

Regione Friuli Venezia Giulia
Comune di Codroipo

Piano Attuativo Comunale di iniziativa pubblica del Centro Storico di Codroipo “Isolato B” – PAC

Norme Tecniche di Attuazione

Aggiornamento Gennaio 2024

Studio barreca & la varra / Paola Pellegrini Architetto

Indice

DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Ambito del PAC
- Art. 2 Contenuti del PAC
- Art. 3 Procedure autorizzative e validità
- Art. 4 Progetti esecutivi
- Art. 5 Asservimenti permanenti

NORME DI CARATTERE GENERALE

- Art. 6 Destinazioni d'uso
- Art. 7 Interventi
- Art. 8 Modalità di intervento
 - 1 – Fabbricati
 - 2 – Mobilità lenta e parcheggi

SUB-AMBITI E UMI

Allegato elaborati grafici da Tavola 13.1 a Tavola 13.31.

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1, Ambito del PAC

Le presenti norme del Piano Attuativo Comunale (PAC) disciplinano l'"isolato B" del centro storico di Codroipo individuato nella *Tavola 1_L'isolato B nel piano regolatore generale comunale* e compreso tra via 4 Novembre, via Candotti, via Italia – via Roma.
Il perimetro del PAC e' quello individuato dal PRGC vigente, Limite PRPC.

Art. 2, Contenuti del PAC

Il presente PAC indica

- le Unità Minime di Intervento - UMI; ogni UMI definisce un'area all'interno della quale le trasformazioni devono avere una coerenza complessiva e gli interventi devono essere progettati unitariamente.

Per ogni UMI vengono definiti gli interventi ammessi, le destinazioni d'uso ed eventuali altre prescrizioni. Sono consentiti interventi su aggregazioni di UMI.

- i Sub-ambiti di intervento, cioè parti dell'Isolato B dove sarebbe opportuno intervenire in modo unitario, ma potrebbe essere difficile perché l'assetto proprietario e' complesso.

Per ogni Sub-ambito di intervento vengono definiti gli interventi ammessi, le destinazioni d'uso ed eventuali altre prescrizioni. Sono consentiti interventi su:

- parti di Sub-Ambito;
- aggregazioni di Sub-Ambiti contigui o loro parti;
- aggregazioni di Sub-Ambiti e UMI contigui o loro parti.

Il PAC indica inoltre

- gli edifici e gli spazi aperti di interesse pubblico,
- la sistemazione dei percorsi pedonali e ciclabili e veicolari ed i parcheggi.

Il PAC comprende le seguenti tavole grafiche:

Tavola 1_L'isolato B nel Piano Regolatore Generale Comunale

Tavola 2_UMI vigenti e stato di fatto

Tavola 3_Base catastale con le UMI del PAC vigente

Tavola 4_Direttive del nuovo PAC

Tavola 5_Base catastale con le UMI ed i sub-ambiti di progetto

Tavola 6_Planimetria

Tavola 7_Verifica volumetrica dello stato di fatto

Tavola 8_Verifica volumetrica dello stato di progetto

Tavola 9_Asservimenti permanenti

Tavola 10.1_Demolizioni

Tavola 10.2_Ricostruzioni

Tavola 11_Passerella sulla roggia

Tavola 12.1_Ortofoto Codroipo_Schema Lotto B

Tavole 13_U.M.I del PAC.

Tavola 14_Urbanizzazioni.

Le tavole progettuali hanno valore prescrittivo, se non diversamente indicato.

La sagoma delle nuove costruzioni riportata nelle tavole indica la dimensione, la forma e la posizione dell'edificio.

Art.3, Procedure autorizzative e validità

Le procedure autorizzative sono quelle stabilite dalle normative sovraordinate vigenti all'atto di adozione del PAC, dalla L.R.19/2009 "Codice regionale dell'edilizia" con ss.mm.ii. e dai suoi regolamenti attuativi.

Alla attuazione del PAC provvedono:

- il Comune con interventi diretti o mediante convenzionamento con i privati;
- i proprietari singoli o riuniti in consorzio.

Il PAC non individua né aree né edifici da espropriare, ma indica asservimenti per l'uso pubblico di alcune aree.

Il termine temporale delle presenti norme è fissato in anni dieci a partire dal giorno della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della delibera di approvazione del PAC.

Art.4, Progetti esecutivi

Il PAC non ha valore di titolo edilizio.

I progetti esecutivi delle opere e degli interventi previsti all'interno dell'area oggetto del PAC dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia Comunale.

In caso di iniziative che prevedano un intervento unitario comprendente aggregazioni di U.M.I., Sub-Ambiti o loro parti potrà essere presentata una domanda preventiva che espliciti in chiave edilizia ed urbanistica l'intervento proposto.

La domanda preventiva deve essere corredata da

- 1) Estratto delle previsioni planimetriche del PAC;
- 2) Esauriente documentazione fotografica a colori;
- 3) Relazione descrittiva del progetto proposto e delle specifiche destinazioni d'uso;
- 4) Progetto plano-volumetrico di massima con piante, prospetti e sezioni significativi.

Il Sindaco potrà richiedere ulteriori approfondimenti progettuali al fine di una migliore valutazione dell'intervento.

Art. 5, Asservimenti permanenti

Il PAC prevede alcuni asservimenti permanenti indicati nella Tavola 9 *Asservimenti permanenti* necessari a garantire sia la manutenzione del canale della roggia, che il buon

funzionamento del nuovo percorso sulla roggia, che la permeabilità dell'isolato B, cioè la possibilità di attraversare lo spazio dell'isolato B.

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.6, Destinazioni d'uso

Dentro il perimetro del PAC sono previste le seguenti attività coerenti con le indicazioni del vigente PRGC:

- a) residenziale e di servizio alla residenza
- b) uso pubblico e/o di interesse pubblico
- c) alberghiera e ricettivo complementare
- d) direzionale
- e) commerciale
- f) artigianale di servizio.

Art. 7, Interventi

Le categorie d'intervento previste dal PAC recepiscono le disposizioni della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii. "Codice Regionale dell'edilizia", Art. 4 (Definizioni degli interventi edilizi). Le definizioni degli interventi contenute nel PAC prevalgono sulle specificazioni della L.R.19/2009 e sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia, comprendente, previo parere della Commissione Edilizia, la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, e con l'aggiunta della possibilità di attuare la demolizione del volume edilizio senza recupero della volumetria; nel caso di demolizioni lungo il fronte strada il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo prevedente termini e garanzie per l'esecuzione dei lavori di ricostruzione, minimo al rustico, con deposito di polizza fideiussoria dell'importo fissato con computo metrico estimativo utilizzando i valori del prezziario regionale dei lavori pubblici in vigore al momento, più IVA di legge,
- ampliamento,
- ristrutturazione urbanistica, cioè un insieme di interventi per la sostituzione con demolizione e ricostruzione della volumetria esistente o di quanto previsto dal PAC nella Tavola 10.1_*Demolizioni* e Tavola 10.2_*Ricostruzioni*, con l'obiettivo di riqualificare l'insediamento.
In queste ricostruzioni le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti computati senza tener conto delle costruzioni prive di valore ambientale.
- demolizione con possibilità di recupero della volumetria, come indicati nella Tavola 8_*Verifica volumetrica stato di progetto*; essi sono tutti i volumi edilizi previsti in demolizione ai sensi della norma del PRGC, art. Art. 11, se non diversamente specificato dal PAC.
- nuova costruzione.

Sono inoltre permesse le attività di edilizia libera, come definite dalla LR 19/2009 Codice regionale dell'edilizia. Art. 16 (Attività edilizia libera). Per quanto riguarda il punto m) ed n) dello stesso articolo 16 – fino a 25 metri cubi nelle pertinenze di edifici e fino a 25 metri quadrati tettoie e manufatti assimilabili – gli interventi devono rispettare il decoro del contesto e aumentarne la qualità architettonica.

Nei fabbricati previsti in demolizione e in quelli in demolizione con possibilità di recupero del volume è ammesso solo l'intervento di manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria.

Per ogni UMI o parti di Sub-Ambiti è ammessa un'integrazione volumetrica massima di 80 mc con superficie coperta massima di 30 mq, per rispondere a comprovate necessità igienico e/o funzionali e per adempiere alle prescrizioni in materia di sicurezza e/o prevenzione incendi.

Art. 8, Modalità di intervento

1 – Fabbricati

Gli interventi che riguardano fabbricati antichi dovranno sempre tendere al ripristino dei caratteri tradizionali dell'edilizia storica, alla conservazione della tipologia edilizia tradizionale e a rimuovere le superfetazioni.

Le modifiche e i nuovi volumi devono stabilire un corretto rapporto con i fabbricati esistenti tanto volumetrico che di immagine.

a) Miglioramento della prestazione energetica

Gli interventi per il miglioramento della prestazione energetica, per l'utilizzo di energia rinnovabile ed il comfort termico degli edifici sono incoraggiati secondo il quadro normativo vigente per l'efficienza energetica degli edifici (dalla Direttiva 2002/91/CE - EPBD I (Energy Performance of Building Directive I) al recepimento nazionale della direttiva, ai successivi aggiornamenti) e con i seguenti indirizzi:

- negli edifici storici l'isolamento a cappotto deve essere realizzato nella facciata interna dei prospetti che affacciano su via Italia – via Roma per garantire la conservazione delle cornici delle facciate e degli elementi decorativi; soluzioni alternative al cappotto come l'intonaco termoisolante e la copertura ventilata devono essere prese in considerazione;
- i pannelli solari e fotovoltaici sono ammessi purché non sporgenti verso gli spazi pubblici e non visibili dagli spazi pubblici. Se il migliore soleggiamento richiede una collocazione che rende i pannelli visibili dagli spazi pubblici essi devono essere inseriti nello spessore del manto di copertura ed è necessario il parere preventivo vincolante alla Commissione Edilizia Comunale;
- le nuove addizioni impiantistiche non devono snaturare le caratteristiche storiche delle preesistenze; in generale non sono ammessi elementi tecnologici ausiliari ed impianti visibili dagli spazi pubblici.

Ogni intervento deve preventivamente valutare l'impatto che gli interventi finalizzati a ridurre i consumi di energia e a utilizzare energia rinnovabile nel patrimonio storico hanno in relazione alla conservazione degli elementi che caratterizzano gli edifici.

Per la corretta definizione degli interventi si veda ad esempio le "Linee Guida di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MIBACT) e la UNI EN 16883:2017 che contiene le linee guida per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici storici.

b) Coperture

Le coperture devono essere a falda doppia o a padiglione e collocate in posizione tradizionale rispetto al perimetro dell'edificio, tendendo al mantenimento o ripristino della pendenza originaria; una sola falda è ammessa per i corpi minori edificati in aderenza al fabbricato principale.

Il manto di copertura deve essere realizzato in coppi laterizi.

Non sono ammesse coperture piane.

Negli edifici che hanno mantenuto anche solo in parte le caratteristiche storiche tradizionali, cioè il tipo edilizio e la composizione delle aperture della facciata, gli sporti di linea devono essere dei seguenti tipi:

- linde aventi orditura in travi in legno a vista sagomate con sottotegola in tavolato o in tavelline di cotto,

- linde costituite da cornicione sagomato,

e devono essere di misura simile ai valori presenti nell'interno della Zona omogenea A del Capoluogo, differenziata in rapporto alle tipologie.

È ammessa la realizzazione di abbaini e l'apertura di lucernai a filo di falda.

La sostituzione dei solai di copertura deve avvenire utilizzando gli stessi materiali e le tipologie dei precedenti, se in legno o misti legno-ferro; sagoma, quota di copertura e linde possono essere modificate solo nel rispetto di quanto prescritto in questo punto b).

c) Grondaie e pluviali devono essere rispettivamente a sezione semicircolare e circolare.

d) Le torrette di camino devono essere realizzate in forma e dimensioni compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e della Zona omogenea A del Capoluogo.

e) Elementi decorativi

Gli elementi in pietra, in ferro battuto, i fregi, gli affreschi ed ogni altro particolare di valore storico-architettonico-documentale devono essere mantenuti o ripristinati nei modi più indicati per restituirli al loro aspetto originario.

f) Infissi

Sono preferibili i serramenti, gli scuri, le porte in legno in tutti gli interventi, ma i serramenti metallici sono consentiti qualora abbiano una finitura in legno sulla parte esterna.

Tipologie e colori devono armonizzarsi con quelle del fabbricato e dell'ambito d'intervento.

Negli edifici che hanno mantenuto anche solo in parte le caratteristiche storiche tradizionali per tipo edilizio e per composizione della facciata non sono ammessi i rotolanti, le tapparelle, gli avvolgibili. In questi edifici sono da evitare i serramenti ad anta singola e a due ante asimmetriche.

f) Aperture

Nella ridefinizione delle facciate e nella realizzazione di nuove aperture in edifici che hanno mantenuto anche solo in parte le caratteristiche storiche tradizionali per tipo edilizio e per

composizione della facciata, vanno rispettate le dimensioni e le proporzioni dei fori e l'equilibrio tra vuoti e pieni rilevabile dagli esempi presenti entro la Zona omogenea A del Capoluogo offerti da fabbricati tipologicamente rappresentativi.

Nel realizzare vetrine al piano terra si devono evitare superfici vaste e le necessarie suddivisioni del fronte dovranno essere rivestite da cornici in pietra.

Come elementi di finitura delle aperture sono ammesse per una larghezza di 15 – 20 cm:

- cornici in pietra o in rilievo di intonaco sporgenti di 1 - 2 cm;
- scanalatura perimetrale di 1 – 2 cm;
- colorazione di contorno in contrasto.

g) Finiture esterne

I nuovi intonaci devono essere realizzati con materiali che ripropongano la granulometria e l'uniformità tradizionali; in caso di ripristino si dovrà procedere all'amalgama tra il nuovo e il vecchio intonaco.

Non sono ammessi: rivestimenti in piastrelle, intonaci "graffiati", intonaci plastificati, mattoni faccia a vista.

È ammesso il mantenimento e la riproposizione delle finiture esistenti in ciottoli o misti con mattoni laterizi.

h) Tinteggiatura esterna

Nella scelta dei colori si deve fare riferimento allo spettro cromatico originario ancora leggibile all'interno del centro storico; nella scelta dei colori dovrà essere richiesto parere preventivo vincolante alla Commissione Edilizia Comunale.

i) Balconi e verande

La realizzazione di balconi, terrazze, logge dove non esistenti e' ammessa solo negli edifici che non conservano caratteristiche edilizie tradizionali, che generalmente non li prevedevano. Essi devono armonizzarsi con l'edificio e l'intorno ed essere realizzati con dimensioni contenute.

La realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggioli, terrazzi e ingressi non è ammessa nelle facciate rivolte verso lo spazio di uso pubblico.

l) I solai in legno o misti legno ferro, quando sostituiti, devono essere realizzati con elementi dello stesso materiale e tipologia dei precedenti.

m) Recinzioni

Le recinzioni delle proprietà assumono un ruolo rilevante nella definizione dell'immagine dello spazio aperto sul quale affacciano e pertanto devono essere eliminate le recinzioni che costituiscono elemento di degrado per lo spazio pubblico.

Le recinzioni individuate dalle linee definite nella Tavola 4 *Direttive del nuovo PAC* devono essere almeno 1,70 m e tali da non far percepire gli ambiti privati agli utilizzatori degli spazi ad uso pubblico e viceversa.

Tali recinzioni possono prevedere l'apertura di accessi.

2 – Mobilità lenta e parcheggi

a) Percorsi pedonali e ciclo-pedonali

Il percorso pedonale può essere sia pubblico, che privato di uso pubblico, che di uso pubblico a tempo limitato.

I marciapiedi dell'isolato B dovranno avere una larghezza minima di 1,50 m per renderli praticabili da due persone affiancate.

I materiali di finitura dovranno essere di tipo e forma tradizionali privilegiando l'uso di pietra naturale e porfido.

L'Amministrazione comunale può autorizzare l'uso temporaneo degli spazi pubblici per l'allestimento di aree attrezzate a servizio delle attività commerciali, terziarie e dei servizi esistenti, previa stipula di apposito atto che regoli i rapporti fra le parti. L'autorizzazione dovrà essere subordinata dell'approvazione, da parte delle commissioni preposte, di un progetto atto ad illustrare le realizzazioni e l'uso di materiali e finiture. È obbligatorio che l'intervento si ponga in sintonia con i valori ambientali circostanti utilizzando arredi verdi e i materiali tradizionali quali acciaio, legno, rame, vetro e tessuti.

Il percorso ciclo-pedonale può essere sia pubblico che privato di uso pubblico.

Deve permettere sempre l'accesso carraio ai frontisti.

Il percorso deve essere largo almeno 2 m se ciclo-pedonale promiscuo (per pedoni e biciclette) e minimo 1,5 m se ciclabile con un solo senso di marcia per le biciclette).

Il percorso ciclo-pedonale deve essere realizzato in terriccio stabilizzato o pietra naturale o similari o asfalto colorato; deve essere ben illuminato ed assicurare il passaggio delle utenze deboli.

Sono previsti alcuni passaggi pedonali di uso pubblico, anche temporaneo, con asservimento permanente che permettano di attraversare l'isolato in più punti come rappresentato in Tavola 4 e Tavola 9..

b) Parcheggi

Le aree a parcheggio possono essere realizzate sia in superficie che interrato. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica a destinazione d'uso residenziale devono essere previsti parcheggi almeno nella misura di 10 mq ogni 100 mc.

Nel caso di interventi di ampliamento e di nuova costruzione a destinazione d'uso residenziale devono essere previsti parcheggi almeno nella misura di 3,5 mq/ 80 mc.

Gli standard per il parcheggio devono essere rispettati ai sensi del D.P.G.R. 20 aprile 1995 0126/Pres e DPGR 14 luglio 2000 0242 nel caso di nuove attività direzionali, commerciali al dettaglio, servizi, artigianale di servizio. Su ogni Unità Minima d'Intervento va pertanto

verificato l'assolvimento dello standard per il parcheggio nel caso di interventi di rinnovo o ristrutturazione.

Nel caso di edifici ad uso residenziale privi di pertinenza, soggetti ad intervento di ristrutturazione o restauro o comunque nella situazione per cui non risulti possibile ricavare dei posti macchina si dovrà comunque dimostrare l'assolvimento dello standard con l'utilizzo di parcheggi su aree adiacenti, raggio max. 200 mt., o la presenza di parcheggio pubblico.