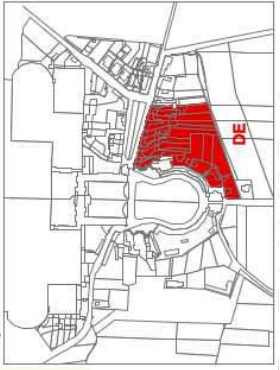
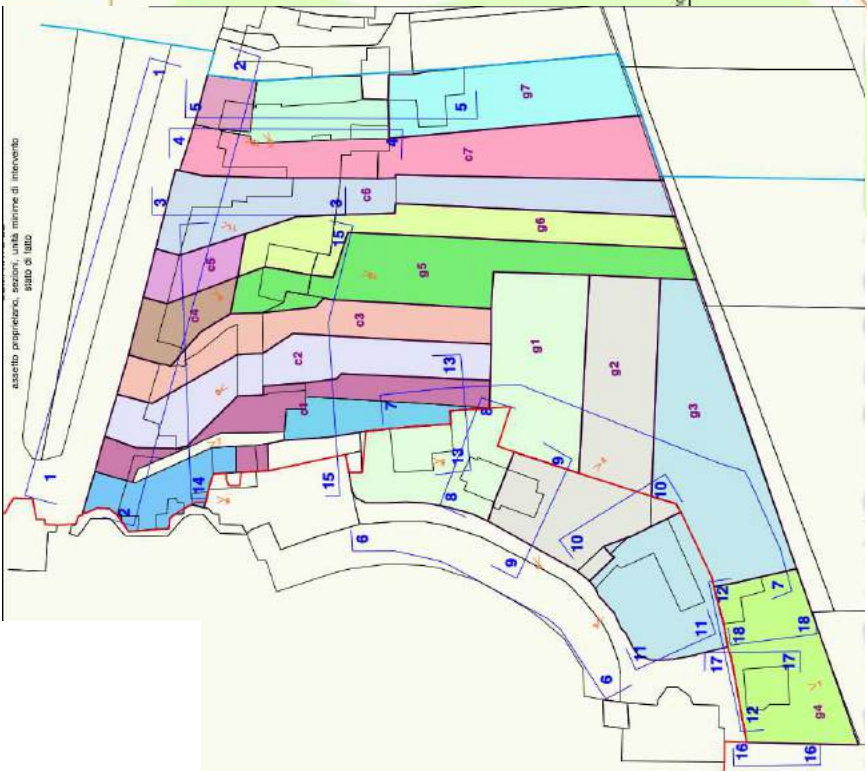




<p><b>Comparto DE</b></p> 	<p>Vincoli sovraordinati</p> <p>Distribuzione delle proprietà</p> <p>Tipologia /Morfologia</p> <p>Destinazioni d'uso e utilizzo</p> <p>Interventi edilizi</p> <p>Informazioni particolari</p> <p>Criteri progettuali particolari</p>
<p>Vincolo diretto e area di rispetto L.1089/39 e seguenti.</p> <p>Abbastanza ordinata e coincidente con i "cortili" e gli spazi aperti.</p> <p>Proprietà estremamente frazionate ma leggibili.</p> <p>Fronte strada su Piazza dei Dogi, impenetrabile, con annessi in parte agricoli di diverso periodo e non allineati, con materiali costruttivi di degrado. Al centro un edificio agricolo manomesso con elementi di valore.</p> <p>A sud/ovest edifici isolati paralleli all'essedra di levante, trasformati negli anni '60, orti sul retro ortogonali a quelli più a nord/est.</p> <p>Confine con parcheggio pubblico.</p> <p>Residenziale, un negozio di alimentari /bar.</p> <p>Parte di annessi agricoli in disuso.</p> <p>Sia 1980/90 che dopo il 2000.</p> <p>Edificio isolato a sud/ovest, tipologia difforme, ex scuola in prossima demolizione per scopi viabilistici.</p> <p>Interventi minimi sugli edifici a Vincolo Diretto.</p> <p>Creazione di un nuovo possibile affaccio agli aggregati da sud con la realizzazione del percorso pedonale. Quindi possibilità di scindere funzionalmente gli edifici fronte strada su Piazza dei Dogi da quelli retrostanti su cui sono previsti interventi di ristrutturazione ed integrazione.</p> <p>Dove possibile razionalizzazione degli accessori con previsione di posti auto coperti.</p>	

# il borgo

DAIDOG



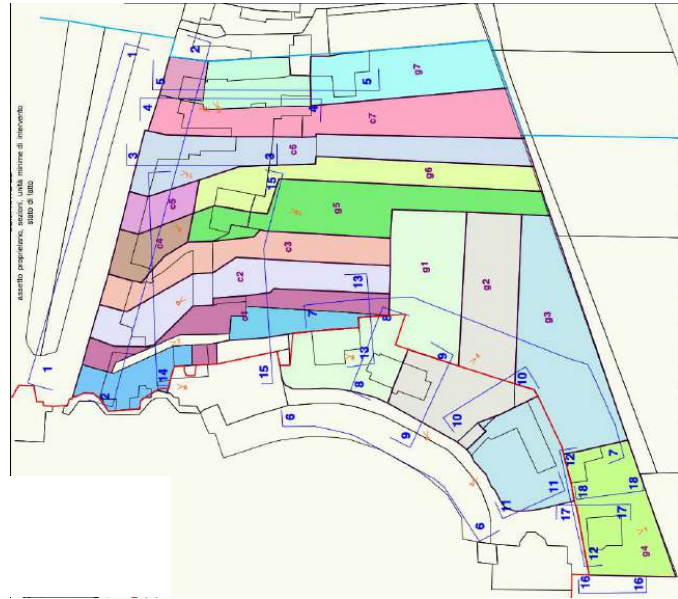
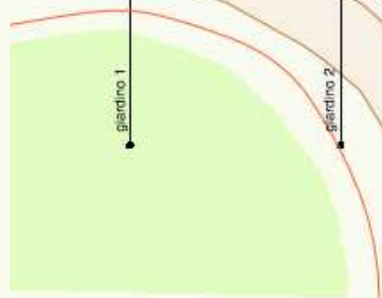
assetto proprietario, sezioni, unità minime di intervento, stato di fatto.

# il borgo

DAIDOGGODA



Panoramico del percorso ciclabile-pedonale di collegamento tra il parcheggio sud e l'aula di Merit



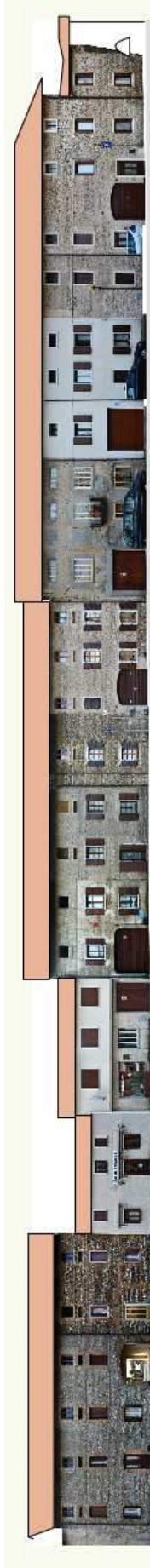
assetto programmatico, sezione sulla sinistra di intervento  
dati di base



Progetto 1:500

# il borgo

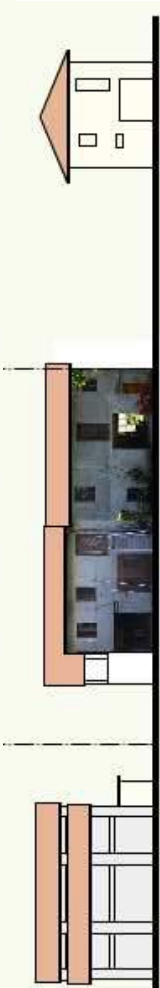
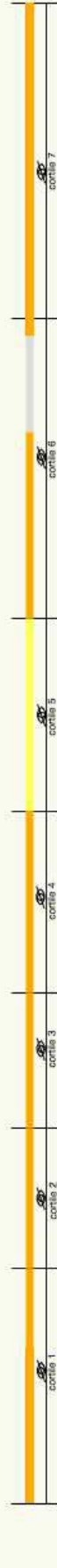
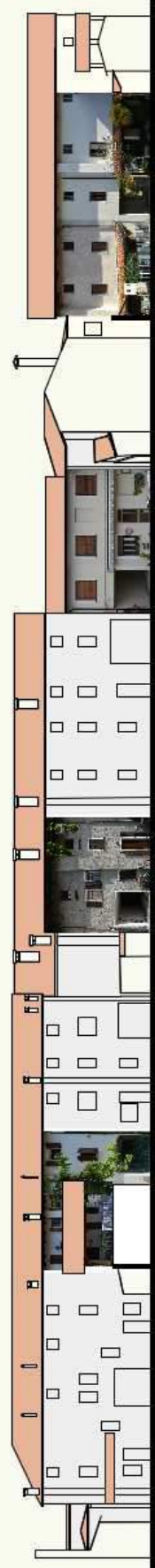
DAIDOG



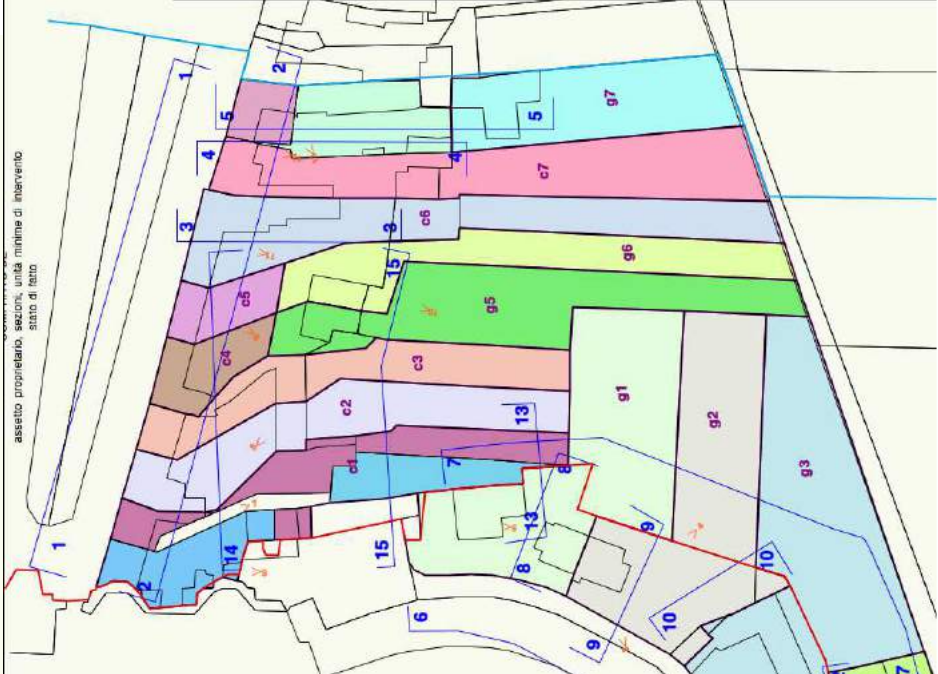
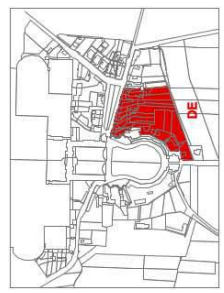
Sezione 1 - 1:200



piazza dei Dogi



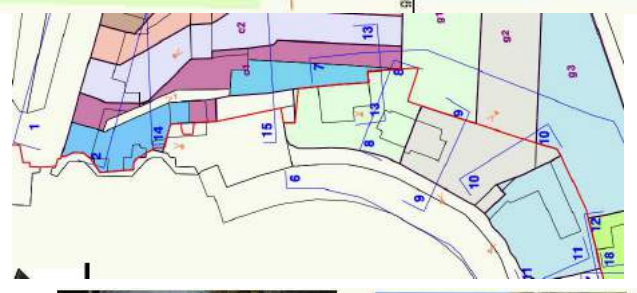
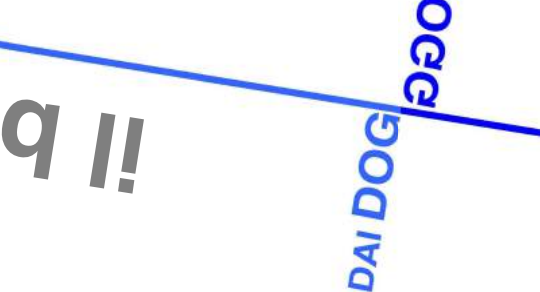
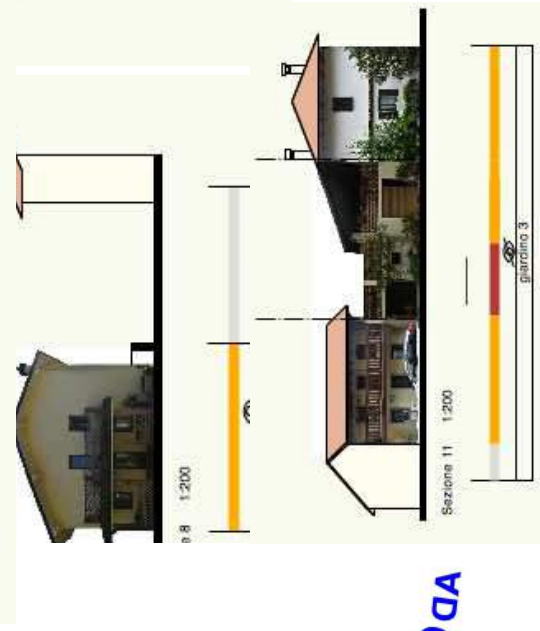
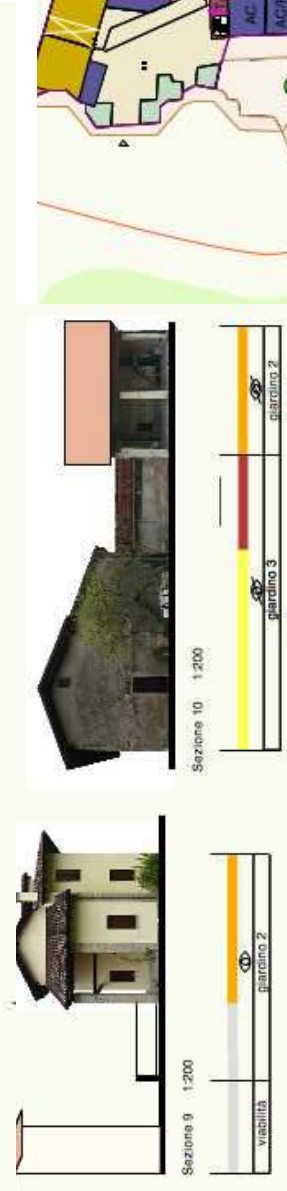
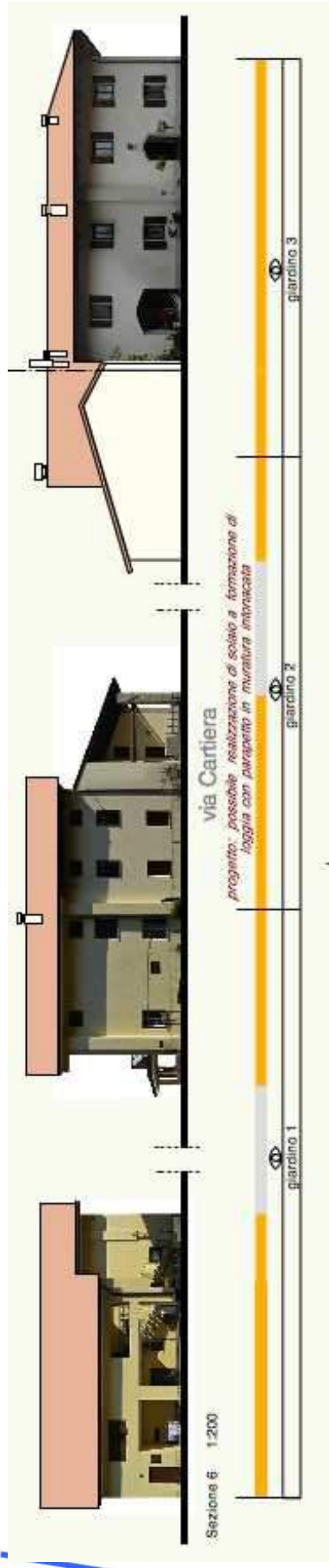
Sezione 14 - 1:200



assetto proprietario, sezioni, unità minime di intervento stato di fatto

# il borgo

DAIDOGG



# il borgo

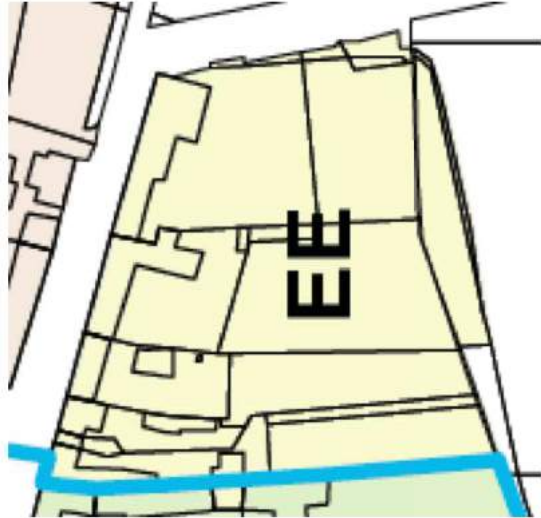
DAI DOGGI



Progetto 1:500

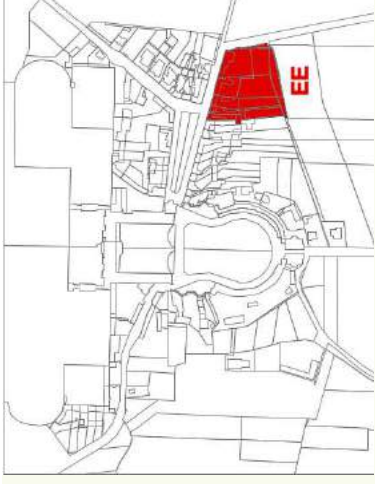


Perseguimento del percorso esistente - pedonalità di collegamento tra il parcheggio sud e Piazza Manni

<b>Comparto EE</b>	
Vincoli sovraordinati	Nessuno.
Distribuzione delle proprietà	Abbastanza ordinata e coincidente con i "cortili" e gli spazi aperti.
Tipologia /Morfologia	Continuazione degli edifici in linea su Piazza dei Dogi. Tipologie coerenti, ampio scoperto sul retro.
Destinazioni d'uso e utilizzo	Agricolo, per solo ricovero mezzi della vigna a sud. Volumi per il 90% non utilizzati.
Interventi edilizi	Nessuno.
Informazioni particolari	Agricolo in affitto.
Criteri progettuali particolari	Importanti possibilità di riuso con diverse indicazioni per residenza e attività ricettive. In questo caso obbligo di previsione di percorso pedonale su via dei Dogi.

il borgo

DAIDOG



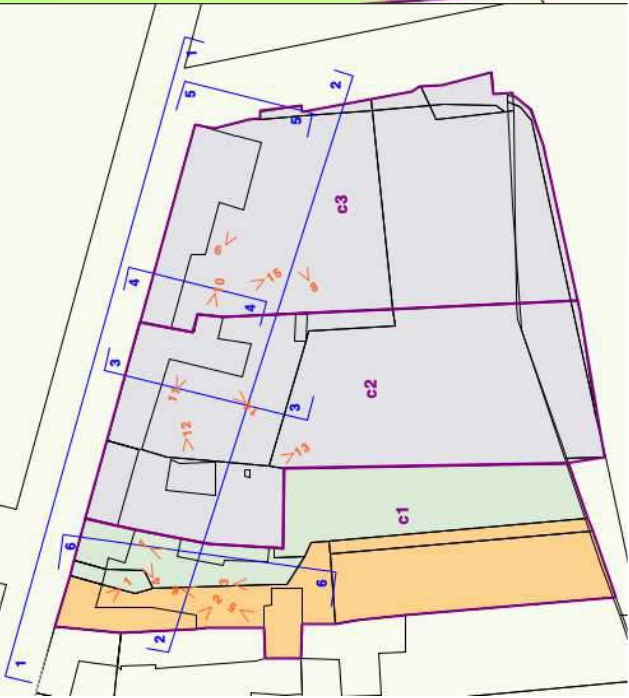
orto 1  
orto 2  
orto 3

Via Bertolo - S.P. 66

via Cartiera

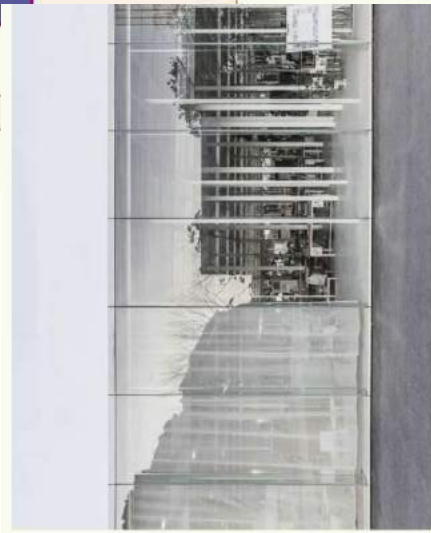


COMPARTO EE  
assetto proprietario, sezioni, unità minime di intervento  
stato di fatto





*progetto - cortile 2: in caso di trasformazione d'uso in ricettivo complementare e pubblico esercizio è ammessa una nuova costruzione anche con strutture in ferro e vetro come da esempi.  
 In caso di trasformazione in alberghiero, alberghiero complementare, pubblico esercizio deve essere realizzato un percorso pedonale/ciclabile che connetta il parcheggio a sud con Piazza dei Dogi.*



**il borgo**

**DAI DOG**

# il borgo

DAIDOG

Sezione 1 1:200

*progetto: è auspicabile escludere nuova apertura privilegiare le ampie aperture dal lato opposto a sud*

via Bertolo

☞ cortile 4

☞ cortile 3

☞ cortile 2

☞ cortile 1

Sezione 2 1:200

☞ cortile 1

☞ cortile 2

☞ cortile 3

☞ cortile 4

Sezione 5 1:200

☞ cortile 4

Sezione 6 1:200

☞ cortile 1

Sezione 3 1:200

☞ cortile 3

Sezione 4 1:200

☞ cortile 3

