

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

Provincia di Udine

Comune di Codroipo

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE

“Cantina Produttori di Codroipo”

VARIANTE N° 2

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA ED ALLEGATI

proprietario: CANTINA RAUSCEDO soc. coop. Agr.
via del Sile n°16
33095 San Giorgio della Richinvelda (PN)

● Premessa

La società proprietaria ha incaricato il sottoscritto architetto Alessandro Tosatto di redigere la variante al piano regolatore particolareggiato comunale di Codroipo denominato “Cantina Produttori di Codroipo”, sui terreni posti lungo Via Zompicchia n°2.

Lo strumento urbanistico regolatore del comune di Codroipo è rappresentato dal piano regolatore generale comunale aggiornato alla variante n°68 e classifica la zona in oggetto come zona E-5 destinata “all’agricoltura ed alle attività connesse con l’uso del territorio”, superficie da adibire alla costruzione della “nuova cantina”.

Lo strumento attuativo è il piano regolatore particolareggiato comunale denominato “Cantina Produttori di Codroipo”.

Il lotto sito in località Rivolto in via Zompicchia n°2 è costituito da terreni e fabbricati distinti in mappa al Foglio 39 mappale 119 del Comune di Codroipo con una superficie di 72.914 mq.

A seguito della presentazione di un piano particolareggiato detto “Cantina Produttori di Codroipo” e approvato dal Consiglio Comunale in data 19/04/2002 con delibera n°19 sono state approvate delle specifiche norme di attuazione riguardanti l'area interessata.

Il terreno disponibile è stato diviso in due lotti “A” e “B” con previsione di utilizzo, nel solo lotto “A”, comprendente l'ex mappale n. 116 pari a mq. 22.380, l'ex mapp. 119 pari a mq. 3.293 e porzione dell'ex mapp. n. 117 pari a mq. 13.879, per un totale quindi di mq. 39.552, successivamente è stato aggiunto l'ex mapp. 40 di 13.490 mq (ma che non rientra nel piano) è stato costruito il complesso immobiliare produttivo della Cantina e previsione di utilizzo successivo del lotto “B” per i restanti mq. 20.898, per una iniziativa di supporto all’agricoltura non ancora definita, ma che comunque rientrerà in quelle ammesse per la zona dal P.R.G.C.

Nel suo complesso quindi il Piano Attuativo si configura distinguendo due lotti, la cui destinazione del lotto “A” è ben definita, mentre quella del lotto “B” è da individuare in un secondo tempo tramite un piano attuativo specifico.

Il complesso immobiliare produttivo che insiste su detti terreni è di proprietà della ditta “**CANTINA DI RAUSCEDO** – Società Cooperativa Agricola” ed è stato autorizzato con

concessione edilizia n° 2002/252 del 14/04/2003 e successive varianti n°2002/252/V del 06/11/2003, successiva D.I.A. prot. del 27/05/2008 per la posa di n°8 serbatoi per la vinificazione.

Il complesso è costituito da un corpo centrale fronte strada dove sono ubicati gli uffici direzionali, la distribuzione e vendita all'ingrosso; da un edificio retrostante contenente la zona produttiva, l'imbottigliamento e lo stoccaggio e da una serie di serbatoi metallici esterni utilizzati per la vinificazione (cd vinificatori).

Dopo la prima approvazione è stata presentata una variante al piano nel dicembre 2009.

La ditta proprietaria ritiene necessaria la stesura di una ulteriore variante per consentire un più efficiente utilizzo dell'immobile di proprietà, nell'ambito della sua attività di azienda agricola.

● **Relazione illustrativa sulle motivazioni della variante.**

Le modifiche al P.R.P.C. apportate con la presente variante riguardano i terreni censiti catastalmente ai mappali 119 foglio 39 del Comune di Codroipo, di proprietà della CANTINA DI RAUSCEDO, società cooperativa agricola con sede a San Giorgio della Richinvelda (PN) fraz. Rauscedo in via del Sile n°16. L'immobile in oggetto è un terreno ubicato all'esterno dell'abitato di Rivolto, in via Zompicchia n°2, lungo la S.R. 252 "Napoleonica".

Il terreno e gli edifici presenti sul lotto di terreno fanno capo all'attività di cantina, con raccolta, vinificazione, imbottigliamento, vendita e ristorazione. Attività che consentono alla ditta proprietaria gestire per intero il processo produttivo.

Per sopraggiunte variazioni alla necessità di raccolta e produzione del vino la ditta proprietaria intende utilizzare in maniera più efficiente il terreno e i fabbricati in capo al mappale 119 fg. 39, evitando anche di dover estendere ulteriormente l'area di produzione verso altri immobili.

La variante nello specifico chiede di ridurre ai semplici 5,00 ml il limite di edificazione dal confine, nel rispetto delle condizioni di legge e dando così la possibilità di posizionare attrezzature fisse fino a quel limite.

● **Contenuti della variante**

La variante consiste nella modifica di un articolo delle Norme Tecniche di Attuazione, nello specifico l'art.3 in cui vengono indicati i parametri urbanistico-edilizi. Al punto della

Distanza da Confine (DC) che viene portata a ml 5,00 anche in caso di attrezzature particolari, andando quindi a rimuovere che la distanza da confine sia pari all'altezza delle attrezzature ritenute particolari.

La variante n°2 inoltre aggiorna la “Tavola 2 - di Progetto” come da progetti edilizi approvati, inserendo anche le nuove previsioni di ampliamento e di sviluppo delle aree all'interno dell'ambito A del presente P.R.P.C.

Tale elaborato va a sostituire la “Tavola 2” del P.R.P.C. originario

d. Elaborati della variante

La variante si compone dei seguenti elaborati grafici, allegati alla presente relazione:

d.1- ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.P.C. VIGENTE

d.2- ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.P.C. IN VARIANTE

d.3- TAVOLA 2 – PROGETTO (IN SOSTITUZIONE ALLA PRECEDENTE)

Codroipo, il 14 aprile 2017

Alessandro Tosatto, architetto

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
alessandro tosatto
albo sez. A/a - numero 1834
architetto



d.1- ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.P.C. VIGENTE

Art.1 - Il Piano particolareggiato soggetto alle presenti norme riguarda il lotto di terreno indicato al Catasto Terreni - Comune di Codroipo - F. 39 - mapp, 116-117-119 e delimitato nelle planimetrie di Piano dalla linea di confine.

La proprietà è divisa in due lotti: "A", della superficie di mq. 37.140 occupante i mappali n.116, 119 e parte del mappale n. 117, - "B". della superficie di mq. 23.310 occupante la residua parte del mappale n. 117.

Art.2 - Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione generale illustrativa

2. Elaborati grafici:

- Tav. 1 - Stato di fatto:
 - planimetria catastale
 - aerofotogrammetria
 - estratto P.R.G.
 - rilievo planimetrico
- Tav. 2 – Progetto:
 - estratto catastale e piani volumetrico con:
 - viabilità interna
 - distribuzione d'uso dei fabbricati ed aree
 - schema delle fognature;
- Norme di attuazione
- Asseverazioni
- Elenco catastale delle proprietà, atti catastali e titolo di proprietà.

Art.3 - *Per il lotto "A" , ferma restando l'individuazione piani volumetrica come indicato nella Tav. 2 e per il lotto "B" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

- *edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli destinati all'assistenza e manutenzione delle macchine agricole;*
- *attività di ricerca e sperimentazione a servizio dell'attività agricola con relativi laboratori, aule didattiche, uffici;*
- *sale espositive;*

- attività di ristorazione nella rispetto della vigente normativa di settore che dovrà tendere a valorizzare i prodotti locali e regionali;
- camere per visitatori e addetti, alloggio per il custode;
- locali di servizio e accessori;

Per il lotto "A" e previo obbligo di presentazione di Piano Attuativo per il lotto "B", si riportano a completa definizione i parametri urbanistici-edilizi da adottare in sede di progettazione esecutiva:

<u>Q (rapporto di superficie)</u>	max 25% (comp. Silos)
<u>H fabbricati</u>	max ml. 15,00 all'intradosso della copertura
<u>H attrezzature speciali</u> (silos metallici, torri di essiccazione, torri di distillazione, passerelle, piani caricatori, ecc.)	max. ml. 25,00
<u>Dz (distanza zona residenziale)</u>	min. ml. 50,00 min. ml. 30,00 dalle strade statali
<u>Ds (distanza strade)</u>	min. ml. 20,00 per le strade vicinali min. ml. 6,00 per le strade interpoderali
<u>Dc (distanza da confine)</u>	min. ml. 5,00 e nel caso di attrezzature particolari, pari all'altezza delle stesse
<u>Df (distanza da fabbr.residen.)</u>	min. ml. 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto esterno al lotto
<u>Aree a parcheggi</u>	min. un posto per addetto
<u>Area a verde</u>	min. 10% del lotto
<u>Barriera frangivento:</u>	deve essere effettuata la piantumazione di essenze autoctone frangivento, sul lato nord-est.

E' ammessa comunque, data la particolare specificità dei manufatti aziendali - fabbricati ed attrezzature - di modificare in sede di progettazione esecutiva le superfici coperte di progetto individuate nelle tavole di piani volumetrico purché la diversa ripartizione non modifichi sostanzialmente il Piano e comunque venga rispettato il prescritto rapporto di superficie del 25%.

d.2- ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.P.C. IN VARIANTE

Art.1 - Il Piano particolareggiato soggetto alle presenti norme riguarda il lotto di terreno indicato al Catasto Terreni - Comune di Codroipo - F. 39 - mapp, 116-117-119 e delimitato nelle planimetrie di Piano dalla linea di confine.

La proprietà è divisa in due lotti: "A", della superficie di mq. 37.140 occupante i mappali n.116, 119 e parte del mappale n. 117, - "B". della superficie di mq. 23.310 occupante la residua parte del mappale n. 117.

Art.2 - Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione generale illustrativa
2. Elaborati grafici:
 - Tav. 1 - Stato di fatto:
 - planimetria catastale
 - aerofotogrammetria
 - estratto P.R.G.
 - rilievo planimetrico
 - Tav. 2 – Progetto:
 - planimetria generale con:
 - viabilità interna
 - distribuzione d'uso dei fabbricati ed aree
- Norme di attuazione
- Asseverazioni
- Elenco catastale delle proprietà, atti catastali e titolo di proprietà.

Art.3 - *Per il lotto "A" , ferma restando l'individuazione piani volumetrica come indicato nella Tav. 2 e per il lotto "B" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

- *edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli destinati all'assistenza e manutenzione delle macchine agricole;*
- *attività di ricerca e sperimentazione a servizio dell'attività agricola con relativi laboratori, aule didattiche, uffici;*
- *sale espositive;*
- *attività di ristorazione nella rispetto della vigente normativa di settore che dovrà tendere a valorizzare i prodotti locali e regionali;*

Art.4 - Le recinzioni saranno realizzate con muretto cementizio e soprastante rete metallica o ringhiera di ferro,. ovvero con paletti e rete.

Art.5 - Per quanto compatibili con le presenti norme nel Piano Particolareggiato valgono le norme del Piano Regolatore Generale vigente.

Codroipo, il 14 aprile 2017

Alessandro Tosatto, architetto

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
alessandro tosatto
albo sez. A/a - numero 1636
architetto



- camere per visitatori e addetti, alloggio per il custode;
- locali di servizio e accessori;

Per il lotto "A" e previo obbligo di presentazione di Piano Attuativo per il lotto "B", si riportano a completa definizione i parametri urbanistici-edilizi da adottare in sede di progettazione esecutiva:

<u>Q (rapporto di superficie)</u>	max 25% (comp. Silos)
<u>H fabbricati</u>	max ml. 15,00 all'intradosso della copertura
<u>H attrezzature speciali</u> (silos metallici, torri di essiccazione, torri di distillazione, passerelle, piani caricatori, ecc.)	max. ml. 25,00
<u>Dz (distanza zona residenziale)</u>	min. ml. 50,00 min. ml. 30,00 dalle strade statali
<u>Ds (distanza strade)</u>	min. ml. 20,00 per le strade vicinali min. ml. 6,00 per le strade interpoderali
<u>Dc (distanza da confine)</u>	min. ml. 5,00
<u>Df (distanza da fabbr.residen.)</u>	min. ml. 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto esterno al lotto
<u>Aree a parcheggio</u>	min. un posto per addetto
<u>Area a verde</u>	min. 10% del lotto
<u>Barriera frangivento:</u>	deve essere effettuata la piantumazione di essenze autoctone frangivento, sul lato nord-est.

E' ammessa comunque, data la particolare specificità dei manufatti aziendali - fabbricati ed attrezzature - di modificare in sede di progettazione esecutiva le superfici coperte di progetto individuate nelle tavole di piani volumetrico purché la diversa ripartizione non modifichi sostanzialmente il Piano e comunque venga rispettato il prescritto rapporto di superficie del 25%.

Art.4 - Le recinzioni saranno realizzate con muretto cementizio e soprastante rete metallica o ringhiera di ferro,. ovvero con paletti e rete.

Codroipo, il 14 aprile 2017

appc udine
ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
alessandro tosatto
albo sez. A/a - numero 1534
architetto

