

454-P-28

PROVINCIA DI UDINE  
COMUNE DI CODROIPO

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

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### VARIANTE n.1

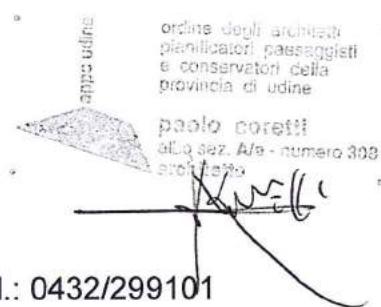
Comune di CODROIPO
17 GEN. 2020
Prot. N° .....
Cat. .... Class. .... Uff. ....

EMPORIO ROIATTI S.n.c.  
di ROIATTI e C.  
Via XXIX Ottobre, 5  
33033 CODROIPO (UD)  
Part. IVA: 01538520302

Paolo Coretti, architetto

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

E-mail: [studio.coretti@gmail.com](mailto:studio.coretti@gmail.com)



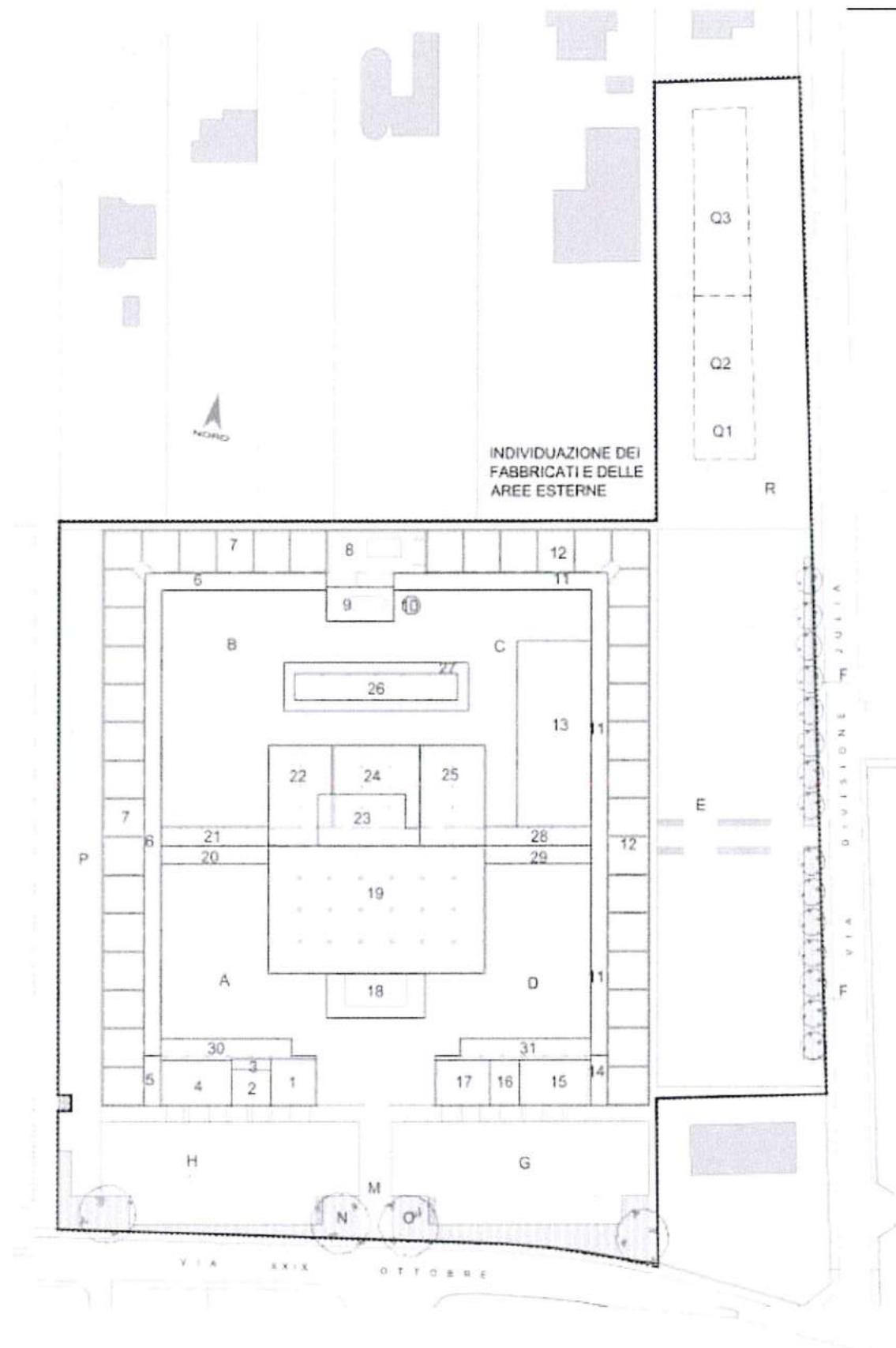
Novembre 2019

## Premessa

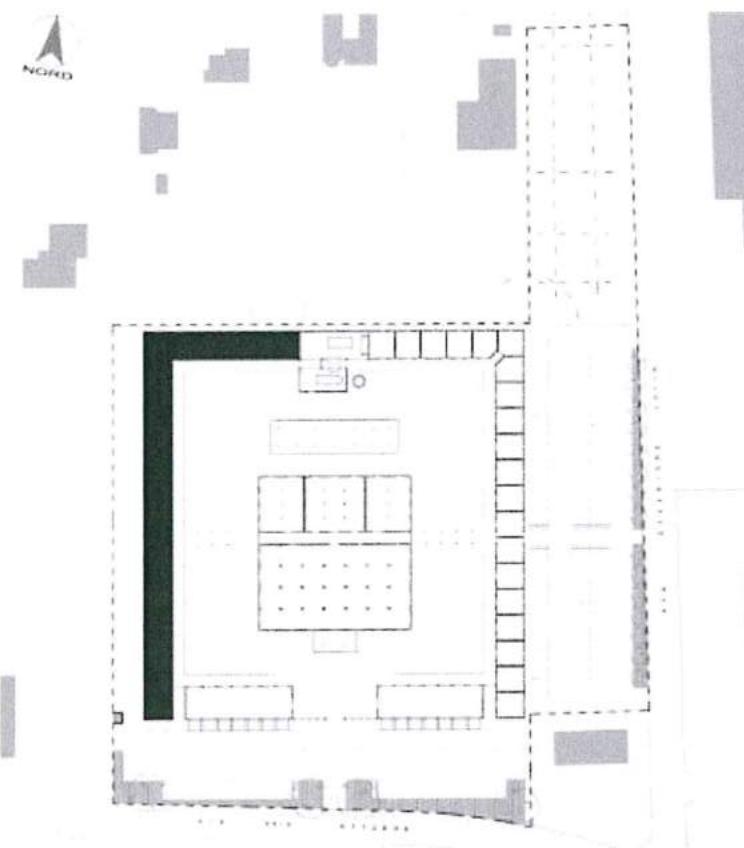
Parte integrante delle presenti Norme tecniche di Attuazione sono da intendersi le seguenti tavole grafiche che costituiscono gli elementi progettuali del Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato “Ex tabacchificio a Codroipo in via XXIX Ottobre”:

- 454 / P/ 04. “Stato di fatto – Emergenze e permanenze”
- 454 / P/ 05. “Stato di fatto – Stato di conservazione”
- 454 / P/ 06. “Stato di fatto – Destinazioni d’uso”
- 454 / P/ 07. “Stato di fatto – Planimetria generale”
- 454 / P/ 08. “Stato di fatto – Calcolo delle superfici e dei volumi esistenti”
- 454 / P/ 09. “Stato di fatto – Pianta piano terra”
- 454 / P/ 10. “Stato di fatto – Pianta piano primo”
- 454 / P/ 11. “Stato di fatto – Pianta piano secondo”
- 454 / P/ 12. “Stato di fatto – Pianta delle coperture”
- 454 / P/ 13. “Stato di fatto – Prospetti”
- 454 / P/ 14. “Stato di fatto – Sezioni AA’, BB’, CC’ e DD”
- 454 / P/ 15. “Stato di fatto – Sezioni EE’, FF’, GG’ e HH”
- 454 / P/ 16. “Stato di fatto – Sezioni II’, LL’, MM’ e NN’ ”
- 454 / P/ 17. “Progetto – Variante perimetro del P.R.P.C.”
- 454 / P/ 18. “Progetto – Interventi edilizi, individuazione fabbricati e 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 del piano terra, schema dei parcheggi e coperture”
- 454 / P/ 23. “Progetto – Prospetti edifici 1,2,3,4,15,16,17,30 e 31”
- 454 / P/ 24. “Progetto – Prospetti edifici 5,6,7,11,12 e 14”
- 454 / P/ 25. “Progetto – Prospetti edifici 8,9,10,26 e 27”
- 454 / P/ 26. “Progetto – Prosp.18,19,20,21,22,23,24,25,28 e 29”
- 454 / P/ 27. “Progetto – Assonometrie”

Schema generale per l'individuazione dei fabbricati e delle aree esterne



## Edificio n. 7



### Descrizione sommaria dell'edificio

Si tratta della porzione occidentale dell'edificio che, configurato a U ed aperto verso sud, costituisce l'insieme delle celle di essiccazione del tabacco che con la loro sequenza definivano e definiscono l'ambito dell'intero complesso edificato.

Il fabbricato, che insiste su parte del mappale 196 del foglio 35 del Catasto del Comune di Codroipo, consta di circa mc. 9.830 che, sviluppati in maniera uniforme entro una altezza costante di mt. 9,30 valutati dall'attuale piano di campagna, comportano una superficie coperta che corrisponde a mq. 1.057,10.

Articolato su di un unico livello funzionale e suddiviso in 20 locali di forma quadrangolare aventi larghezza di circa mt. 6,85 e profondità pari a mt. 7,75, risulta costruito su fondazioni continue in c.a. Ed elevato fino all'altezza di circa mt. 1,70 con una muratura in calcestruzzo armato di circa 30 cm di spessore, prosegue in alzato con una muratura a doppia camera realizzata all'esterno con mattoni pieni disposti "a coltello" e suddivisa, al centro del vuoto interno, con tavelloni tra loro sovrapposti e regolarmente ammorsati. La muratura, poi irrigidita con nervature in calcestruzzo armato in forma di cordoli e con

pilastri in mattoni pieni, si conclude in sommità con una struttura di copertura a due falde, realizzata in legno e completata, in origine, con una mantellata composta di lastre di eternit a configurazione ondulata.

All'esterno, infine, l'edificio risulta privo di intonaco e mostra un paramento in laterizio di tipo continuo, omogeneo per accostamento degli elementi e per cromia. In questa omogeneità, si differenzia, nella parte più alta della muratura, una fascia orizzontale che, costituita da mattoni pieni di impasto diverso da quello dei restanti mattoni della facciata, risulta ora irrimediabilmente degradata.

#### Stato di conservazione

L'edificio fortemente degradato in conseguenza di vari incendi e del successivo crollo di quasi tutta la struttura copertura e a causa di cedimenti puntuali, che hanno compromesso anche parte del paramento in laterizio, risulta del tutto inagibile e impedisce in esso qualsiasi attività o parziale utilizzo in assenza di radicali lavori di consolidamento e ricostruzione.

#### Modalità di intervento

L'edificio sarà soggetto a ristrutturazione comprendendo ed ammettendo nell'ambito di questa attività edilizia anche la ricostruzione delle parti mancanti e la demolizione con ricostruzione delle parti fortemente ammalorate di difficile recupero.

L'intervento, in ogni caso dovrà rispettare la sagoma planimetrica esistente mentre per quanto riguarda l'altezza sarà consentita la sopraelevazione di circa 30 cm al fine di realizzare un cordolo sommitale di incatenamento. Circa la suddivisione in livelli funzionali, potranno essere ricavati tre piani (piano terra, piano primo e piano secondo) e, qualora necessario, potrà essere ricavato un piano interrato del tutto contenuto nello spazio definito dalle murature d'ambito esistenti.

#### Destinazione d'uso prevista

L'edificio è destinato alla residenza e alle attrezzature collettive pubbliche o private quali locali di spettacolo e di riunione; uffici per attività amministrative o professionali; locali di tipo direzionale per attività ricreative, sanitarie ed assistenziali (con l'esclusione di ospizi, ospedali e case di cura); locali per l'istruzione e la ricerca tecnico-scientifica; grandi magazzini e negozi per attività commerciale al dettaglio e all'ingrosso compresi i locali per

la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, laboratori artigianali non molesti, locali per attività di servizio connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi (con l'esclusione dei depositi e dei magazzini all'ingrosso); locali per servizi e per attrezzature collettive destinati a opere pubbliche o di pubblico interesse. Dalle destinazioni previste, restano escluse, comunque, le rimesse di autotrasporti, gli impianti industriali, i laboratori artigianali molesti, le caserme, gli impianti e le attrezzature agricole.

### Modalità esecutive

Involucro esterno:

- La sagoma planimetrica dell'edificio dovrà essere conservata senza che ci sia nessuna modifica in aumento o in riduzione dei limiti esterni.
- L'altezza originaria dell'edificio dovrà essere conservata senza che ci sia nessuna modifica in aumento o in riduzione con l'eccezione, comunque, della sopraelevazione di cm.30 al fine di realizzare un cordolo sommitale di incatenamento.
- Il fronte principale ( lato settentrionale, lato occidentale e testata sud ) dovrà essere ricostruito nel rispetto della configurazione originaria e secondo quanto indicato **nella tav. 454-P-24**. In particolare, dovranno essere riproposte le forature esistenti in corrispondenza del basamento e quelle in sommità della muratura, mentre potranno essere realizzati nuovi accessi in corrispondenza dei fili ordinatori indicati nella tav. **454-P-24 e i fori necessari per la realizzazione di tali accessi dovranno essere di dimensioni uguali tra loro e dovranno essere informati a grande semplicità costruttiva.**
- Il fronte secondario ( lato orientale e meridionale dell'edificio, rivolto verso la corte interna ) potrà essere modificato in tutto o in parte in relazione alla nuova configurazione del corpo di fabbrica distinto con il n. 6 (vedi tav. 454-P-18.). I serramenti di porte, finestre e vetrine dovranno essere realizzati con profili in acciaio o alluminio di semplice disegno e di colore grigio di tono analogo a quello utilizzato per i serramenti dell'edificio distinto con il n.6. Nella porzione che, collocata all'estremità sud dell'edificio, risulta parallela al nuovo corpo di fabbrica distinto con i numeri 1, 2, 3, 4 e 30 e in quella soprastante la terrazza scoperta che fuoriesce dal secondo livello dell'edificio, la muratura della facciata rivolta verso il

cortile dovrà essere ricostruita e rivestita con mattoni pieni disposti "a coltello" con modalità esecutive e cromie analoghe a quelle delle facciate circostanti. La nuova muratura così realizzata, poggerà su di un basamento in c.a. in continuità con il basamento esistente nella contigua facciata meridionale e potrà essere intonacata con intonaco "a gretocino". Le nuove forature per la realizzazione di finestre dovranno rispettare i fili ordinatori indicati nella tav. grafica n. 454-P-24 e i relativi serramenti dovranno essere realizzati con profili di acciaio o alluminio di semplice disegno e colore analogo a quello dei serramenti realizzati per la restante parte di edificio.

- Il tetto dovrà essere ricostruito nel rispetto della sagoma e delle pendenze originarie delle falde (40%) e dovrà essere rispettata la quota di imposta e quella di colmo della copertura. La struttura potrà essere realizzata in legno e/o in acciaio e la mantellata per analogia cromatica con l'immagine storica dell'edificio dovrà essere realizzata con lamiere di acciaio, alluminio, zinco o titanio a coloritura naturale o grigio chiara. Con lo stesso materiale dovranno essere realizzati eventuali camini, pluviali, sfiati e lucernai.
- Le murature del fronte principale ( lato settentrionale, occidentale e testata sud ) dovranno essere consolidate mediante il riempimento della doppia camera interna con iniezioni di legante idraulico inorganico a base di calce escludendo i normali prodotti a base di cemento che comporterebbe reazioni di cristallizzazione espansive e eccessivi irrigidimenti, ed escludendo anche l'uso di iniezioni a base epossidica le quali, in questo caso, costituirebbero barriera alla permeabilità. Le porzioni fortemente ammalorate potranno essere demolite ma dovranno essere ricostruite utilizzando elementi in laterizio in tutto uguali a quelli esistenti, accostando gli elementi con le tecniche applicate nelle porzioni di muratura circostanti. All'esterno, le murature del fronte principale dovranno essere conservate, o parzialmente ricostruite, a facciavista e, con l'eccezione del basamento che potrà essere intonacato con intonaco a "a gretocino" dovranno conservare l'originaria omogeneità del muro in laterizio realizzato con mattoni pieni disposti "a coltello".
- Non saranno ammessi impianti a rete ed impianti tecnologici a vista né saranno ammessi pluviali in corrispondenza del fronte principale dell'edificio. Sulle falde di

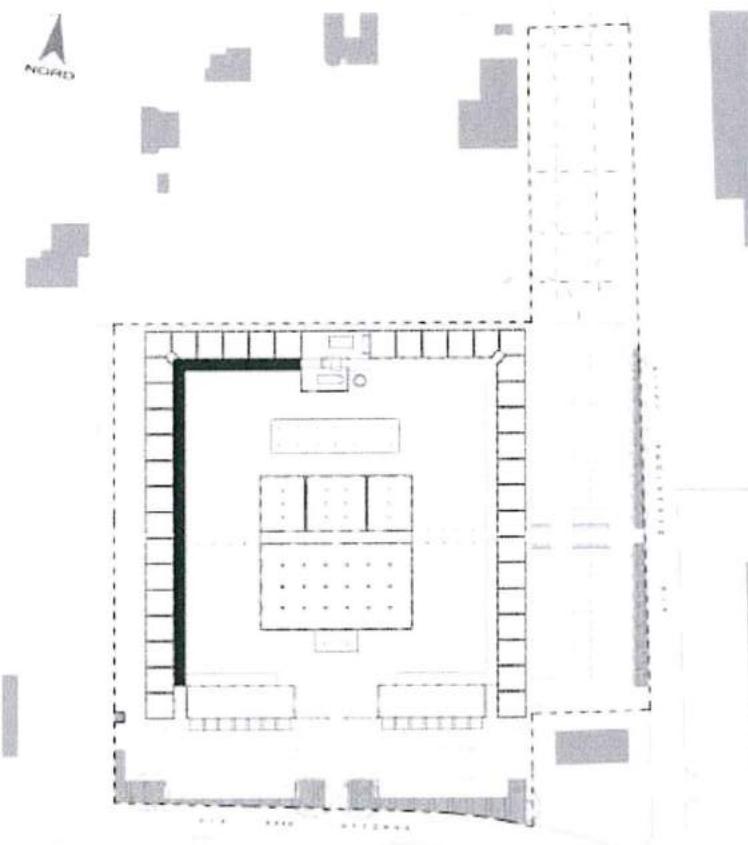
copertura, invece, potranno essere installati impianti tecnologici di tipo fotovoltaico e di tipo solare termico, purché integrati nel piano di copertura.

- I serramenti di finestra e le porte/portoni esterni, dovranno essere realizzati con profili di semplice disegno in acciaio o alluminio verniciato con colore grigio di tono analogo a quello utilizzato per i serramenti degli edifici distinti con il n.6 e con il n.11. In corrispondenza del basamento, i serramenti potranno essere completati con inferriata a semplice disegno collocata nell'ambito dello spessore della muratura.

#### All'interno dell'edificio

- Le pareti che attualmente suddividono le celle di essiccazione potranno essere trasformate o demolite in relazione alle necessità di composizione dei nuovi spazi interni.
- Gli elementi strutturali necessari al miglioramento statico ed al rispetto delle vigenti normative in materia di edilizia antisismica dovranno essere realizzati in modo mimetico o, in alternativa, in maniera tale da risultare coerenti con la composizione originaria dell'edificio.
- La pavimentazione del piano terreno dovrà essere realizzata mediante cementi lisciati o frattazzati, resine o altri materiali atti a garantire una superficie continua di tipo monocromo, capace di evocare la destinazione industriale originaria.

## Edificio n.6



### Descrizione sommaria dell'edificio

Si tratta della parte secondaria dell'edificio distinto con il n.6 nella tav. 454-P-18, parte che in forma di avancorpo, sporge al piano terra dell'edificio stesso lungo il suo lato orientale e meridionale e si rivolge verso la corte interna del complesso edificato.

Articolato su di un unico livello di altezza media pari a mt. 3,50 e profondità costante di mt. 2,25 si affianca alla cella di essiccazione e costituisce, per l'accesso ad esse, un disimpegno a forma di corridoio privo di interruzione alcuna.

Costituito con mattoni pieni ad una testa ed irrigidito con pilastri, anch'essi di mattoni pieni, disposti ad interasse di circa mt. 3,00, si conclude, in sommità, con una struttura di copertura ad una falda, realizzata con puntoni in legno e mantellata composta da lastre di eternit a configurazione ondulata. Una canaletta in c.l.s., originariamente adibita al trasporto ed alla distribuzione delle tubazioni che alimentavano i radiatori collocati nelle celle di essiccazione, percorre il corridoio in tutta la sua lunghezza e la pavimentazione di detto corridoio è realizzata in cls lisciato.

All'esterno, infine, il fabbricato risulta privo di intonaco e mostra un paramento in laterizio di tipo continuo analogo per accostamento degli elementi e per cromia alle porzioni meglio conservate dei fronti dell'edificio distinto con il n. 7 della tav. 454-P-18.

#### Stato di conservazione

Il corpo di fabbrica, fortemente degradato ( nella tav. 454-P-05 si precisa che rientra tra gli edifici in cattivo stato di conservazione ) risulta del tutto inagibile e impedisce in esso qualsiasi attività o qualsiasi utilizzo in assenza di radicali opere di trasformazione.

#### Modalità di intervento

Il corpo di fabbrica in questione sarà soggetto a demolizione con ricostruzione ed ampliamento in modo da consentire, in sua sostituzione, la realizzazione di un nuovo fabbricato che, articolato su tre livelli sovrapposti, possa risultare complementare all'edificio distinto con il n. 7 nella tav. 454-P-18. Nello specifico, l'intervento in questione dovrà rispettare la sagoma planimetrica indicata nella tav. 454-P-18 e, per quanto riguarda la sezione trasversale, dovrà rispettare le figure rappresentate nella tav. 454-P-24 (vedi sez. C-C'). Sempre garantendo la continuità delle quote dei piani di calpestio previsti nell'ambito dell'edificio distinto con il n.7 nella tav. 454-P-18. In particolare al piano terreno, dovrà essere realizzato un porticato continuo della larghezza di mt. 3,00 e, ove indicato nel grafico sopra citato, dovrà essere realizzato, al primo piano, un ampliamento di profondità pari a mt.1,50 e, al secondo piano, una terrazza scoperta di mt. 1,50 di profondità.

#### Destinazione d'uso prevista

Trattandosi di corpo di fabbrica in ampliamento dell'edificio distinto con il n.7 nella tav. 454-P-18, in analogia con quest'ultimo, è destinato alla residenza e alle attrezzature collettive pubbliche o private quali locali di spettacolo e di riunione; uffici per attività amministrative o professionali; locali di tipo direzionale per attività ricreative, sanitarie ed assistenziali (con l'esclusione di ospizi, ospedali e case di cura) locali per l'istruzione e la ricerca tecnico-scientifica; grandi magazzini e negozi per attività commerciale al dettaglio e all'ingrosso compresi i locali per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, laboratori artigianali non molesti, locali per attività di servizio connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici

produttivi (con l'esclusione dei depositi e dei magazzini all'ingrosso); locali per servizi e per attrezzature collettive destinati a opere pubbliche o di pubblico interesse. Dalle destinazioni previste, comunque, restano escluse le rimesse di autotrasporti, gli impianti industriali, i laboratori artigianali molesti, le caserme, gli impianti e le attrezzature agricole.

### Modalità esecutive

Involucro esterno:

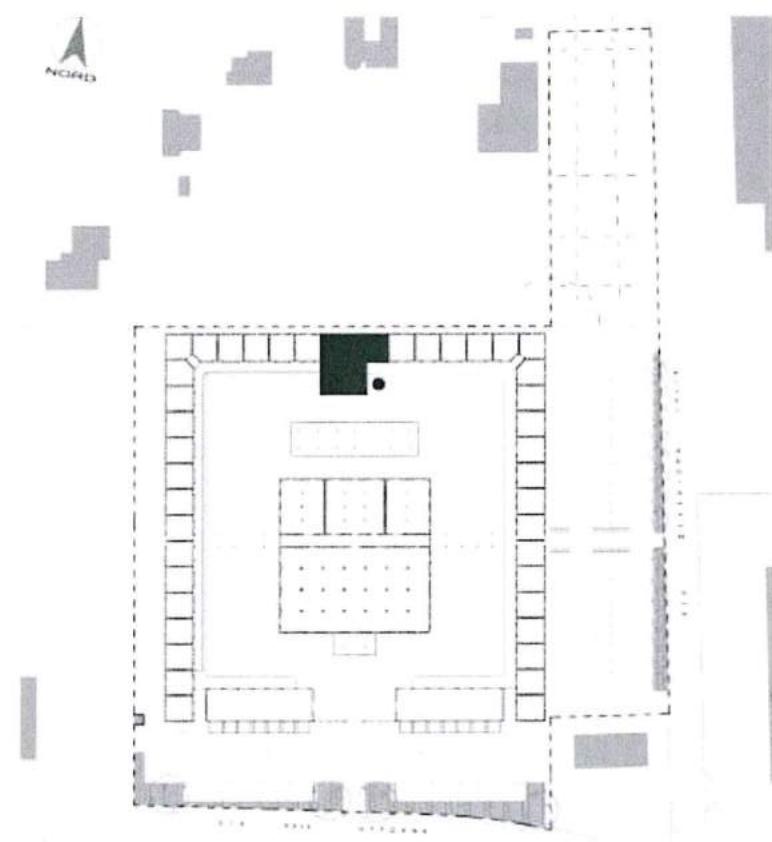
- La sagoma planimetrica del corpo di fabbrica in questione dovrà rispettare quanto indicato nella tav. 454-P-18.
- Le sezioni trasversali del corpo di fabbrica in questione dovranno rispettare quanto indicato nella tav.454-P-24 (vedi Sez. C-C') sempre garantendo la continuità dei piani di calpestio presenti nell'ambito dell'edificio distinto con il n.7 della tav. 454-P-18.
- Considerando che le porzioni di fabbricato attualmente esistenti dovranno essere completamente demolite, il nuovo corpo di fabbrica dovrà essere edificato su basamento fondazionale in c.a. (eventualmente disgiunto dall'edificio distinto con il n.7) solai in laterocemento armato, in c.a. o, in alternativa, in ferro e legno; copertura parziale del piano terreno (con pendenza pari al 40%) in acciaio e legno con mantellata realizzata con lamiere di acciaio, alluminio o zinco titanio a coloritura naturale o grigio chiaro e, infine, in corrispondenza del secondo piano, dovrà essere realizzata una terrazza scoperta capace di evocare la figura del ballatoio che, in origine, in prossimità di detta quota, scorreva lungo l'intero edificio.
- I tamponamenti verticali del primo piano e il parapetto della terrazza scoperta prevista al secondo piano saranno del tipo "a parete continua" realizzati con struttura e profili in acciaio, alluminio o zinco titanio, completi di vetrature del tipo trasparente o "a controllo solare" ma con l'esclusione di superfici argentate con effetto specchio.
- Al piano terreno il porticato dovrà essere realizzato con pilastri in acciaio di semplice disegno e, comunque, analoghi a quelli dei fabbricati distinti con i numeri 1, 2, 3, 4 e 30 nella tavola grafica 454-P-18 e detti pilastri dovranno essere collocati ad interasse costante compreso tra mt. 3,00 e mt. 5,00.
- Non sarà consentita la realizzazione di camini, fumaioli, sfiati e lucernai.

- Non saranno ammessi impianti a rete ed impianti tecnologici “a vista” né saranno ammessi pluviali “a vista”.

All'interno dell'edificio:

- La pavimentazione del piano terreno dovrà essere realizzata mediante cementi lisciati o frattazzati, resine o altri materiali atti a garantire una superficie continua di tipo monocromo, capace di evocare la destinazione industriale originaria.

**Edificio n. 8, 9 e 10**



### Descrizione sommaria dell'edificio

Riguarda l'edificio collocato al centro del lato nord del complesso e dal quale si dipartono simmetricamente i corpi di fabbrica che, distinti con i n. 7 e 12 (vedi tavola grafica n. 454-P-18), contribuiscono a formare il sistema che, a forma di U, costituisce l'insieme delle celle di essicazione del tabacco.

Nello specifico, l'edificio in questione consta di circa mc. 2.463 distribuiti su di una superficie coperta di mq. 267 e. articolato su di un unico livello funzionale di altezza variabile da mt. 5,95 (in corrispondenza del piccolo accessorio collocato a meridione) a mt. 9,30, in allineamento alla copertura dei corpi di fabbrica n. 7 e 12 contenenti celle le di essicazione e, infine, a mt. 11,50 in corrispondenza del piccolo corpo di fabbrica che, collocato al di sopra del piano di copertura della porzione est dell'edificio, fungeva da locale tecnologico ed era parte del sistema di distribuzione dell'acqua.

L'edificio, nel suo complesso, conteneva la grande caldaia che, installata in concomitanza con la costruzione dello stabilimento nel 1938 ed integrata con un ulteriore generatore nel 1947, ha continuato a funzionare ed a fornire il suo indispensabile servizio fino al 1975.

Edificato con mattoni pieni a due teste nella parte settentrionale e con murature trasversali simili a quelle realizzate per la suddivisione delle celle di essicazione, nell'avancorpo verso il cortile si conclude con una muratura perimetrale realizzata con mattoni pieni ad una testa irrigiditi con pilastri in mattoni e cordoli orizzontali c.a..

Il piccolo corpo di fabbrica che si eleva sopra il piano di copertura, invece, risulta realizzato con mattoni pieni disposti ad una testa così come la porzione di muratura che, a settentrione, si eleva sul cordolo orizzontale in c.a. costruito a circa mt. 6,00 di altezza dal piano di calpestio.

All'interno dell'edificio, per il sostegno della struttura di copertura (realizzata in legno e completata come la restante parte dell'edificio con mantellata composta di lastre di eternit a configurazione ondulata) sono presenti tre pilastri, di cui due nervati con pianta a forma di croce, realizzati con mattoni pieni. Su tali pilastri poggia una muratura di circa mt. 2,00 di altezza composta di mattoni pieni disposti a una testa e un telaio costituito da travi in c.a.

Nel locale, oltre alle tubazioni per il passaggio dei fluidi funzionali agli impianti ed oltre alle diverse scale di collegamento tra i vari piani di lavoro, sono ancora visibili le due caldaie

originarie (entrambe rivestite in laterizio) e la vasca di addolcimento a ciclo sodico dell'acqua di utilità.

In prossimità del locale caldaie, nello spazio visibile ad est dell'avancorpo rivolto verso il cortile, è collocata una ciminiera di circa 43 mt. di altezza. Di forma troncoconica, si eleva su di un basamento a base ottagonale che funge da camera di raccolta fumi e, costruita, all'interno, con muratura realizzata con mattoni pieni disposti ad una testa e collocati in maniera radio centrica, all'esterno, risulta invece rivestita con una fodera in c.l.s. cerchiato ad interasse costante con elementi piatti di acciaio incatenato.

#### Stato di conservazione.

L'edificio, che presenta la struttura di copertura fortemente degradata, mostra le murature portanti e i relativi pilastri in condizione tale da consentire un ricupero conservativo dell'intero edificio.

Anche le caldaie e i loro relativi accessori, pur al solo fine della salvaguardia della memoria dei processi di funzionamento originari, risultano recuperabili e così la ciminiera che risulta integra in ogni suo elemento.

#### Modalità di intervento

L'edificio sarà soggetto a ristrutturazione comprendendo ed ammettendo nell'ambito di questa attività edilizia anche la ricostruzione delle parti mancanti e la demolizione con ricostruzione delle parti fortemente ammalorate e di difficile recupero.

L'intervento, in ogni caso dovrà rispettare la sagoma planimetrica esistente mentre per quanto riguarda l'altezza sarà consentita la sopraelevazione di circa 30 cm al fine di realizzare un cordolo sommitale di incatenamento.

Dovranno essere salvaguardate e, per quanto possibile, restaurate le caldaie esistenti comprendendo in tale attività anche le relative attrezzature e gli accessori funzionali appartenenti all'impianto originario.

Nell'ambito del volume attuale potranno essere ricavati nuovi livelli praticabili i quali, articolati e composti in forma di soppalchi e realizzati principalmente in acciaio e in legno, oltre a migliorare la funzionalità del luogo e il migliore utilizzo dello spazio, dovranno garantire la percezione completa delle caldaie e, soprattutto, dovranno tendere alla loro valorizzazione.

Qualora necessario, potrà essere ricavato un piano interrato del tutto contenuto nello spazio definito dalle murature d'ambito esistenti.

Anche la ciminiera, elemento di riconoscibilità del luogo e figura significativa del paesaggio urbano di Codroipo, dovrà essere conservata nell'altezza e nell'aspetto attuale.

#### Destinazione d'uso prevista

L'edificio sarà destinato ad attrezzature collettive pubbliche o private quali locali di spettacolo e di riunione; locali per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e locali per servizi e per attrezzature collettive destinati a opere pubbliche o di pubblico interesse. Dalle destinazioni previste, comunque, restano esclusi i depositi e i magazzini all'ingrosso, le rimesse di autotrasporti, gli impianti industriali, i laboratori artigianali molesti, le caserme, gli ospizi, gli ospedali, le case di cura, gli impianti e le attrezzature agricole e, naturalmente, considerata la tipologia dell'edificio resta esclusa anche la residenza.

#### Modalità esecutive

Involucro esterno:

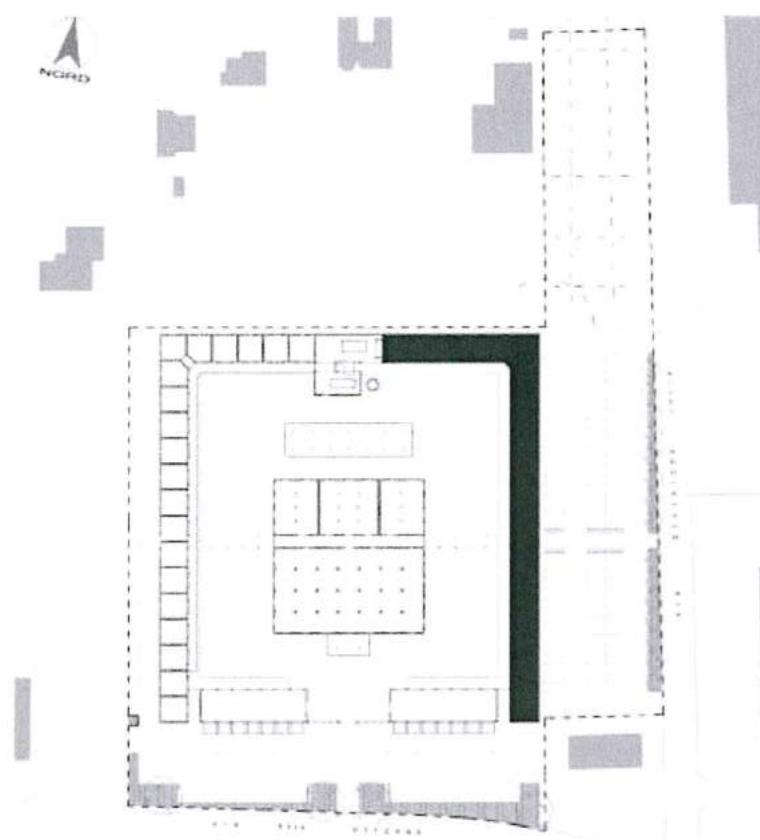
- La sagoma planimetrica dell'edificio dovrà essere conservata senza che ci sia nessuna modifica in aumento o in riduzione dei limiti esterni.
- L'altezza originaria dell'edificio dovrà essere conservata senza che ci sia nessuna modifica in aumento o in riduzione con l'eccezione, comunque, della sopraelevazione di cm.30 al fine di realizzare un cordolo sommitale di incatenamento.
- I fronti dell'edificio (settentrionale, meridionale e laterali, ad ovest e ad est) dovranno rispettare quanto indicato nella tav. 454-P-25 e, in particolare, oltre alle forature esistenti che, in corrispondenza della facciata sud, potranno essere ampliate e/o modificate secondo quanto indicato nella tavola grafica n. 454-P-25 potranno essere realizzati alcuni nuovi accessi (lato nord, lato sud, lato est e lato ovest) in corrispondenza dei fili ordinatori indicati nella medesima tavola. I fori necessari per la realizzazione degli accessi rivolti verso la corte interna dovranno essere tra loro di dimensioni uguali e dovranno essere informati a grande semplicità costruttiva.

- Le pareti che attualmente suddividono il locale dalle celle di essiccazione dovranno essere conservate nella loro posizioni originaria ma potranno essere modificate al fine di realizzare in esse punti di connessione (porte o passaggi) con i locali adiacenti.
- Il tetto dovrà essere ricostruito nel rispetto della sagoma e delle pendenze originarie delle falde (40%) e dovrà essere rispettata la quota di imposta e quella di colmo della copertura. La struttura potrà essere realizzata in legno e/o in acciaio e la mantellata per analogia cromatica con l'immagine storica dell'edificio dovrà essere realizzata in con lamiere di acciaio, alluminio, zinco o titanio a coloritura naturale o grigio chiara. Con lo stesso materiale dovranno essere realizzati eventuali camini, pluviali, sfiati e lucernai.
- Gli elementi strutturali necessari al miglioramento statico ed al rispetto delle vigenti normative in materia di edilizia antisismica dovranno essere realizzate in modo mimetico o in maniera tale da risultare coerenti con la composizione originaria dell'edificio.
- Non saranno ammessi impianti a rete ed impianti tecnologici a vista né saranno ammessi pluviali in corrispondenza delle facciate dell'edificio. Sulle falde di copertura, invece, potranno essere installati impianti tecnologici di tipo fotovoltaico e di tipo solare termico, purché integrati nel piano di copertura.
- I serramenti di finestra e le porte/portoni esterni, dovranno essere realizzati con profili di semplice disegno in acciaio o alluminio verniciato di colore grigio di tono analogo a quello utilizzato per i serramenti degli edifici distinti con il n. 6 e il n.11.
- La ciminiera, qualora necessario, dovrà essere consolidata a livello fondazionale e potrà essere irrigidita e/o migliorata staticamente mediante l'applicazione di rivestimenti di solidarizzazione e cuciture.

#### All'interno dell'edificio:

- La pavimentazione del piano terreno dovrà essere realizzata mediante cementi lisciati o frattazzati, resine o altri materiali atti a garantire una superficie continua di tipo monocromo, capace di evocare la destinazione industriale originaria.

## Edificio n.12



### Descrizione sommaria dell'edificio

Si tratta della porzione orientale dell'edificio che, configurato a U ed aperto verso sud, costituisce l'insieme delle celle di essiccazione del tabacco che con la loro sequenza definivano e definiscono l'ambito dell'intero complesso edificato.

Il fabbricato, che insiste su parte del mappale 196 del foglio 35 del Catasto del Comune di Codroipo, consta di circa mc. 9.830 che, sviluppati in maniera uniforme entro una altezza costante di mt. 9,30 valutati dall'attuale piano di campagna, comportano una superficie coperta che corrisponde a mq. 1.057,10.

Articolato su di un unico livello funzionale e suddiviso in 20 locali di forma quadrangolare aventi larghezza di circa mt. 6,85 e profondità pari a mt. 7,75, risulta costruito su fondazioni continue in c.a. Ed elevato fino all'altezza di circa mt. 1,70 con una muratura in calcestruzzo armato di circa 30 cm di spessore, prosegue in alzato con una muratura a doppia camera realizzata all'esterno con mattoni pieni disposti "a coltello" e suddivisa, al

centro del vuoto interno, con tavelloni tra loro sovrapposti e regolarmente ammorsati. La muratura, poi irrigidita con nervature in calcestruzzo armato in forma di cordoli e con pilastri in mattoni pieni, si conclude in sommità con una struttura di copertura a due falde, realizzata in legno e completata, in origine, con una mantellata composta di lastre di eternit a configurazione ondulata.

All'esterno infine, l'edificio risulta privo di intonaco e mostra un paramento in laterizio di tipo continuo, omogeneo per accostamento degli elementi e per cromia.

#### Stato di conservazione

L'edificio fortemente degradato in conseguenza di vari incendi e del successivo crollo di parte della struttura copertura e a causa di cedimenti puntuali che hanno compromesso anche parte del paramento in laterizio risulta del tutto inagibile e impedisce in esso qualsiasi attività o parziale utilizzo in assenza di radicali lavori di consolidamento e ricostruzione.

#### Modalità di intervento

L'edificio sarà soggetto a ristrutturazione comprendendo ed ammettendo nell'ambito di questa attività edilizia anche la ricostruzione delle parti mancanti e la demolizione con ricostruzione delle parti fortemente ammalorate di difficile recupero.

L'intervento, in ogni caso dovrà rispettare la sagoma planimetrica esistente mentre per quanto riguarda l'altezza sarà consentita la sopraelevazione di circa 30 cm al fine di realizzare un cordolo sommitale di incatenamento. Circa la suddivisione in livelli funzionali, potranno essere ricavati tre piani (piano terra, piano primo e piano secondo) e, qualora necessario, potrà essere ricavato un piano interrato del tutto contenuto nello spazio definito dalle murature d'ambito esistenti.

#### Destinazione d'uso prevista

L'edificio è destinato alla residenza e alle attrezzature collettive pubbliche o private quali locali di spettacolo e di riunione; uffici per attività amministrative o professionali; locali di tipo direzionale per attività ricreative, sanitarie ed assistenziali (con l'esclusione di ospizi, ospedali e case di cura); locali per l'istruzione e la ricerca tecnico-scientifica; grandi magazzini e negozi per attività commerciale al dettaglio e all'ingrosso compresi i locali per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, laboratori artigianali non molesti,

locali per attività di servizio connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi (con l'esclusione dei depositi e dei magazzini all'ingrosso); locali per servizi e per attrezzature collettive destinati a opere pubbliche o di pubblico interesse. Dalle destinazioni previste, restano escluse, comunque, le rimesse di autotrasporti, gli impianti industriali, i laboratori artigianali molesti, le caserme, gli impianti e le attrezzature agricole.

### Modalità esecutive

Involucro esterno:

- La sagoma planimetrica dell'edificio dovrà essere conservata senza che ci sia nessuna modifica in aumento o in riduzione dei limiti esterni.
- L'altezza originaria dell'edificio dovrà essere conservata senza che ci sia nessuna modifica in aumento o in riduzione con l'eccezione, comunque, della sopraelevazione di cm.30 al fine di realizzare un cordolo sommitale di incatenamento.
- Il fronte principale ( lato settentrionale, lato orientale e testata sud ) dovrà essere ricostruito nel rispetto della configurazione originaria e secondo quanto indicato nella tav. 454-P-24. In particolare, dovranno essere riproposte le forature esistenti in corrispondenza del basamento e quelle in sommità della muratura mentre potranno essere realizzati nuovi accessi in corrispondenza dei fili ordinatori indicati nella tav. 454-P-24. I fori necessari per la realizzazione di tali accessi dovranno essere di dimensioni tra loro uguali e dovranno essere informati a grande semplicità costruttiva.
- Il fronte secondario ( lato occidentale e meridionale dell'edificio, rivolto verso la corte interna ) potrà essere modificato in tutto o in parte in relazione alla nuova configurazione del corpo di fabbrica distinto con il n. 11 (vedi tav. 454-P-18). I serramenti di porte, finestre e vetrine dovranno essere realizzati con profili in acciaio o alluminio di semplice disegno e di colore grigio di tono analogo a quello utilizzato per i serramenti dell'edificio 11. Nella porzione che, collocata all'estremità sud dell'edificio, risulta parallela al nuovo corpo di fabbrica distinto con i numeri 15,16, 17 e 31 e in quella soprastante la terrazza scoperta che fuoriesce dal secondo livello dell'edificio, la muratura della facciata rivolta verso il cortile dovrà essere ricostruita e rivestita con mattoni pieni disposti "a coltello" con modalità

esecutive e cromie analoghe a quelle delle facciate circostanti. La nuova muratura così realizzata, poggerà su di un basamento in c.a. in continuità con il basamento esistente nella contigua facciata meridionale e potrà essere intonacata con intonaco "a gretocino". Le nuove forature per la realizzazione di finestre dovranno rispettare i fili ordinatori indicati nella tav. grafica n. 454-P-24 e i relativi serramenti dovranno essere realizzati con profili di acciaio o alluminio di semplice disegno e colore analogo a quello dei serramenti realizzati per la restante parte di edificio.

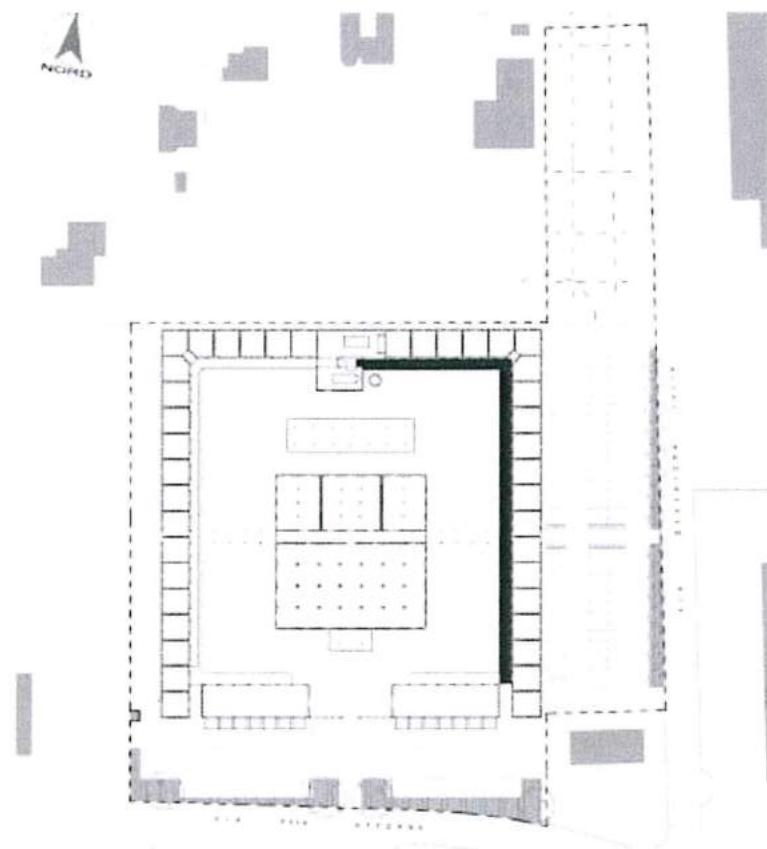
- Il tetto dovrà essere ricostruito nel rispetto della sagoma e delle pendenze originarie delle falde (40%) e dovrà essere rispettata la quota di imposta e quella di colmo della copertura. La struttura potrà essere realizzata in legno e/o in acciaio e la mantellata per analogia cromatica con l'immagine storica dell'edificio dovrà essere realizzata in con lamiere di acciaio, alluminio, zinco o titanio a coloritura naturale o grigio chiara. Con lo stesso materiale dovranno essere realizzati eventuali camini, pluviali, sfiati e lucernai.
- Le murature del fronte principale ( lato settentrionale, orientale e testata sud ) dovranno essere consolidate mediante il riempimento della doppia camera interna con iniezioni di legante idraulico inorganico a base di calce escludendo i normali prodotti a base di cemento che comporterebbe reazioni di cristallizzazione espansive e eccessivi irrigidimenti, ed escludendo anche l'uso di iniezioni a base epossidica le quali, in questo caso, costituirebbero barriera alla permeabilità. Le porzioni fortemente ammalorate potranno essere demolite ma dovranno essere ricostruite utilizzando elementi in laterizio in tutto uguali a quelli esistenti, accostando gli elementi con le tecniche applicate nelle porzioni di muratura circostanti. All'esterno, le murature del fronte principale dovranno essere conservate, o parzialmente ricostruite, a facciavista e, con l'eccezione del basamento che potrà essere intonacato con intonaco a "a gretocino" dovranno conservare l'originaria omogeneità del muro in laterizio realizzato con mattoni pieni disposti "a coltello".
- Non saranno ammessi impianti a rete ed impianti tecnologici a vista né saranno ammessi pluviali in corrispondenza del fronte principale dell'edificio. Sulle falde di copertura, invece, potranno essere installati impianti tecnologici di tipo fotovoltaico e di tipo solare termico, purché integrati nel piano di copertura.

- I serramenti di finestra e le porte/portoni esterni, dovranno essere realizzati con profili di semplice disegno in acciaio o alluminio verniciato con colore grigio di tono analogo a quello utilizzato per i serramenti degli edifici distinti con il n.6 e con il n.11. In corrispondenza del basamento, i serramenti potranno essere completati con inferriata a semplice disegno collocata nell'ambito dello spessore della muratura.,

All'interno dell'edificio:

- La pavimentazione del piano terreno dovrà essere realizzata mediante cementi lisciati o frattazzati, resine o altri materiali atti a garantire una superficie continua di tipo monocromo, capace di evocare la destinazione industriale originaria.
- Le pareti che attualmente suddividono le celle di essiccazione potranno essere trasformate o demolite in relazione alle necessità di composizione dei nuovi spazi interni.
- Gli elementi strutturali necessari al miglioramento statico ed al rispetto delle vigenti normative in materia di edilizia antisismica dovranno essere realizzati in modo mimetico o, in alternativa, in maniera tale da risultare coerenti con la composizione originaria dell'edificio.

## Edificio n.11



### Descrizione sommaria dell'edificio

Si tratta della parte secondaria dell'edificio distinto con il n.12 nella tav. 454-P-18, parte che in forma di avancorpo, sporge al piano terra dell'edificio stesso lungo il suo lato orientale e meridionale e si rivolge verso la corte interna del complesso edificato.

Articolato su di un unico livello di altezza media pari a mt. 3,50 e profondità variabile compresa tra mt. 2,25 e mt. 4,00 (all'origine il corpo di fabbrica, del tutto simile a quello distinto con il n.6 della tav. 454-P-18 e, di seguito, demolito ed ampliato in corrispondenza delle nuove celle di essiccazione edificate nel 1958 e distinte con il n.13 nella già citata tavola grafica) si affianca alla sequenza originaria delle celle di essiccazione e costituisce, per l'accesso ad esse, un disimpegno a forma di corridoio privo di interruzione alcuna.

Costituito con mattoni pieni ad una testa ed irrigidito con pilastri, anch'essi di mattoni pieni, disposti ad interasse di circa mt. 3,00, si conclude, in sommità, con una struttura di copertura ad una falda, realizzata con puntoni in legno e mantellata composta da lastre di eternit a configurazione ondulata. Una canaletta in c.l.s., originariamente adibita al

trasporto ed alla distribuzione delle tubazioni che alimentavano i radiatori collocati nelle celle di essicazione, percorre il corridoio in tutta la sua lunghezza e la pavimentazione di detto corridoio è realizzata in cls lisciato.

All'esterno, infine, il fabbricato risulta privo di intonaco e mostra un paramento in laterizio di tipo continuo analogo per accostamento degli elementi e per cromia alle porzioni meglio conservate dei fronti dell'edificio distinto con il n. 12 della tav. 454-P-18.

#### Stato di conservazione

Il corpo di fabbrica, fortemente degradato ( nella tav. 454-P-05 si precisa che rientra tra gli edifici in cattivo stato di conservazione ) risulta del tutto inagibile e impedisce in esso qualsiasi attività o qualsiasi utilizzo in assenza di radicali opere di trasformazione.

#### Modalità di intervento

Il corpo di fabbrica in questione sarà soggetto a demolizione con ricostruzione ed ampliamento in modo da consentire, in sua sostituzione, la realizzazione di un nuovo fabbricato che, articolato su tre livelli sovrapposti, possa risultare complementare all'edificio distinto con il n. 12 nella tav. 454-P-18. Nello specifico, l'intervento in questione dovrà rispettare la sagoma planimetrica indicata nella tav. 454-P-18 e, per quanto riguarda la sezione trasversale, dovrà rispettare la figura rappresentata nella tav. 454-P-24 (vedi sez. C-C'). Sempre garantendo la continuità delle quote dei piani di calpestio previsti nell'ambito dell'edificio distinto con il n.12 nella tav. 454-P-18. In particolare, al piano terreno, dovrà essere realizzato un porticato continuo della larghezza di mt. 3,00 e, ove indicato nel grafico sopra citato, dovrà essere realizzato, al primo piano, un ampliamento di profondità pari a mt. 1,50 e al secondo piano, una terrazza scoperta di mt. 1,50 di profondità..

#### Destinazione d'uso prevista

Trattandosi di corpo di fabbrica in ampliamento dell'edificio distinto con il n.12 nella tav. 454-P-18, in analogia con quest'ultimo, è destinato alla residenza e alle attrezzature collettive pubbliche o private quali locali di spettacolo e di riunione; uffici per attività amministrative o professionali; locali di tipo direzionale per attività ricreative, sanitarie ed assistenziali (con l'esclusione di ospizi, ospedali e case di cura) locali per l'istruzione e la ricerca tecnico-scientifica; grandi magazzini e negozi per attività commerciale al dettaglio e

all'ingrosso compresi i locali per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, laboratori artigianali non molesti, locali per attività di servizio connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi (con l'esclusione dei depositi e dei magazzini all'ingrosso); locali per servizi e per attrezzature collettive destinati a opere pubbliche o di pubblico interesse. Dalle destinazioni previste, comunque, restano escluse le rimesse di autotrasporti, gli impianti industriali, i laboratori artigianali molesti, le caserme, gli impianti e le attrezzature agricole.

### Modalità esecutive

Involucro esterno:

- La sagoma planimetrica del corpo di fabbrica in questione dovrà rispettare quanto indicato nella tav. 454-P-18.
- La sezione trasversale del corpo di fabbrica in questione dovrà rispettare quanto indicato nella tav.454-P-24 (vedi Sez. C-C') sempre garantendo la continuità dei piani di calpestio presenti nell'ambito dell'edificio distinto con il n.7 della tav. 454-P-18.
- Considerando che le porzioni di fabbricato attualmente esistenti dovranno essere completamente demolite, il nuovo corpo di fabbrica dovrà essere edificato su basamento fondazionale in c.a. (eventualmente disgiunto dall'edificio distinto con il n.7) solai in laterocemento armato, in c.a. o, in alternativa, in ferro e legno; copertura parziale del piano terreno con pendenza pari al 40% in acciaio e legno con mantellata realizzata con lamiere di acciaio, alluminio o zinco titanio a coloritura naturale o grigio chiaro e, infine, in corrispondenza del secondo piano, dovrà essere realizzata una terrazza scoperta capace di evocare la figura del ballatoio che, in origine, in prossimità di detta quota, scorreva lungo l'intero edificio.
- I tamponamenti verticali del primo piano e il parapetto della terrazza scoperta prevista al secondo piano saranno del tipo "a parete continua" realizzati con struttura e profili in acciaio, alluminio o zinco titanio, completi di vetrature del tipo trasparente o "a controllo solare" ma con l'esclusione di superfici argentate con effetto specchio.
- Al piano terreno il porticato dovrà essere realizzato con pilastri in acciaio di semplice disegno e, comunque, analoghi a quelli previsti nel nuovo fabbricato

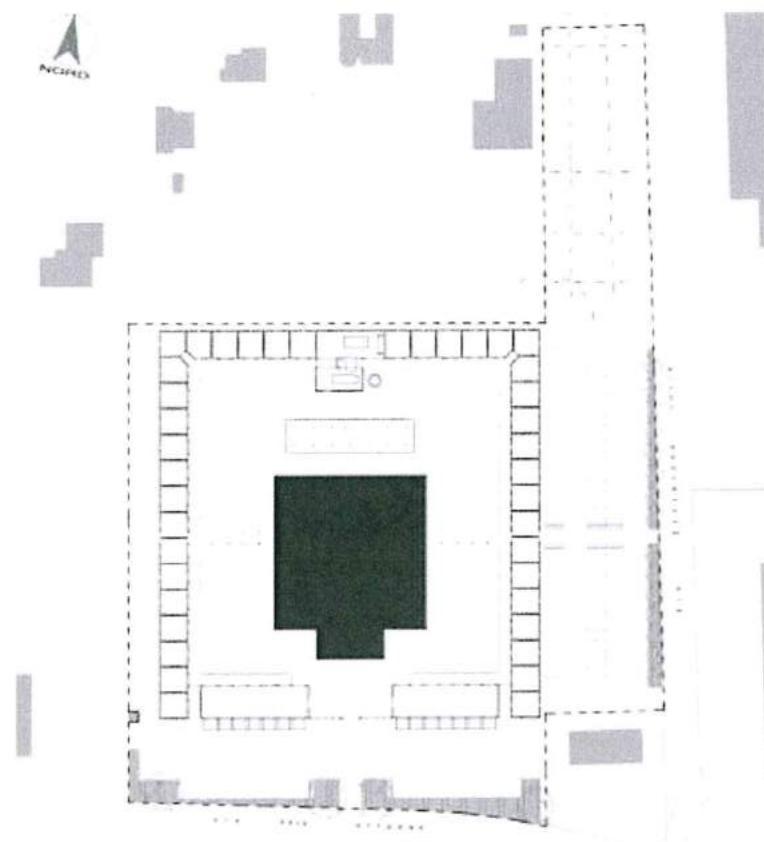
distinto con i numeri 15, 16, 17 e 31 nella tavola grafica 454-P-18, pilastri che dovranno essere collocati ad interasse costante compreso tra mt. 3,00 e mt. 5,00.

- Non sarà consentita la realizzazione di camini, fumaioli, sfiati e lucernai.
- Non saranno ammessi impianti a rete ed impianti tecnologici “a vista” né saranno ammessi pluviali “a vista”.

All'interno dell'edificio:

- La pavimentazione del piano terreno dovrà essere realizzata mediante cementi lisciati o frattazzati, resine o altri materiali atti a garantire una superficie continua di tipo monocromo, capace di evocare la destinazione industriale originaria.

**Edificio n. 18, 19, 22, 23, 24 e 25**



### Descrizione sommaria dell'edificio

Comprende l'edificio centrale del complesso originario e risulta composto principalmente da due corpi di fabbrica che, tra loro adiacenti, registrano una superficie coperta di circa mq. 1.613 ed un volume di circa mc. 16.882.

Il corpo di fabbrica principale, di forma rettangolare e distinto con il n. 19 nella tavola grafica 454-P-18, insiste su di una superficie di 927 mq. e, elevandosi per circa 12,16 mt. rispetto all'attuale piano di calpestio posizionato in corrispondenza dell'attuale piano di campagna, sviluppa un volume pari a mc. 11.282.

Articolato su tre livelli funzionali ed accessibili mediante una scala a rampe ed un montacarichi collocati entrambi nel corpo accessorio adiacente al lato nord dell'edificio (vedi corpo di fabbrica distinto con il n.23 della tavola grafica 454-P-18) all'origine era destinato alle lavorazioni del tabacco quali la cernita delle foglie, il loro infilzamento per la formazione dei *festoni*, la formazione delle *balle* per la fermentazione, l'imbottatura, ecc. e, attualmente, è utilizzato come spazio espositivo da una ditta commerciale impegnata nel campo dell'arredo domestico e attualmente proprietaria dell'immobile.

Al piano terra, inoltre, di recente sono stati ricavati alcuni locali funzionali all'attività commerciale in essere quali uffici, archivi e ripostigli.

Dal punto di vista costruttivo, la muratura dell'edificio risulta realizzata con elementi in laterizio portante del tipo "a tre buchi" opportunamente irrigidita con pilastri angolari e cordoli in c.a. e, in corrispondenza di tali elementi strutturali, completata con rivestimento in mattoni pieni.

Il fabbricato distinto con il n.19 si conclude in sommità con una struttura di copertura costituita da una serie di sette campi a due falde tra loro connessi e con il colmo disposto lungo l'asse ortogonale alla facciata principale rivolta verso sud. Tale struttura è realizzata con incavallature in legno ed è completata, all'estradosso, con una mantellata composta da elementi in laterizio del tipo *marsigliese*.

Una serie di diciotto pilastri in calcestruzzo armato posizionati su di un reticolo regolare di interasse pari a mt. 5,30 e di foggia diversa di piano in piano ( al piano terra i pilastri mostrano una sezione a forma di croce greca che si eleva su di un tamburo cilindrico con ruolo di basamento, al primo piano, invece, sono a croce allungata lungo l'asse est-ovest e al secondo piano sono semplici ed a sezione quadrata) sostengono un sistema di travi principali in c.a. sagomate nella forma e chiamate a connettere tra loro i pilastri e le

murature d'ambito ed a sostenere gli orizzontamenti in legno e, naturalmente la già citata struttura lignea di copertura.

I pavimenti del piano terra sono in cemento lisciato mentre quelli del primo e del secondo piano sono realizzati con tavole di legno semplicemente accostate.

All'esterno, l'edificio, che risulta privo di intonaco e mostra un paramento in laterizio di tipo continuo, omogeneo per accostamento degli elementi e per cromia (ad eccezione della parte che sovrasta la linea di appoggio delle capriate, delle porzioni di muratura corrispondenti ai pilastri collocati nelle murature d'ambito ed al cordolo del secondo livello, parti queste che risultano costruite con mattoni pieni disposti di piatto) si conclude in sommità con un frontone composto da sette rilievi sagomati in maniera scalare chiamati a nascondere l'andamento ripetitivo delle falde e, soprattutto, a conferire all'edificio un significato architettonico riconducibile agli opifici dell'Europa centro settentrionale.

Una serie di ampi finestroni realizzati con elementi prefabbricati in cemento e vetro, orditi su di un reticolo quadro e posizionati secondo l'andamento della struttura e, più in particolare, nelle porzioni di muratura comprese tra un pilastro e l'altro, completano le facciate rivolte verso sud, est ed ovest. (I finestroni, eguali tra loro per forma e dimensione al primo ed al secondo piano, al piano terra risultano ridotti in altezza ma, come attestano alcune immagini fotografiche, tale riduzione non corrisponde allo stato originale dell'edificio ma è il risultato di successive modifiche ed **adattamenti**).

Al piano terra, ed al centro della facciata principale rivolta verso sud, in corrispondenza dell'ingresso dell'edificio è presente una grande pensilina che, realizzata nel 1938 in cemento armato nervato e sostenuta da quattro pilastri circolari anch'essi in cemento armato, copre una superficie di 128 mq. e fungeva, all'origine, da protezione e riparo alle attività di carico e scarico delle merci e alle attività relative alla pesatura del prodotto.

Il corpo di fabbrica distinto con il n. 23 nella tavola grafica 454-P-18 è adiacente al lato nord del corpo principale sopra illustrato e anch'esso articolato su tre piani, oltre alle già citate scale a rampe ed al montacarichi, comprende al piano terra un locale disimpegno in grado di consentire il collegamento tra la porzione di cortile orientale con quella occidentale, comprende alcuni locali destinati a ripostiglio e un locale che, un tempo destinato a svolgere le funzioni di cella di essiccamiento (conserva la tipologia costruttiva delle restanti celle presenti nell'edificio), attualmente è utilizzato come magazzino dell'attività commerciale in essere. Al primo piano il fabbricato comprende ancora un disimpegno a forma di atrio che consente l'accesso al primo piano del corpo di fabbrica

distinto con il n.19, un magazzino e due piccoli locali di servizio e così anche al secondo piano. La copertura di questo corpo di fabbrica, anch'essa in legno e realizzata con incavallatura di vario andamento, è del tipo a capanna con il colmo posizionato parallelamente al lato lungo dell'edificio distinto con il n.19 e si conclude sia ad est che ad ovest in forma di padiglione. Anche in questo caso, la mantellata risulta realizzata con elementi in laterizio del tipo *marsigliese*.

I corpi di fabbrica distinti con i n. 22 e 25 della tavola grafica n. 454-P-18 sono adiacenti all'edificio principale distinto con il n.19 e affiancano, ad est e ad ovest il corpo accessorio distinto con il n.23.

Edificati successivamente ai principali fabbricati dell'edificio (risultano fabbricati nel 1947) si elevano fino a mt. 9,50 e, articolati su due livelli comprendono ciascuno un ampio locale al piano terra ed al primo piano e detti locali, un tempo utilizzati come magazzini, sono attualmente destinati all'esposizione dei prodotti che vengono commercializzati dall'attività in essere.

Costruiti in modo analogo dei fabbricati adiacenti (il solaio intermedio è realizzato in laterocemento sostenuto da pilastri in c.a. a sezione quadra e travi, anch'esse in c.a., costruite a rilievo; le pavimentazioni del piano terra e del primo piano sono in cemento lisciato; le murature risultano costruite con elementi di laterizio portante del tipo "a tre buchi" e le finestre sono realizzate con prefabbricati in cemento e vetro del tutto analoghi a quelli degli altri edifici) i due corpi di fabbrica si concludono in sommità con una copertura a volta circolare del tipo ribassato e tirantato realizzata con laterizi cavi e cemento armato e rivestita all'estradosso con una mantellata composta di elementi in laterizio del tipo *marsigliese*.

#### Stato di conservazione.

L'edificio, mediocre nello stato di conservazione generale, mostra la struttura di copertura, le murature portanti e i relativi pilastri in condizione tale da consentire un recupero conservativo completo.

#### Modalità di intervento

I corpi di fabbrica distinti con i n. 19, 22 e 25 nella tavola grafica n.454-P-18 saranno soggetti a ristrutturazione comprendendo ed ammettendo nell'ambito di questa attività edilizia anche la ricostruzione delle parti mancanti e la demolizione con ricostruzione delle

parti fortemente ammalorate di difficile recupero; il corpo di fabbrica distinto con il n. 23 sarà soggetto a demolizione con ricostruzione ed ampliamento, la pensilina distinta con il n. 18 potrà essere demolita e ricostruita senza ampliamento alcuno e, infine, nell'area scoperta individuata nella tavola grafica n.454-P-18 con il n. 24 sarà ammessa la nuova costruzione.

L'intervento, in ogni caso, ispirato alla conservazione con parziale integrazione della figura architettonica esistente, dovrà rispettare la sagoma planimetrica attualmente presente e, per quanto attiene la nuova costruzione prevista nell'area distinta con il n. 24 dovrà essere rispettato il filo fisso indicato nella tavola grafica n.465-P-18.

Circa l'altezza dell'edificio non sarà consentita alcuna sopraelevazione.

#### Destinazione d'uso prevista

L'edificio è destinato alle attrezzature collettive pubbliche o private quali locali di spettacolo e di riunione; uffici per attività amministrative o professionali; locali di tipo direzionale per attività ricreative, sanitarie ed assistenziali (con l'esclusione di ospizi, ospedali e case di cura); locali per l'istruzione e la ricerca tecnico-scientifica; grandi magazzini e negozi per attività commerciale al dettaglio e all'ingrosso compresi i locali per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, laboratori artigianali non molesti, locali per attività di servizio connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi (con l'esclusione dei depositi e dei magazzini all'ingrosso); locali per servizi e per attrezzature collettive destinati a opere pubbliche o di pubblico interesse. Dalle destinazioni previste, restano escluse, comunque, le rimesse di autotrasporti, gli impianti industriali, i laboratori artigianali molesti, le caserme, gli impianti e le attrezzature agricole e, in questo caso, tenuto conto della tipologia dell'edificio resta esclusa anche la residenza.

#### Modalità esecutive

Involucro esterno:

- La sagoma planimetrica dei corpi di fabbrica distinti con i n. 19, 22 e 25 come indicato nella tavola grafica n.458-P-18 dovrà essere conservata senza che ci sia nessuna modifica in aumento o in riduzione dei limiti esterni.

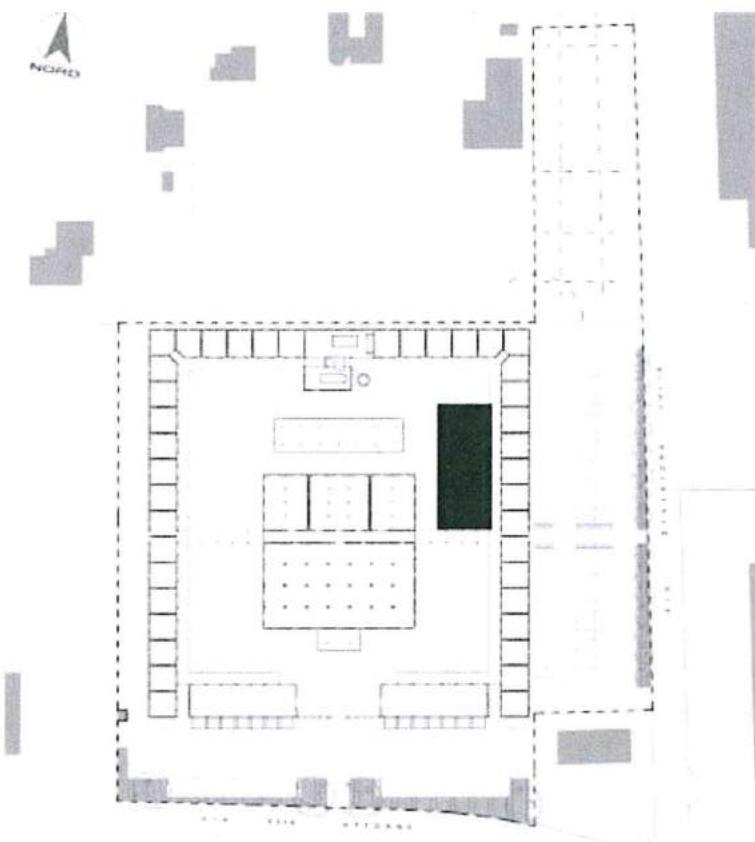
- La sagoma planimetrica del corpo di fabbrica che potrà essere edificato sull'area distinta con il n.24 della tavola grafica n.458-P-18 dovrà rispettare il filo fisso indicato e dovrà essere costruita in adiacenza ai corpi di fabbrica distinti con i n.22, 23 e 25.
- L'altezza originaria dei corpi di fabbrica che compongono l'edificio dovrà essere conservata senza che ci sia nessuna modifica in aumento o in riduzione.
- L'altezza del corpo di fabbrica che potrà essere edificato sull'area distinta con il n.24 della tavola grafica n.458-P-18 dovrà essere uguale a quella dei corpi di fabbrica adiacenti e distinti con i n. 22 e 25.
- Tutte le facciate dell'edificio dovranno rispettare quanto indicato nella tav. 454-P-26.
- Il tetto dovrà essere ricostruito nel rispetto della sagoma e delle pendenze originarie delle falde e dovrà essere rispettata la quota di imposta e quella di colmo della copertura. La struttura potrà essere realizzata in legno e/o in acciaio e la mantellata per analogia cromatica con l'immagine storica dell'edificio dovrà essere realizzata con lamierie di acciaio, alluminio, zinco o titanio a coloritura naturale o grigio chiara. Con lo stesso materiale dovranno essere realizzati eventuali camini, pluviali, sfiati e lucernai.
- Non saranno ammessi impianti a rete ed impianti tecnologici a vista né saranno ammessi pluviali in corrispondenza delle facciate dell'edificio. Sulle falde di copertura, invece, potranno essere installati impianti tecnologici di tipo fotovoltaico e di tipo solare termico, purché integrati nel piano di copertura.
- I serramenti di finestra dovranno essere realizzati con profili di semplice disegno in acciaio o alluminio verniciato di colore grigio di tono analogo a quello utilizzato per i circostanti edifici e dovranno riproporre il reticolato compositivo attualmente esistente o, in alternativa, semplificato nei modi indicati nella tavola grafica n. 454-P-26.
- I serramenti di porta/portone dovranno essere ciechi e, anch'essi di semplice disegno, dovranno essere realizzati in legno.

#### All'interno dell'edificio:

- La pavimentazione del piano terreno dovrà essere realizzata mediante cementi lisciati o frattazzati, resine o altri materiali atti a garantire una superficie continua di tipo monocromo, capace di evocare la destinazione industriale originaria.

- Gli elementi strutturali necessari al miglioramento statico ed al rispetto delle vigenti normative in materia di edilizia antisismica dovranno essere realizzate in modo mimetico o in maniera tale da risultare coerenti con la composizione originaria dell'edificio.

## Edificio n. 13



### Descrizione sommaria dell'edificio

Si tratta di un avancorpo edificato nel 1958 in ampliamento al corpo di fabbrica principale distinto con il n.11 (vedi tavola grafica 454-P-18) e ciò al fine di ospitare una nuova centrale termica con ulteriori cinque celle di essicazione e rispondere così, mediante un diverso procedimento di produzione del calore, ad una maggiore richiesta di prodotto da essicare.

Costituito con muratura portante in mattoni e concluso, in sommità, con copertura a due falde, realizzata con puntoni in legno e mantellata composta da lastre di eternit a configurazione ondulata, risulta ampiamente trasformato nel tempo e, al momento attuale, è solo parzialmente utilizzato come occasionale ricovero di attrezzature dismesse e come magazzino provvisorio connesso con l'attività commerciale in essere.

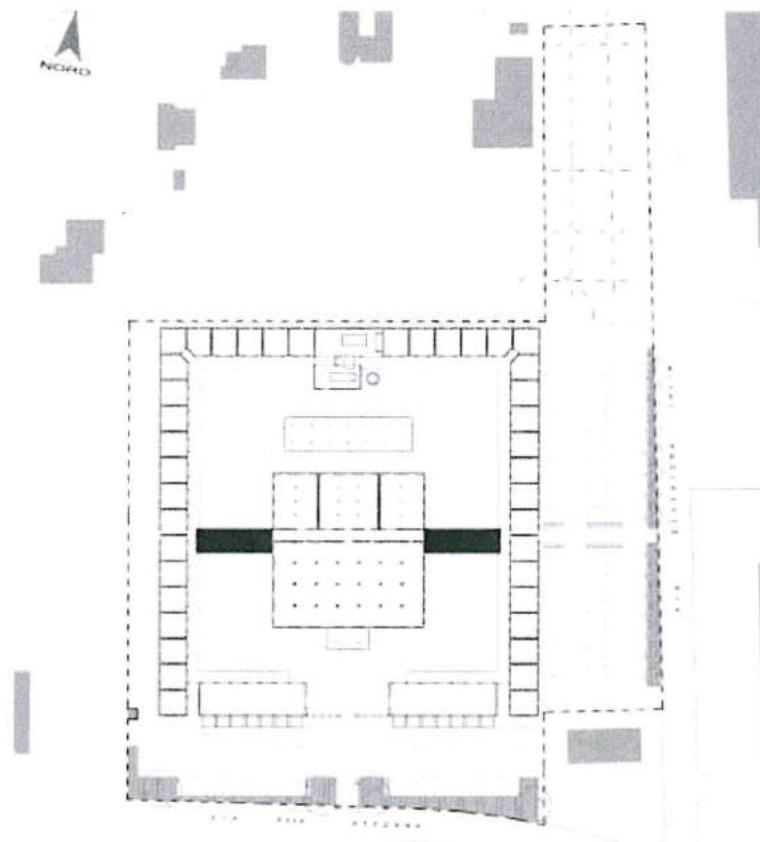
### Stato di conservazione

Il corpo di fabbrica, fortemente degradato (nella tav. 454-P-05 si precisa che rientra tra gli edifici in cattivo stato di conservazione) risulta del tutto inagibile e impedisce in esso qualsiasi attività o qualsiasi utilizzo in assenza di radicali opere di trasformazione.

### Modalità di intervento

Il corpo di fabbrica in questione rientra tra i fabbricati soggetti a demolizione senza ricostruzione (vedi al proposito la tavola grafica 454-P-18).

**Edificio n. 20, 21, 28, 29**



### Descrizione sommaria dell'edificio

Si tratta di due percorsi coperti che, all'origine, consentivano il collegamento tra l'edificio centrale dell'opificio e le celle di essicazione collocate nei fabbricati distinti con i numeri 6,7 e 11,12 nella tavola grafica 454-P-18.

Edificati con pilastri in c.a. a sezione quadrata collocati tra loro a circa 4,00 mt. di interasse, si concludono in sommità con una copertura a due falde che, avente il colmo disposto lungo l'asse longitudinale del percorso, risulta realizzata con incavallature in legno e mantellata in lastre di eternit a configurazione ondulata.

### Stato di conservazione

I due percorsi coperti, fortemente degradati ( nella tav. 454-P-05 si precisa che rientra tra gli edifici in cattivo stato di conservazione ) risultano del tutto inagibili.

### Modalità di intervento

I due percorsi coperti rientrano in parte tra i fabbricati soggetti a demolizione senza ricostruzione (vedi al proposito la tavola grafica 454-P-18) e, per la restante parte, tra quelli soggetti a demolizione con ricostruzione ed ampliamento.

In particolare, il piano in argomento prevede la loro sostituzione con due nuovi fabbricati che, a forma di tettoia ed aventi le caratteristiche del percorso coperto, fungano, ancorchè con dimensioni ridotte rispetto a quelle dei fabbricati originari, da collegamento tra l'edificio centrale del complesso e gli edifici distinti con i n.6,7 e 11.12.

Dovranno essere realizzati con copertura a due falde del tipo "a capanna", copertura che potrà parzialmente risultare più alta (altezza massima mt. 4.00, calcolata all'intradosso della sporgenza do linda) in corrispondenza degli attraversamenti carrai destinati al transito dei mezzi di soccorso e dei mezzi interessati dagli interventi manutentivi del complesso.

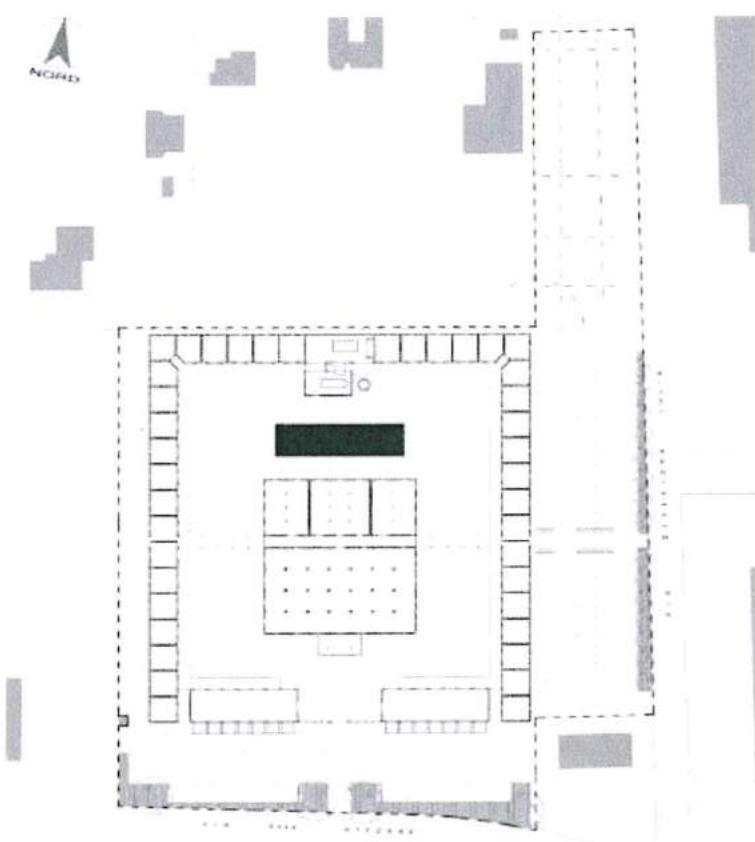
### Destinazione d'uso prevista

Percorso pedonale coperto con attraversamenti carrai destinati al transito dei mezzi di soccorso e dei mezzi interessati dagli interventi manutentivi del complesso.

### Modalità esecutive

- La sagoma planimetrica dei percorsi coperti dovrà rispettare quanto indicato nella tav. 454-P-18.
- Le sezioni trasversali dovranno rispettare quanto indicato nella tav.454-P-26.
- Considerando che gli attuali percorsi dovranno essere completamente demoliti, i nuovi fabbricati dovranno essere edificati su basamento fondazionale in c.a. con pilastri in acciaio di semplice disegno (e, comunque, analoghi a quelli dei fabbricati distinti con i numeri 6 e 11 nella tavola grafica 454-P-18) e detti pilastri dovranno essere collocati ad interasse costante compreso tra mt. 3, 00 e mt. 5,00. La copertura, composta a due falde e differenziata nell'altezza in corrispondenza degli attraversamenti carri di servizio, dovrà essere costruita con elementi orizzontali di legno e di acciaio e dovrà essere completata con lamiere in acciaio, alluminio o zinco titanio. Lungo il lato sud dei percorsi e nella porzione di questi ultimi non attraversabile, si potrà realizzare un tamponamento costituito da elementi in legno tra loro accostati o disposti in forma di *"frangisole"* nei modi indicati nella tavola grafica n.454-P-26..
- La pavimentazione dovrà essere realizzata mediante cementi lischiati o frattazzati, resine o altri materiali atti a garantire una superficie continua di tipo monocromo, capace di evocare la destinazione industriale dell'intero complesso.

**Edificio n. 26 e 27**



### Descrizione sommaria dell'edificio

Si tratta di una tettoia rettangolare ad un unico livello coperta ed aperta su tutti i lati, tettoia che, all'origine, fungeva da magazzino del fogliame e da luogo per una prima selezione del prodotto.

Edificato con pilastri in c.a. a sezione quadrata collocati tra loro a circa 5,00 mt. di interasse lungo il lato lungo della tettoia e a circa mt. 4,50 in senso trasversale, si conclude in sommità con una copertura a due falde che, avente il colmo disposto lungo l'asse longitudinale del fabbricato, risulta realizzata con incavallature in legno e mantellata in lastre di eternit a configurazione ondulata.

### Stato di conservazione

La tettoia, compresa tra i corpi di fabbrica in mediocre stato di conservazione, non presenta caratteri di agibilità e richiede sostanziali interventi di sostentamento e trasformazione.

### Modalità di intervento

Il fabbricato è soggetto a intervento di demolizione con ricostruzione ed ampliamento in modo da consentire la realizzazione di un nuovo fabbricato che, articolato su di un unico livello, risulti analogo per forma a quello originario, e ampliato nella superficie planimetrica (vedi filo fisso indicato nella tavola grafica 474-P- 25) e sopraelevato di cm.50 renda possibile, in sommità dei pilastri, la realizzazione di un opportuno sistema di cordolatura con valenza di incatenamento strutturale.

### Destinazione d'uso prevista

L'edificio è destinato alle attrezzature collettive pubbliche o private quali locali di spettacolo e di riunione; uffici per attività amministrative o professionali; locali di tipo direzionale per attività ricreative, sanitarie ed assistenziali (con l'esclusione di ospizi, ospedali e case di cura); locali per l'istruzione e la ricerca tecnico-scientifica; grandi magazzini e negozi per attività commerciale al dettaglio e all'ingrosso compresi i locali per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, laboratori artigianali non molesti, locali per attività di servizio connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e

comune, della casa e degli edifici produttivi (con l'esclusione dei depositi e dei magazzini all'ingrosso); locali per servizi e per attrezzature collettive destinati a opere pubbliche o di pubblico interesse. Dalle destinazioni previste, restano escluse, comunque, le rimesse di autotrasporti, gli impianti industriali, i laboratori artigianali molesti, le caserme, gli impianti, le attrezzature agricole e, naturalmente, la residenza.

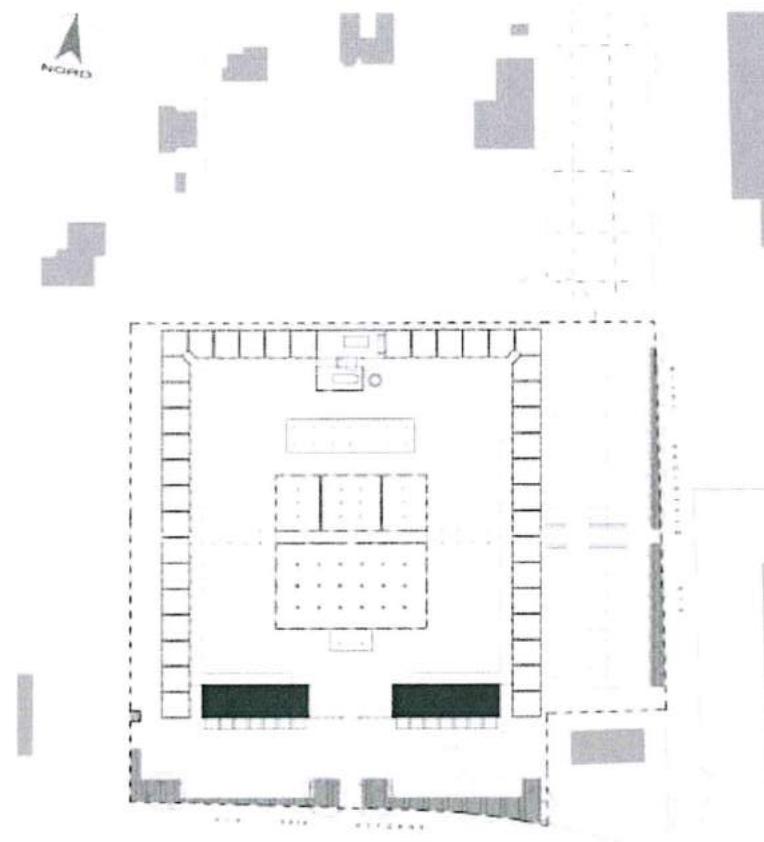
### Modalità esecutive

- La sagoma planimetrica del fabbricato dovrà rispettare quanto indicato nella tav. 454-P-18.
- La sezione trasversale dovrà rispettare quanto indicato nella tav.454-P-25 (vedi SezF-F' e Prospetto Sud 1) e, in particolare, la sagoma verticale del fabbricato originario dovrà essere conservata con l'eccezione, comunque, della sopraelevazione di cm.50 al fine di realizzare un nuovo piano di basamento e, in sommità dei pilastri, un opportuno sistema di cordonatura con valenza di incatenamento strutturale.
- I pilastri esistenti potranno essere demoliti qualora si rivelassero ammalorati o fossero considerati non sufficientemente resistenti o adeguati alle vigenti normative in materia strutturale ma, in ogni caso, dovranno essere ricostruiti in c.a. nelle posizioni attuali e dovranno conservare la sezione originaria.
- Il tetto dovrà essere ricostruito nel rispetto della sagoma e delle pendenze originarie delle falde (40%) e dovrà essere rispettata la quota di imposta (con l'eccezione della sopraelevazione di cm.50 per la realizzazione della nuova cordonatura con valenza strutturale) e quella di colmo della copertura. La struttura di copertura potrà essere realizzata in legno e/o in acciaio e la mantellata per analogia cromatica con l'immagine storica dell'edificio dovrà essere realizzata con lamiere di acciaio, alluminio, zinco o titanio a coloritura naturale o grigio chiara. Con lo stesso materiale dovranno essere realizzati eventuali camini, pluviali, sfiati e lucernai.
- La chiusura perimetrale collocata in corrispondenza del filo fisso indicato nella tavola grafica n.454-P-18 e con le caratteristiche indicate nella tavola grafica n. 454-P-25 (vedi sezione F-F' e Prospetto Sud 1), dovrà essere realizzata esclusivamente con serramenti costruiti con profili di semplice disegno in acciaio o alluminio verniciato con colore grigio di tono analogo a quello utilizzato per i

serramenti degli edifici distinti con il n.6 e con il n.11. Detti serramenti dovranno essere interamente vetrati, del tipo "a tutta altezza", trasparenti per almeno il 75% della loro superficie. In alternativa, per le parti tamponate, potranno essere utilizzati elementi in legno tra loro accostati o disposti in forma di "frangisole" e collocati in opera ad andamento orizzontale

- La pavimentazione dovrà essere realizzata mediante cementi lisciati o frattazzati, resine o altri materiali atti a garantire una superficie continua di tipo monocromo, capace di evocare la destinazione industriale dell'intero complesso.

**Edificio n. 1, 2, 3, 4, 15, 16, 17, 30 e 31**



### Descrizione sommaria dell'edificio

Si tratta di alcuni piccoli fabbricati che, collocati in prossimità dell'ingresso dell'opificio, ospitavano, all'origine, alcuni locali di tipo amministrativo e l'alloggio del personale di custodia e, di seguito, abbandonata la destinazione originaria e ampiamente riformati ed ampliati, sono stati adibiti a funzioni di magazzino provvisorio e di rimessa.

I corpi di fabbrica originali (quello distinto con il n. 1 nella tavola grafica 454-P-18 è articolato su due livelli mentre quello distinto con il n. 17 si sviluppa su di unico piano) risultano costruiti in mattoni e mostrano il solaio di interpiano in laterocemento e la copertura a padiglione con struttura in legno e mantellata in coppi di laterizio. I corpi di fabbrica di più recente costruzione, invece, sono stati costruiti con muratura intelaiata in c.a. e tamponamenti in mattoni pieni (il corpo di fabbrica distinto con il n. 4) o con struttura portante in c.a. e tamponamenti in blocchi di cemento (è il caso del corpo di fabbrica distinto con il n. 15). Entrambi questi ultimi fabbricati, comunque, mostrano una struttura di copertura a capanna realizzata con travi di legno e mantellata realizzata con lastre di cemento amianto e lamiera a profilo ondulato.

### Stato di conservazione.

In genere i corpi di fabbrica che costituiscono la costruzione mostrano uno stato di conservazione cattivo con l'eccezione del corpo di fabbrica distinto con il n.17 (vedi tavola grafica n. 454-P-05) fabbricato questo che, attualmente utilizzato come abitazione temporanea, presenta uno stato di conservazione mediocre.

### Modalità di intervento

L'edificio, composto da due distinti corpi di fabbrica, sarà soggetto parzialmente a demolizione con ricostruzione e ampliamento e, per la restante parte a nuova costruzione in modo da consentire la realizzazione di due fabbricati a due livelli fuori terra, tra loro sovrapposti, di forma rettangolare allineata al fronte meridionale dei corpi di fabbrica distinti con il n.7 e il n.12 (vedi tavola grafica n. 454-P-18) e completati, solo al piano terreno, con un porticato che, di profondità pari a mt. 3,00, dovrà risultare adiacente alla facciata settentrionale di entrambi i corpi di fabbrica.

La costruzione, nel suo complesso, dovrà rispettare la sagoma planimetrica indicata sulla tavola grafica n. 454-P-18 (vedi fili fissi) e, per quanto riguarda la sezione, dovrà rispettare quanto indicato nella tavola grafica n. 454-P-23 (vedi sezione A-A' e B-B').

### Destinazione d'uso prevista

L'edificio composto da due distinti corpi di fabbrica è destinato alle attrezzature collettive pubbliche o private quali locali di spettacolo e di riunione; uffici per attività amministrative o professionali; locali di tipo direzionale per attività ricreative, sanitarie ed assistenziali (con l'esclusione di ospizi, ospedali e case di cura); locali per l'istruzione e la ricerca tecnico-scientifica; grandi magazzini e negozi per attività commerciale al dettaglio e all'ingrosso compresi i locali per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, laboratori artigianali non molesti, locali per attività di servizio connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi (con l'esclusione dei depositi e dei magazzini all'ingrosso); locali per servizi e per attrezzature collettive destinati a opere pubbliche o di pubblico interesse. Dalle destinazioni previste, restano escluse, comunque, le rimesse di autotrasporti, gli impianti industriali, i laboratori artigianali molesti, le caserme, gli impianti e le attrezzature agricole e, in questo caso, tenuto conto della tipologia dell'edificio resta esclusa anche la residenza.

### Modalità esecutive

Involucro esterno:

- La sagoma planimetrica dei corpi di fabbrica in questione dovrà rispettare quanto indicato nella tavola grafica n. 454-P-18 (vedi fili fissi).
- La sezione trasversale di entrambi i corpi di fabbrica dovrà rispettare quanto indicato nella tavola grafica n. 454-P-23.
- I due nuovi edifici potranno essere costruiti con strutture portanti in c.a. realizzate in opera o con elementi prefabbricati e la loro copertura dovrà essere realizzata ad una falda la quale, inclinata verso la facciata meridionale del complesso, dovrà essere piegata con andamento regolare verso la cancellata dell'ingresso principale e dovrà presentare una mantellata in lamiera di acciaio, alluminio o zinco titanio a coloritura naturale o grigio chiaro. Il porticato adiacente alla facciata nord di entrambi gli edifici, dovrà essere realizzato con pilastri di acciaio a semplice

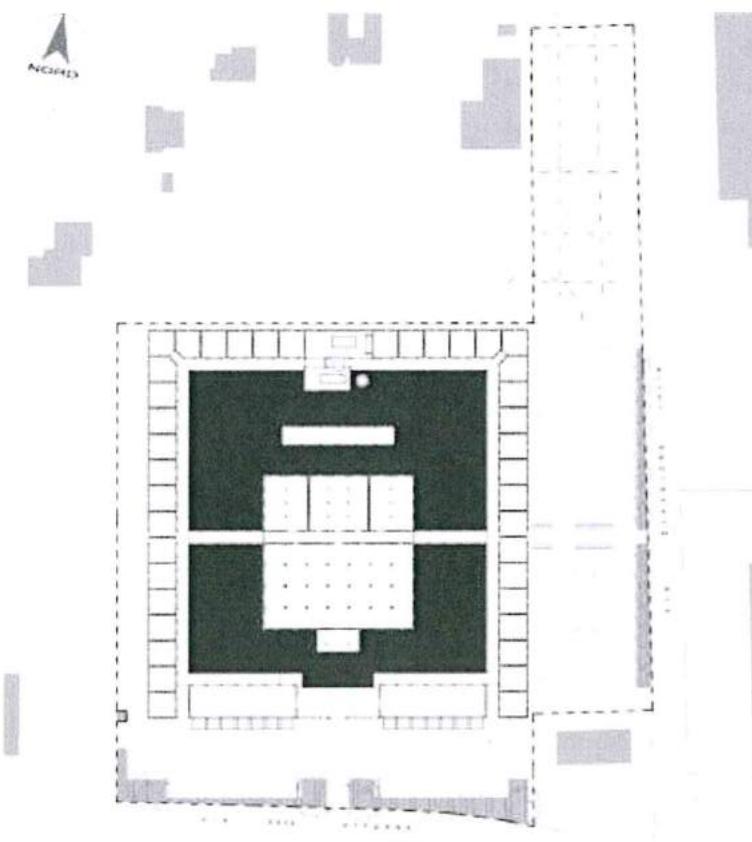
disegno e, comunque, di forma analoga a quella dei pilastri previsti per gli edifici distinti con il n. 7 e il n.12 e detti pilastri dovranno essere collocati ad interasse compreso tra mt. 3.00 e mt. 5,00. In copertura, il porticato dovrà essere completato con una falda di pendenza pari al 40% realizzata in acciaio e legno con mantellata in lamiera di acciaio, alluminio o zinco titanio a coloritura naturale o grigio chiaro.

- All'esterno, le murature delle facciate dovranno essere rivestite con paramento in mattoni pieni a "faccia vista" di cromia analoga a quella dei mattoni utilizzati per la realizzazione o per il recupero delle facciate degli edifici circostanti e oggetto di conservazione (vedi edifici distinti con i n. 7 e n.12) e i serramenti di finestra, porte e vetrine, dovranno essere realizzati con profili in acciaio o alluminio di semplice disegno di colore grigio di tono analogo a quello utilizzato per i serramenti degli edifici distinti con i n. 7, 6, 11 e 12. Con lo stesso materiale dovranno essere realizzati anche i frangisole del tipo "a mensola" previsti in corrispondenza dei fori della facciata rivolta a meridione.
- Non saranno ammessi impianti a rete ed impianti tecnologici a vista né saranno ammessi pluviali in corrispondenza delle facciate dell'edificio. Sulla copertura, invece, potranno essere installati impianti tecnologici di tipo fotovoltaico e di tipo solare termico, purché integrati nel piano di copertura.

All'interno dell'edificio:

- La pavimentazione del porticato dovrà essere realizzata mediante cementi lisciati o frattazzati, resine o altri materiali atti a garantire una superficie continua di tipo monocromo, capace di evocare la destinazione industriale originaria.

### Area scoperta A, B, C e D



### Descrizione sommaria dell'area

Si tratta della corte interna tra gli edifici originariamente utilizzata per la movimentazione delle merci e delle persone. Attualmente risulta parzialmente in terra battuta e ghiaia e per la restante parte risulta aggredita da piante infestanti liberamente cresciute nel generale stato di abbandono del complesso.

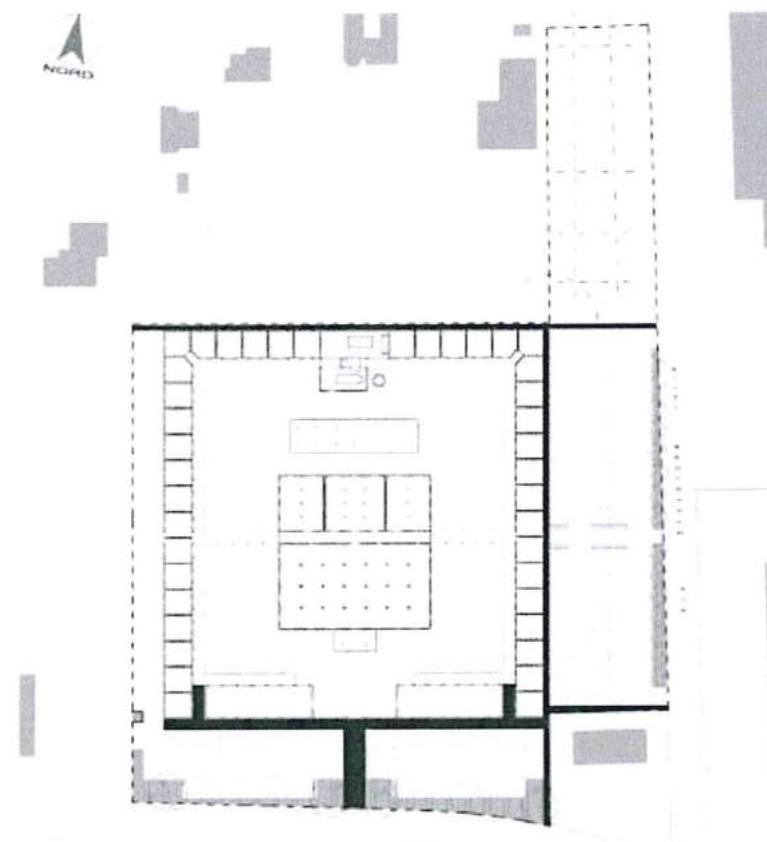
### Destinazione d'uso prevista

L'area attualmente libera sommata a quella che risulterà dalla demolizione dei fabbricati distinti con i numeri 13, 20 e 29 nella tavola grafica n.454-P-18 costituirà lo spazio di relazione e di connessione tra le attività previste negli edifici del complesso. In maniera saltuaria potrà essere utilizzata anche per manifestazioni ed eventi di tipo culturale, sportivo e commerciale e in essa sarà ammessa la realizzazione di allestimenti e costruzioni di carattere temporaneo funzionali alle sopra citate manifestazioni ed eventi.

### Modalità esecutive

- L'area potrà essere interamente o parzialmente sistemata a verde comprendendo in tale sistemazione anche la piantumazione di arbusti e di alberature, anche di alto fusto, purchè di essenze autoctone.
- L'area potrà essere parzialmente pavimentata e, in quel caso, potrà essere realizzata una pavimentazione mediante l'utilizzo di cubetti e/o lastre di porfido, di quarzite o di materiali lapidei di analogo effetto formale e cromatico.
- La superficie pavimentata potrà essere interrotta al fine di realizzare in essa aiuole di forma circolare per il contenimento del verde con eventuali arbusti e alberi anche di alto fusto e potranno essere realizzate vasche e/o specchi d'acqua.
- L'illuminazione dell'area dovrà essere garantita da corpi illuminanti di semplice disegno in acciaio o in alluminio di colorazione grigia o nera.
- Potranno essere realizzate opere di arredo urbano con struttura in metallo, legno e pietra e sarà vietata l'installazione permanente di indicatori di carattere pubblicitario.

## Percorsi pedonali 5, 14 e M



### Descrizione sommaria dell'area

Si tratta della superficie sottile che, adiacente al lato ovest dell'edificio distinto con il n.7 (vedi tavola grafica n. 454-P-18), si allunga verso sud fino a raggiungere via XXIX Ottobre, si tratta anche della superficie sottile che, adiacente al lato nord degli edifici distinti con i n.7, 8 e 12, si allunga verso est fino a raggiungere via Divisione Julia; della superficie sottile che, adiacente al lato est dell'edificio distinto con il n.12, si allunga verso sud fino a raggiungere via XXIX Ottobre e, infine, della superficie più complessa che somma le aree distinte con i numeri 5 e 14 e con la lettera M nella già citata tavola grafica e che comprende anche il prolungamento della superficie adiacente alla facciata del complesso che prospetta su via XXIX Ottobre e che, procedendo verso est, raggiunge senza interruzione alcuna, via Divisione Julia.

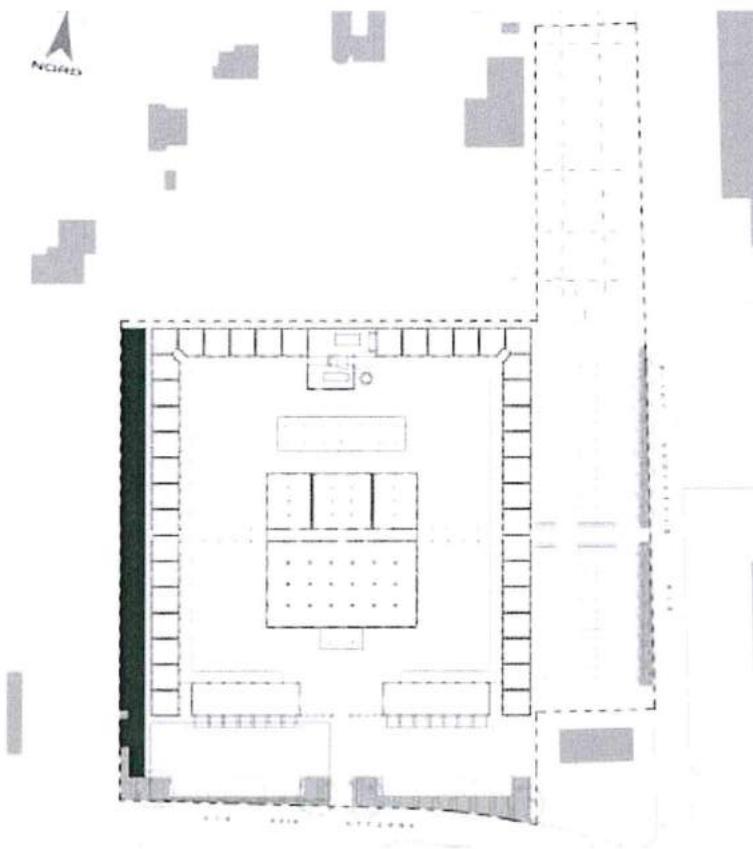
### Destinazione d'uso prevista

Percorsi pedonali di tipo scoperto

### Modalità esecutive

- La superficie dei marciapiedi potrà essere parzialmente pavimentata mediante l'utilizzo di cubetti e/o lastre di porfido, di quarzite o di materiali lapidei di analogo effetto formale e cromatico. Le cordonate dei marciapiedi e le eventuali bordure saranno realizzate utilizzando profili in cls. La pavimentazione dei marciapiedi, in ogni caso, dovrà risultare in continuità con la pavimentazione, anorché parziale della corte interna (vedi area scoperta A,B,C e D)

## Area destinata a parcheggio P



### Descrizione sommaria dell'area

Si tratta dell'area scoperta che si distende lungo il lato occidentale del complesso e che risulta definita dal marciapiede adiacente all'edificio distinto con il n.7 (vedi tavola grafica n. 454-P-18) e dal lotto di proprietà comunale distinto con il mappale 760 del Foglio 35 del Catasto Terreni del Comune di Codroipo.

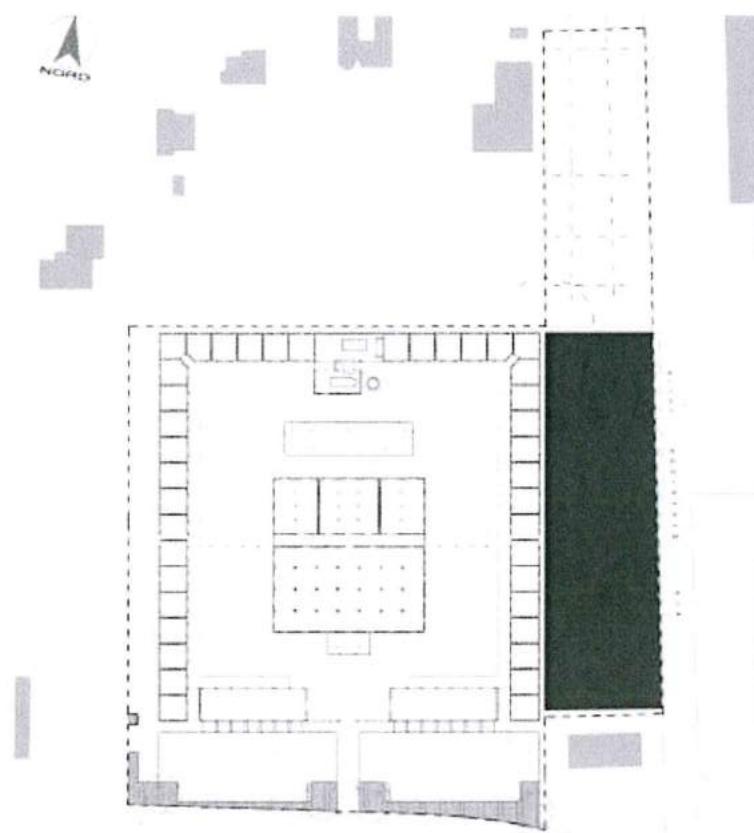
### Destinazione d'uso prevista

Parcheggio in linea per autovetture e spazio di manovra.

### Modalità esecutive

- La pavimentazione dell'area destinata a parcheggio e i relativi spazi di manovra dovrà essere realizzata in asfalto e le relative cordonate saranno realizzate in cls analogamente a quelle utilizzate per il coronamento degli adiacenti marciapiedi.
- L'illuminazione dell'area dovrà essere garantita da corpi illuminanti di semplice disegno in acciaio o in alluminio di colorazione grigia o nera.

## Area destinata a parcheggio E e F



### Descrizione sommaria dell'area

Si tratta dell'area scoperta che si distende lungo il lato orientale del complesso e che risulta definita dal marciapiede adiacente all'edificio distinto con il n.12 (vedi tavola grafica n. 454-P-18) e dalla via Divisione Julia. Allo stato attuale è piantumato con alberi di alto fusto disposti su di un reticolo regolare.

### Destinazione d'uso prevista

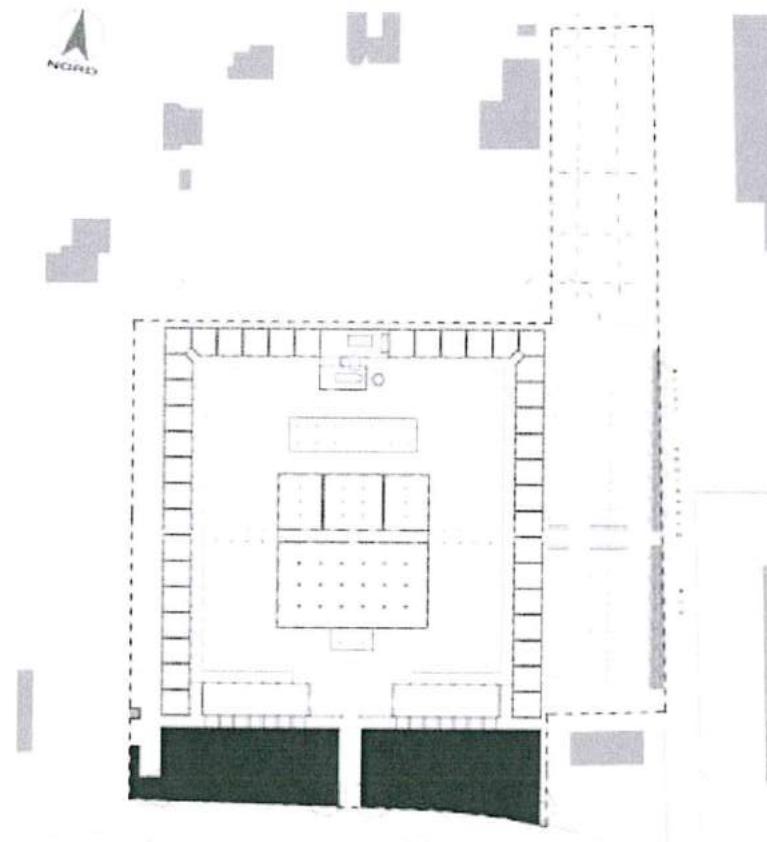
Parcheggio in affiancamento per autovetture disposte su tre file e relativo spazio di manovra.

### Modalità esecutive

- La pavimentazione dell'area destinata a parcheggio e i relativi spazi di manovra dovrà essere realizzata in asfalto e le relative cordonate saranno realizzate in cls analogamente a quelle utilizzate per il coronamento degli adiacenti marciapiedi.

- L'illuminazione dell'area dovrà essere garantita da corpi illuminanti di semplice disegno in acciaio o in alluminio di colorazione grigia o nera.
- L'area di risulta (Area distinta con la lettera F) dovrà essere interamente sistemata a verde e in essa sarà consentita la piantumazione di arbusti e di alberature, anche di alto fusto di essenze autoctone.

## Area destinata a parcheggio H e G, N e O



### Descrizione sommaria dell'area

Si tratta dell'area scoperta che, prossima alla via XXIX Ottobre, trova la sua naturale continuità con lo spazio verde antistante la facciata meridionale del complesso edificato (vedi aree verdi G,H, N e O così indicate nella tavola grafica 454-P-18). Attualmente sistemata a verde, l'area in questione è suddivisa in due distinte zone e registra la presenza di quattro pini del tipo marittimo disposti alle estremità ovest ed est del lotto ed in corrispondenza del principale percorso di accesso al complesso.

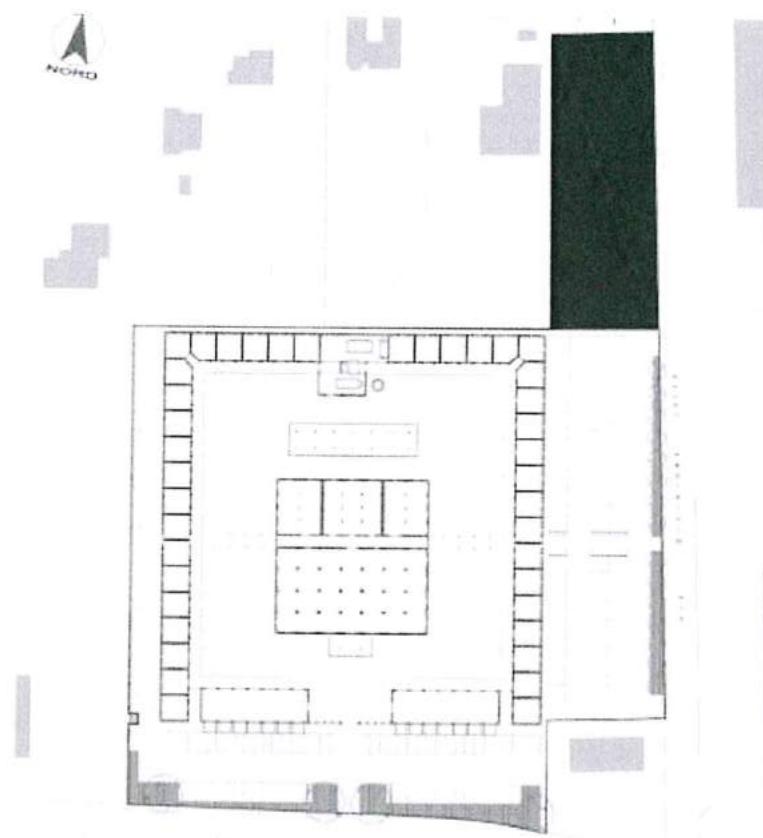
### Destinazione d'uso prevista

Su entrambe le aree è prevista la realizzazione di un parcheggio in affiancamento per autovetture disposte su doppia fila e relativo spazio di manovra.

### Modalità esecutive

- La pavimentazione dell'area destinata a parcheggio e i relativi spazi di manovra dovrà essere realizzata in asfalto e le relative cordonate saranno realizzate in cls analogamente a quelle utilizzate per il coronamento degli adiacenti marciapiedi.
- L'illuminazione dell'area dovrà essere garantita da corpi illuminanti di semplice disegno in acciaio o in alluminio di colorazione grigia o nera.
- L'area di risulta dovrà essere interamente sistemata a verde e in essa sarà prevista la conservazione dei quattro pini marittimi esistenti e non sarà consentita la piantumazione di arbusti e di alberature di qualsiasi natura e specie.

## Area Q



### Descrizione sommaria dell'area

Si tratta dell'area che si allunga verso settentrione e che risulta definita a est da via Divisione Julia, a sud dall'area appartenente al complesso oggetto del presente Piano e individuata con la lettera E e, a nord e ad ovest, risulta definita rispettivamente dai mappali 396, 575 e 316 del Foglio 35 del Catasto del Comune di Codroipo.

### Destinazione d'uso prevista

Nell'area è prevista la nuova edificazione di uno o più fabbricati destinati alla residenza e alle attrezzature collettive pubbliche e private.

Tali fabbricati dovranno essere edificati entro i limiti di distanza dalla strada (mt. 8,00.=), dai confini di proprietà (mt. 5,00.=) e dagli edifici esistenti (mt. 10,00.= da tutti gli edifici esistenti con l'eccezione dell'edificio dell'ex tabacchificio dal quale dovrà essere rispettata la distanza di mt. 13,00.=).

L'altezza massima dei nuovi fabbricati non potrà superare mt. 7,00.=

La Superficie Coperta dei nuovi fabbricati non potrà essere superiore alla Superficie di mq. 623,85.=, così come indicato alla voce 70 della tabella registrata nella tavola grafica distinta con il n. 454/P/19 e, per quanto attiene al Volume, così come precisato nella medesima tabella, il Volume dei nuovi fabbricati non potrà superare l'indice di 1,00 mc./mq. e, di conseguenza, non potrà superare il Volume massimo di mc. 2.177,60.= Nell'area non occupata dai nuovi fabbricati potranno essere realizzate pertinenze (pergolati, gazebi e casette da giardino) e potranno essere ricavati percorsi di transito di tipo pedonale e carrabile, superfici pavimentate e orti e giardini con le relative opere di arredo.

#### Modalità esecutive

- I nuovi fabbricati – che dovranno essere sobri nelle linee compositive - dovranno essere conclusi, in sommità, con coperture del tipo *a capanna* che, costituite da due soli spioventi, dovranno avere pendenza uniforme e compresa tra il 34% al 40%. La struttura di copertura potrà avere sporgenze con finitura ad intonaco o potrà essere realizzata in legno e, in tal caso, la testata delle travi e, così, le testate degli eventuali passafuori, buttafuori o palombelli dovranno essere sagomate in maniera semplice. Circa la mantellata, essa dovrà essere realizzata con coppi curvi in laterizio (con grondaie, pluviali, mantovane, sfiati, ecc. in lamiera di rame o di acciaio zincato preverniciato) ma, anche, potrà essere realizzata con lamiere di acciaio, alluminio, zinco o titanio a coloritura naturale o grigio e, in questo caso, con lo stesso materiale e coloritura, dovranno essere realizzati eventuali camini, grondaie, pluviali, mantovane, sfiati e lucernai.
- Le murature d'ambito dei nuovi fabbricati, dovranno essere rivestite all'esterno con intonaci tinteggiati con colori chiari appartenenti alle scale cromatiche delle terre naturali e/o nei vari toni di grigio e, in alternativa, potranno essere rivestite, ancorché parzialmente, in legno o con mattoni di laterizio con finitura naturale.
- Le cancellate, le inferriate e le opere in ferro in genere, dovranno essere realizzate con elementi di semplice disegno.
- I parapetti dei poggioli e i parapetti in genere dovranno essere realizzati con elementi in metallo, vetro o legno di semplice disegno.
- La recinzione che prospetta su via Divisione Julia dovrà essere realizzata in calcestruzzo armato con finitura a *faccia vista*.

## **Norme speciali estese sull'intera area del Piano Attuativo Comunale**

- Le insegne di carattere pubblicitario non potranno essere collocate in alcun modo sulle murature e sulla copertura di nessun fabbricato. Potranno, invece, essere applicate sulle superfici vetrate delle vetrine e delle finestre e, in forma di pannelli indicatori, potranno essere ancorate "a bandiera" ai pilastri metallici dei porticati. Sarà possibile anche installare nelle aree scoperte, pannelli indicatori di tipo verticale, di altezza massima pari a mt. 3,00.
- Richiamando l'Approvazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici tributari della Laguna di Marano e Grado, della Laguna medesima, del bacino idrografico del torrente Slizza e del bacino idrografico di Levante – PAIR (Decreto Presidente della Regione FVG n.28 del 01 febbraio 2017) e, in particolare, nel rispetto di quanto indicato nella nota della Direzione Centrale Ambiente ed Energia (Prot. n. 0006809/P del 17.02.2017) per la l'area del Piano Attuativo Comunale in questione, area che rientra tra le Zone a Pericolosità Moderata (P1), resta indicata quale misura minima di sicurezza l'innalzamento del piano di calpestio dei nuovi edifici ad una quota di almeno 50 cm. sopra il piano di campagna con il divieto di realizzare vani accessibili al di sotto di tale quota. L'eventuale adozione di precauzioni inferiori dovrà essere giustificata in uno specifico elaborato di valutazione dei possibili fenomeni di allagamento del territorio comunale.