

# CITTÀ DI CODROIPO

Elaborato adottato e allegato alla deliberata di Consiglio

Comunale n. 92 del 26 OTT. 2007

## ORIGINALE

Codroipo, il 23/11/07

Il Segretario Comunale  
*Teresa*



Comune di CODROIPO

15 GIU. 2007

Prot. N. ....  
Cat. .... Citt. .... Uff. ....

# CITTÀ DI CODROIPO

Elaborato approvato con deliberata di Consiglio Comunale

n. .... del .....

Codroipo, il

Il funzionario incaricato  
IL SEGRETARIO GENERALE  
- Dott. *Aida Tassan*

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

## COMUNE DI CODROIPO



## PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE

ISOLATI DI ZONA OMOGENEA A

LONCA

## VARIANTE n°2

## RELAZIONE

RESPONSABILE SET. URBANISTICA  
G.I.S.E.S.  
dott. arch. Paolo ZAMPRSE



C.I.S.E.S.

Consorzio Intercomunale per lo Sviluppo Economico e Sociale

Ufficio Tecnico - Urbanistico

Piazza del Popolo, 59/3 - 33078 San Vito al Tagl.to (PN)

tel. 0434 - 843915 - fax 0434 - 843909 Cod. Fisc. 80003990936

Comune di CODROIPO

15 GIU. 2007

Prot. N° 16563

Cat. 10 Clas. 11 Uff. TEC

All. 65.

Prot. n. 1990

Al Sig. Sindaco del Comune di  
Codroipo

Oggetto: Varianti urbanistiche ai P.R.P.C. delle Zona A di Codroipo

Allegati alla presente, si trasmettono n. 3 copie degli elaborati di cui all'oggetto e di seguito elencati:

- Relazione di Variante n°2 al P.R.P.C. – Isolati di zona omogenea A di Lonca;
- Relazione di Variante n°2 al P.R.P.C. – Isolati di zona omogenea A di Biauzzo;
- Relazione di Variante n°6 al P. di R. del centro storico di Codroipo – II fase;
- n. 3 Verifiche di incidenza su S.I.C.;
- n. 9 Asseverazioni.

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

San Vito al Tagliamento, 12.06.2007

Il responsabile dell' Ufficio Tecnico del C.I.S.E.S

Arch. Paolo Zampese



REDAZIONE/URBANISTICA  
C.I.S.E.S.  
det. r. P. Zampese - 2007

## **1. PREMESSA**

L'Amministrazione Comunale di Codroipo ha incaricato l'Ufficio Tecnico del C.I.S.E.S. (Consorzio Intercomunale per lo Sviluppo Economico e Sociale) di elaborare una variante al Piano Regolatore Particolareggiato Comunale esteso agli isolati di zona omogenea A del centro abitato di Lonca .

Lo strumento attuattivo interessa cinque isolati compresi tra Via del Ledra, Via della Madonna, Via del Santuario, Vicolo Asilo e Via San Martino.

Scopo della presente variante è quello di apportare dei correttivi alle previsioni di intervento indicate per le U.M.I. 100 e 101 su via del Santuario, al fine di favorire l'attuazione e la realizzazione di un intervento di valorizzazione e recupero dei centri storici, sempre nel rispetto delle scelte di piano e delle sue finalità progettuali.

## **2. PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE**

### **2.1 OBIETTIVI**

L'obiettivo principale è di innescare azioni di valorizzazione e recupero del nucleo storico di Lonca; tale primo assunto è altresì completato dai seguenti contenuti:

- definire le permanenze del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e i valori di carattere storico, architettonico ed ambientale;
- assumere istanze progettuali che sappiano cogliere e valorizzare i caratteri propri del luogo con destinazioni d'uso compatibili e con scelte progettuali rivolte ad accentuare i valori di unitarietà e/o propri della tradizione locale;
- coinvolgere gli operatori possibili ed indirizzarli verso interventi di recupero e valorizzazione.

### **2.2 CRITERI INFORMATORI**

---

Il Piano definisce i seguenti criteri informatori :

- indirizzare interventi di risanamento e di conservazione dei valori ambientale e dei caratteri tipologici presenti nel tessuto edilizio storico ancora esistente;
- innescare interventi di rinnovo e di valorizzazione tramite l'individuazione degli edifici non coerenti da eliminare; tali volumi potranno essere recuperati e ristrutturati rispettando i valori organizzativi e compositivi rilevabili nel tessuto storico e di cui si propone la conferma e la riproposizione;
- definire le aree per nuove edificazioni a completamento del tessuto edilizio storico; lo scopo è di dotarsi degli edifici accessori che si rendono necessari o di realizzare nuovi alloggi ;
- censire ed individuare gli elementi puntuali di valore decorativo architettonico, storico da salvaguardare e sono: lapidi, affreschi, formelle, pitture murali, particolari costruttivi ecc.

Il P.R.P.C. descrive quali sono i modi e le regole che hanno portato alla formazione della struttura urbana storica, consiglia di recuperare tali modi organizzativi e funzionali per utilizzarli nelle azioni di restauro e di rinnovo, delinea le soluzioni possibili e un risultato planivolumetrico dimostrativo.

Il P.R.P.C. definisce le prescrizioni atte a garantire il risultato voluto e ammette altresì delle possibili modifiche e soluzioni alternative sottoposte a dimostrazione del risultato planivolumetrico.

### **2.3 ZONE OMOGENEE – CATEGORIE OPERATIVE D'INTERVENTO**

Ai fini dell'intervento edilizio-infrastrutturale, il piano individua le seguenti categorie operative d'intervento:

- a) - Zona omogenea A1 Restauro
- b) - Zona omogenea A2 Conservazione tipologica
- c) - Zona omogenea A3 Ristrutturazione edilizia
- d) - Zona omogenea A4a,b Demolizione con ricostruzione-  
Ripristino - Edilizia recente
- e) - Zona omogenea A5 Demolizione senza ricostruzione
- f) - Zona omogenea A6a,b Aree edificabili
- g) -Zona omogenea A7 Aree inedificabili .

### **2.4 ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il P.R.P.C. si attua:

#### **A) Con l'intervento pubblico :**

- per la realizzazione delle previsioni di piano e riguardanti l'adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti a rete, gli interventi diretti sul patrimonio edilizio e quelli di rilevante e preminente interesse pubblico.

**B) Con l'intervento privato per :**

- la realizzazione delle previsioni di piano inerenti la U.M.I. (Unità Minime d'intervento) ;

## **2.5 ELENCO ELABORATI**

Il P. R. P.C. è costituito dalle tavole di Analisi A1 / A8 e dai sottoelencati elaborati di Progetto :

Tav. **P1** Destinazione d'uso del suolo e degli edifici

Tav. **P2** Categorie operative d'intervento

Tav. **P3** Prospetti

Tav. **P4** Assetto planivolumetrico dimostrativo

Tav. **P5** Unità minime d'intervento

---

- Relazione illustrativa

- Norme Tecniche di Attuazione .

---

### **3. FINALITA' DELLA VARIANTE**

La presente Variante al P.R.P.C. di Lonca ha come finalità quella di apportare dei correttivi alle previsioni di intervento previste per le U.M.I. 100 e 101, localizzate a ridosso dell'edilizia storica edificata lungo via del Santuario; al fine di favorire l'attuazione e la realizzazione di un intervento di completamento, tenendo conto degli effettivi confini di proprietà.

Il piano particolareggiato, con l'elaborato P2 - *Categorie Operative d'Intervento*, consente la costruzione di un fabbricato accessorio posizionato sul confine ovest degli spazi scoperti retrostanti la corte definita dagli edifici esistenti. E' previsto un progetto unitario per gli ambiti di nuova edificazione L21 ed L22, con costruzione in aderenza.

La rettifica trasla la possibilità d'intervento prevista in aderenza ai reali confini di proprietà, con conseguente ridefinizione anche delle possibilità edificatorie.

La cubatura ammessa per l'ambito L21 viene aumentata di 259 mc., mentre quella prevista per l'ambito L22 subisce una riduzione di 130 mc., per esigenze cartografiche.

La Variante apporta modifiche agli elaborati di piano di seguito elencati e descritte al successivo punto 4. Contenuti della Variante :

- Tav. P5 *Unità minime d'intervento* ( Allegato n.1 ) ;
- Tav. P1 *Destinazione d'uso del suolo e degli edifici* ( Allegato n.2 ) ;
- Tav. P2 *Categorie operative d'intervento* ( Allegato n.3 ) ;
- *Norme Tecniche di Attuazione* ( Allegato n.4 ).

#### 4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Le modifiche da apportare agli elaborati di progetto, ed evidenziate negli allegati, sono le seguenti :

- Tav. P5 Unità minime d'intervento ( vedi Allegato n.1 ) :
  1. Modifica alla perimetrazione delle U.M.I. 100 e 101 per mq.121,19;
  2. ampliamento della U.M.I. 100, portando la superficie da mq.75,77 a mq.196,96 ;
  3. riduzione della U.M.I. 101, portando la superficie da mq.896,78 a mq.775,59 ;
- Tav. P1 Destinazione d'uso del suolo e degli edifici ( vedi Allegato n.2 ) :
  1. Modifica alla perimetrazione delle U.M.I. 100 e 101 ;
  2. e della destinazione d'uso corrispondente: da Verde privato ad Aree per la residenza ;
  3. ampliamento in parallelo della stessa destinazione lasciando una distanza di 5.00 ml. dal confine verso nord, a Verde privato ;
- Tav. P2 Categorie operative d'intervento ( vedi Allegato n.3 ) :
  1. Modifica alla perimetrazione delle U.M.I. 100 e 101;
  2. e degli ambiti di nuova edificazione A6b L21 ed L22 ;
  3. riduzione dell'area inedificabile A7a, destinata a verde per giardini, prati,orti, ecc.
  4. ed ampliamento della zona A6b – aree di pertinenza degli edifici, corti, lasciando una porzione di 5.00 ml. dal confine verso nord in cat. A7a ;
- Norme Tecniche di Attuazione ( vedi Allegato n.4 ) :

All'art. 6 Zone omogenee – Categorie operative d'intervento, lettera F) Zona omogenea A6a,b Aree edificabili, ridefinizione della possibilità edificatoria per gli ambiti L21 e L22, portando la cubatura ammessa da 91 a 350 mc. per la L21, e da 350 a 220 mc. per la L22.

## **5. APPROVAZIONE DELLA VARIANTE**

Le modifiche apportate con la presente variante non comportano aumento di insediabilità e conseguentemente nessuna modifica agli standard urbanistici.

La Variante viene pertanto adottata ed approvata ai sensi dell'art. 45 della L.R. 52/91.

Si allegano le asseverazioni relative a :

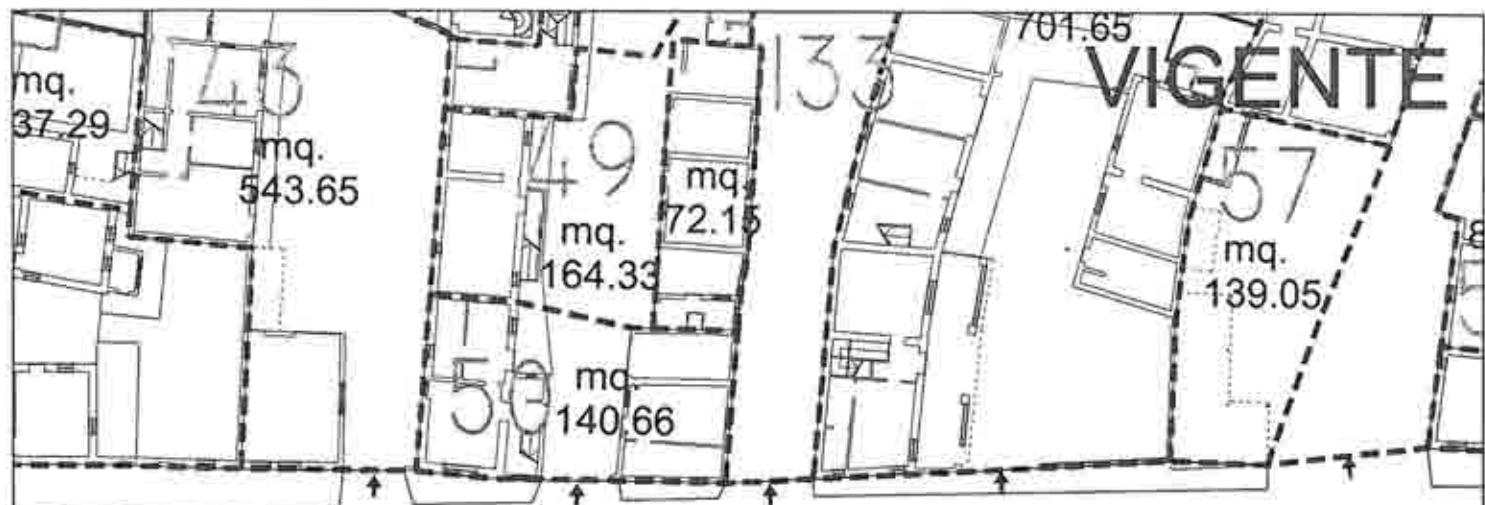
- art. 10 comma 4 ter. della L.R. 27/1988 introdotto dall'art. 4 della L.R. 15/1992 ;
- art. 42 della L.R. 52/1991 ;
- Testo Unico delle Disposizioni Legislative in materia di beni culturali ed ambientali ora sostituito dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

Si allega inoltre la Verifica dell'incidenza dei contenuti di variante sui S.I.C.

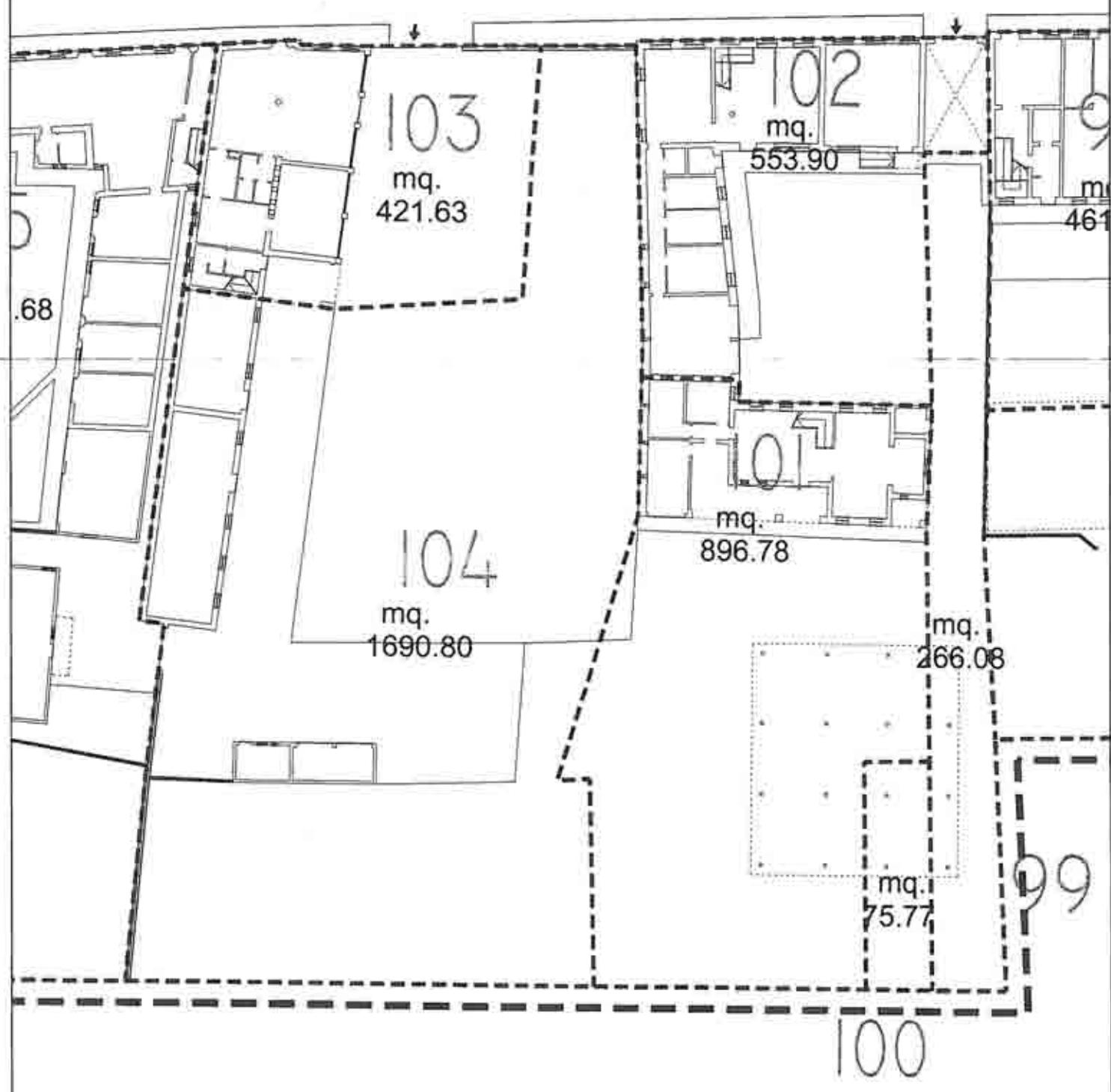
**ALLEGATO N° 1**

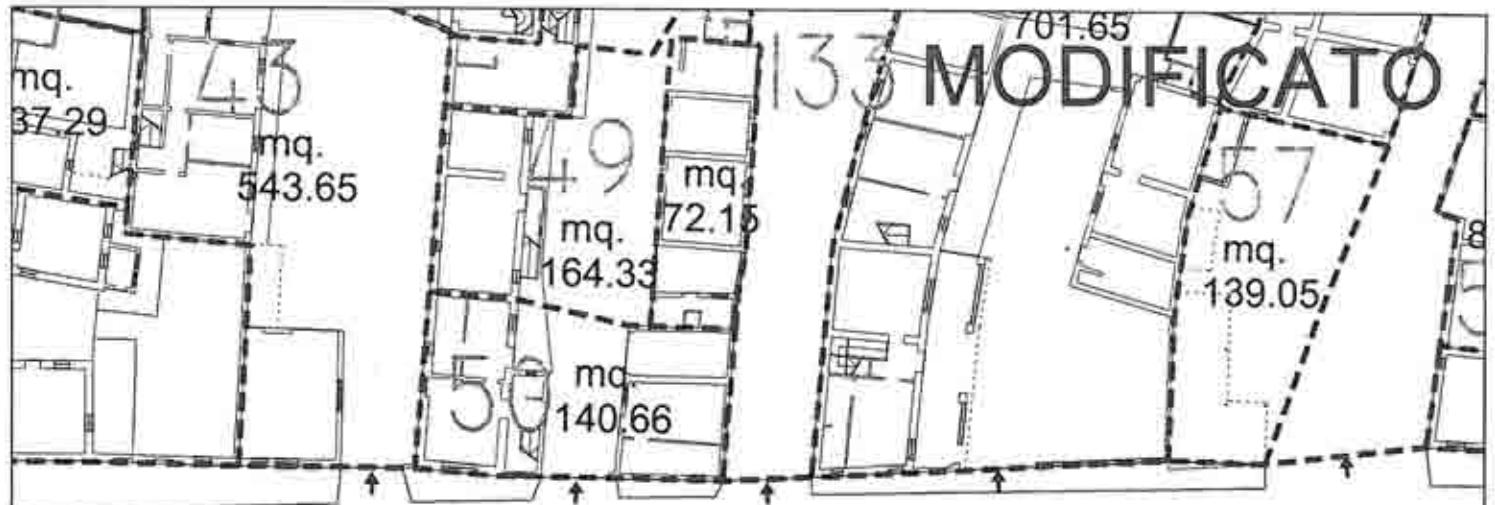
Tav. P5 Unità Minime d'Intervento  
Estratto scala 1: 400

VIGENTE e MODIFICATO

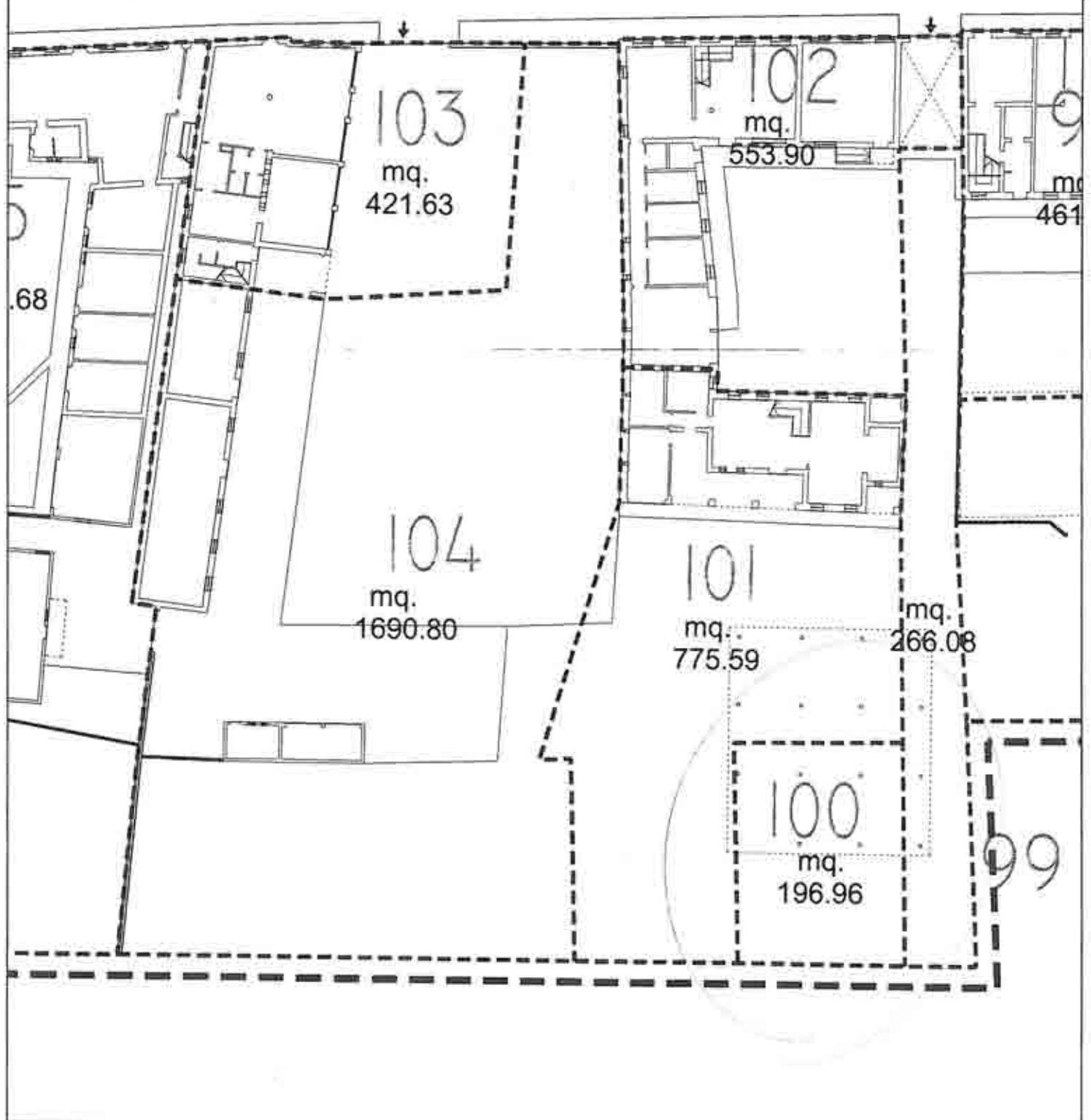


## AREA DEL SANTUARIO





## PIANTA DEL SANTUARIO



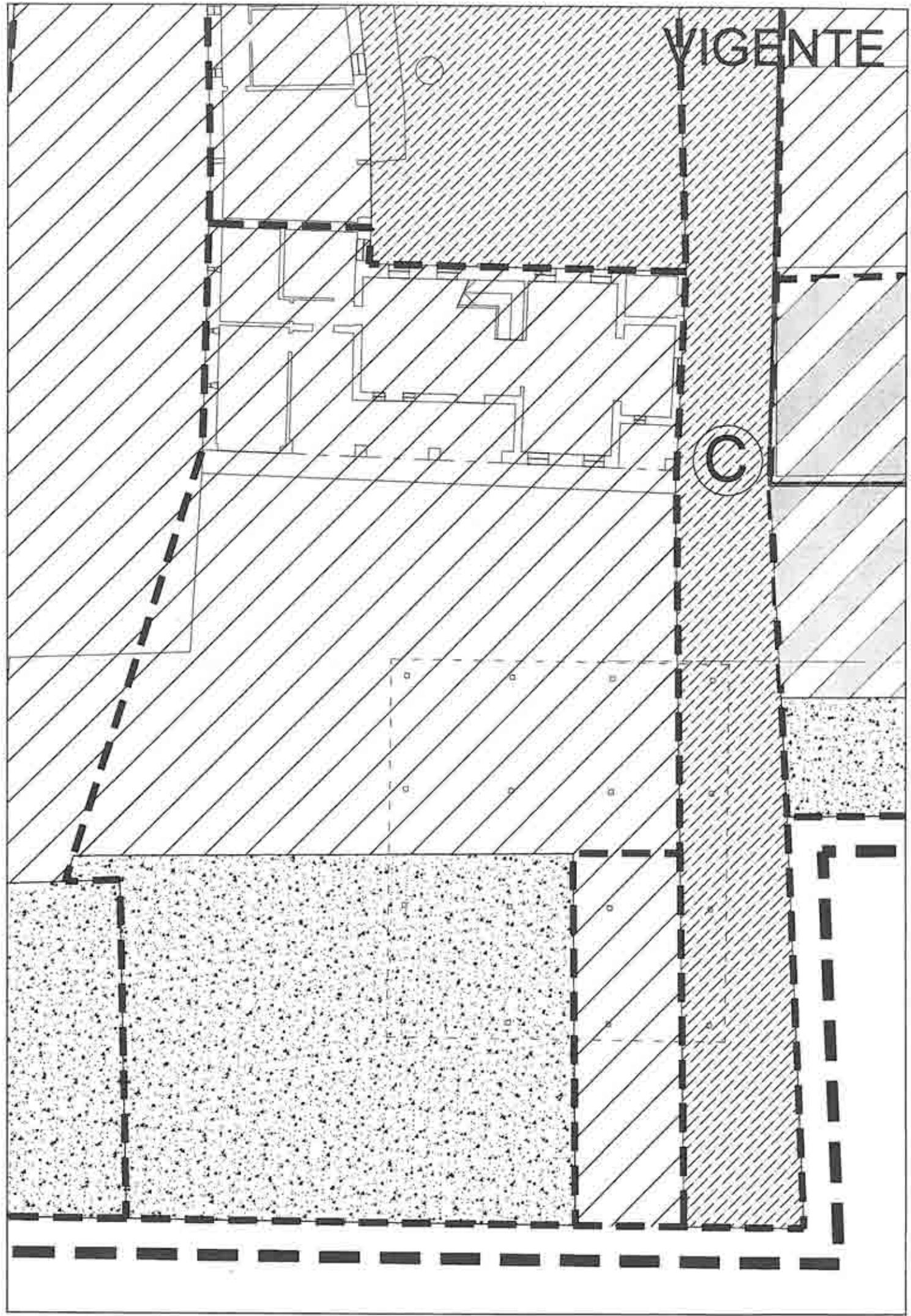
**ALLEGATO N° 2**

Tav. P1 Destinazione d'uso del suolo e degli edifici  
Estratto scala 1: 200

VIGENTE e MODIFICATO

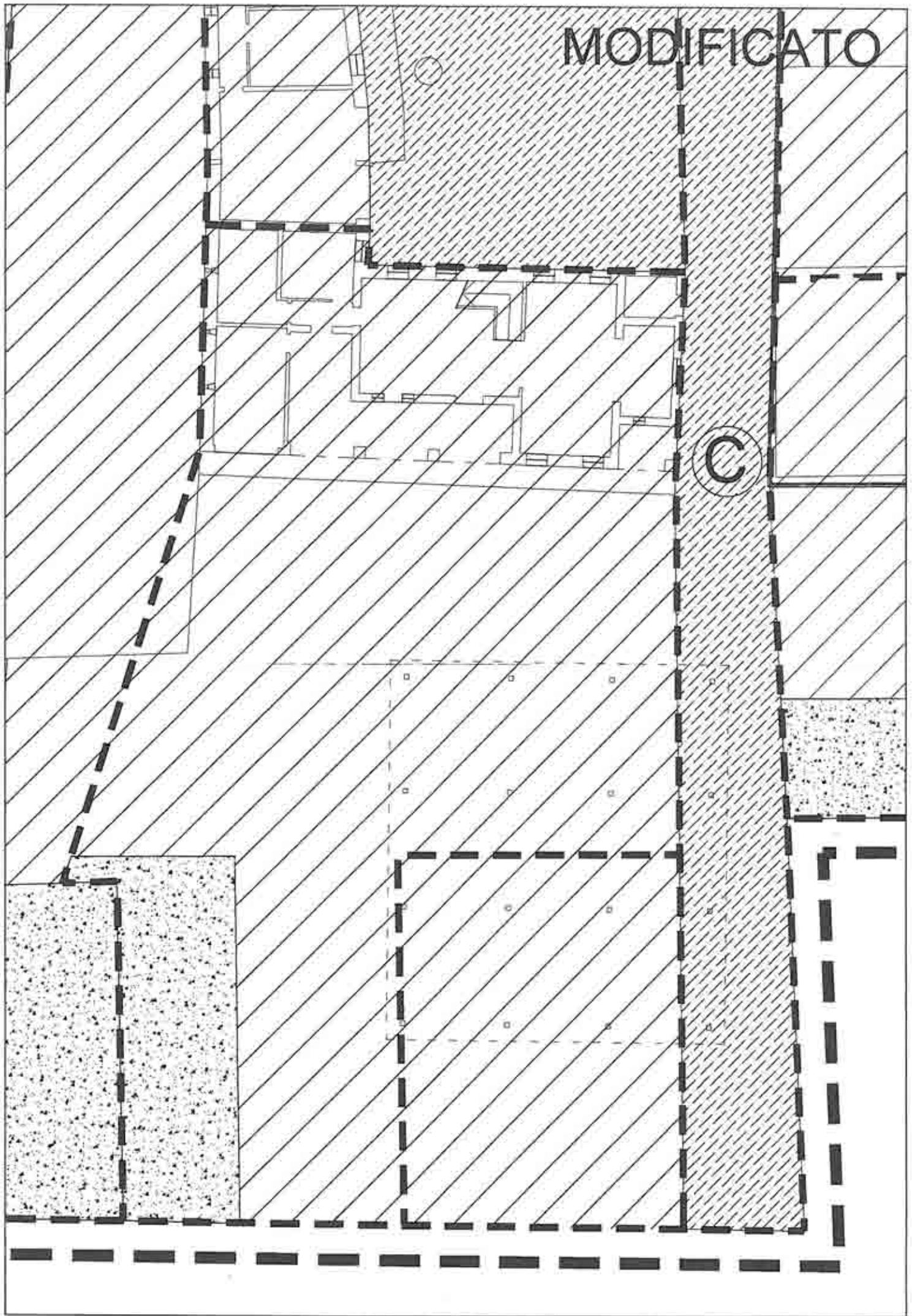
VIGENTE

C



MODIFICATO

C

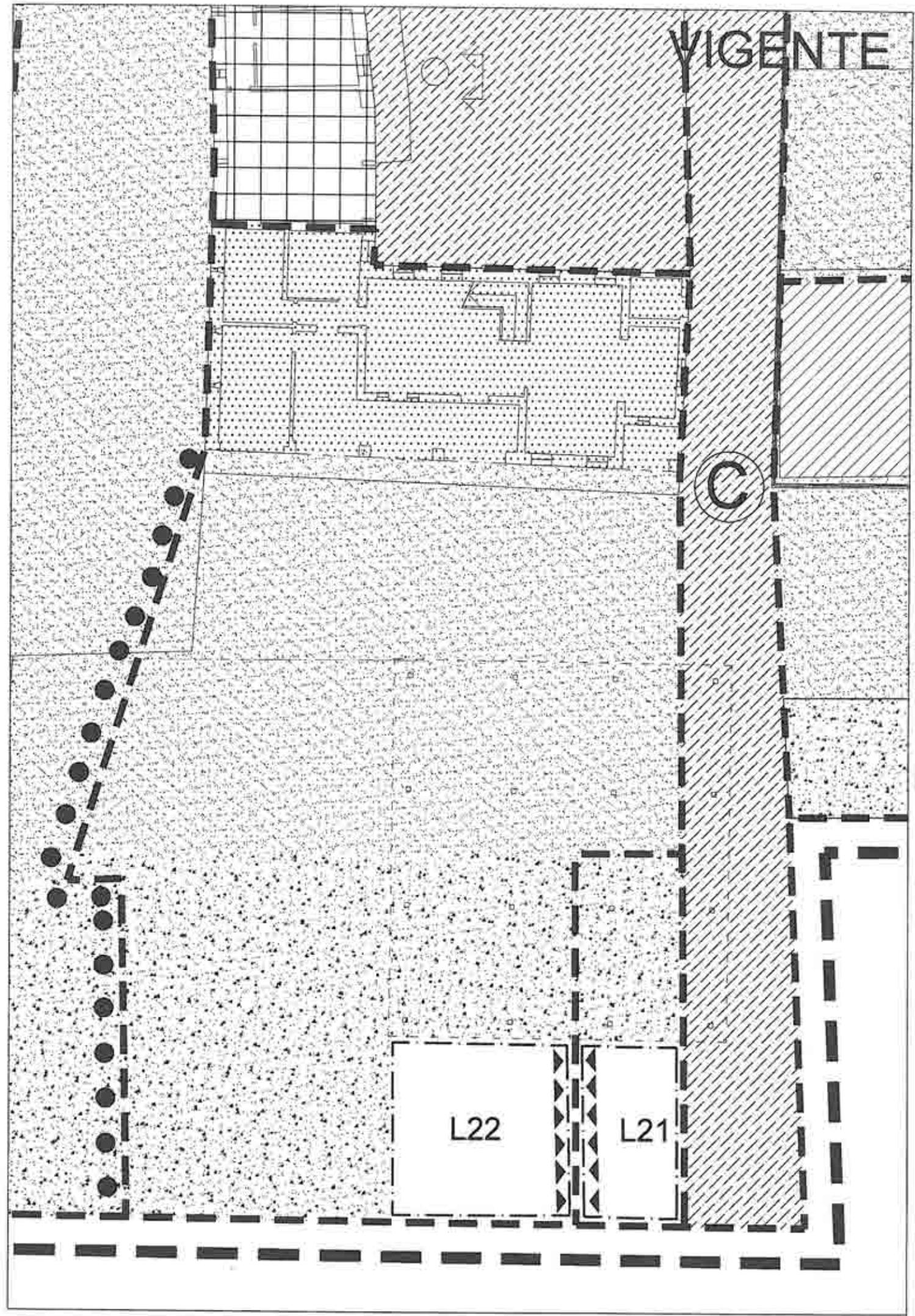


**ALLEGATO N° 3**

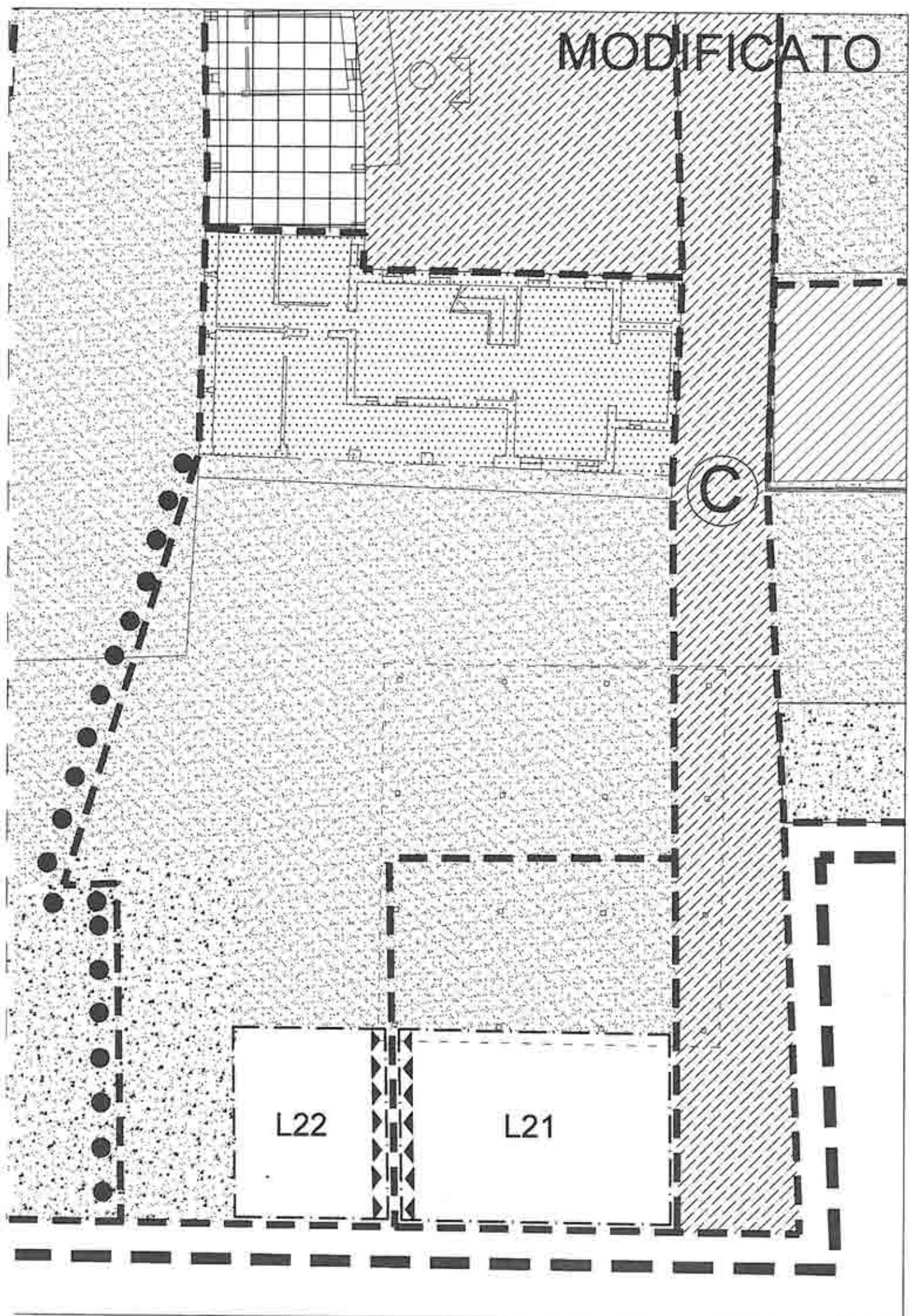
Tav. P2 Categorie operative d'intervento  
Estratto scala 1: 200

VIGENTE e MODIFICATO

VIGENTE



**MODIFICATO**



**ALLEGATO N° 4**

Norme Tecniche di Attuazione  
Estratto

VIGENTE e MODIFICATO

Art. 6 Zone omogenee - Categorie operative d'intervento

- omissis -

F) -Zona omogenea A6a,b Aree edificabili

Il piano indica con apposita campitura (tav.P2) le aree di pertinenza degli edifici (cat.A6a). Le superfici interessate possono essere pavimentate e utilizzate come corti interne ai fabbricati o possono essere occupate dalle nuove edificazioni consentite dal P.R.P.C..

Il piano perimbra (tav P2) gli ambiti interessati dalle nuove edificazioni, cat.A6b e possono essere superfici libere da volumi o superfici che comprendono volumi e superfici coperte di cui si prevede la demolizione e ricostruzione; i valori di volume da demolire vanno sommati a quelli assegnati per le nuove edificazioni e saranno quindi utilizzati per la definizione planivolumetrica del nuovo intervento; complessivamente i volumi disponibili da utilizzare nell'ambito interessato dalla nuova edificazione sono:

- le superfetazioni cat.A2-A3;
- 
- i fabbricati delle cat A4a; cat A5;
- 
- l'eventuale volume previsto per l'ambito interessato dalla nuova edificazione (cat.A6b) va sommato al volume esistente che insiste nell'ambito stesso e di cui si prevede la demolizione;
- 
- l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto 3.

Nel caso in cui l'U.M.I. contenga più ambiti interessati dalle nuove edificazioni è ammesso il trasferimento, in tutto o in parte delle possibilità edificatorie assegnate, da un ambito all'altro e sempre nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche e delle possibili variazioni alle stesse ammesse dalle presenti norme tecniche di attuazione (estensione planimetrica dell'ambito interessato dalla nuova edificazione; altezza max.)

Il piano particolareggiato individua l'ambito interessato dalla nuova edificazione con lettera L e con i numeri di seguito elencati ed ammette le seguenti possibilità edificatorie:

- |             |                                  |  |
|-------------|----------------------------------|--|
| - L1 a/b/c/ | mc.: 420+volumi da demolire      | L1a/b    h. max 6.00 ml;<br>L1c        h. max 3.00 ml; |
| - L2        | mc.: 1600                        | h. max come edifici<br>adiacenti;                      |
| - L3        | mc.: solo Art. 9 punto B comma 3 | h. max 3.00 ml;  |

- L4	mc.: 20 + volumi da demolire	h. max 3.00 ml;
- L5	mc.: solo Art. 9 punto B comma 3	h. max 3.00 ml;
- L6	mc.: solo Art. 9 punto B comma 3	h. max 3.00 ml;
- L7	mc.: volumi da demolire	h. max 3.00 ml;
- L8	mc.: 200	h. max 3.00 ml;
- L9	mc.: 150	h. max 3.00 ml;
- L10	mc.: 180	h. max 3.00 ml;
- L11	mc.: volumi da demolire	h. max come edifici adiacenti;
- L12 a/b	mc.: 180	L12a/b h. max. 3.00 ml;
- L13	mc.: 40	h. max 3.00 ml;
- L14	mc.: 110	h. max. 3.00 ml;
- L15	mc.: 280 + volumi da demolire	h. max. 3.00 ml;
- L16	mc.: 127	h. max 3.00 ml;
- L17a/b	mc.: volumi da demolire	L17a h. max. come edifici adiacenti; L17b h. max. 3.00 ml.;
- L18a/b/c	mc.: 15	L18a/c h. max. 3.00 ml.; L18b h. max. come edifici adiacenti
- L19a/b	mc.: 1000	L19a/b h. max come edifici adiacenti;
- L20	mc.: 750	h. max 3.00 ml;
- L21	mc.: 91	h. max 3.00 ml;
- L22	mc.: 350	h. max. 3.00 ml.;
- L23a/b	mc.: 1760	L23a h. max. 3.00 ml.; L23b h. max. come edifici adiacenti
- L24a/b/c	mc.: 1090	L24a h. max. 3.00 ml.; L24b/c h. max. come edifici adiacenti
- L25	mc.: solo Art. 9 punto B comma 3	h. max come edifici adiacenti;

- L26	mc.: solo Art. 9 punto B comma 3	L26	h. max come edifici adiacenti;
- L27	mc.: 100		h. max 3.00 ml;
- L28	mc.: 108		h. max 3.00 ml;
-L29	solo superficie coperta		h. max.4.00 ml

Per gli ambiti interessati dalle nuove edificazioni, il valore massimo di superficie coperta coincide con l'estensione dell'ambito stesso.

- *omissis* -

---

## N.T.A. MODIFICATE

### Art. 6 Zone omogenee - Categorie operative d'intervento

- omissis -

#### F) -Zona omogenea A6a,b Aree edificabili

Il piano indica con apposita campitura (tav.P2) le aree di pertinenza degli edifici (cat.A6a). Le superfici interessate possono essere pavimentate e utilizzate come corti interne ai fabbricati o possono essere occupate dalle nuove edificazioni consentite dal P.R.P.C..

Il piano perimbra (tav P2) gli ambiti interessati dalle nuove edificazioni, cat.A6b e possono essere superfici libere da volumi o superfici che comprendono volumi e superfici coperte di cui si prevede la demolizione e ricostruzione; i valori di volume da demolire vanno sommati a quelli assegnati per le nuove edificazioni e saranno quindi utilizzati per la definizione planivolumetrica del nuovo intervento; complessivamente i volumi disponibili da utilizzare nell'ambito interessato dalla nuova edificazione sono:

- le superfetazioni cat.A2-A3;
- i fabbricati delle cat A4a; cat A5;
- l'eventuale volume previsto per l'ambito interessato dalla nuova edificazione (cat.A6b) va sommato al volume esistente che insiste nell'ambito stesso e di cui si prevede la demolizione;
- l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto 3.

Nel caso in cui l'U.M.I. contenga più ambiti interessati dalle nuove edificazioni è ammesso il trasferimento, in tutto o in parte delle possibilità edificatorie assegnate, da un ambito all'altro e sempre nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche e delle possibili variazioni alle stesse ammesse dalle presenti norme tecniche di attuazione (estensione planimetrica dell'ambito interessato dalla nuova edificazione; altezza max.)

Il piano particolareggiato individua l'ambito interessato dalla nuova edificazione con lettera L e con i numeri di seguito elencati ed ammette le seguenti possibilità edificatorie:

- |             |                                  |  |
|-------------|----------------------------------|--|
| - L1 a/b/c/ | mc.: 420+volumi da demolire      | L1a/b    h. max 6.00 ml;<br>L1c        h. max 3.00 ml; |
| - L2        | mc.: 1600                        | h. max come edifici<br>adiacenti;                      |
| - L3        | mc.: solo Art. 9 punto B comma 3 | h. max 3.00 ml;  |

- L4	mc.: 20 + volumi da demolire	h. max 3.00 ml;
- L5	mc.: solo Art. 9 punto B comma 3	h. max 3.00 ml;
- L6	mc.: solo Art. 9 punto B comma 3	h. max 3.00 ml;
- L7	mc.: volumi da demolire	h. max 3.00 ml;
- L8	mc.: 200	h. max 3.00 ml;
- L9	mc.: 150	h. max 3.00 ml;
- L10	mc.: 180	h. max 3.00 ml;
- L11	mc.: volumi da demolire	h. max come edifici adiacenti;
- L12 a/b	mc.: 180	L12a/b h. max. 3.00 ml;
- L13	mc.: 40	h. max 3.00 ml;
- L14	mc.: 110	h. max. 3.00 ml;
- L15	mc.: 280 + volumi da demolire	h. max. 3.00 ml;
- L16	mc.: 127	h. max 3.00 ml;
- L17a/b	mc.: volumi da demolire	L17a h. max. come edifici adiacenti; L17b h. max. 3.00 ml.;
- L18a/b/c	mc.: 15	L18a/c h. max. 3.00 ml.; L18b h. max. come edifici adiacenti
- L19a/b	mc.. 1000	L19a/b h.max come edifici adiacenti;
- L20	mc.: 750	h. max 3.00 ml;
- L21	mc.: 350	h. max 3.00 ml;
- L22	mc.: 220	h. max. 3.00 ml.;
- L23a/b	mc.: 1760	L23a h. max. 3.00 ml.; L23b h. max. come edifici adiacenti
- L24a/b/c	mc.: 1090	L24a h. max. 3.00 ml.; L24b/c h. max. come edifici adiacenti
- L25	mc.: solo Art. 9 punto B comma 3	h. max come edifici adiacenti;

- L26	mc.: solo Art. 9 punto B comma 3	L26	h. max come edifici adiacenti;
- L27	mc.: 100		h. max 3.00 ml;
- L28	mc.: 108		h. max 3.00 ml;
-L29	solo superficie coperta		h. max.4.00 ml

Per gli ambiti interessati dalle nuove edificazioni, il valore massimo di superficie coperta coincide con l'estensione dell'ambito stesso.

- *omissis* -