

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**

**Provincia di Udine**

**Comune di Codroipo**

**PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE**

**“isolati di zona omogenea A – Codroipo OVEST”**

## **VARIANTE N° 12**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA ED ALLEGATI**

proprietario: 4 LG s.r.l.

piazza Giuseppe Garibaldi n°21/1  
33033 Codroipo (UD)

#### **a. Premessa**

La ditta proprietaria 4 LG s.r.l. ha incaricato il sottoscritto architetto Alessandro Tosatto, di redigere la variante al Piano Regolatore Particolareggiato Comunale del centro storico - Codroipo Ovest, per gli immobili posti all'incrocio fra via Cesare Battisti e via Foro Boario.

Lo strumento urbanistico regolatore del comune di Codroipo è rappresentato dal piano regolatore generale comunale aggiornato alla variante n°75.

In data 20/06/2018 la Commissione Consiliare Pianificazione Territoriale ha espresso parere *favorevole* alla richiesta di variante acconsentendo alla sua redazione a cura e spese della richiedente. La pratica è la n°U2018/011.

#### **b. Relazione illustrativa sulle motivazioni della variante.**

Le modifiche al P.R.P.C. apportate con la presente variante riguardano l'immobile censito catastalmente al mappale 102 foglio 54 del Comune di Codroipo, ubicato in via Cesare Battisti n°19 a Codroipo, di proprietà della 4 LG s.r.l., con sede in Codroipo (UD) piazza G. Garibaldi 21/4 c.f./p.IVA 02455870309 e legale rappresentante la sig.ra Cinzia De Fazio nata a Gorizia (GO) il 15 marzo 1963, c.f. DFZCNZ63C55E098A.

Il suddetto immobile fa parte dell'edificio storico all'angolo fra le vie Battisti e Foro Boario ed è composto da due fabbricati uniti ad angolo con tre piani fuori terra. Dal lato interno vi è una corte interna esclusiva a servizio del fabbricato dove vi è insediata un'attività commerciale legata alla ristorazione ed è in previsione l'insediamento di un'attività ricettiva. Lo spazio della corte interna risulta essere stretto e chiuso su tutti e quattro i lati, il che determina problemi di salubrità degli spazi della corte come infiltrazioni, umidità ecc., inoltre è intenzione della proprietà ricavare degli spazi a servizio delle suddette attività configurato come "giardino d'inverno" e nello specifico utilizzato come sala da pranzo accessoria alla pizzeria, aperta al pubblico, dotata di arredo mobile e facilmente rimovibile (tavolini, sedie ecc), per assolvere, in accordo fra le parti, alla servitù di transito verso la vicina proprietà senza alcuna diminuzione dell'esercizio della servitù o a renderlo più scomodo. Verrà realizzata una copertura in struttura metallica, in materiale traslucido vetrato e con serramenti apribili, inoltre verrà realizzato un ascensore a

servizio dell'attività ricettiva per rendere fruibile il fabbricato anche alle persone portatrici di handicap.

Si richiede nello specifico di modificare la categoria d'intervento A3 – ristrutturazione, corrispondente alla corte interna in oggetto, in zona A6b – ambito interessato alla nuova edificazione, per la realizzazione della copertura metallica di cui sopra.

### **c. Contenuti della variante**

La variante modifica la tavola degli isolati di zona omogenea A – Codroipo Ovest (tav. P2a – categorie operative d'intervento) e consiste nella modifica del retino della categoria d'intervento A3- ristrutturazione, corrispondente all'area della corte interna, con il retino dell'area A6b – ambito interessato alla nuova edificazione, identificata con la sigla L29 e come rappresentata nei grafici allegati alla presente relazione.

La variante modifica le Norme Tecniche di Attuazione andando a definire le caratteristiche della suddetta area L29 che avrà le seguenti caratteristiche:

- 300 mc massimi di edificabilità (esclusi dal computo i volumi dell'ascensore, ai sensi dell'art.5 N.T.A. del P.R.G.C.);
- altezza massima della copertura = 4,00 ml;
- realizzazione con impiego coperture vetrate anche apribili e vani ascensore;
- alloggiamento ascensore/montacarichi con altezza massima  $\leq$  all'altezza del fabbricato adiacente.

#### **d. Elaborati della variante**

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

d.1 – ESTRATTO P.R.P.C. VIGENTE

*"tav. P2 categorie operative d'intervento" scala 1/400*

d.2 – ESTRATTO P.R.P.C. IN VARIANTE

*"tav. P2 categorie operative d'intervento" scala 1/400*

d.3 – ESTRATTO DELLA LEGENDA P.R.P.C.

d.4- ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.P.C. VIGENTE

d.5- ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.P.C. IN VARIANTE

Codroipo, 2 luglio 2018

Alessandro Tosatto, architetto

aptes udina

ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine



alessandro tosatto  
albo sez. A/a - numero 1034  
architetto

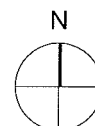
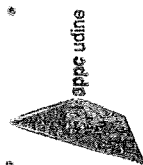
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA  
PROVINCIA DI UDINE  
COMUNE DI CODROIPO  
PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE

ISOLATI DI ZONA "A" - CODROIPO OVEST  
CATEGORIE D'INTERVENTO - estratto tav.P2

**VIGENTE**

ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine

**alessandro tosetto**  
albo sez. A/a - numero 1034  
architetto



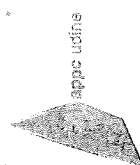
scala 1:400



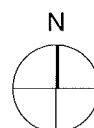
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA  
PROVINCIA DI UDINE  
COMUNE DI CODROIPO  
PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE

ISOLATI DI ZONA "A" - CODROIPO OVEST  
CATEGORIE D'INTERVENTO - estratto tav.P2

## VARIANTE



ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine  
**alessandro tosa**  
abto sez. A/a - numero 1024  
architetto



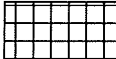
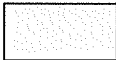
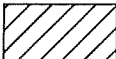




scala 1:400




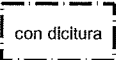
ISOLATI DI ZONA "A" - CODROIPO OVEST  
 TAVOLA DI ZONIZZAZIONE

# LEGENDA



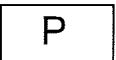


## CATEGORIE OPERATIVE D'INTERVENTO

	A1 - restauro
	A2 - conservazione tipologica
	A3 - ristrutturazione edilizia
	A4a - demolizione con ricostruzione
	A4a - ripristino
	A4b - edilizia recente
	A5 - demolizione senza ricostruzione









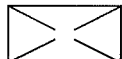



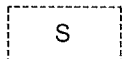
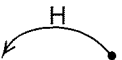



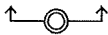

## A6 - AREE EDIFICABILI

	A6a - aree di pertinenza degli edifici, corti
	A6b - ambito interessato alla nuova edificazione

## A7 - AREE INEDIFICABILI

	a - aree a verde per giardini, prati, orti, ecc.
	b - aree verde attrezzato
	c - aree per la viabilità pedonale, veicolare e per il parcheggio
	d - corti comuni (C) e pertinenze non edificabili
	e - pertinenza privata di uso pubblico

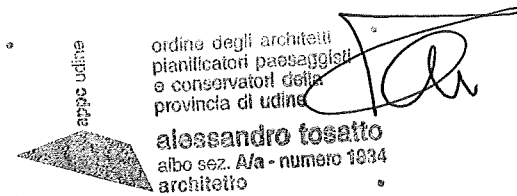
## ALTRE INFORMAZIONI

	muri di recinzione da conservare - ripristinare restaurare
	muri di recinzione da edificare / ricostruire
	posizionamento obbligatorio del nuovo volume
	alberature d'alto fusto esistenti
	perimetro dell'unità minima d'intervento
	perimetro di piano
	accesso carraio esistente
	accesso pedonale esistente
	passo carraio esistente
	porticati di uso pubblico
	particolare costruttivo
	elemento puntuale significativo da conservare
	sopraelevazioni
	altezza da utilizzare nelle sopraelevazioni
	altezza massima da utilizzare nelle sopraelevazioni
	transito pedonale pubblico
	nuovo accesso carraio
	limite posizionamento nuovo accesso carraio
	Ambito d'intervento unitario Art. 7 comma A punto 11 Art. 9 comma B punto 8

ordine degli architetti  
 pianificatori paesaggisti  
 e conservatori della  
 provincia di udine  
**alessandro tosatto**  
 albo sez. A/a - numero 1634  
 architetto

ISOLATI DI ZONA "A" - CODROIPO OVEST  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**VIGENTE**



.....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. di R.

Il piano perimetra (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 4.

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

.....OMISSIS.....

- |                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| - <b>L27a</b>   | mc. 2000+ volumi da demolire (mc 1480,98) | L27a h.max.come edifici (UMI 30) adiacenti;       |
| - <b>L27b</b>   | (UMI 30) solo superficie coperta          | L27b h.max.6,00 ml;                               |
| - <b>L27a/b</b> | mc. 4200 + Art.9 punto B comma 4          | L27a h.max.8,55 ml (UMI 36)<br>L27b h.max 3,00 ml |
| - <b>L28</b>    | mc. volumi da demolire                    | h.max. 3,00 ml;                                   |

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

.....OMISSIS.....



ISOLATI DI ZONA "A" - CODROIPO OVEST  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## VARIANTE



.....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. di R.

Il piano perimetra (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 4.

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

.....OMISSIS.....

- **L27a** mc. 2000+ volumi da demolire (mc 1480,98) L27a h.max.come edifici (UMI 30) adiacenti;
- **L27b** (UMI 30) solo superficie coperta L27b h.max.6,00 ml;
- **L27a/b** mc. 4200 + Art.9 punto B comma 4 L27a h.max.8,55 ml (UMI 36)  
L27b h.max 3,00 ml
- **L28** mc. volumi da demolire h.max. 3,00 ml;
- **L29** **mc 300 realizzabili con l'impiego di coperture vetrate anche apribili e vani ascensore**  
(volumi ascensore esclusi dal computo ai sensi dell'art.5 N.T.A. del P.R.G.C.)  
**L29 h.max copertura 4,00 ml**  
**L29 h.max corsa ascensore 10,00 ml**

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

.....OMISSIS.....

