

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

Comune di Codroipo

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA

VIA DANIELE MORO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

(integrazioni marzo 2022)

I promotori

Cesarino Toso
Giuseppe Toso
Vittoria Toso

L'estensore

arch. Alessandro Tosatto

Luglio 2021

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	3
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	5
ELABORATI CARTOGRAFICI.....	6
OBIETTIVI E CRITERI INFORMATORI DEL PIANO.....	10
PRESCRIZIONI GENERALI.....	11

RELAZIONE

PREMESSA

I sig.ri proprietari Cesarino Toso, Giuseppe Toso e Vittoria Toso hanno incaricato il sottoscritto architetto Alessandro Tosatto, di redigere la variante al Piano Regolatore Generale comunale di Codroipo nella zona omogenea B2, posta in lungo via Daniele Moro a Codroipo.

In data 06/05/2020 la Commissione Consiliare Pianificazione Territoriale nella seduta n° 4/2020 ha espresso parere *favorevole* alla richiesta di variante acconsentendo alla sua redazione a cura e spese della richiedente. La pratica è la n° U2020/019.

Il presente Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata viene presentato contestualmente alla variante urbanistica del Piano Regolatore Generale Comunale di Codroipo e che rappresenta lo strumento urbanistico vigente.

Esso riguarda il terreno censito catastalmente al mappale 354 foglio 53 del Comune di Codroipo, ubicato in via Daniele Moro a Codroipo, di proprietà dei sig.ri Cesarino Toso, Giuseppe Toso e Vittoria Toso, tutti residenti a Codroipo (Ud) in piazza G. Garibaldi n° 77. Il terreno ha una superficie complessiva di 21,50 Are ed è attualmente è un'area libera tenuta a prato. I proprietari del fondo intendono realizzare un edificio residenziale plurifamiliare, in zona omogenea B2 individuabile nella tavola di zonizzazione P1.2 - zona centrale e inquadrato normativamente all'art. 12 comma 2 lettera B) punto 3 delle N.T.A.

L'attuazione del area in previsione di progetto avviene, come previsto dal suddetto articolo, oggetto di variante urbanistica, con Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il presente piano è redatto ai sensi dell'art. 25 comma 5 della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5, in conformità a quanto disposto dagli art. 7 e 9 del D.P.Reg. 20 marzo 2008 n. 086/Pres., in ottemperanza a quanto disposto dalle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente al Titolo III Capo II (*zone con destinazione prevalentemente residenziale*) art. 12 - Zona omogenea B, comma 2 lettera B) punto 3.

L'utilizzazione edilizia della zona omogenea B2h - di completamento, estensiva - tav. P1.2 - zona centrale, è subordinata alla formazione di un piano attuativo denominato "*via Daniele Moro*".

DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE DEGLI EDIFICI

Edifici destinati prevalentemente alla residenza con l'uso del territorio di cui al Titolo III Capo II art. 12 comma 2 lettera b) – Zona B2 di completamento delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.

Tra le funzioni compatibili con le attività nella zona B2h, attuata attraverso il presente P.A.C. vi sono le seguenti attività:

- commerciale al dettaglio, direzionale (escluse sanitaria e assistenziali), servizi, ricettivo complementare, autorimesse, servizi e attrezzature collettive.

Tra le funzioni non compatibili con le attività nella zona B2h oltre a quelle quelle comprese al Titolo III Capo II art. 12 comma 2 lettera b) delle N.T.A. vi sono:

- alberghiera, commerciale all'ingrosso, artigianale, agricole e residenziale agricola, artigianale agricola, industriale, commerciale agricola, sanitaria assistenziale, allevamenti industriali.

NORME DI ATTUAZIONE

Limitazioni:

- i nuovi volumi dovranno essere posizionati prevalentemente nella parte centrale del lotto, rispettando le distanze da confini e dalla strada indicate nel successivo paragrafo “tipologie e parametri”;

Tipologie e parametri:

- indice di fabbricabilità del lotto: lo stesso previsto dalla zona B2 delle Norme tecniche del P.R.G.C. vigente;
- Massimo indice di copertura: $Q_{max} \leq 25\%$ (venticinque per cento) dell'area del lotto;
- Altezza massima dei fabbricati: $H_{max} \leq 11,50$ m;
- Distanza minima dai confini di proprietà: 6.00 m su lato est ed ovest, 8.00 m su lato sud dell'area del lotto;
- Distanza minima dalle strade: 6.00 m;
- Distanza minima tra pareti finestrate: 10.00 m.
- Superficie permeabile del lotto: $\geq 35\%$;
- Sul fronte strada, lungo via Daniele Moro, dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico e dovranno essere previsti spazi di sosta in ragione di n° 10 posti auto;

- Sopraelevazione del pavimento degli immobili residenziali: cm 50 minimi rispetto al piano di campagna attuale;
- E' vietata la realizzazione di vani interrati.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il presente progetto si configura come piano attuativo comunale di un lotto unico i cui confini sono così definiti:

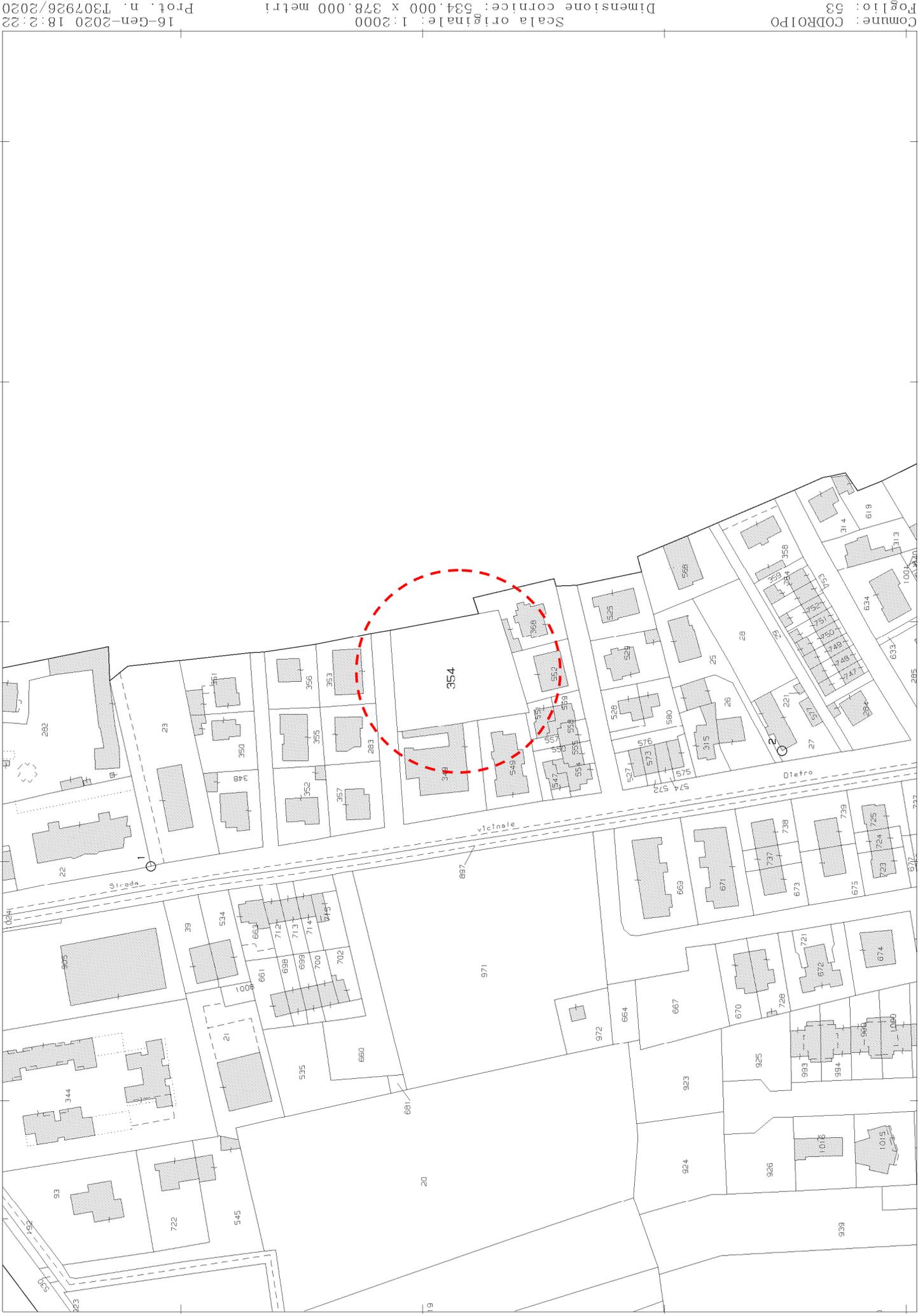
- A Nord confina con la strada comunale denominata via Daniele Moro;
- A Est e a Sud il terreno in oggetto è adiacente ad altri lotti residenziali ricadenti in zona B2 - *di completamento*.
- A Ovest il terreno confinano con un edificio commerciale/direzionale e un altro lotto residenziale ricadenti in zona B2 - *di completamento*.
- Di seguito gli elaborati cartografici degli immobili in oggetto.



ESTRATTO FOTO AEREA ZONA OGGETTO DI INTERVENTO

fg. 53 mapp. 354





PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Comune di Codroipo

Tavola di Zonizzazione – estratto VIGENTE tav. P1.2 Zona Centrale



OBIETTIVI E CRITERI INFORMATORI DEL PIANO

Il presente piano attuativo comunale di iniziativa privata denominato “*via Daniele Moro*” è redatto allo scopo di consentire una migliore distribuzione e sviluppo dei volumi eventualmente realizzabili nell’area verde privata attualmente libera posta in lungo via Daniele Moro a Codroipo e censita catastalmente al foglio 53 mappale 354 del comune di Codroipo.

Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle previste dal Titolo III Capo II art. 12 comma 2 lettera b) – Zona B2 di completamento delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente e, in genere, sono prevalentemente residenziali.

Il possibile sviluppo dell’area è perseguito tenendo conto che l’area, inutilizzata ormai da decenni, si trova a poca distanza del centro storico di Codroipo e per sua conformazione con dimensioni di circa 45,00x50,00 m, sarebbe ideale per sviluppare un complesso residenziale multipiano che preserverebbe l’area da ulteriore frammentazione urbanistica, lasciando maggiormente libero lo spazio a terra.

Per rendere operativo ciò, si è provveduto ad aumentare l’altezza massima dei fabbricati portandola a 11,50 m e tenendo l’indice di fabbricabilità conforme a quello previsto per le zone B2 del vigente P.R.G.C. Inoltre in considerazione della normativa per il Piano di Assetto Idrogeologico Regionale, che nella suddetta area prevede un indice di pericolosità P1, ne consegue come non sia possibile costruire vani interrati e sia anche necessario mantenere una quota di calpestio degli immobili a +0,50 m dal piano di campagna. In tal senso l’aumento dell’altezza minima è utile a rendere maggiormente fruibile l’area.

Il presente piano ha come obiettivo anche quello di contenere lo sviluppo di volumi troppo frammentati e troppo a ridosso degli altri lotti adiacenti, oltre a preservare la superficie libera e permeabile tenuta a verde. In ragione di ciò si è provveduto ad aumentare la distanza dai confini, garantendo maggiore spazio con gli immobili di altra proprietà adiacenti al lotto in oggetto, inoltre è stata inserito il parametro di superficie permeabile minima e alcuni standard sul verde privato per poter garantire un maggior benessere ad un area già urbanisticamente saturata.

L’intervento descritto nella documentazione di progetto, inerente tavola numerica dei parametri urbanistici e rappresentazioni grafiche dei contenuti del piano, definisce le massime dimensioni raggiungibili dall’insediamento e il posizionamento delle strutture previste per esso. Tale documentazione consiste in:

- TAV. 1 ELABORATI GRAFICI DELLO STATO DI FATTO

Planimetria dello stato di fatto scala 1:500

Profili scala 1:500

- TAV. 2 ZONIZZAZIONE ED ELABORATI TABELLARI

Planimetria di progetto scala 1:500

Tavola numerica dei parametri urbanistici

- TAV. 3 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO (non vincolante)

Planimetria di progetto scala 1:500

Profili scala 1:500

PRESCRIZIONI GENERALI

Il presente progetto ha lo scopo di individuare livelli minimi qualitativi e quantitativi da rispettare nella realizzazione dell'insediamento di cui trattasi, al fine di garantirne un idoneo livello di funzionalità, nonché la conformità alle norme di legge che sotto qualsiasi titolo regolano la sua progettazione, costruzione ed esercizio.

LOCALIZZAZIONE

Il progetto prevede che l'insediamento sia inserito nel contesto residenziale esistente, attraverso interventi che introducano elementi nuovi compatibili con il contesto stesso.

ACCESSO AL LOTTO E AREE PARCHEGGIO

L'area è dotata di un accesso da via Daniele Moro e identificata catastalmente al Fg. 53 mappale 354, ricadente in Zona omogenea B2.

La viabilità interna al lotto consiste nella realizzazione di un'area destinata a parcheggio pubblico di relazione nella ragione di n° 10 posti auto posizionati lungo via Daniele Moro, un ingresso carraio del lotto, uno pedonale e un'area di manovra all'interno del lotto. Il numero di parcheggi privati sono regolamentati secondo la normativa vigente.

La pavimentazione dell'area parcheggio pubblico sarà costituita da fondazione in materiali misti granulari vagliati, costituiti da ghiaia, detrito e frantumato arido provenienti da cave di prestito o alvei di torrente e strato superficiale e strato superficiale in asfalto o altra pavimentazione.

É previsto il convogliamento delle acque reflue nella cunetta stradale pubblica esistente.

PAVIMENTAZIONI

Il piano di calpestio dei marciapiedi, camminamenti e dei percorsi di distribuzione pedonale saranno costituiti da pavimentazione in pietra o piastrelle per esterni. Le aree di manovra e di parcheggio privato esterne dovranno essere realizzati in masselli autobloccanti drenanti e grigliati (betonelle).

AREE VERDI, VEGETAZIONE ERBACEA, ARBOREA ED ARBUSTIVA

Le aree verdi private dell'area dovranno essere completamente permeabili e drenati e dovranno essere costituite da terreno naturale. L'area di terreno permeabile non dovrà essere inferiore al 35% (trentacinque) della superficie del lotto.

Si dovranno effettuare delle piantumazione costituite da vegetazione a medio o alto fusto all'interno dell'area nella misura di almeno una pianta ogni 170 mc di volume edificato, correttamente posizionate secondo le distanze minime da Codice Civile.

IMPIANTI A RETE

É prevista la dotazione di impianti elettrici e di illuminazione, idraulici e di riscaldamento, di adduzione e distribuzione di acqua per i fabbricati di progetto. E sono previsti la raccolta, il trattamento, il convogliamento delle acque reflue attraverso linee di scarico eseguite a regola d'arte secondo il locale regolamento di fognatura.

ACCESSIBILITA' DELL'AREA IN RIFERIMENTO ALLA NORMATIVA PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

La fruizione personale e autonoma in sicurezza di una parte quanto più possibile ampia dell'area da parte di ogni utente, compresa una fascia quanto più ampia possibile di utenza con disabilità, rapportata alle caratteristiche naturali dell'area stessa e alla sua morfologia e pertanto al livello di difficoltà e grado di impegno per la sua percorrenza, è garantita:

- con percorsi ad andamento semplice e regolare senza strozzature e ostacoli;
- attraverso la dotazione nello spazio organizzato ad area parcheggio pubblico di almeno un posto auto riservato ad eventuale utenza disabile.

Si suggerisce uno sfalcio frequente del manto erboso per facilitare la percorribilità delle superfici a verde.

STUDI GEOLOGICI

Per i dati relativi alla natura del sottosuolo ci si rifà agli studi relativi alle condizioni geologiche, idrauliche del territorio contenuti nei documenti del Piano Regolatore Generale Comunale di Codroipo.

DESCRIZIONE DELLE SOLUZIONI PROGETTUALI PER IL SISTEMA DI DRENAGGIO AI FINI DEL RISPETTO DELL'INVARIANZA IDRAULICA

Si prevede la realizzare un sistema per la subirrigazione, utilizzando degli appositi elementi modulari, chiamati elementi a tunnel, che vengono posti in opera con una disposizione a trincea. L'elevata superficie disperdente del prodotto garantisce uno smaltimento molto rapido ed omogeneo nel suolo.

Inoltre, il sistema è molto semplice da pulire ed è meno soggetto a problemi di intasamento rispetto alla soluzione tradizionalmente impiegata con le tubazioni in PVC fessurate. Grazie alla sua capacità di invaso, è possibile ridurre notevolmente la lunghezza del sistema disperdente. Si possono installare dei camini di ventilazione nel sistema così si agevola la penetrazione dell'aria dall'esterno per tiraggio naturale e garantire l'aerazione. La posizione planimetrica indicata in grafico è puramente indicativa e potrà subire spostamenti e diversa collocazione in fase di progettazione esecutiva dell'intervento.

La previsione del presente progetto di P.A.C. "*via Daniele Moro*" potrà variare in corso d'opera, dal punto di vista edilizio, pur rimanendo nell'ambito degli indici urbanistici di riferimento; in particolare, la sagoma degli edifici all'interno dell'area di inviluppo massimo e della distanza dai confini. Gli schemi planivolumetrici, sono a carattere puramente esplicativo e non vincolante.

Per quanto non espressamente contenuto nelle norme tecniche su espresse, valgono le norme di attuazione del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in vigore.

Codroipo, il 07 aprile 2022

Il progettista

Alessandro Tosatto architetto