

CITTÀ DI CODROIPO

Elaborato approvato con delibera di Consiglio Comunale

n. 84 del 28 SET. 2007

Codroipo, il 05/10/07

Il funzionario incaricato

IL DIRIGENTE
DEI SERVIZI TECNICI
-Arch. Maurizio TOBBATO-



CITTÀ DI CODROIPO

Elaborato adottato e allegato alla delibera di Consiglio

Comunale n. 62 del 29/06/2007

ORIGINALE

Codroipo, il 12/07/2007

Il Segretario Comunale

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI CODROIPO



PIANO di RECUPERO del CENTRO STORICO

II FASE COMPLETAMENTO

ISOLATI DI ZONA OMOGENEA A

CODROIPO

VARIANTE n°5

RELAZIONE

dotto e...

COLLABORATORE
arch. STEFANIA D'ANDREA

1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Codroipo ha incaricato l'Ufficio Tecnico del C.I.S.E.S. (Consorzio Intercomunale per lo Sviluppo Economico e Sociale) di elaborare una variante al Piano di Recupero del Centro Storico esteso agli isolati di zona omogenea A del capoluogo, II fase di completamento.

La II fase di completamento è riferita agli isolati compresi :

- tra via Foro Boario, Piazza Giardini Pubblici, Piazza Garibaldi e via Giardino;
- tra via Giardino, Piazza Garibaldi, via Piave e Piazza Giardini Pubblici.
- tra via Piave, via Candotti e via Daniele Moro;
- tra via Daniele Moro, via Candotti e via degli Orti;
- tra via degli Orti, via Candotti;
- tra via Candotti, via Gobetti e comprendente vicolo della Roggia.

Il P.R.G.C. include tali aree in zona omogenea A del centro storico di Codroipo. Oggetto di Variante è l'isolato definito da via Piave, via Candotti e via Daniele Moro.

Scopo della presente variante è quello di apportare dei correttivi alle previsioni di intervento previste per le U.M.I. 18 e 32, al fine di favorire l'attuazione e la realizzazione di un intervento di valorizzazione e recupero degli edifici storici che costituivano l'abitazione di Daniele Moro.

L'intervento intende anche incentivare un uso commerciale dei piani terra con il ripristino di passaggi interclusi ed il proseguimento di percorsi esistenti.

2. PIANO DI RECUPERO

2.1 OBIETTIVI

La relazione del P. di R. definisce scopo del Piano la programmazione di interventi di valorizzazione per una zona centrale in cui permangono significativi esempi tipologici da tutelare e obiettivo principale quello di innescare azioni di recupero dell'edificato storico di Codroipo.

Ulteriori obiettivi sono quelli di seguito elencati :

- definire le permanenze del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e i valori di carattere storico, architettonico ed ambientale ;
- assumere istanze progettuali che sappiano cogliere ed accentuare i caratteri propri del luogo con destinazioni d'uso compatibili e con scelte progettuali rivolte ad evidenziare i valori di unitarietà e/o propri della tradizione locale ;
- coinvolgere gli operatori privati verso interventi di recupero e valorizzazione.

2.2 CRITERI INFORMATIVI

Il Piano definisce i seguenti criteri informativi :

- indirizzare interventi di risanamento e di conservazione dei valori ambientale e dei caratteri tipologici presenti nel tessuto edilizio storico ;
- innescare interventi di rinnovo e di valorizzazione tramite l'individuazione degli edifici non coerenti da eliminare; tali volumi potranno essere recuperati e riprogettati rispettando i valori organizzativi e compositivi rilevabili nel tessuto storico e di cui si propone la conferma e la riproposizione;
- definire le aree per nuove edificazioni a completamento del tessuto edilizio storico; lo scopo è di dotarsi degli edifici accessori che si rendono necessari o di realizzare nuovi alloggi o superfici da destinare al terziario;
- censire ed individuare gli elementi puntuali di valore decorativo architettonico, storico da salvaguardare e sono: lapidi, affreschi, formelle, pitture murali, particolari costruttivi ecc.

Il P.di.R. descrive quali sono i modi e le regole che hanno portato alla formazione della struttura urbana storica, consiglia di recuperare tali modi organizzativi e funzionali per utilizzarli nelle azioni di restauro e di rinnovo, delinea le soluzioni possibili e un risultato planivolumetrico dimostrativo.

Il P.di.R. definisce le prescrizioni atte a garantire il risultato voluto e ammette altresì delle possibili modifiche e soluzioni alternative sottoposte a dimostrazione del risultato planivolumetrico.

2.3 ZONE OMOGENEE – CATEGORIE OPERATIVE D'INTERVENTO

Ai fini dell'intervento edilizio-infrastrutturale, il piano individua le seguenti categorie operative d'intervento:

- a) - Zona omogenea **A1** Restauro
- b) - Zona omogenea **A2** Conservazione tipologica
- c) - Zona omogenea **A3** Ristrutturazione edilizia
- d) - Zona omogenea **A4a,b** Demolizione con ricostruzione-
Ripristino - Edilizia recente
- e) - Zona omogenea **A5** Demolizione senza ricostruzione
- f) - Zona omogenea **A6a,b** Aree edificabili
- g) -Zona omogenea **A7** Aree inedificabili .

2.4 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano di Recupero si attua:

A) Con l'intervento pubblico :

- per la realizzazione delle previsioni di piano e riguardanti l'adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti a rete, gli interventi diretti sul patrimonio edilizio e quelli di rilevante e preminente interesse pubblico.

B) Con l'intervento privato per :

- la realizzazione delle previsioni di piano inerenti la U.M.I. (Unità Minime d'intervento) .

2.5 ELENCO ELABORATI

Il P. di R. è costituito dalle tavole di Analisi A1 / A8 e dai sottoelencati elaborati di Progetto :

Tav. **P1** Destinazione d'uso del suolo e degli edifici

Tav. **P2** Categorie operative d'intervento

Tav. **P3** Prospetti

Tav. **P4** Assetto planivolumetrico dimostrativo

Tav. **P5** Unità minime d'intervento

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Elenco catastale delle proprietà .

3. FINALITA' DELLA VARIANTE

La presente Variante al P. di R. ha come finalità quella di apportare dei correttivi alle previsioni di intervento previste per le U.M.I. 18 e 32, al fine di favorire l'attuazione e la realizzazione di un intervento di valorizzazione e recupero degli edifici storici riferiti alle proprietà, oggetto di lascito, di Daniele Moro.

L'intervento privato propone un recupero organico degli edifici e spazi scoperti definiti dai mappali 483, 485, 486 e 1461 del F.54 (Allegato n.1). L'area è delimitata a nord da via Piave, ad est da via Candotti e a sud – ovest da altre proprietà. Il P. di R. definisce gli edifici così delimitati in categoria operativa d'intervento A2 - conservazione tipologica, ad eccezione di una porzione edificata sul confine ovest inserita in categoria A3 – ristrutturazione edilizia.

La valorizzazione dell'ambito passa attraverso :

- la prosecuzione del porticato già presente lungo via Piave e parte di via Candotti, in direzione sud di via Candotti ; anche per incentivare un uso commerciale dei piani terra ;
- il ripristino dell'antico passaggio che attraversava l'abitazione di D. Moro, già presente (mapp.1461) e che consentiva l'accesso diretto da via Candotti alla corte retrostante. L'accoglimento di tale modifica permette anche il collegamento con il parcheggio ubicato su via Isonzo ;
- a tal fine l'elaborato grafico di modifica indica la prosecuzione del percorso pedonale ad uso pubblico che connette il parcheggio con via Candotti ;
- la modifica da zona omogenea A2 - conservazione tipologica a zona omogenea A4a – demolizione con ricostruzione, per mq. 88, permette la sostituzione di corpi aggiunti agli edifici originari nella corte interna ;
- la modifica da zona omogenea A2 - conservazione tipologica a zona omogenea A5a – demolizione senza ricostruzione, per mq. 11, consente la riproposizione della sagoma originaria dell'edificio frontestrada .
- Tutti gli altri interventi previsti sono quelli consentiti dalla categoria A2 .

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Le modifiche da apportare agli elaborati di progetto, ed evidenziate negli allegati, sono le seguenti :

- **Tav. P2** Categorie operative d'intervento (vedi **Allegato n.2**) :
 1. nella corte interna ai mappali 485 e 483 F.54
da zona omogenea A2 - conservazione tipologica
a zona omogenea A4a – demolizione con ricostruzione (mq 88,13) ;
 2. al mappale 486 F.54, in aderenza al mappale 487
modifica da zona omogenea A2 - conservazione tipologica
a zona omogenea A5 – demolizione senza ricostruzione (mq 11,18) ;
 3. al mappale 1461 F.54, a connettere la corte interna
inserimento di un passo carraio di progetto su via Candotti ;
 4. modifica della legenda con l'inserimento della voce riferita ai passi
carrai di progetto;
 5. prolungamento di transito pedonale pubblico a collegamento di via
Candotti con il parcheggio di via Isonzo ;
 6. nuova previsione di porticati di uso pubblico su via Candotti a
collegamento del porticato su via Piave .

- **Tav. P3** Prospetti (vedi **Allegato n.3**) :
 - a. Parziale riduzione della delimitazione degli edifici inclusi nella
categoria A2 - conservazione tipologica su via Candotti ;
 - b. inserimento della porzione inclusa in categoria A5 ;
 - c. delimitazione di ambito da riservare alla riprogettazione per inserire il
porticato ed il passo carraio con obbligo di rispetto degli allineamenti .

5. APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

Le modifiche apportate con la presente variante non comportano aumento di insediabilità e conseguentemente nessuna modifica agli standard urbanistici.

La Variante viene pertanto adottata ed approvata ai sensi dell'art. 45 della L.R. 52/91 .

Si allegano le asseverazioni relative a :

- art. 10 comma 4 ter. della L.R. 27/1988 introdotto dall'art. 4 della L.R. 15/1992 ;
- art. 42 della L.R. 52/1991 ;
- Testo Unico delle Disposizioni Legislative in materia di beni culturali ed ambientali ora sostituito dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

Si allega inoltre la Verifica dell'incidenza dei contenuti di variante sui S.I.C.

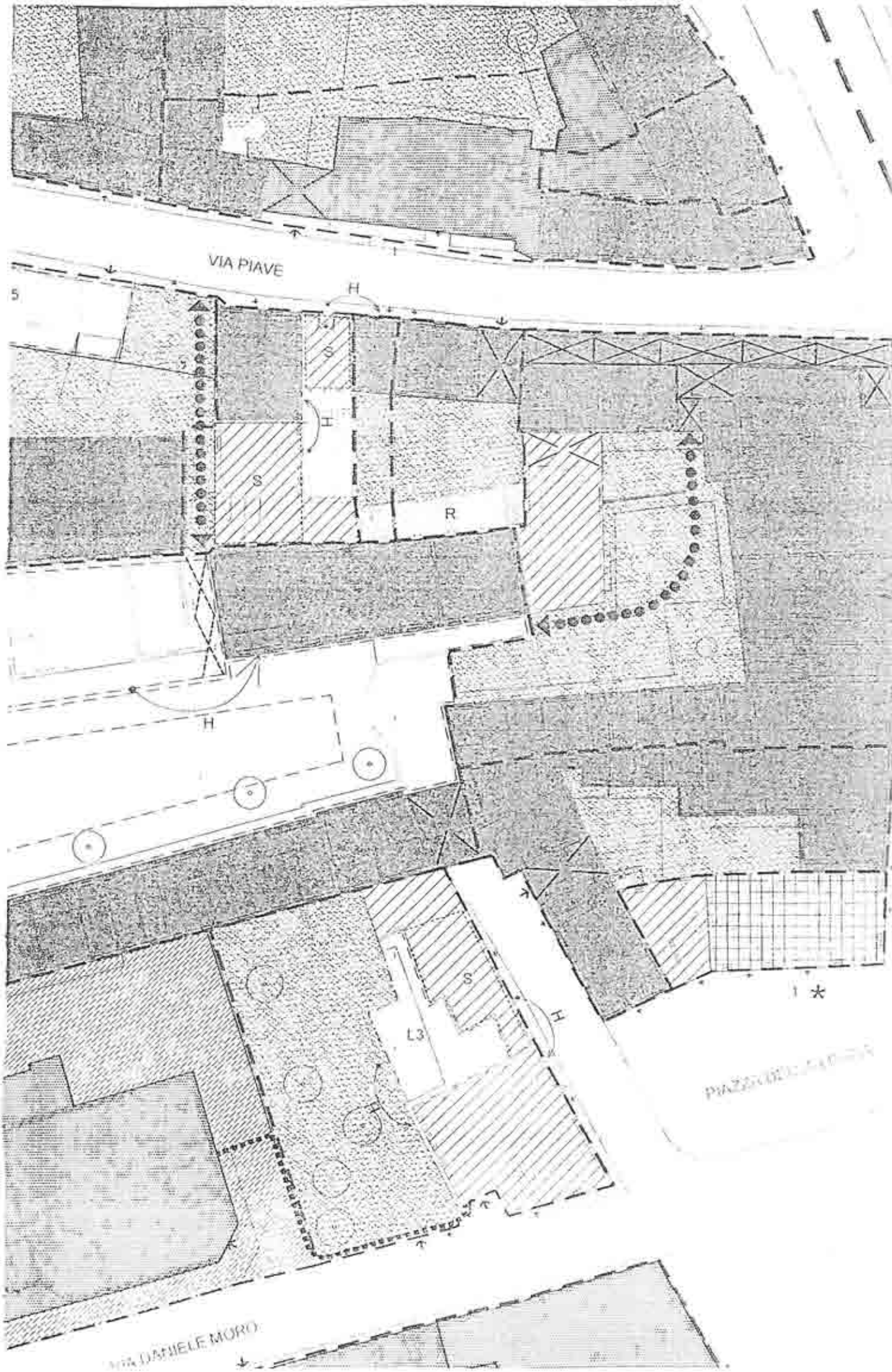
ALLEGATO N° 1

Estratto catastale Foglio 54
scala 1: 500



ALLEGATO N° 2

Tav. P2 Categorie operative d'intervento
APPROVATE



ALLEGATO N° 2

Tav. P2 Categorie operative d'intervento
MODIFICATE

P₂

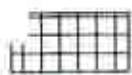



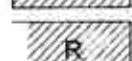


PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO II FASE COMPLETAMENTO ISOLATI DI ZONA OMOGENEA A CODROIPO


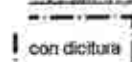
CATEGORIE OPERATIVE D'INTERVENTO


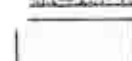
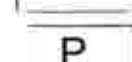


scala 1:400

LEGENDA









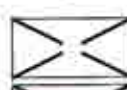




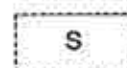
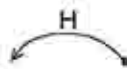





CATEGORIE OPERATIVE D'INTERVENTO

-  A1 - restauro
-  A2 - conservazione tipologica
-  A3 - ristrutturazione edilizia
-  A4a - demolizione con ricostruzione
-  A4a - ripristino
-  A4b - edilizia recente
-  A5 - demolizione senza ricostruzione

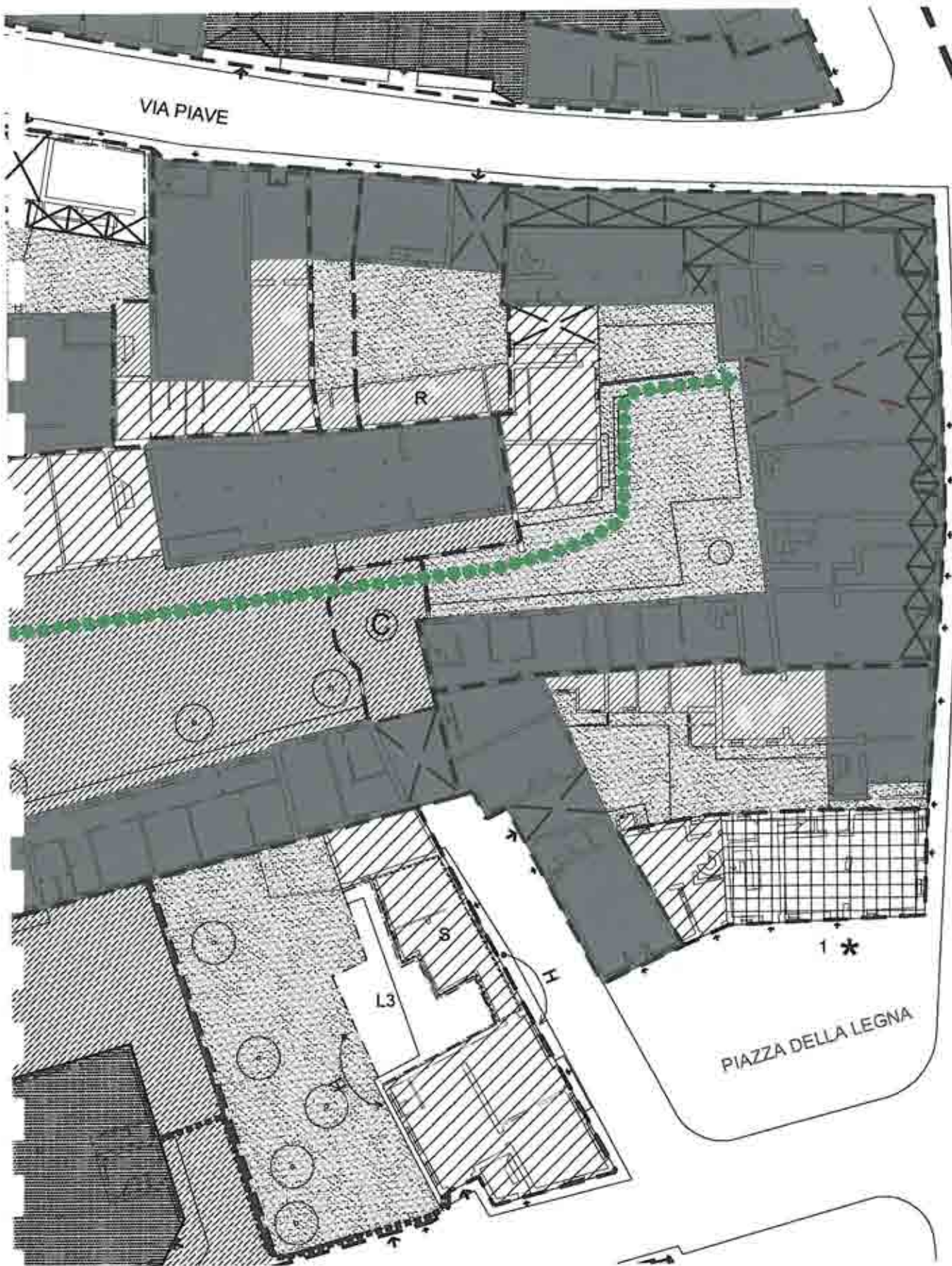
- A6 - AREE EDIFICABILI**
-  A6a - aree di pertinenza degli edifici, corti
-  A6b - ambito interessato alla nuova edificazione

- A7 - AREE INEDIFICABILI**
-  a - aree a verde per giardini, prati, orti, ecc.
-  b - aree verde attrezzato
-  c - aree per la viabilità pedonale, veicolare e per il parcheggio
-  d - corti comuni (C) e pertinenze non edificabili
-  e - pertinenza privata di uso pubblico

ALTRE INFORMAZIONI

-  muri di recinzione da conservare - ripristinare restaurare
-  muri di recinzione da edificare / ricostruire
-  posizionamento obbligatorio del nuovo volume
-  alberature d'alto fusto esistenti
-  perimetro dell'unità minima d'intervento
-  perimetro di piano
-  accesso carraio esistente
-  accesso pedonale esistente
-  passo carraio esistente
-  passo carraio di progetto
-  porticati di uso pubblico
-  particolare costruttivo
-  elemento puntuale significativo da conservare
-  sopraelevazioni
-  altezza da utilizzare nelle sopraelevazioni
-  altezza massima da utilizzare nelle sopraelevazioni
-  transito pedonale pubblico
-  nuovo accesso carraio
-  limite posizionamento nuovo accesso carraio
-  Ambito d'intervento unitario Art. 7 comma A punto 11 Art. 9 comma B punto 8

VIA PIAVE



VIA CANDOTTI

PIAZZA DELLA LEGNA

1 *

ALLEGATO N° 3

**Tav. P3 Prospetti
APPROVATI**

P₃

COMUNE DI CODROIPO

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
II FASE COMPLETAMENTO







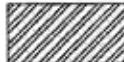







ISOLATI DI ZONA OMOGENEA A

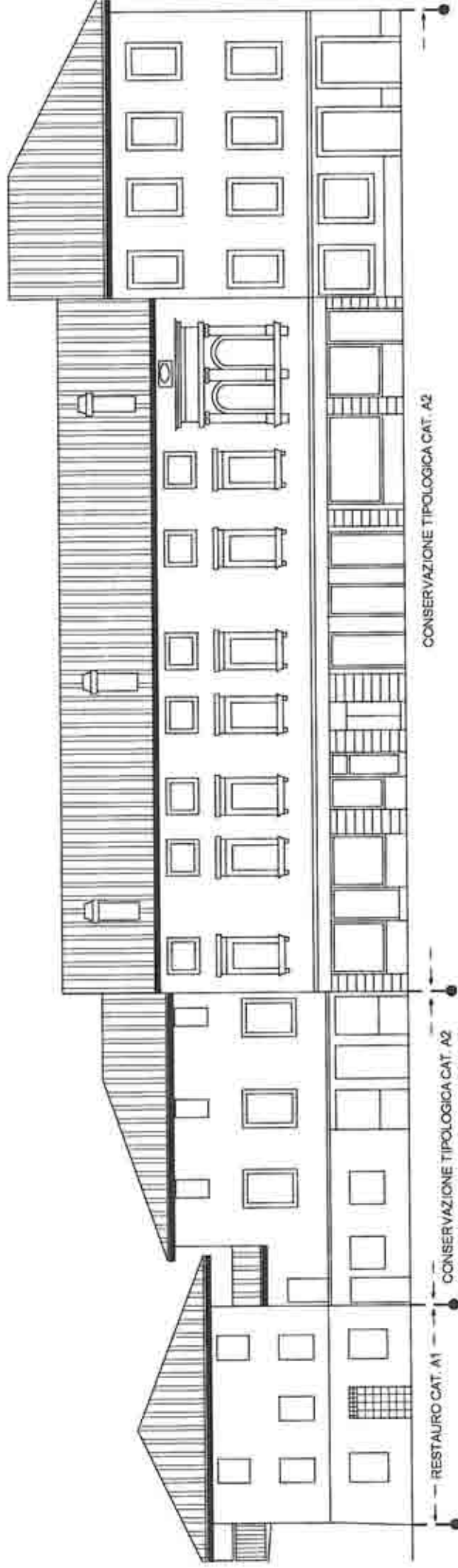
CODROIPO

PROSPETTI

Scala 1:200

LEGENDA

-  muri di recinzione da conservare - ripristinare - restaurare
-  muri di recinzione da edificare / ricostruire
-  delimitazione unità minima d'intervento
-  delimitazione edifici inclusi nella categoria A1
-  delimitazione edifici inclusi nella categoria A2
-  edifici appartenenti alla categoria A3
-  edifici appartenenti alla categoria A4a
-  edifici appartenenti alla categoria A4b
-  sopraelevazione
-  limite altimetrico nei casi di risanamento o ristrutturazione
-  limite altimetrico nei casi di ridefinizione progettuale, nuovo intervento edilizio, sopraelevazione
-  delimitazione ambito da riservare all'edificazione del nuovo fronte
-  altezza da definire in sede progettuale - muri di recinzione da edificare / ricostruire
-  limite passaggio pubblico



CONSERVAZIONE TIPOLOGICA CAT. A2

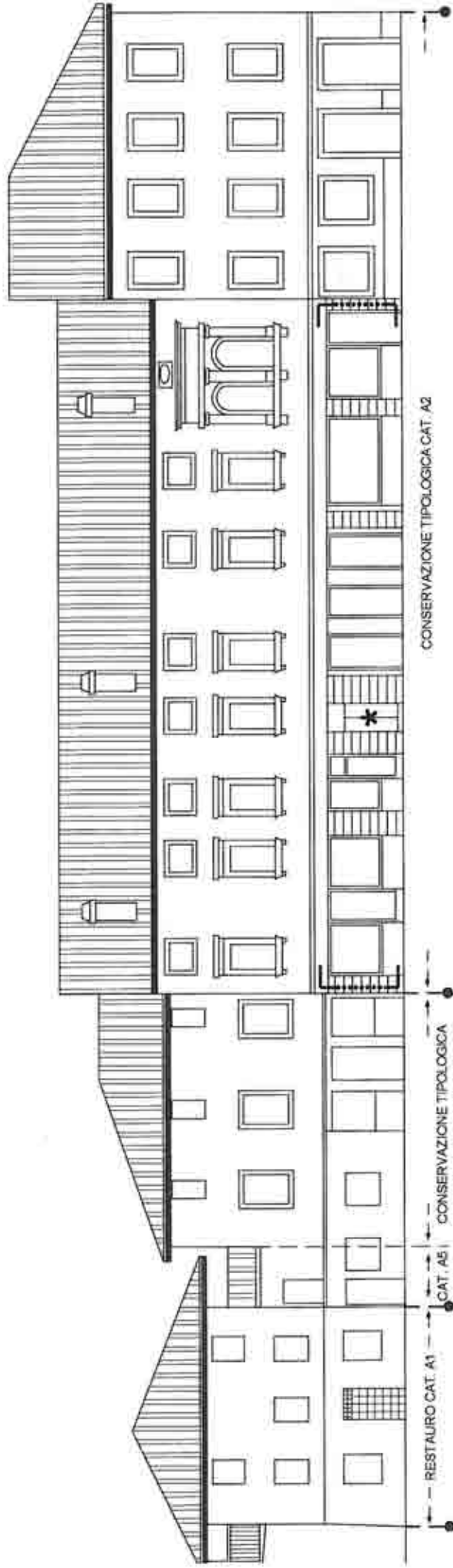
CONSERVAZIONE TIPOLOGICA CAT. A2

RESTAURO CAT. A1

VIA CANDOTTI

ALLEGATO N° 3

Tav. P3 Prospetti
MODIFICATI



CONSERVAZIONE TIPOLOGICA CAT. A2

CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

CAT. A5

RESTAURO CAT. A1

VIA CANDOTTI

[*]

Intervento di riprogettazione per
inserire portico e passo carrato
con obbligo di rispetto degli allineamenti