

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI CODROIPO

AEDILIA SRL

COMMITTENTE :

**VARIANTE N.1 AL PAC "EX ESSICCATOIO ED EX CANTINA
PRODUTTORI IN VIALE VITTORIA"**

OGGETTO :

STATO DI PROGETTO

SCALA

DATA 31.01.2024

ALL.C _ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL PROGETTISTA:

arch. Maurizio MORETTI



Art. 1 - Ambito di intervento

Il presente piano attuativo comunale di iniziativa privata disciplina gli interventi nell'ambito denominato "*ex Essiccatoio ed ex cantina produttori*" e individuato nel PRGC del comune di Codroipo con la sigla B1a. Il PRGC per tali zone prevede che l'attuazione avvenga tramite PAC e indica una previsione azzonativa che è vincolante per alcune prescrizioni riportate nelle NTA del PRGC stesso all'art.12, punto b) - zona B1a.

Art. 2 - Attuazione del PAC

L'attuazione del presente PAC viene regolata dalle modalità previste dalla Legge Regionale 5/2007 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 3 - Allegati del PAC

Il PAC si compone dei seguenti allegati:

Allegato A:

1. Relazione
2. Dati urbanistici
3. Elenchi catastali – Estratto mappa
4. Osservanza del PRGC - Modifiche del PRGC
5. Definizione delle modifiche del PRGC
6. Vinca – Esclusione verifica di significatività dell'incidenza del Piano sui siti Natura 2000/ZSC/SIC/ZPS
7. Rapporto preliminare ambientale
8. Verifica di compatibilità acustica

Allegato B:

Relazione tecnica

Allegato C:

Norme tecniche di attuazione

Allegato D:

Documenti

Allegato E:

Asseverazioni

Allegato F:

Computo metrico estimativo

Allegato G:

Relazione di compatibilità idraulica

Allegato H:

Relazione_ Asseverazione L13

Allegato I:

Elaborati grafici:

- 01 – Rilievo
- 02 – Zonizzazione
- 03 – Planivolumetrico
- 04 – Aree da cedere
- 05 – Superamento barriere architettoniche
- 06 – Profili longitudinali
- 07 – Profili longitudinali
- 08 – Sezioni stradali
- 09 – Planimetria rete fognaria
- 09A – Profili longitudinali fognatura acque nere
- 09B – Profili longitudinali fognatura acque meteoriche
- 10 – Particolari costruttivi fognatura
- 11 – Planimetria rete idrica
- 12 – Planimetria rete elettrica
- 13 – Planimetria rete telefono
- 14 – Planimetria rete illuminazione pubblica
- 15 – Planimetria verde pubblico
- 16 – Planimetria segnaletica stradale

Allegato L

Valutazione previsionale di clima acustico ambientale

Allegato M

Attestato di rischio idraulico

Allegato N

Progetto impianto elettrico

Art. 4 – Unità minime di intervento e inviluppi limite

Il presente PAC individua le unità minime di intervento, costituite dai lotti edificabili indicati nella TAV. 02 con i simboli L1 – L2 – L3 – L4 – L5 – L6. L'edificazione dovrà avvenire all'interno degli inviluppi limite individuati graficamente nella TAV. 02.

Art. 5 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite dal presente PAC all'interno delle unità minime di intervento L1- L5 sono:

- Residenziale;
- Direzionale;
- Commerciale, nel rispetto del Piano di settore comunali per le grandi e medie strutture di vendita

Le destinazioni d'uso consentite dal presente PAC all'interno dell'unità minima di intervento L6 sono:

- Attrezzature collettive pubbliche
- Locali 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 commerciali al dettaglio e all'ingrosso compresi locali per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nel rispetto del Piano di settore comunali per le grandi e medie strutture di vendita.
- 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 ad 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.

Art. 6 – Indici e parametri delle zone edificabili

Si prevedono i seguenti indici e parametri:

LOTTO L1:

- Superficie = 3.585,10 mq
- If – Indice fondiario max = 4,41 mc/mq
- V max – Volume massimo edificabile = 15.810,29 mc
- Q max – Rapporto massimo di copertura (33%) = 1.643,42 mq
- H max – Altezza massima = 18,50 ml
- DC – Distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml
- DS – Distanza minima dalla strada = 5,00 ml

LOTTO L2:

- Superficie = 977,83 mq
- If – Indice fondiario max = 2,31 mc/mq
- V max – Volume massimo edificabile = 2.258,79 mc

- Q max – Rapporto massimo di copertura (33%) = 448,24 mq
- H max – Altezza massima = 8,50 ml
- DC – Distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml
- DS – Distanza minima dalla strada = 5,00 ml

LOTTO L3:

- Superficie = 979,99 mq
- If – Indice fondiario max = 2,31 mc/mq
- V max – Volume massimo edificabile = 2.263,78 mc
- Q max – Rapporto massimo di copertura (33%) = 449,23 mq
- H max – Altezza massima = 8,50 ml
- DC – Distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml
- DS – Distanza minima dalla strada = 5,00 ml

LOTTO L4:

- Superficie = 1.071,41 mq
- If – Indice fondiario max = 1,95 mc/mq
- V max – Volume massimo edificabile = 2.089,25 mc
- Q max – Rapporto massimo di copertura (33%) = 491,14 mq
- H max – Altezza massima = 6,50 ml
- DC – Distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml
- DS – Distanza minima dalla strada = 5,00 ml

LOTTO L5:

- Superficie = 1.071,41 mq
- If – Indice fondiario max = 1,95 mc/mq
- V max – Volume massimo edificabile = 2.089,25 mc
- Q max – Rapporto massimo di copertura (33%) = 491,14 mq
- H max – Altezza massima = 6,50 ml
- DC – Distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml
- DS – Distanza minima dalla strada = 5,00 ml

Gli Immobili di nuova realizzazione lungo Viale Vittoria dovranno rispondere ai requisiti strutturali di cui al DM 17.01.2018, con evidenza da parte di tecnico abilitato, per evitare interferenze, ai sensi dell'OCDPC 171/2014, su edifici strategici, su aree di emergenza e sulla viabilità di connessione o di accesso

LOTTO L6 (EX ESSICCATOIO):

- Superficie = 1.701,17 mq
- If – Indice fondiario max = -

- V max – Volume massimo edificabile PARI A ESISTENTE = 7.141,21 mc
- Q max – Rapporto massimo di copertura PARI A ESISTENTE = 831,13 mq
- H max – Altezza massima PARI A ESISTENTE = ml
- DC – Distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml o esistente
- DS – Distanza minima dalla strada = 5,00 ml o esistente

Art. 7 – Prescrizioni

EX ESSICCATOIO (L6)

Descrizione sommaria dell'edificio

Si tratta di un fabbricato realizzato nel 1920 circa che nei decenni successivi è stato oggetto di un ampliamento verso nord del corpo principale e la cui destinazione originaria era "Essiccatoio Bozzoli".

Successivamente diviene sede, negli 60 del secolo scorso, della Cantina Sociale.

Il fabbricato consta di circa mc 7.141,21 che, sviluppati su due livelli del fabbricato principale e dei tre fabbricati secondari posti perpendicolarmente al primo, comportano una superficie coperta che corrisponde a mq 831,13.

È costruito su una fondazione continua in calcestruzzo armato ed elevato fino da un'altezza di mt. 9.00 con una muratura in pietrame mista dello spessore di cm. 40 con solai con struttura in legno sia per quello interpiano sia per quello di copertura. Negli anni '60 è stata realizzata una struttura interna al fabbricato in acciaio intelaiata sia verticalmente che orizzontalmente per un irrigidimento e miglioramento strutturale.

La mantellata della copertura è realizzata in coppi curvi e le facciate, come le cornici delle grandi finestre, sono intonacate e successivamente tinteggiate.

Stato di conservazione

L'edificio, fortemente degradato in conseguenza dei vari incendi e del successivo crollo di parte della struttura di copertura a causa di cedimenti puntuali, risulta del tutto inagibile e impedisce in esso qualsiasi attività o parziale utilizzo in assenza di radicali lavori di consolidamento e ristrutturazione.

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 l'eventuale sopraelevazione di circa 30 cm al fine di realizzare un cordolo sommitale di incatenamento.

Circa la suddivisione in livelli funzionali, potranno essere ricavati due soli piani (piano terra e piano primo) e potrà essere ricavata nel corpo centrale dei fabbricati secondari una piazza esterna coperta a doppia altezza.

Destinazione d'uso prevista

L'edificio, come specificato all'art. 5, è destinato alle attrezzature collettive pubbliche o private quali locali 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 commerciali al dettaglio e all'ingrosso compresi 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 ad 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. Potrà essere solo realizzato un volume tecnico se necessario in prossimità della cabina Enel esistente e delle dimensioni massime di ml 3,50 x ml 7,00 con un'altezza non superiore a ml 3,50 anche a confine di proprietà;
- 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 circa cm 30 al fine di realizzare un cordolo sommitale di incatenamento;
- Il fronte del corpo principale (lato nord – lato sud – lato ovest) dovrà essere ristrutturato nel rispetto della configurazione originaria. In particolare, dovranno essere mantenute le forometrie esistenti e relative cornici. Solo al piano terra potranno essere realizzati degli ingressi o vie d'uscite di sicurezza sempre rispettando gli allineamenti orizzontali e verticali esistenti;
- Le prese d'aria poste al piano primo potranno essere chiuse mantenendo comunque la traccia del foro originario;
- I prospetti dei tre corpi secondari potranno essere modificati per esigenze delle nuove destinazioni d'uso, sempre rispettando gli allineamenti orizzontali e verticali esistenti. In particolare il corpo centrale dei suddetti potrà assumere la configurazione di una piazza coperta e aperta a doppia altezza. Al fine di configurare tale volume centrale come piazza coperta è possibile prevedere anche la demolizione totale o parziale dei paramenti murari/copertura di cui esso è costituito e la ricostruzione totale o parziale degli stessi in altro materiale, anche non ossequioso della tradizione. Tale operazione è consentita purché le eventuali parti ricostruite o di nuova costruzione non eccedano dalla sagoma dell'edificio esistente considerata comprensiva della sopraelevazione di circa 30 cm concessa anche per le restanti parti dell'edificio ai fini del consolidamento strutturale dello stesso.
- È possibile, per ragioni statiche, ridurre l'altezza della ciminiera esistente fino ad un'altezza minima di m. 15
- I serramenti di tutto il fabbricato dovranno essere realizzati con profili di legno o alluminio di semplice disegno e colore analogo o simile alle lattonerie esterne;
- Il tetto dovrà essere costruito 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 potrà essere realizzata con lamiera di acciaio, alluminio, zinco o titanio a coloritura naturale analoga o simile ai pannelli fotovoltaici che saranno previsti in progetto. Con lo stesso materiale dovranno essere realizzati eventuali nuovi camini, pluviali, sfianti e lucernari;
- Le finiture delle murature esterne dovranno essere ripristinate e dovranno conservare l'originaria omogeneità cromatica;

All'interno dell'edificio:

- Le partizioni interne potranno essere trasformate o demolite in relazione alla 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 coerente con la composizione originaria dell'edificio;
- La pavimentazione del piano terreno deve essere realizzata mediante cementi lisciati o frattazzati, resine o ceramiche atti a garantire una superficie continua di tipo monocromo capace di evocare la destinazione industriale originaria.

LOTTE L1 – L2 – L3 – L4 – L5

Tipologie

Nel caso di destinazione residenziale sono ammesse tipologie di fabbricati unifamiliari, plurifamiliare, condominiali, case a schiera. È consentito il commassamento dei lotti anche non contigui, per trasferimento di volumetrie nel limite massimo del 10% in più o in meno, previa presentazione di un progetto unitario e sempre nel rispetto degli indici di cui sopra. È ammessa la realizzazione di edifici ad uso commerciale e direzionale.

Distanze tra edifici e pareti finestrate

La distanza minima tra pareti finestrate non deve essere inferiore a 10,00 ml.

Coperture

Nei lotti L4 e L5 la copertura deve essere a una o più falde inclinate, nei lotti L1 – L2 – L3 la copertura può essere realizzata a una o più falde inclinate o piana.

Per quanto riguarda le coperture piane, si suggerisce la possibilità/opportunità di realizzare tetti verdi. Si ricorda che tali coperture possono determinare un aumento non solo del valore percettivo, ma anche del valore ecologico e ambientale dei luoghi. Infatti, se correttamente progettati e realizzati, consentono di attivare processi “a favore della biodiversità”, avviando la formazione di contesti in grado di favorire molte specie animali e vegetali spontanee (ecosistemi prossimo-naturali) anche in aree densamente edificate. Le coperture a verde offrono inoltre numerosi vantaggi e benefici energetici, economici, costruttivi, ambientali e sociali, quali isolamento termico degli edifici, riduzione dei volumi delle acque di deflusso, mitigazione dell'effetto “isola di calore”, miglioramento della qualità dell'aria, assorbimento di CO₂, conservazione della biodiversità, miglioramento delle componenti estetiche del paesaggio.

Si ricorda infine anche la possibilità di realizzare sulle coperture degli edifici un sistema che integri il fotovoltaico al tetto verde. Ciò consente di avere i benefici dei tetti verdi, sopra citati, e contemporaneamente una migliore prestazione energetica dei pannelli grazie all'effetto di raffreddamento dato dalla copertura a verde.

Accessibilità ai lotti

Gli accessi ai lotti saranno tutti dalla viabilità interna del PAC ad esclusione del lotto L1 che disporrà anche di massimo due accessi su Viale della Vittoria.

Accessori alla residenza

La costruzione di posti auto coperti a confine con un'altezza massima di 3 ml è ammessa solo nei lotti L4 e L5 e solo lungo il confine ovest di tali lotti.

È altresì ammessa la costruzione di posti auto coperti e accessori con un'altezza massima di 3 m lungo il confine tra i lotti L4 e L5 solo nel caso tali lotti siano oggetto di progetto unitario, come riportato a titolo esemplificativo nel planivolumetrico – tavola 3.

Non è ammessa in ogni caso l'edificazione di accessori e posti auto a confine sui lotti L1, L2, L3, sul confine nord del lotto L4 e sul confine sud del lotto L5.

Recinzioni

Tutte le recinzioni fronte strada del comparto, sia verso l'interno del PAC che verso l'esterno, dovranno essere realizzate con muretto in calcestruzzo tinteggiato dell'altezza tra i 60 cm e i 130 cm con eventuale recinzione soprastante in ferro zincato e verniciato, realizzata con lavorazione semplice e lineare. L'altezza massima di tale recinzione sarà comunque di 130 cm. Le recinzioni interne ai lotti avranno un'altezza massima di 130 cm realizzate con eventuale rete metallica plastificata verde a maglia quadrata e rettangolare.

Al fine di non arrecare ostacolo alla visibilità dei veicoli in uscita dalla nuova viabilità del PAC, si prescrive che la recinzione lungo il confine sud e lungo i primi dieci metri del confine ovest (partendo da sud) del lotto L5 sia realizzata, per la parte di altezza eccedente i 60 cm sul piano stradale, con rete metallica o soluzione similare che assicuri la necessaria visibilità ai veicoli che impegneranno l'intersezione di nuova realizzazione.

Irrigazione aree verdi private

Per l'irrigazione delle aree a verde, al fine dell'uso sostenibile della risorsa idrica, potranno essere realizzati sistemi di recupero delle acque meteoriche.

Piano di calpestio

Il piano di calpestio dei nuovi edifici avrà una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0,5 m sopra il piano di campagna.

Nei lotti L2 – L3 – L4 – L5 – L6 è vietata la realizzazione di locali al di sotto della quota del piano di campagna.

Nel lotto L1 è ammessa la realizzazione di locali accessori e parcheggi seminterrati e/o interrati. La realizzazione di locali interrati o seminterrati è subordinata alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti. Gli stessi devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dei locali in condizione di allagamento o di presenza di materiali solidi.

Art. 8 – Aree scoperte pubbliche

Le aree pedonali pubbliche dovranno essere pavimentate in calcestruzzo pigmentato con finitura antiscivolo. Le strade saranno realizzate a tratti in asfalto (direzione nord – sud) e a tratti in calcestruzzo pigmentato (direzione est – ovest).

I parcheggi saranno realizzati con pavimentazione drenante. Nel rispetto della normativa di settore, dovranno essere realizzati spazi per la ricarica di veicoli elettrici con relative colonnine.

Per quanto riguarda le essenze arboree e arbustive ombreggianti, si prevede la messa a dimora di alcune tra le seguenti essenze autoctone consigliate:

- Carpinus betulus;
- Salix Alba

- Quercus robur;
- Fraxinus ornus;
- Ostrya carpinifolia
- Celtis Australis
- Ligustum vulgare;
- Euonimus europaeus;

Più specificatamente, lo schema del verde pubblico è indicato nell'elaborato grafico n. 15 "planimetria verde pubblico".

Art. 9 – Aree scoperte private

I percorsi carrai, le eventuali aree destinate a parcheggio ed in generale tutte le pavimentazioni delle aree scoperte previste nei lotti dovranno essere realizzate con materiali permeabili.

È ammessa la realizzazione di pavimentazioni esterne impermeabili esclusivamente:

- Esternamente alla sagoma dell'edificio costituente superficie coperta calcolata come previsto dall'art. 2 del DPR018/2012, fino ad una profondità massima di cm 120;
- in corrispondenza della proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio non costituenti superficie coperta, così come definite all'art. all'art. 3 comma 1 lett. g 1) 2) 3) 4) della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii.;
- esternamente al perimetro definito dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio non costituenti superficie coperta, così come definite all'art. all'art. 3 comma 1 lett. g 1) 2) 3) 4) della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii. fino ad una profondità massima di cm 75

É vietato l'utilizzo di erba sintetica per i giardini.

Art. 10 – Durata del PAC

Il presente P.A.C. ha validità di dieci anni dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Codroipo, lì 31/01/2024

IL PROGETTISTA
Arch. Maurizio Moretti
(documento firmato digitalmente)