

454-P-29

Comune di CODROIPO
17 GEN. 2020
Prot. N°
Cat. Class. Uff.

PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI CODROIPO

Ex Tabacchificio a Codroipo in via XXIX Ottobre
PIANO ATTUATIVO COMUNALE (ex P.R.P.C.)

VARIANTE n.1

RELAZIONE TECNICA

Paolo Coretti, architetto

Via Bertaldia, n.72 – I – 33100 Udine, tel.: 0432/299101

E-mail: studio.coretti@gmail.com

EMPORIO ROJATTI S.n.c.
di ROJATTI e C.
Via XXIX Ottobre, 5
33033 CODROIPO (UD)
Part. I.V.A. 01503530302

Novembre 2019

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
paolo coretti
albo sez. A/a - numero 398
architetto

Premessa

Si tratta della Variante n.1 al P.A.C. di iniziativa privata denominato "Ex tabacchificio" (Comparto B1f) approvato dal Comune di Codroipo con Deliberazione della Giunta Comunale n.106 del 13 aprile 2016.

Identificazione del P.A.C. nell'ambito del territorio comunale.

Il P.A.C. in argomento comprende i fabbricati e le aree scoperte dell'ex complesso industriale già appartenuto alla Manifattura Tabacchi di Codroipo, immobile questo che, situato nel Capoluogo e prospiciente via XXIX Ottobre e via Divisione Julia, risulta catastalmente identificabile con i mappali 196 e 352 del Foglio 35 del Catasto Terreni del Comune di Codroipo.

I contenuti del P.A.C. vigente

Tenuto conto delle condizioni prescrittive in materia urbanistica e delle richieste di salvaguardia dei valori architettonici e storici dell'edificio principale e del circostante contesto ambientale, il vigente P.A.C. è rivolto principalmente al ricavo di edifici con preminente destinazione direzionale (*Edifici destinati ad attrezzature collettive pubblico e private* e, in subordine, *Edifici destinati alle residenze e alle attrezzature collettive pubbliche e private*) e prevede il recupero dell'intero sistema edilizio in maniera di restituire l'immagine storica dell'antica manifattura e, nel contempo, di realizzare un polo di servizi e di interessi culturali e commerciali per quella zona che, radicata a nord del Capoluogo, sarà nei prossimi anni senz'altro protagonista di un certo sviluppo urbano.

Nello specifico, il Piano Attuativo comporta la conservazione - mediante interventi di consolidamento e parziale ricostruzione - dei corpi di fabbrica che,

riconoscibili nel complesso edilizio, risultano meritevoli di essere conservati e, sulla base di una documentata analisi, risultano parte integrante dell'impianto originario; prevede anche la demolizione dei corpi di fabbrica non originali; prevede la nuova costruzione - mediante l'applicazione di tecnologie del tutto mimetiche ed integrative o, in alcuni casi con modalità neutrali o dissonanti – di quelle parti che dovrebbero essere indispensabili alla funzionalità dell'edificio nel suo complesso o, di più, che potrebbero completarne la figura nel rispetto della logica compositiva dell'impianto originario e, infine, prevede la sistemazione dell'area scoperta, la realizzazione di una serie di percorsi pedonali coperti e la formazione di alcune aree destinate al parcheggio di circa 190 autovetture, aree queste individuate su parte dell'area prospiciente via Divisione Julia, sull'area antistante l'ingresso principale dell'edificio e sull'area adiacente al confine occidentale della proprietà.

Ancora, per quanto attiene l'area scoperta del lotto che si allunga verso nord e che prospetta su via Divisione Julia, il Piano prevede la costruzione di un edificio pluriplano destinato alla residenza ed alle attrezzature collettive pubbliche e private e dotato di un piano terra parzialmente riservato alle autorimesse per le autovetture.

Le motivazioni della Variante n.1

Una approfondita analisi delle caratteristiche costruttive degli edifici prospicienti su via Divisione Julia in relazione alle potenzialità offerte dal vigente P.R.G.C., la valutazione delle loro possibili trasformazioni che – negli anni a noi prossimi - potrebbero essere attuate e la conoscenza e la verifica in concreto dell'andamento del mercato immobiliare relativo alla città di Codroipo ed alle zone adiacenti ad essa connesse, richiedono una revisione delle reali potenzialità dell'intera area interessata dal P.A.C. in oggetto e, più nello specifico, rendono necessaria una riduzione della capacità edificatoria che il vigente P.A.C. indica per

il lotto collocato a settentrione, prospiciente su via Divisione Julia e distinto con la lettera A nella tavola grafica distinta con il n. 457-P-19.

In aggiunta alle motivazioni sopra esposte, poi, e considerato che, durante il mese di ottobre 2017, il Comune di Codroipo ha provveduto a redigere la Variante n.73 per *l'Adeguamento delle definizioni e dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 61, C.2 Bis della Legge Regionale 19/2009*, risulta opportuno e necessario impegnare la Variante in questione per adeguare la calcolo delle superfici e dei volumi previsti dal P.A.C. in argomento.

I contenuti della Variante 1

La Variante n.1 prevede e comporta le seguenti modifiche:

1 - Gli inviluppi individuati con i n. 70a, 70b e 70c (indicanti rispettivamente la possibilità di edificare corpi di fabbrica di n.3 piani fuori terra con una altezza massima di mt. 9,50, di n.4 piani fuori terra con una altezza massima di mt. 13,50 e di n.5 piani fuori terra con una altezza massima di mt. 16,50) nella tavola grafica denominata 454 – P - 19 (*Calcolo delle superfici e dei volumi di progetto*) redatta nel settembre 2013, aggiornata durante il mese di giugno 2014 ed attualmente in vigore, dovranno essere sostituiti con altro inviluppo individuato con il n.70 (indicante la possibilità di edificare un edificio di altezza massima di mt. 7,00) nella tavola grafica denominata 454 – P - 19 (Calcolo delle superfici e dei volumi di progetto).

2 – Circa le distanze delle costruzioni dalla strada, dai confini di proprietà e dalle altre costruzioni, diversamente da quanto indicato per gli inviluppi dei corpi di fabbrica distinti con i n. 70a, 70b e 70c (nella citata tavola grafica 454 –P-19, attualmente in vigore, risulta indicato che i nuovi fabbricati dovranno rispettare la distanza di mt. 10,00 dalla strada, mt. 5,00 dai confini di proprietà, mt. 10,00 da altre

costruzioni e, in particolar modo, il corpo di fabbrica distinto con il n.70a dovrà rispettare la distanza di mt.15,00 dallo storico edificio della ex manifattura tabacchi, il corpo di fabbrica distinto con il n. 70b, dovrà rispettare la distanza di mt. 27,00 dal medesimo edificio e, così, il corpo di fabbrica distinto con il n. 70c dovrà rispettare la distanza di mt. 42,00) l'edificio distinto con il n. 70 nella tavola grafica 454 – P – 19, di Variante, dovrà rispettare la distanza di mt. 8,00 dalla strada, mt. 5,00 dai confini di proprietà, mt. 10,00 da altre costruzioni e dovrà rispettare la distanza di mt. 13,00 dallo storico edificio della ex manifattura tabacchi. La riduzione della distanza delle costruzioni dalla strada, da mt.10.00 a mt. 8.00, è dovuta al fatto che le costruzioni, che nello stato di fatto prospettano su via Divisione Julia, sono collocate a circa mt. 8.00 (distanza media) dalla strada.

3 – In relazione all'applicazione di quanto previsto con la Variante n.73 al P.R.G.C. circa *l'Adeguamento delle definizioni e dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 61, C.2 Bis della Legge Regionale 19/2009* il volume di progetto indicato nella tavola grafica 454 –P-19, attualmente in vigore (il Volume di progetto registra mc. 56.439,31.= e risulta riferito ad un volume massimo consentito di mc. 58.270,50.= corrispondente a 3,00 mc./mq.) dovrà essere sostituito con il Volume di progetto che risulta essere pari a mc. 44.051,85.= calcolato in riferimento ad un volume massimo consentito di mc. 46.616,40.= corrispondente a 2,40 mc./mq. così come registrato nella tavola grafica 454 – P – 19 di Variante.

Nello specifico, per quanto attiene il lotto prospiciente via Divisione Julia ed oggetto di riduzione della capacità edificatoria il volume di mc.8.975,00.= previsto per la nuova costruzione di cui ai corpi di fabbrica distinti con i n. 70a, 70b e 70c dovrà essere ridotto a mc.2.177,60.= così come indicato nella tavola grafica 454 – P – 19 di Variante in relazione al corpo di fabbrica distinto con il n. 70.

4 – Per quanto attiene le Norme Tecniche di Attuazione la *Descrizione sommaria dell'area*, le *Destinazioni d'uso previste* e le *Modalità esecutive* riferite alle Aree Q1, Q2, Q3 e R indicate a pag. 57 e 58 dell'elaborato distinto con il n. 454 – P – 28

redatto nel settembre 2013, aggiornato durante il mese di giugno 2014 ed attualmente vigente, dovranno essere sostituite con *Descrizione sommaria dell'area, Destinazioni d'uso previste e Modalità esecutive* riferite all' Area Q così come indicato nelle pag. 57e 58 dell'elaborato distinto con il n. 454 – P – 28 (*Norme tecniche di attuazione*) di Variante. Infine, la *Norma speciale* indicata a pag.60 dell'elaborato distinto con il n. 454 – P – 28 redatto nel settembre 2013, aggiornato durante il mese di giugno 2014 ed attualmente vigente, dovrà essere sostituita con *Norme speciali estese all'intera area del Piano Attuativo Comunale* che restano indicate a pag. 59 dell'elaborato distinto con il n. 454 – P – 28 (*Norme tecniche di attuazione*) di Variante.

Caratteri attuativi della Variante

Si ritiene che la Variante non rientri tra quelle Varianti indicate nel punto 6 dell'art.9 del Decreto del Presidente della Regione F.V.G. 20 marzo 2008, n.086/Pres. (*Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della Legge Regionale 23 febbraio 2007, n.5*) che non necessitano di pronunce deliberative in quanto le modifiche planivolumetriche del lotto prospiciente via Divisione Julia alterano le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal P.A.C. (la Variante, infatti, comporta la sostituzione dei previsti corpi di fabbrica articolati da tre a cinque piani con altezze variabili da mt. 9,50 a mt. 16,50 con altri corpi di fabbrica di altezza massima pari a mt. 7,00) e perché l'adeguamento dei parametri edilizi di cui all'art.61, C.2 Bis della L.R. 19/2009, anche se non comporta la diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici o di usi pubblici, incide sul dimensionamento globale degli insediamenti.

Elaborati descrittivi e grafici che costituiscono la Variante n.1 .

- 454 / P/ 18. "Progetto – Interventi edilizi, individuaz. fabbricati, aree esterne
- 454 / P/ 19. "Progetto – Calcolo delle superfici e dei volumi di progetto"
- 454 / P/ 20. "Progetto – Destinazioni d'uso"
- 454 / P/ 21. "Progetto – Schema delle infrastrutture"
- 454 / P/ 22. "Progetto – Pianta piano terra, schema parcheggi e coperture"
- 454 / P/ 28. "Norme tecniche di attuazione"
- Planimetria illustrativa delle costruzioni che prospettano su parte di via Divisione Julia al fine di definire la media distanza dalla strada.
- 454 / S.I.C. / 02 - Verifica di incidenza del P.A.C. sui S.I.C.
- 454 / V.A.S. / 02 - Verifica di assoggettabilità a V.A.S.
- ~~Studio di Compatibilità Idraulica a firma dell'ing. Roberto Di Leonardo.~~
- Asseverazione sulla non significatività dell'intervento ai fini dell'invarianza idraulica.
- Asseverazione sulla compatibilità dei nuovi interventi con le situazioni di pericolosità evidenziate dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei Bacini Idrografici dei tributari della Laguna di Marano e Grado.
- Asseverazione sulla compatibilità della Variante con il Piano di Classificazione Acustica.
- Asseverazione sulla compatibilità della Variante con i complessi storici, monumentali ed archeologici sottoposti a vincolo del D. Lgs. 42/2004.
- Asseverazione sulla compatibilità della Variante con vincoli paesaggistici.
- Asseverazione sulla non indispensabilità del parere di cui agli art. 10 e 11 della L.R. 27/88.

Paolo Coretti, architetto

Udine, 25 novembre 2019

ordine degli architetti
planificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine

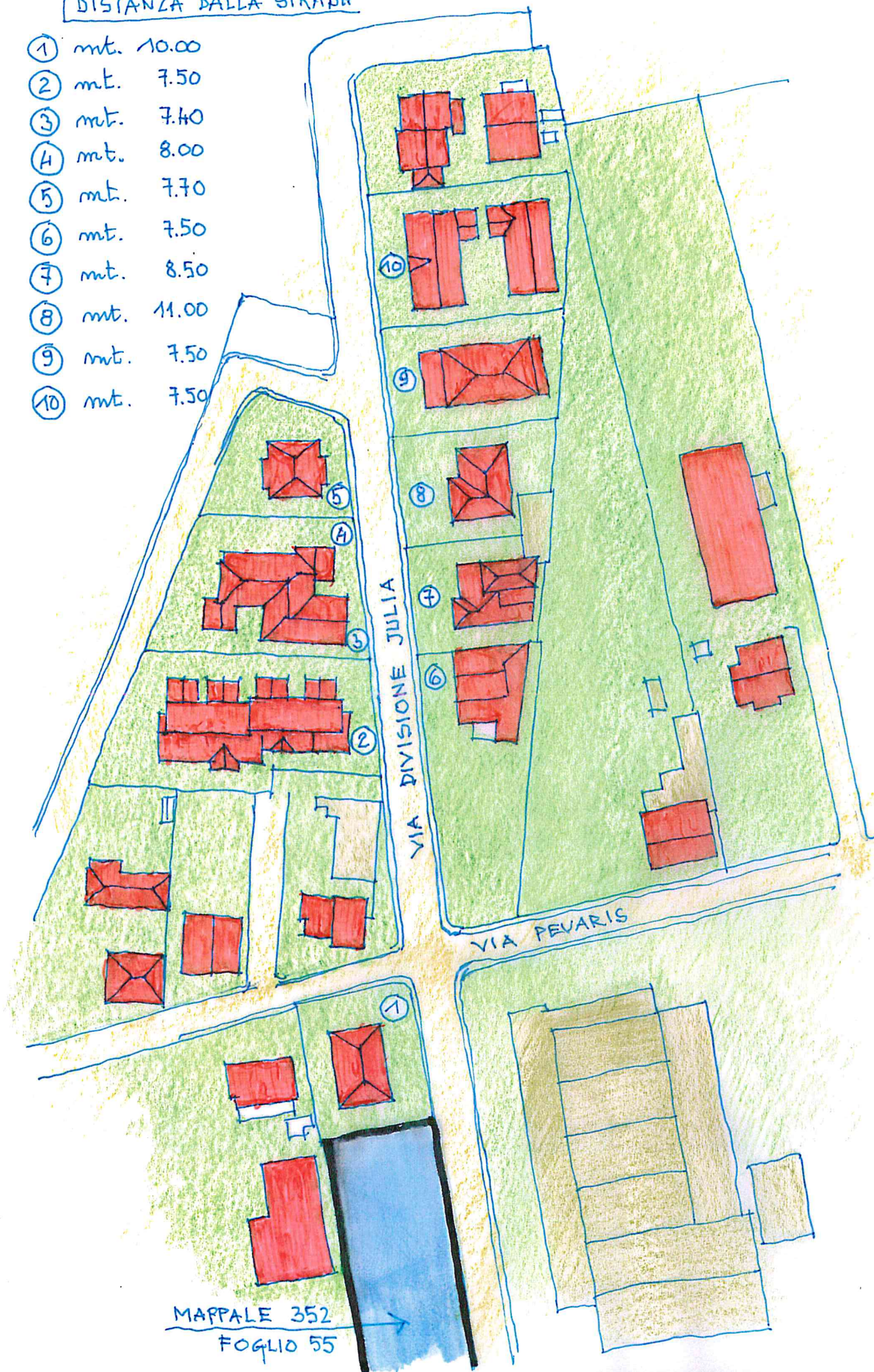
paolo coretti
atto sez. A/a - numero 399
architetto



7

DISTANZA DALLA STRADA

- ① mt. 10.00
- ② mt. 7.50
- ③ mt. 7.40
- ④ mt. 8.00
- ⑤ mt. 7.70
- ⑥ mt. 7.50
- ⑦ mt. 8.50
- ⑧ mt. 11.00
- ⑨ mt. 7.50
- ⑩ mt. 7.50



SCHEMA DI DISTANZA DALLA STRADA DELLE COSTRUZIONI PROSPICIENTI SU VIA DIVISIONE JULIA