

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

CITTÀ DI CODROIPO  
PROVINCIA DI UDINE



Il testo evidenziato con riquadro di colore rosso è stato stralciato con  
deliberazione Consiliare n. 7 del 18.02.2005 a seguito  
dell'accoglimento dell'osservazione n.01, relativa al vincolo n. 7  
dell'elaborato "Riiterazione e nuovi vincoli", presentata dalla sig.ra  
ROSSI Margherita.



Comune di CODROIPO
17 DIC. 2004
Prot. N° .....
Cat. .... Class. .... Uff. ....

COMUNE DI CODROIPO

PROVINCIA DI UDINE

CITTÀ DI CODROIPO

Elaborato adottato e allegato alla delibera di Consiglio  
Comunale n. .... del ..... 18 FEB. 2005

ORIGINALE

Codroipo, il 18 FEB. 2005

Il Segretario Comunale

IL SEGRETARIO GENERALE  
— RICCI dott. Domenico —

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
VARIANTE n°25  
REVISIONE DEI VINCOLI DEL P.R.G.C.  
L.R. n°52/91



CITTÀ DI CODRO~~IPO~~ REDAZIONE

Elaborato approvato con delibera di Consiglio Comunale

n. .... 91 del ..... 16 02 2005

Codroipo, il

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO  
— Geom. Italo CIPOLLINA —

Collaboratore  
arch. Paola Strumento  
*Paola Strumento*

Progettista  
arch. Paolo Zampese  
S. Vito al Tagliamento  
RESPONSABILE SETT. URBANISTICA  
C.I.S.E.S.  
dott. arch. Paolo ZAMPESI

Elaborazione grafica: geom. Claudio Truant

## INDICE

<b>CAP. 1</b>	PREMESSA	pag. 3
<b>CAP. 2</b>	DIRETTIVE PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.	pag. 5
<b>CAP. 3</b>	STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	pag. 6
3.A	Piano Regolatore Generale Comunale (approvato nel 1998)	pag. 9
3.B	Variante n°23 al P.R.G.C.	pag. 16
3.C	Stato di attuazione delle previsioni insediative e dei servizi	pag. 23
3.D	Considerazioni conclusive	pag. 26
<b>CAP. 4</b>	CONTENUTI DELLA VARIANTE	pag. 27
4.A	Riconizzazione dello stato delle previsioni urbanistiche dei servizi ed infrastrutture pubbliche e delle aree soggette a P.R.P.C.	pag. 28
4.B	Vincoli espropriativi e procedurali	pag. 31
4.C	Modifiche alla Zonizzazione	pag. 37
4.D	Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione	pag. 38
4.E	Verifica Standard Urbanistici	pag. 39
<b>CAP. 5</b>	ELENCO ELABORATI DI VARIANTE	pag. 40

## 1. PREMESSA

### INCARICO

Con determinazione n°144 del 01.04.2004 L'Amministrazione Comunale di Codroipo ha affidato all'Ufficio Tecnico del C.I.S.E.S. (Consorzio Intercomunale per lo Sviluppo Economico e Sociale) di S.Vito al Tagliamento l'incarico per la redazione della variante di revisione dei vincoli del P.R.G.C., per gli adempimenti di cui agli articoli 36-37-38-39 della L.R. n°52/91 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle direttive impartite con apposita delibera del Consiglio Comunale.

La variante di revisione viene elaborata sulla scorta delle verifiche dimensionali ed i correttivi introdotti con la variante n°23 e rivolti ad aggiornare il piano rispetto alle nuove esigenze emerse in termini di sviluppo insediativo e di attuabilità delle previsioni.

### ADEMPIMENTI

A norma dell'art. 36 della L.R. n°52/1991, risultano prive di efficacia le prescrizioni di piano che assoggettano a vincoli preordinati all'esproprio beni o aree per i quali non sia stata avviata la procedura espropriativa, o non siano stati approvati i piani attuativi, entro cinque anni dall'entrata in vigore del P.R.G.C.

L'articolo medesimo dispone che “ *Cessata l'efficacia dei vincoli, il Comune è tenuto ad adottare nel termine di un anno una variante al P.R.G.C. finalizzata a verificare lo stato di attuazione del piano e ad apportare le variazioni eventualmente ritenute necessarie, nonché a determinare il conseguente fabbisogno di servizi pubblici e di attrezzature di interesse collettivo e sociale.*”

L'art. 39 della L.R. n°52/91 evidenzia che perdono efficacia, per mancata adozione dei piani attuativi entro cinque anni dall'antrata in vigore del P.R.G.C., i vincoli e i limiti edificatori posti sulle aree assoggettate agli strumenti attuativi stessi.

In considerazione del fatto che il Piano Regolatore Generale Comunale di Codroipo è stato definitivamente approvato nel novembre 1998, risulta che i vincoli aventi contenuto espropriativo e i vincoli procedurali non attuati hanno perso efficacia dal 12.11.2003.

Con la presente variante si procede pertanto:

- alla verifica dello stato di attuazione del piano, in termini di sviluppo insediativo, residenziale, assumendo come principale riferimento i dati del Fabbisogno abitativo e della C.I.R.T.M. elaborati con la variante n°23;
- alla lettura dello stato di attuazione del piano per quanto concerne l'adeguatezza e il completamento della dotazione dei servizi pubblici, necessari a garantire il soddisfacimento degli standard urbanistici dettati dal D.P.G.R. 20.04.1995 n°0126/Pres., in rapporto alla crescita della popolazione e delle diverse esigenze che questa esprime;
- alla riconoscenza dei vincoli di piano;
- alla reiterazione/conferma dei vincoli di piano relativi alle previsioni ritenute irrinunciabili.

## 2. DIRETTIVE PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.

Con delibera del C.C. n°97 del 07.11.2003 l'Amministrazione Comunale di Codroipo ha approvato le direttive da assumere in sede di elaborazione della variante al piano regolatore generale comunale, ai sensi dell'art. 31 della L.R.52/91.

### ESTRATTO DELLE DIRETTIVE:

#### 2. *Finalità della Variante al P.R.G.C.*

*La Variante al P.R.G.C. si prefigge le seguenti finalità:*

1. *escludere i vincoli di inedificabilità su aree private non motivati da reale fabbisogno e nel rispetto degli standards (D.P.G.R. 20 aprile 1995 n°0126/Pres. – calcolo del fabbisogno abitativo / capacità insediativa dello strumento urbanistico / verifica della dotazione delle aree destinate ai servizi e alle attrezzature di interesse pubblico);*
2. *escludere i vincoli procedurali su aree private destinate agli insediamenti residenziali non resi attuativi e, dove reiterati, procedere ad una verifica della fattibilità al fine di favorirne la realizzazione;*
3. *verificare gli standards urbanistici;*
4. *apportare gli eventuali correttivi all'elaborato di zonizzazione e alle Norme Tecniche di Attuazione, in ragione a variazioni da introdurre in riferimento alle infrastrutture e ai servizi;*
5. *introdurre alcune modeste variazioni, conseguenti all'aggiornamento della cartografia di P.R.G.C.*

Con il medesimo provvedimento l'Amministrazione Comunale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 della L.R. n°52/91, ha provveduto a porre in regime di salvaguardia:

- alcune aree destinate dal P.R.G.C. ai servizi ed alle attrezzature di interesse collettivo;
- alcune aree la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un P.R.P.C.

La salvaguardia comporta la sospensione delle determinazioni sugli interventi che vengano eventualmente richiesti nei suddetti ambiti, a seguito della decadenza dei vincoli, e l'applicazione di specifiche disposizioni atte a tutelare la possibilità di realizzare i servizi previsti.

Le norme di salvaguardia trovano applicazione fino alla data di entrata in vigore della presente variante, o comunque entro i limiti massimi previsti dall'art. 35 della L.R. n°52/1991

### 3. STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

#### PREMESSA

Il Comune di Codroipo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con deliberazione del C.C. n°25 del 24.04.1998.

La delibera è stata resa esecutiva dal D.P.G.R. n°0383/Pres. del 30.10.1998 ed il piano è entrato in vigore dal 12.11.1998 a seguito di pubblicazione sul B.U.R. della Regione Friuli Venezia Giulia.

Dall'approvazione del Piano Regolatore Generale Comunale sono state introdotte n°24 varianti:

VARIANTE	APPROVAZIONE	CONTENUTI
P.R.G.C.	Delibera del C.C. n°25 del 24.04.1998	Variante n°22 al precedente piano, che coincide con il nuovo P.R.G.C.
variante n°1	Delibera del C.C. n°76 del 05.08.1999	Introduce modifica al tracciato della pista ciclabile Codroipo-Zompicchia e all'art. 15 delle N.T.A. (zone D).
variante n°2	Delibera del C.C. n°128 del 20.12.1999	Inserimento di rotatoria all'intersezione tra la S.S. 13 e la S.S. 252 e di un'altra rotatoria stradale minore.
variante n°3	Delibera del C.C. n°78 del 20.12.1999	Eliminazione del Piano Attuativo per la zona produttiva "Piccola di Moro" e trasformazione di parti dell'ambito in altre destinazioni urbanistiche (D3 e H2).
variante n°4	Delibera del C.C. n°79 del 05.08.1999	Riguarda l'ex lottizzazione Belvedere, che viene riclassificata in zona B3, con modifica alle N.T.A. e trasformazione di un'area per servizi in zona residenziale.
variante n°5	Delibera del C.C. n°131 del 20.12.1999	Modifiche di varia natura alle N.T.A.
variante n°6	Delibera del C.C. n°91 del 20.09.1999	Modifiche azzonative a alla normativa legate al 3° P.E.E.P. decaduto.
variante n°7	Delibera del C.C. n°31 del 31.03.2000	Trasformazione delle aree per attrezzature scolastiche (dismesse) di Goricizza e Beano in zone residenziali.
variante n°8	Delibera del C.C. n°10 del 26.02.2001	Trasformazione della zona residenziale C5 in zona commerciale H2.
variante n°9	Delibera del C.C. n°77 del 26.07.2000	Modifica alla zonizzazione e alla normativa per inserire la nuova struttura commerciale di grande dettaglio "ex Quadrivium".

<b>variante n°10</b>	Delibera del C.C. n°76 del 26.07.2000	Trasformazione di un'area sita a Beano da parcheggio a zona B2.
<b>variante n°11</b>	Delibera del C.C. n°98 del 29.11.2000	Modifica alle N.T.A. riguardante le zone omogenee A1.
<b>variante n°12</b>	Delibera del C.C. n°21 del 19.04.2002	Integrazione all'art. 23 delle N.T.A. per prevedere le installazioni di impianti di telefonia cellulare.
<b>variante n°13</b>	Delibera del C.C. n°128 del 29.11.2000	Apporta modifica alla zonizzazione e alla normativa per prevedere la nuova zona industriale di Pannellia e al P.S. per introdurre la viabilità di interesse provinciale che raccorda Pannellia con la S.P. per Varmo.
<b>variante n°14</b>	Delibera del C.C. n°87 del 23.11.2001	Variante di carattere generale per l'aggiornamento del P.R.G.C. (CIRTM, verifica stato di attuazione zone C, classificazione edifici di interesse ambientale in zona agricola, individuazione parcheggio a servizio del cimitero e riduzione fascia di rispetto, altre modifiche puntuali).
<b>variante n°15</b>	Delibera del C.C. n°12 del 26.02.2001	Apporta modifiche alla normativa relativamente alla zona omogena B4e.
<b>variante n°16</b>	Delibera del C.C. n°7 del 28.02.2002	Eliminazione perimetro di area di interesse archeologico interna al PIP "Piccola di Moro 2".
<b>variante n°17</b>	Delibera del C.C. n°98 del 20.12.2001	Trasformazione di un'area per servizi ed attrezzature collettive in zona commerciale H2.
<b>variante n°18</b>	Delibera del C.C. n°53 del 24.07.2002	Introduce nella zonizzazione l'intervento di sistemazione dell'incrocio lungo la S.P. "di Belgrado" in frazione lutizzo.
<b>variante n°19</b>	Delibera del C.C. n°66 del 31.07.2003	Apporta modifiche alla normativa per: - integrare le disposizioni riguardanti le recinzioni in zona agricola, - ampliare le possibilità edificatorie e di utilizzo nelle zone per servizi ed attrezzature di interesse collettivo, - integrare le norme per la telefonia cellulare. Inoltre si effettua la trasformazione in zona B di alcune attività artigianali dismesse.
<b>variante n°20</b>	Delibera del C.C. n°55 del 10.07.2003	Riguarda la trasformazione di una piccola porzione di zona agricola in zona commerciale H2c.
<b>variante n°21</b>	Delibera del C.C. n°24 del 02.04.2004	Introduzione del progetto provinciale della nuova viabilità di collegamento tra la S.P. del Varmo e la S.P. di Madrisio (variante di Muscletto).
<b>variante n°22</b>	Delibera del C.C. n°25 del 02.04.2004	Ampliamento della zona artigianale "Piccola di Moro 2".

<b>variante n°23</b>	Adottata con del. C.C. n°96 del 07.11.2003	Variante di carattere generale (aggiornamento Piano Struttura, flessibilità, CIRTM, fabbisogno, verifica standard, stato di attuazione zone C e modifiche puntuali alla zonizzazione e alla normativa).
<b>variante n°24</b>	Delibera del C.C. n°27 del 02.04.2004	Riconoscimento in zona D3 di un'attività esistente e integrazione alla normativa riguardante le zone per attività produttive D3.

Tra le varianti più rilevanti, dal punto di vista delle modifiche apportate al P.R.G.C., si evidenziano:

- le varianti n°14 e 23, che hanno contenuto generale e hanno comportato un ridimensionamento e un aggiornamento del piano;
- le varianti n°1-2-13-18-21, che hanno introdotto nuove ed importanti infrastrutture viarie, perlopiù di interesse provinciale;
- le varianti n°3-9-13-16-22-24, che hanno apportato modifiche alle previsioni di zone produttive e commerciali, riguardanti in particolare la zona industriale di Pannellia, la zona artigianale "Piccola di Moro" e il centro commerciale "ex Quadrivium";
- le varianti n°4-6, che hanno introdotto modifiche alle previsioni di lottizzazioni residenziali (Belvedere, 3°P.E.E.P.).

### **3.A PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE (approvato nel 1998).**

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente (variante di revisione in adeguamento alla L.R. n°52/91 approvata nel 1998) erano stati fissati i capisaldi fondamentali a garantire la tutela del territorio comunale e uno sviluppo equilibrato del sistema insediativo. I principali contenuti toccati dalla variante generale di revisione riguardavano la residenza, i servizi e le infrastrutture, le entità di interesse ambientale, gli insediamenti produttivi.

#### **3.A.1 Residenza.**

Per quanto riguarda la residenza, era stata operata la definizione di una serie di ambiti sottoposti a strumento urbanistico attuativo:

- Zone A. Al fine di favorire l'uso abitativo dei nuclei storici attraverso interventi organici di recupero, per tutte le zone A (centro storico di Codroipo e nuclei di interesse storico ambientale delle frazioni) erano stati individuati gli ambiti nei quali l'intervento era subordinato all'approvazione di piani particolareggiati o piani di recupero.

L'Amministrazione Comunale ha provveduto in questi anni ad elaborare ed approvare i piani regolatori particolareggiati ed i piani di recupero per i seguenti centri storici :

PIANO	Approvazione
P.R.P.C. centro storico di Codroipo/ isolati di zona omog. A (isolati A e B)	delibera C.C. n°67 del 17.07.1998
P.R.P.C. centro storico di Codroipo/ isolati di zona omog. A (via Roma)	delibera C.C. n°127 del 20.12.1999
P.d.R. centro storico di Codroipo/ isolati di zona omog. A (Codroipo est)	delibera C.C. n°132 del 20.12.2000
P.d.R. centro storico di Codroipo/ isolati di zona omog. A (Codroipo ovest)	delibera C.C. n°74 del 12.11.2001
P.R.P.C. centro storico di Passariano	delibera C.C. n°82 del 06.08.1998
P.R.P.C. centro storico di Goricizza (1°ambito)	delibera C.C. n°95 del 28.09.1999
P.R.P.C. centro storico di Goricizza (completamento)	delibera C.C. n°78 del 26.07.2000
P.R.P.C. centro storico di Zompicchia (1°ambito)	delibera C.C. n°95 del 28.09.1999

P.R.P.C. centro storico di Zompicchia (completamento)	delibera C.C. n°131 del 20.12.2000
P.R.P.C. centro storico di Rivolto	delibera C.C. n°58 del 16.06.2000
P.R.P.C. centro storico di S. Martino, Muscletto e Rividischia	delibera C.C. n°100 del 20.12.2001
P.R.P.C. centro storico di Beano	delibera C.C. n°73 del 12.11.2001
P.R.P.C. centro storico di Pozzo	delibera C.C. n°72 del 12.11.2001
P.R.P.C. centro storico di Lonca	delibera C.C. n°52 del 24.07.2002
P.R.P.C. centro storico di Biauzzo	delibera C.C. n°28 del 11.04.2003
P.R.P.C. centro storico di Iutizzo	delibera C.C. n°27 del 11.04.2003

- Zone B. Nelle zone B erano stati perimetrati alcuni ambiti nei quali gli interventi di ristrutturazione e nuova edificazione venivano assoggettati a strumento attuativo, con lo scopo di disciplinare un razionale utilizzo del tessuto urbano o delle aree libere e vincolare superfici per completare l'infrastrutturazione.

Si evidenziano i seguenti interventi puntuali:

ZONA	Localizzazione	Approvazione	Stato di attuazione
<b>CAPOLUOGO</b>			
B1a	sita tra via della Vittoria, via Trento via Pola e via Bianchi	==	non attuato
B1b ambito di ristrutturazione urbanistica P.R.P.C. "ex Quadrivium"	sita tra via Foro Boario, via C. Battisti e via Monte Nero	delibera C.C. n°96 del 28.09.1999	attuato
B1c ambito di ristrutturazione urbanistica P.R.P.C. "Carducci"	posta tra via C. Battisti e via Carducci	delibera C.C. n°20 del 19.04.2002	attuato
B1d	sita tra via XXIV Maggio e via Ostermann	==	non attuato
B2a ambito di ristrutturazione urbanistica P.R.P.C. "Ventaglio"	sita tra la linea ferroviaria e il parcheggio a nord di Piazza Giardino	delibera C.C. n°37 del 23.04.1999	attuato

FRAZIONI			
Pozzo	Ambito sito ad ovest di via Chiesa	delibera C.C. n°12 del 10.02.2004	attuato
Goricizza	Ambito localizzato in via Selva	==	non attuato
Beano	Ambito sito ad ovest di via Ferrovia	==	non attuato

- Zone C. Per quanto riguarda le zone di espansione residenziale, il P.R.G.C. individuava n°22 zone C di nuovo impianto, delle quali n°16 localizzate nel Capoluogo e n°6 distribuite nelle frazioni.

Emergevano le seguenti principali direttive di espansione e saturazione:

- nel Capoluogo le nuove zone residenziali risultavano principalmente concentrate nella zona delimitata dalla S.S. Pontebbana a nord e dalla linea ferroviaria a sud;
- le 6 zone di espansione residenziale esterne al Capoluogo risultavano situate a Iutizzo (n°2), a Biauzzo, a Goricizza, a Rivoltto e a Rividischia, mentre per le altre frazioni non vi erano previsioni di forte crescita insediativa.

Si riporta di seguito l'elenco delle 22 zone C con l'indicazione dell'attuale stato di attuazione.

ZONA	LOCALITA'	STATO DI ATTUAZIONE	verde pubblico realizzato/approvato	superficie a parcheggio realizzata/approvata
C1	Codroipo	non attuata	==	==
C2	Codroipo	approvata con delibera C.C. n°29 del 11.04.2003	mq 54,66	mq 536,20
C3	Codroipo	non attuata	==	==
C4	Codroipo	approvata con delibera C.C. n°29 del 19.04.1999	==	mq 666,37
C6	Codroipo	approvata con delibera C.C. n°10 del 18.02.2000	==	mq 612,00
C7	Codroipo	approvata con delibera C.C. n°67 del 31.07.2003	mq 2.712,00	mq 1.453,00
C8	Codroipo	approvata con delibera C.C. n°93 del 10.10.2003	mq 807,00	mq 5.968,39
C9	Codroipo	non attuata	==	==
C10	Codroipo	non attuata	==	==
C11	Codroipo	non attuata	==	==
C12	Codroipo	non attuata	==	==
C13	Codroipo	non attuata	==	==
C14	Codroipo	approvata con delibera C.C. n°45 del 23.05.2003	mq 1.178,69	mq 904,87
C15	Codroipo	approvata con delibera C.C. n°94 del 20.12.2001	==	mq 1.509,00
C16	Goricizza	approvata con delibera C.C. n°70 del 04.08.1999	==	mq 759,24
C17	Rivoltto	approvata con delibera C.C. n°26 del 24.04.1998	mq 1.710,30	mq 610,12
C18	Iutizzo	approvata con delibera C.C. n°70 del 17.09.2004	==	mq 1.765,00
C19	Biauzzo	non attuata	==	==
C20	Rividischia	non attuata	==	==
C21	Iutizzo	non attuata	==	==
C22	Codroipo	approvata con delibera C.C. n°23 del 02.04.2003	mq 603,00	mq 1.284,00
Superfici totali approvate/realizzate fino ad ottobre 2004			mq 7.065,65	mq 16.067,19

### 3.A.2 Servizi ed attrezzature di interesse pubblico.

Nella fase analitica del P.R.G.C. si era proceduto ad effettuare il censimento dei servizi e delle attrezzature collettive (Allegato A1c), e da qui a verificare la dotazione e la eventuale carenza di aree destinate ai servizi e alle attrezzature di interesse collettivo, nonché lo stato dei vincoli di inedificabilità (che risultavano scaduti).

In merito alle infrastrutture viarie, le scelte dell'Amministrazione Comunale erano state quelle di confermare i tracciati stradali già individuati nel piano precedente, con poche modifiche ed integrazioni, e di inserire le nuove previsioni relative alla viabilità primaria di interesse regionale, in conformità al Piano Regionale della Viabilità.

Come risulta dall'elenco delle varianti apportate al piano, negli anni successivi sono state introdotte le seguenti nuove previsioni in merito alla viabilità:

- intervento per la sistemazione dell'incrocio per Beano;
- rotatoria sulla SS13 - innesto di Zompicchia;
- tratto di strada provinciale che dalla zona commerciale (innesto strada per Iutizzo) si raccorda con la SS13 in prossimità dell'azienda ROSS e prosegue verso Pannellia;
- rotatoria sulle S.P. del Varmo e di Madrisio - svincolo di Muscletto.

Per quanto riguarda le infrastrutture, dall'approvazione del Piano vigente fino ad oggi, l'Amministrazione Comunale ha dato corso alle seguenti previsioni:

- pista ciclabile Codroipo/Rivoltto,
- pista ciclabile Rivoltto/Lonca,
- pista ciclabile S.Martino/Lonca,
- tratto di pista ciclabile di Iutizzo,
- tratto di pista ciclabile di Biauzzo,
- parcheggi dietro la chiesa e di piazza Marconi ed altri nelle immediate vicinanze del centro storico;
- parcheggio del cimitero del Capoluogo;
- parcheggio vicino la palestra di via Circonvallazione Sud.

In merito ai servizi, con il nuovo Piano si procedeva alla eliminazione e alla ridefinizione di alcune previsioni, con particolare riferimento ad attrezzature scolastiche e sociali ed aree a verde pubblico, operando una generale ricalibrazione degli standard in rapporto alle effettive esigenze accertate e al nuovo dimensionamento del P.R.G.C.

Per i servizi e le infrastrutture da realizzare, che ricadevano su aree non di proprietà comunale, vi è stata la necessità di imporre nuovi vincoli preordinati all'esproprio o reiterare quelli scaduti, come risulta nell'elaborato dei Nuovi Vincoli (Allegato n°3 alla Relazione del nuovo P.R.G.C.).

La verifica degli standard, effettuata sulla base della C.I.R.T.M. di piano e delle dotazioni definite, aveva dimostrato il rispetto dei rapporti standard minimi prescritti dalla normativa regionale.

### 3.A.3 Insediamenti commerciali e produttivi.

Con il P.R.G.C. del 1998 sono stati dati indirizzi definitivi in merito alla localizzazione e struttura delle zone destinate ad accogliere gli insediamenti commerciali e gli insediamenti produttivi.

Il criterio generale adottato è stato quello di evitare la dispersione di tali insediamenti, soprattutto all'interno di zone con diversa destinazione (in particolare zone prevalentemente residenziali), per trovare adeguati contesti in cui operare una concentrazione, con attenzione all'accessibilità e al risparmio di infrastrutture.

Per quanto riguarda le zone commerciali, le strutture di dimensione medio/grande risultano allocate principalmente a nord e a sud della S.S. 13 Pontebbana (zone H2a, H2b, H2c, H2e, H2f); altre zone deputate alla localizzazione di strutture commerciali sono situate lungo via Lignano e ad est del centro abitato di Codroipo in via XXIX ottobre (Emporio Roiatti).

Nel comune di Codroipo sono presenti alcune grandi realtà produttive: la Rhoss, la zona dell'ex stabilimento di produzione esplosivi Mangiarotti, la zona per l'estrazione e la lavorazione di inerti lungo il Tagliamento, ed altre strutture, molte delle quali siti lungo la statale Pontebbana.

Con il piano del 1998 e le sue successive varianti sono state individuate due nuove zone per insediamenti artigianali/industriali: Pannellia, a nord ovest di Codroipo, e la Piccola di Moro (con le ulteriori Piccola di Moro 2 e Piccola di Moro 2 in ampliamento), posta ad est dell'abitato, all'intersezione della statale Pontebbana con la ferrovia. Entrambi gli ambiti sono stati attuati attraverso strumenti attuativi di iniziativa pubblica. In tali zone hanno trovato localizzazione attività provenienti da fuori comune, ma anche attività già presenti a Codroipo, ma in precedenza localizzate in un sito non appropriato oppure insufficiente per possibili ampliamenti.

### **3.B VARIANTE N°23 AL P.R.G.C.** **(approvata con deliberazione C.C. n°81 del 29.10.2004).**

La variante n°23, approvata con deliberazione consiliare n°81/2004, ha introdotto nel P.R.G.C. alcune modifiche intese ad aggiornare e perfezionare le previsioni di piano, per renderlo più rispondente alla situazione esistente e alle dinamiche ed esigenze intervenute negli anni più recenti.

In particolare è stato effettuato il ridimensionamento del P.R.G.C. (fabbisogno abitativo e capacità insediativa massima), sono stati aggiornati il Piano Struttura e la Flessibilità, inoltre sono state apportate modifiche ad alcune scelte azzonative e normative.

Nell'ambito della variante sono state rielaborate le ipotesi di calcolo del Fabbisogno abitativo, che hanno evidenziato per la popolazione una crescita percentuale dell'11,1%, con un numero di abitanti previsti a fine decennio di 16.245 unità, ed un incremento consistente del numero delle famiglie (+22,8%).

Il fabbisogno, in termini di nuova volumetria residenziale necessaria, è stato stimato in 948.939 mc.

L'analisi dell'attività edilizia condotta per gli anni 2001-2002, ha rilevato una tendenza ad intervenire nei nuclei storici (zona A) per le frazioni, mentre per il Capoluogo l'iniziativa è indirizzata maggiormente alle zone di espansione.

Per i contenuti specifici che sottendono il nuovo dimensionamento del piano, si richiama integralmente l'elaborato del Fabbisogno abitativo - Allegato n°3 alla Relazione della variante n°23 al P.R.G.C., che si riporta al punto 3.B.3.

E' stata inoltre aggiornata la Capacità insediativa teorica massima del piano, tenendo conto delle nuove previsioni residenziali di zona B e zona C. Rispetto al piano del 1998, che prevedeva una Capacità insediativa massima di 15.639 abitanti, la nuova C.I.R.T.M. corrisponde ad un dato di 15.880 abitanti.

Al punto 3.B.3 viene riportato in estratto l'elaborato della C.I.R.T.M. - Allegato n°4 alla Relazione della variante n°23 al P.R.G.C..

### 3.B.1 Residenza

Le previsioni insediative sono state aggiornate con modeste integrazioni delle zone A, con alcuni nuovi ambiti di zona B (anche soggetti a P.R.P.C.) e con n°9 nuove zone di espansione residenziale.

<b>NUOVE ZONE B SOGGETTE A P.R.P.C.</b>	<b>localizzazione</b>	<b>superficie</b>	<b>superficie a verde prevista</b>	<b>superficie a parcheggio prevista</b>
B1e	Capoluogo – via Pordenone	mq 1.976	==	==
B1f	Capoluogo – (ex complesso Roiatti)	mq 19.487	==	mq 7.000
B2b-B2c	Iutizzo – via E. di Coloredo, via Stretta	mq 8.914	==	mq 500
B2d	Goricizza – via Paglieri	mq 10.300	==	mq 350
B2 con piano attuativo	Pozzo – via dei Bas	mq 7.306	==	==
B2 con piano attuativo	Goricizza – via Paglieri	mq 5.750	==	==

<b>NUOVE ZONE C</b>	<b>localizzazione</b>	<b>superficie</b>	<b>superficie a verde prevista</b>	<b>superficie a parcheggio prevista</b>
C23	Capoluogo - viale Pordenone	mq 19.219	mq 1.500	mq 600
C24-C25-C26	Capoluogo – via Cimitero	mq 62.177	mq 9.630	mq 2.400
C27-C28-C29-C30	Capoluogo – via Capoluogo	mq 146.400	mq 9.000	mq 4.700
C31	Capoluogo – viale Veneto	mq 5.645		mq 200

L'inserimento di nuove lottizzazioni e strumenti attuativi comporta un incremento di superfici previste per verde pubblico e parcheggio, e precisamente:

nuova superficie a verde pubblico prevista mq 20.130

nuova superficie a parcheggio prevista mq 15.750

Nel Piano Struttura vengono inserite complessivamente n°7 nuove aree per il completamento del tessuto urbano, così distribuite:

- CR1 – situata a nord di viale Duodo, tra Codroipo e Zompicchia;
- CR2 – localizzata tra Goricizza e Pozzo, lungo via Sedegliano;
- CR3 – localizzata a Rivolto;
- CR4 - CR5 – localizzate a Biauzzo;
- CR6 – localizzata a Iutizzo;
- CR7 – localizzata a S. Martino;
- CR8 – localizzata a Lonca.

### **3.B.2 Servizi ed attrezzature di interesse pubblico.**

Relativamente ai servizi e attrezzature di interesse pubblico le modifiche apportate non hanno carattere sostanziale, ma costituiscono correttivi finalizzati perlomeno al riconoscimento di situazioni effettive.

In seguito alle modifiche apportate al piano, è stata aggiornata la verifica della rispondenza delle dotazioni di piano relative ai servizi, in rapporto al nuovo valore della CIRTM e del fabbisogno, e con inserimento delle superfici riservate a servizi pubblici derivanti dalle nuove previsioni residenziali di piano.

Risultavano ampiamente soddisfatti i rapporti minimi di standard prescritti dal D.P.G.R. n°0126/Pres. del 20.04.1995 per ogni singola categoria di servizi.

### **3.B.3 Insediamenti commerciali e produttivi.**

Con la variante n°23 sono stati apportate alle previsioni di zone commerciali e produttive modeste integrazioni e modifiche, che non incidono sull'assetto del piano.

Zone commerciali.

Sono state inserite alcune nuove previsioni di modesta dimensione, quale riconoscimento di attività già in atto, mentre sono state stralciate alcune zone o parti di zone commerciali esistenti, in particolare: - l'ambito dell'ex emporio Roiatti è stato convertito da zona commerciale in zona residenziale; - parte della zona commerciale H2a è stata scorporata e trasformata in zona di espansione residenziale; - la zona H2f viene trasformata in zona per attrezzature varie.

Permangono le previsioni di aree commerciali assoggettate a strumento attuativo.

Zone artigianali/industriali.

Non sono state individuate nuove previsioni, e le modifiche apportate dalla variante n°23 hanno carattere marginale.

**3.B.3 Fabbisogno abitativo. Capacità Insediativa Teorica Massima.**

**FABBISOGNO ABITATIVO**

Allegato n°3  
della Variante n°23 al P.R.G.C.

## **1) PREMESSA**

Per il calcolo del fabbisogno abitativo, nel rispetto delle direttive di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 20 aprile 1995, n.0126/Pres, si assumono le seguenti componenti :

- a) **Fabbisogno arretrato o pregresso;** determinato :
  - dalle abitazioni che richiedono opere di risanamento, ristrutturazione;
  - dai vani necessari per soddisfare carenze legate al sovraffollamento o alla coabitazione;
  - dall'esigenza di nuovi vani per migliorare lo standard abitativo.
- b) **Fabbisogno soddisfatto;** determinato da valori di sottoaffollamento e dal numero di vani e abitazioni idonei e non occupati.
- c) **Fabbisogno mancante;** determinato :
  - dalle abitazioni e dai vani che per lo stato di degrado devono essere eliminate;
  - dalle abitazioni e vani che assumono altra destinazione.
- d) **Fabbisogno futuro;** determinato dall'incremento di popolazione e delle famiglie riscontrabile dalla lettura dei dati riferiti al saldo naturale e migratorio; dalla richiesta di alloggi per investimenti nel settore.

## **2) ANALISI**

Per giungere alle valutazioni finali necessarie alla determinazione delle componenti descritte in premessa, si analizzano le seguenti attività:

### **2.1) Bilancio demografico**

Nel periodo 1971-1981 la popolazione è aumentata di 1856 abitanti e 1074 famiglie.

	<b>1971</b>	<b>1980</b>	
Abitanti	12333	14189	(+13,08%)
Famiglie	3489	4563	(+23,54%)

Nel periodo 1981- 1990 la popolazione si è consolidata ; evidenzia una diminuzione di 18 abitanti e un aumento di 237 famiglie.

	<b>1981</b>	<b>1990</b>	
Abitanti	14230	14212	( -0,13%)
Famiglie	4746	4983	(+4,76%)

Negli periodo 1990-1995, la popolazione non è aumentata ; le famiglie sono aumentate di 210 nuovi nuclei.

Nell'ultimo quinquennio la popolazione ha subito un leggero incremento, mentre viene confermata la tendenza positiva dell'aumento del numero delle famiglie.

	1990	1995	2000	2001	2002
Abitanti (+1,31%)	14212	14212	14304	14431	14620
Famiglie (+1,82%)	4983	5193	5446	5550	5651

Dati anagrafici sulla popolazione residente 1999-2002									
Anno	popolazione inizio anno	nati	morti	saldo naturale	immigrati	emigrati	saldo migratorio	saldo totale	Popolazione fine anno
1999	14.317	124	149	-25	271	268	+3	-22	14.295
2000	14.295	121	149	-28	324	287	+37	+9	14.304
2001	14.304	111	132	-21	377	252	+125	+104	14.431
2002	14.431	115	152	-37	513	287	+226	+189	14.620

Nel periodo 1999-2002 si rileva che il numero dei nati è in progressiva diminuzione, per cui si ha un saldo naturale negativo.

Al contrario il saldo migratorio è positivo evidenziano una tendenza sempre più consolidata al trasferimento di popolazione all'interno del territorio comunale.

Complessivamente si ha un aumento della popolazione, che passa da 14.317 dell'inizio 1999 alle 14.620 unità della fine del 2002, con una variazione assoluta di +303 abitanti.

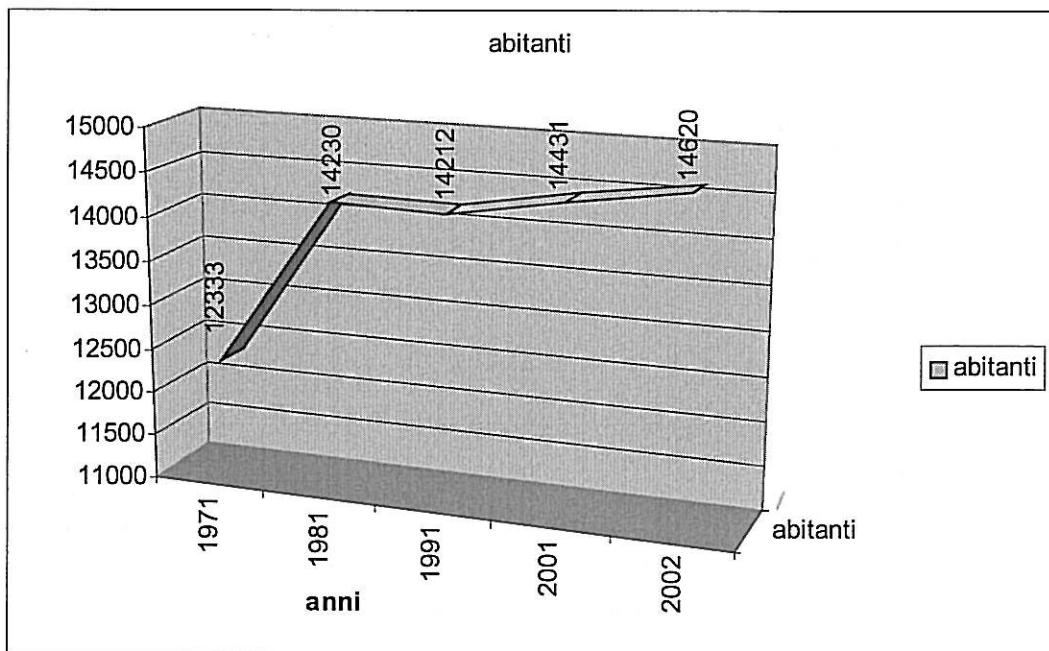


grafico 1: andamento della popolazione residente nel periodo 1971-2002

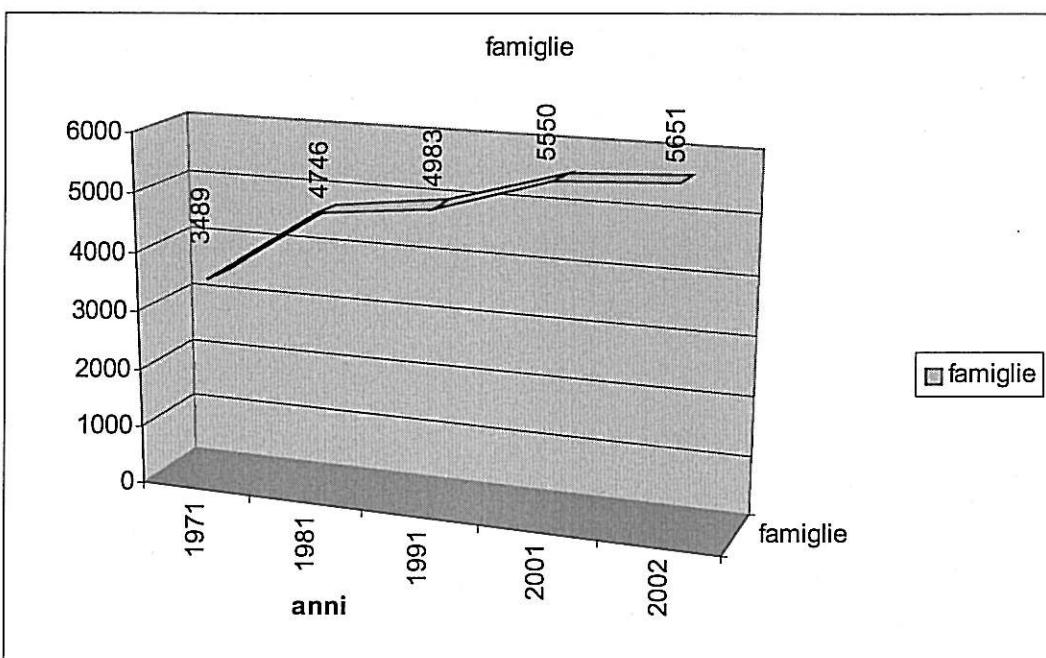


grafico 2: andamento delle famiglie residenti nel periodo 1971-2002

## 2.2) Saldo naturale

Il numero dei nati passa da un valore medio di 212,60 unità per il periodo 1971-1975; a un valore di 144,40 unità tra il 1976 e il 1985 e scende ancora al valore di 105,30 unità nel periodo compreso tra il 1986 e il 1995; nell'ultimo quadriennio (1999-2002) il valore medio è di 117,75 unità.

Il numero dei morti rivelato evidenzia un valore pressoché costante (valore medio di 148,27) e così suddiviso nei quattro periodi considerati:

1971-1975	153,20
1976-1985	158,00
1986-1995	136,40
1999-2002	145,50

Il saldo naturale mostra valori positivi fino al 1977, negli anni successivi, fatta eccezione per il 1982, i valori sono negativi, rispetto alla suddivisione sopra evidenziata risultano i seguenti valori medi :

1971-1975	+59,40
1976-1985	-13,60
1986-1995	-31,10
1999-2002	-27,80

### **2.3) Saldo migratorio**

Per i valori riferiti agli immigrati si evidenzia il seguente andamento, del dato medio, nei periodi considerati :

1971-1975	500,00
1976-1985	431,10
1986-1995	266,90
1999-2002	371,25

Per i valori attinenti agli emigrati emergono le seguenti variazioni del dato medio

1971-1975	307,00
1976-1985	292,70
1986-1995	238,00
1999-2002	273,50

Il saldo migratorio mostra valori pressoché positivi con presenza di dati negativi solo per il periodo 1983 -1985 e per gli anni 1990 e 1994 ; evidente è il progressivo calo del valore positivo che passa dal + 376 del 1971 al +19 del 1993 e al +54 del 1994; l'ultimo quadriennio considerato (1999-2002) evidenzia un notevole incremento del valore medio del saldo dovuto principalmente all'elevato numero di immigrati (513 unità nel 2002).

1971-1975	193,00
1976-1985	120,40
1986-1994	28,70
1999-2002	97,75

### **2.4) Rapporto Componenti / famiglia**

Il rapporto componenti / famiglia passa, dal 1971 al 1995 dal valore 3,53 al valore 2,74 e scende al 31/12/2000 a 2,62 con le variazioni indicate nel seguente prospetto :

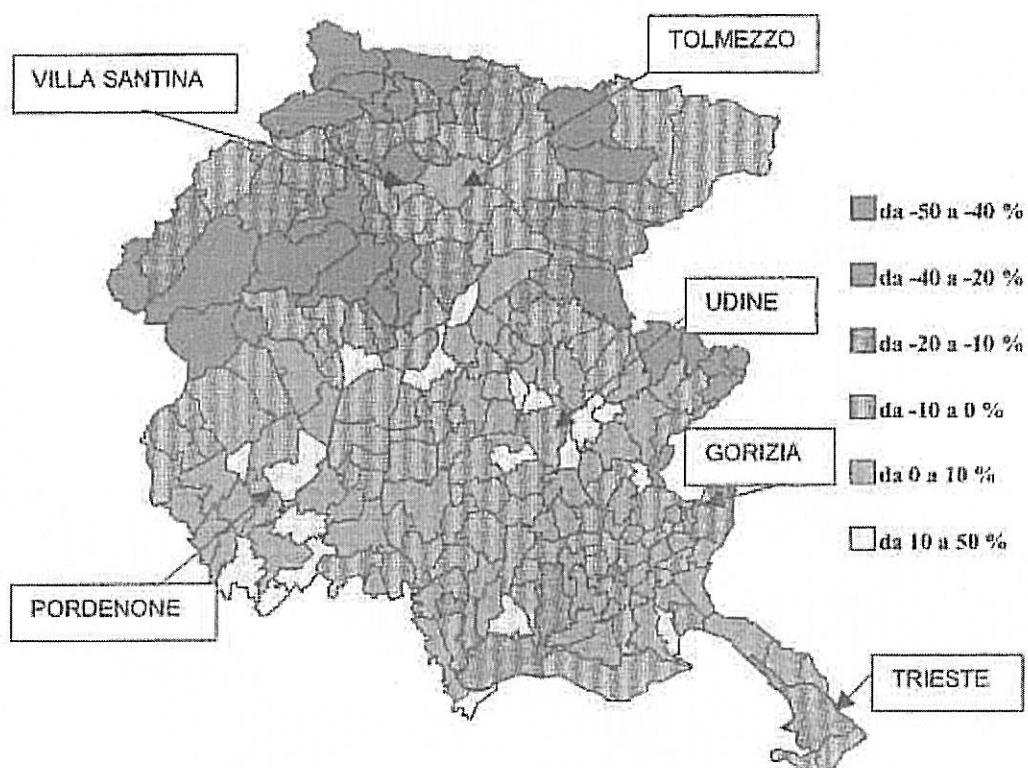
ANNO	1971	1981	1991	1994	1995	1999	2000	2001	2002
Com/Fam.	3,53	3,00	2,83	2,75	2,74	2,65	2,62	2,60	2,58

Il rapporto componenti / famiglia (al 31 dicembre 1999, ultimo dato noto), con riferimento alle realtà comunali contermini, risultava:

COMUNE	ABITANTI	COM/FAM
SEDEGLIANO	3835	2,60
VARMO	2884	2,73
CAMINO	1668	2,74
BERTIOLO	2543	2,63
BASILIANO	4939	2,60

Dai dati sviluppati dal servizio ISTAT regionale è emerso che i comuni della provincia di Udine e limitrofi a Codroipo hanno dei valori negativi di incremento demografico come evidenziato dalla seguente rappresentazione.

Graf. 1.1 Variazione percentuale dei residenti in Friuli-Venezia Giulia per comune tra il 1981 ed il 1999



rappresentazione 1: Variazione percentuale dei residenti a livello regionale  
Fonte ISTAT regione F.V.G.

## 2.5) Attività edilizia

L'indagine sull'attività edilizia, si divide in due elaborazioni:

- indagine diretta delle concessioni edilizie nel periodo compreso tra il 1990 e il 1995;
- indagine diretta delle concessioni edilizie nel biennio 2001-2002.

I dati rilevati mostrano un valore complessivo e sempre riferito all'attività edilizia esaminata:

- di 256.930 mc, che comporta un dato medio di 42.822 mc/anno;
- di 433.382 mc, che comporta un dato medio di 216.691 mc/anno;

a) Attività edilizia 1990-1995

Anno	Volume Nuova edif.	Volume Ristr.Ampl.	Volume Residenziale	Volume Altro	Volume Totale	Stanze Num.
1990	23.183	33.300	38.447	18.036	56.483	313
1991	31.063	18.883	37.966	11.980	49.946	335
1992	11.294	9.069	19.223	1.200	20.423	134
1993	20.276	10.743	29.250	1.769	31.019	272
1994	35.149	14.393	46.192	3.300	49.542	435
1995	25.525	23.992	44.547	4.970	49.517	360
<b>TOT.</b>	<b>146.490</b>	<b>110.380</b>	<b>215.625</b>	<b>41.255</b>	<b>256.930</b>	<b>1.849</b>

DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI INTERVENTI

La volumetria complessivamente edificata nel periodo considerato, ha interessato ,per il 65,19%, il centro abitato di Codroipo e per il rimanente 34,81%, le restanti realtà edificate.

ATTIVITA' EDILIZIA 1990-1995

CENTRO ABIT. VOLUMETRIA %

CODROIPO	167.495	65,19
GORIZZIA	12.197	4,75
POZZO	5.770	2,25
BEANO	9.647	3,76
ZOMPICCHIA	6.212	2.42
RIVOLTO	13.583	5.29
LONCA	5.130	2.00
PASSARIANO	7.808	3.04
MUSCLETTO	4.857	1.89
RIVIDISCHIA	1.630	0.64
S.MARTINO	900	0.35
JUTIZZO	7.115	2.77
BIAUZZO	14.586	5.68

TOTALE 256.930

## DISTRIBUZIONE DEGLI INTERVENTI PER ZONA

Complessivamente il 38,68% degli interventi , interessa la zona omogenea A ; tale dato se disaggregato tra Capoluogo e frazioni, evidenzia un maggiore interesse alle iniziative verso il nucleo storico per le frazioni , il 67,31% contro il 23,38 % del Capoluogo e una più intensa iniziativa verso le aree di espansione per il Capoluogo, il 40,76% contro il 3,33% delle frazioni.

### DATO COMPLESSIVO

ZONA VOLUMETRIA %

A	99.359	38,68
B	86.488	33,67
C	71.083	27,67

TOT. 256.930

### CODROIPO

ZONA VOLUMETRIA %

A	39.161	23,38
B1	24.938	14,89
B2	35.289	21,07
C	68.107	40,67

TOT. 167.495

### FRAZIONI

ZONA VOLUMETRIA %

A	60.198	67,31
B	26.261	29,37
C	2.976	3,33

TOT. 89.435

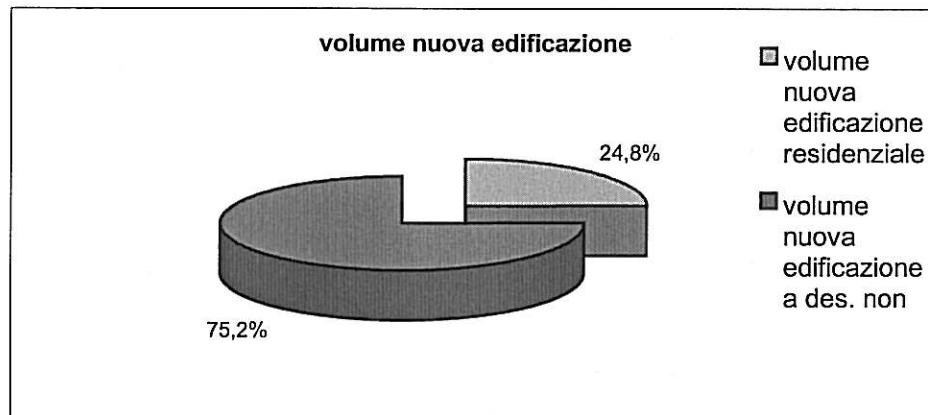
## b) Attività edilizia 2001-2002

Si evidenzia un notevole incremento della attività edilizia rispetto agli anni precedenti; il valore medio annuo passa da 42822 mc a 216691 mc. Tale dato oltre che dall'aumento della attività nel campo residenziale risulta notevolmente influenzato dalla attività edilizia che ha coinvolto il settore artigianale/industriale e commerciale.

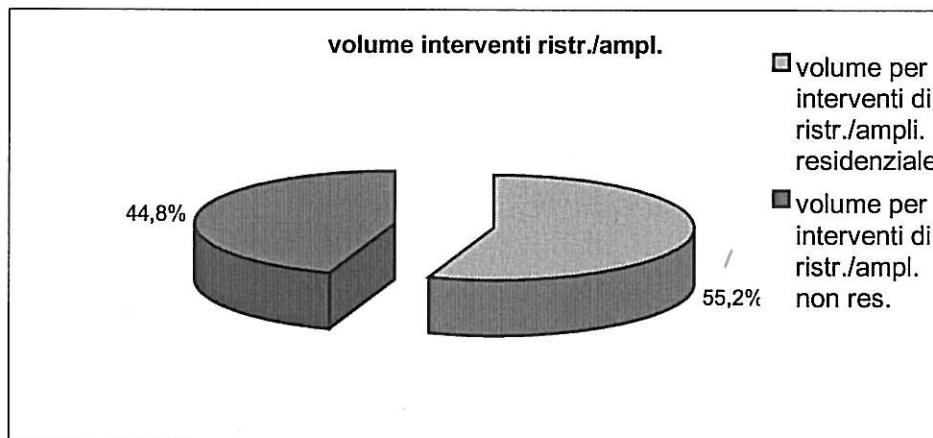
Anno	Volume Nuova edif.	Volume Ristr.Ampl.	Volume Residenziale	Volume Altro	Volume Totale	Stanze Num.
2001	162120	43747	64425	141442	205867	557
2002	171013	56502	72285	155230	227515	648
<b>TOT.</b>	<b>333133</b>	<b>100249</b>	<b>136710</b>	<b>296672</b>	<b>433382</b>	<b>1205</b>

### b.1) anno 2001

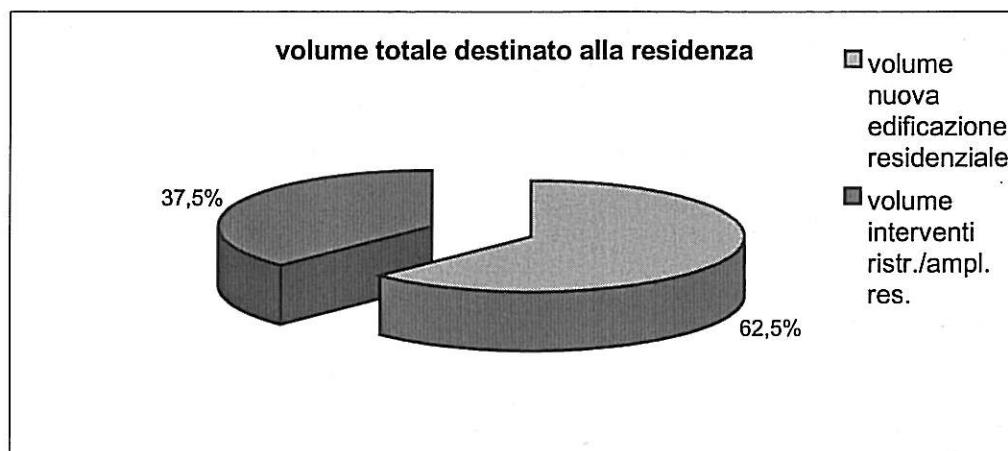
Nuova edificazione	residenziale	non residenziale
	40277 mc	121843 mc



Ristrutturazione e ampliamento	residenziale	non residenziale
	24148 mc	19599 mc



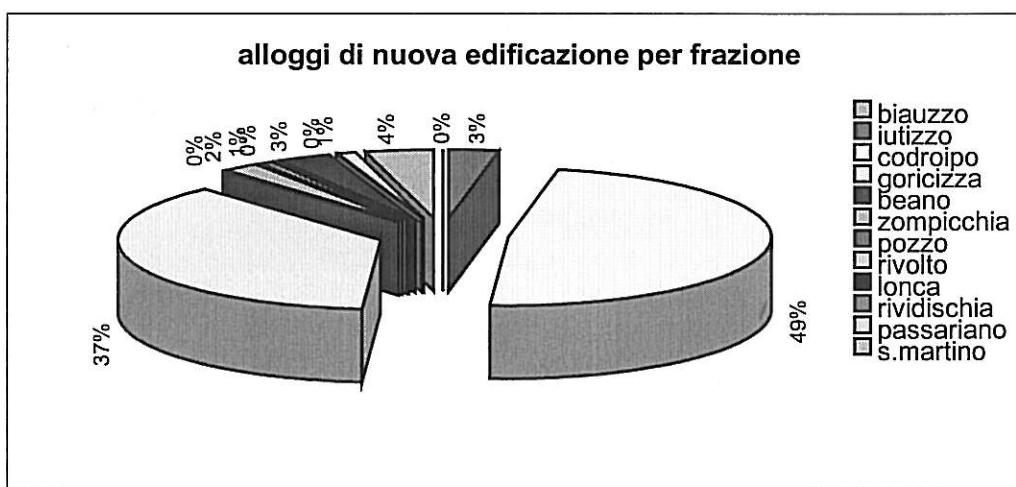
Volume totale residenziale	Nuova edificazione	Ristr./ampliamento
	40277 mc	24148 mc

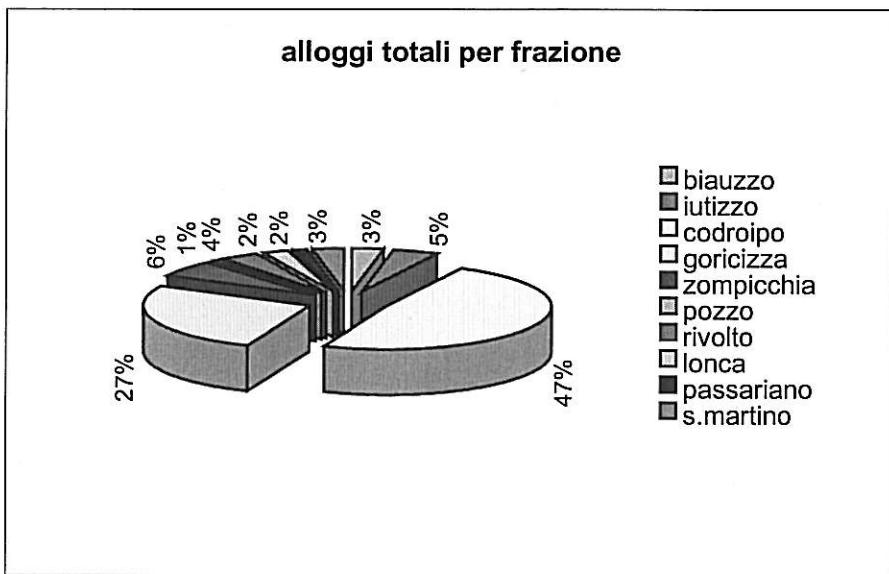
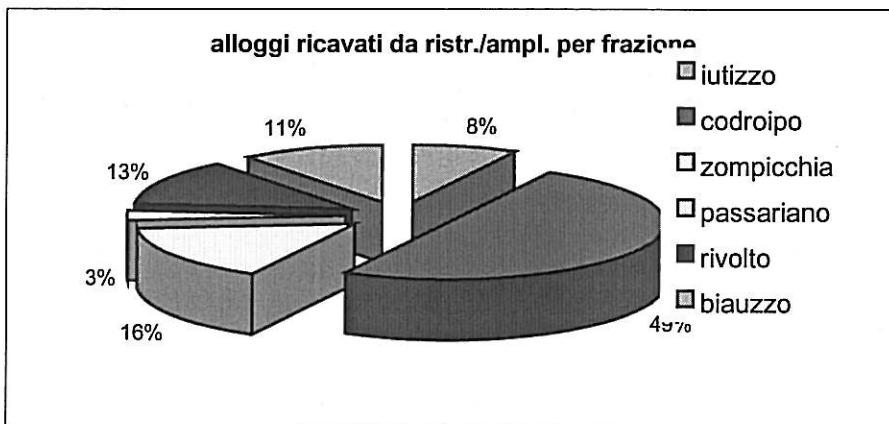


### N° alloggi per frazione

Il capoluogo raccoglie il 47% dei nuovi alloggi; nella frazione di Goricizza risulta ubicato il 27% delle nuove abitazioni; il rimanente 27% è distribuito uniformemente nelle altre frazioni.

	Nuova edificazione	Ristr./ampliamento	totale
Biauzzo	-	4	4
Iutizzo	3	3	6
Codroipo	45	19	64
Goricizza	35	-	35
Beano	-	-	-
Zompicchia	2	6	8
Pozzo	1	-	1
Rivolti	-	5	5
Lonca	3	-	3
Rividischia	-	-	-
S.martino	4	-	4
Passariano	1	1	2
<b>totale</b>	<b>94</b>	<b>38</b>	<b>132</b>

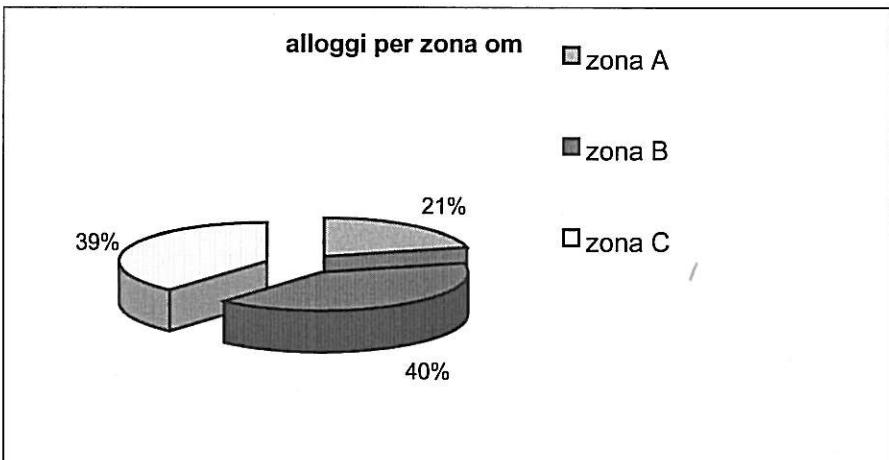




### N° alloggi per zona omogenea

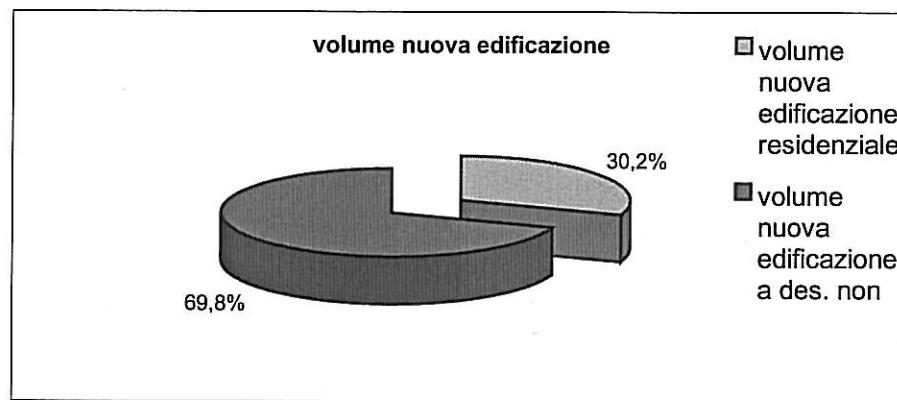
Nella zona omogenea B risultano edificati n. 53 alloggi (40%), in zona C n. 51 alloggi (39%), mentre in zona A risultano ricavati 28 alloggi (21%).

Zona A	Zona B	Zona C	totale
28	53	51	132

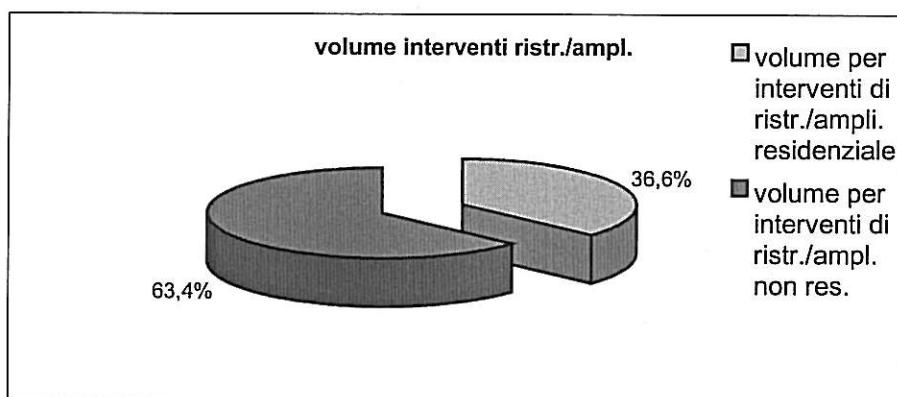


b.2) anno 2002

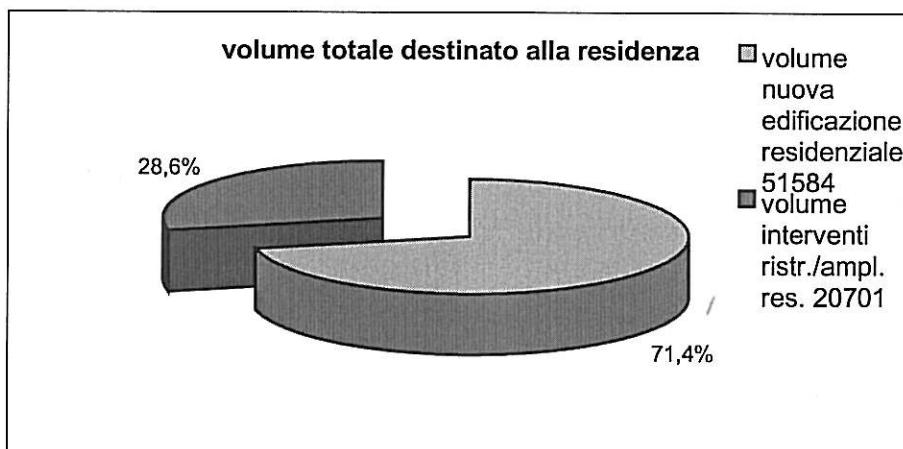
Nuova edificazione	residenziale	non residenziale
	51584 mc	119429 mc



Ristrutturazione e ampliamento	residenziale	non residenziale
	20701 mc	35801 mc



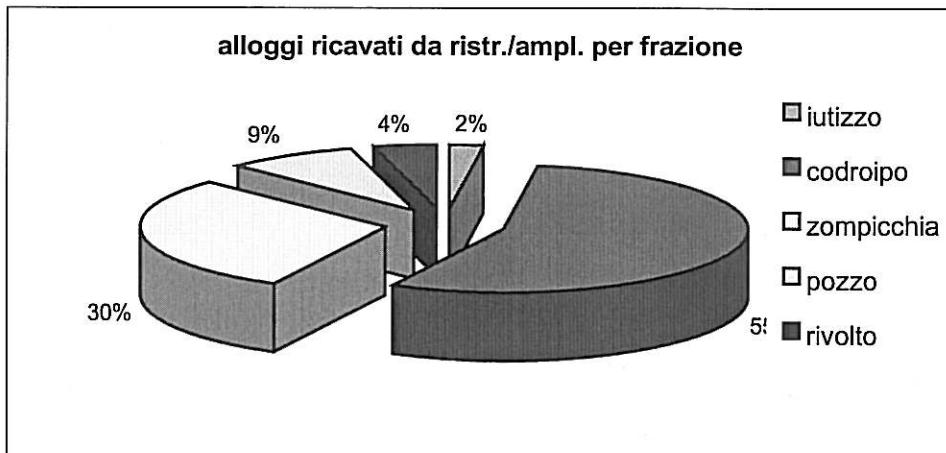
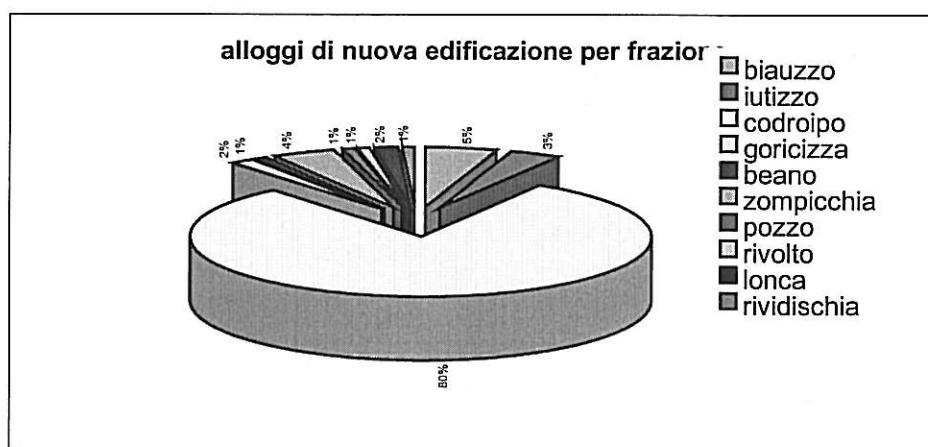
Volume totale residenziale	Nuova edificazione	Ristr./ampliamento
	51584 mc	20701 mc

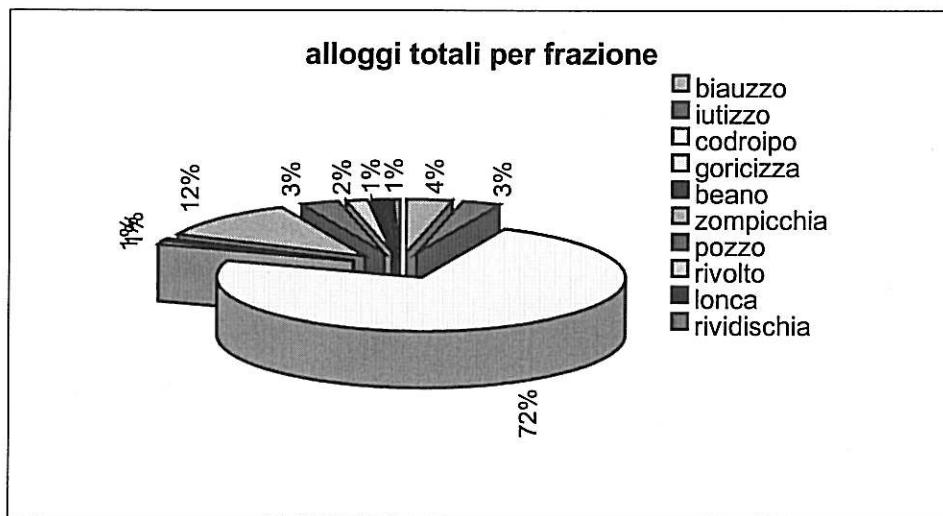


## N° alloggi per frazione

Il capoluogo raccoglie il 72% degli alloggi; nella frazione di Zompicchia risulta ubicato il 12% delle nuove abitazioni; il rimanente 16% è distribuito uniformemente nelle altre frazioni.

	<b>Nuova edificazione</b>	<b>Ristr./ampliamento</b>	<b>totale</b>
Biauzzo		6	-
Iutizzo		4	1
Codroipo	94		26
Goricizza	2		-
Beano	1		-
Zompicchia	5	14	19
Pozzo	1	4	5
Rivoltto	1	2	3
Lonca	2	-	2
Rividischia	1	-	1
S.martino	-	-	-
Passariano	-	-	-
<b>totale</b>	<b>117</b>	<b>47</b>	<b>164</b>

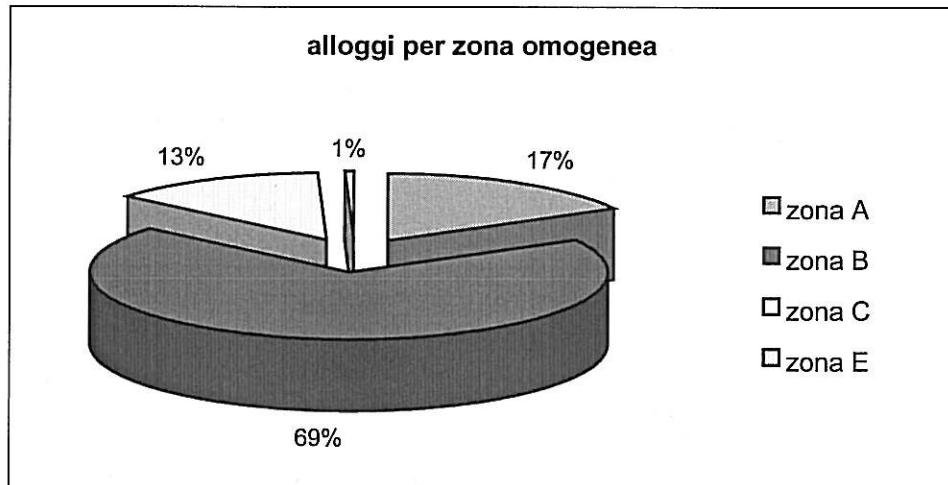




### N° alloggi per zona omogenea

Nella zona omogenea B risultano edificati n. 113 alloggi (69%), in zona C n. 22 alloggi (13%), mentre in zona A risultano ricavati 28 alloggi (17%).

Zona A	Zona B	Zona C	Zona E	totale
28	113	22	1	164



### **3) CALCOLO DEL FABBISOGNO ABITATIVO**

#### **a) Fabbisogno pregresso**

Dalla lettura dei dati riferiti all'attività edilizia emerge una consistente azione di ristrutturazione/riadattamento del patrimonio edilizio esistente.

Va constatato:

- che parte consistente della popolazione delle frazioni abita nei centri storici e su una edilizia che richiede opere di manutenzione e riadattamento;
- che l'A.C. ha provveduto ad approvare i P.R.P.C. per tutti i centri storici e tale programmazione ha incentivato le opere di riqualificazione.

Il valore del fabbisogno pregresso si può stimare in circa 342000 mc rivolto soprattutto ad ampliamenti e ristrutturazioni di edilizia fatiscente; per un miglioramento dello standard abitativo.

Il dato stimato tiene conto del valore medio annuo registrato nell'indagine diretta per gli interventi di ristrutturazione come risulta dal seguente prospetto:

Periodo	Volume di ristr/ampl. Valore totale (mc)	Volume di ristr/ampl. Valore medio annuo (mc)	Valore finale medio annuo (mc)
1990-1995	110380	18300	34200
2001-2002	100249	50125	

#### **b) Fabbisogno soddisfatto e mancante**

Il dato riferito al fabbisogno soddisfatto e a quello mancante va ricercato soprattutto nelle aree centrali del capoluogo dove l'attività edilizia è rivolta non solo a soddisfare le esigenze dei residenti ma a produrre nuovi alloggi per soddisfare la domanda futura per nuovi insediati o per fornire case in affitto; nel capoluogo si assiste altresì al cambio di destinazione dei volumi residenziali in attività commerciali o uffici per assecondare alla cresciuta funzione terziaria delle aree centrali.

Si ritiene di non considerare al fini del calcolo del fabbisogno decennale le due componenti esaminate in quanto la realtà locale non evidenzia situazioni di apprezzabile entità e tali da costituire valore che incida in modo significato sugli altri valori considerati , il dato riferito al riuso a fini terziari del patrimonio esistente compensa abbondantemente il valore da riferire alle case adeguate e non utilizzate.

Tale ipotesi inoltre risulta avvalorata da una indagine svolta presso alcune agenzie immobiliari del Codroipo; risulta che degli alloggi realizzati nel biennio 2001-2002, circa il 10% assume destinazione non residenziale e tale valore coincide con il dato percentuale di alloggi momentaneamente invenduti e presenti nel mercato.

### c) Fabbisogno futuro

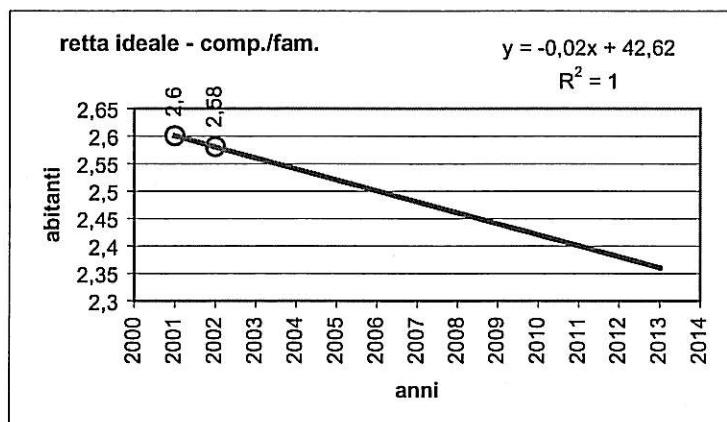
Per la valutazione del fabbisogno futuro vengono di seguito utilizzate tre ipotesi:

- 1) che tiene conto delle dinamiche in atto e che si attueranno sul territorio comunale dovute all'incremento del settore artigianale/industriale, del commercio, dei servizi, del ruolo attrattivo che Codroipo esercita nei confronti dei comuni limitrofi e dalle sinergie che vengono a instaurarsi fra tali componenti;
- 2) che tiene conto della crescita demografica positiva del periodo 2001-2002 e della continua diminuzione del rapporto componenti-famiglia, proiettate alla scadenza del decennio 2003-2013;
- 3) che tiene conto della crescita demografica positiva del periodo 1971-2002 e della continua diminuzione del rapporto componenti-famiglia, proiettate alla scadenza del decennio 2003-2013;

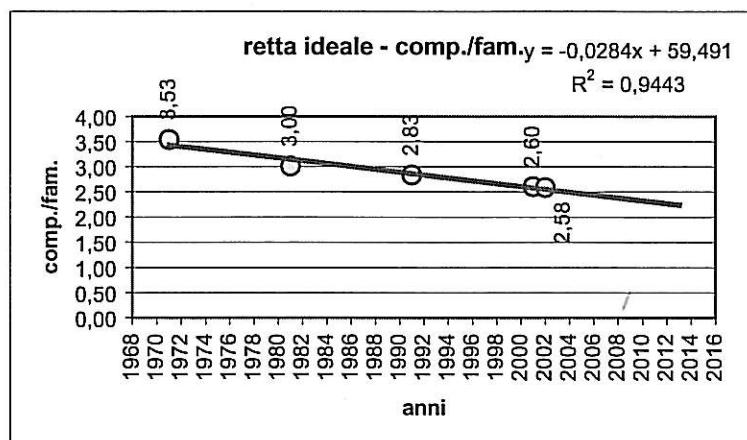
### d) Stima rapporto componenti/famiglia (comp/fam)

Il dato comp./fam.pari a 2,34 assunto nella stima del fabbisogno e dalla C.I.R.T.M. deriva dalla media dei rapporti comp./fam. desunti:

- dalla proiezione a fine periodo (2013) dell'andamento riferito al periodo 2001-2002 (2,36 comp./fam.) (retta ideale ottenuta con i minimi quadrati);
- dalla proiezione a fine periodo (2013) dell'andamento riferito al periodo 1971-2002 (2,32 comp./fam.) (retta ideale ottenuta con i minimi quadrati);



rapporto componenti-famiglia con previsione per il decennio 2002-2013 con andamento periodo 2001-2002



rapporto componenti-famiglia con previsione per il decennio 2002-2013 con andamento periodo 1971-2002

### **c.1) Fabbisogno futuro: IPOTESI 1**

Al fine di calcolare la richiesta di nuovi vani, vengono di seguito esaminati tre ordini di motivazioni:

- a) previsioni di sviluppo che possono comportare in modo diretto una nuova insediabilità sul territorio comunale;
- b) livello delle dotazioni/infrastrutture, che comportano un miglioramento della qualità di vita e di conseguenza attraggono in modo indiretto nuovi residenti.
- c) motivazioni di tipo generale.

#### *a) Previsioni di sviluppo.*

##### **1. Sviluppo del settore industriale/artigianale.**

La situazione generale descritta nei recenti rapporti dell'Osservatorio Economico Locale della Camera di Commercio di Udine è rappresentata da un trend di crescita costante per i settori industriale, delle costruzioni e turistico.

In considerazione delle nuove richieste di lotti artigianali pervenute, l'Amministrazione comunale intende avviare un nuovo ampliamento della "Piccola di Moro 2", di circa 11 ha secondo la direttrice indicata dal Piano Struttura. I nuovi insediamenti potranno essere circa 15, con una dimensione dei lotti di circa 4000 mq con un valore medio di circa 10 addetti/ditta.

Dei 150 nuovi addetti si ipotizza che metà possano essere interessati a risiedere a Codroipo, costituendo n°75 nuovi nuclei familiari. Considerato il rapporto componenti famiglia pari a 2,34 (vedi punto d), il numero di nuovi residenti indotti risulta essere pari a n°176 nuovi abitanti.

La zona artigianale "Piccola di Moro 2" risulta con n° 6 lotti liberi, già convenzionati. Con le stesse considerazione fatte per la precedente zona artigianale si ipotizza un incremento delle famiglie pari a 30 unità.

La nuova zona industriale di Pannellia, con una superficie complessiva di circa 320.000 mq, prevede un insediamento di 25 ditte appartenenti al ramo della piccola e media industria. Hanno già presentato domanda di insediamento quattro industrie di grossa dimensione, con circa 30 addetti ciascuna.

Si ipotizza che circa il 30% degli addetti potrà ricercare abitazione nel territorio di Codroipo; tale supposizione porta alla costituzione di n°225 nuovi nuclei familiari. Considerato il rapporto componenti famiglia pari a 2,34 il numero di nuovi residenti indotti può essere calcolato in n°438 nuovi abitanti.

previsione di incremento fattore a.1)	n° nuove ditte	n° addetti/ditta	n° addetti totali	n° abitanti previsti	rapporto comp./fam.	n° famiglie previste
zona artigianale piccola di moro 2	6	10	60	70	2,34	30
zona artigianale piccola di moro 2 "in ampliamento"	15	10	150	176	2,34	75
zona industriale Pannelia	25	30	750	527	2,34	225
<b>totale</b>	<b>46</b>	-	<b>960</b>	<b>773</b>	<b>2,34</b>	<b>330</b>

2. Previsione di riconversione dell'area Mangiarotti, per l'inserimento di nuove attività di tipo commerciale e per il tempo libero, oltre che l'inserimento di una parte di edilizia residenziale per un massimo di 50 alloggi ed un totale di 117 abitanti.
3. Sviluppo del settore terziario, del commercio, dei servizi ed uffici pubblici.  
Si sta concludendo il trasferimento a Codroipo degli uffici commerciali della ditta Rhoss dalla sede di Pordenone; tale passaggio ha determinato uno spostamento di circa 60 dipendenti. Si può valutare in n°20 i nuovi nuclei familiari e n°47 i nuovi residenti.  
Per il settore del commercio, sono di recente apertura 6 nuove attività per totali 50 addetti, ed è previsto l'insediamento di altre 10 attività.  
E' stata inoltre approvata la variante al P.R.G.C. con l'inserimento della nuova zona commerciale H2g di prossima infrastrutturazione.  
In base alle previsioni sopra evidenziate si può ipotizzare un incremento di n°150 nuclei familiari pari a n°351 nuovi abitanti.  
Secondo i dati di crescita media annua del settore del terziario (uffici e studi professionali, servizi e attrezzature pubbliche, Accademia di Belle Arti e Parco delle Risorgive), si può invece valutare in n°100 i nuovi nuclei familiari e in n°234 i nuovi abitanti.
4. Comando Reggimento Lancieri di Novara 5°  
Il Comando Reggimento Lancieri di Novara 5° trova sede a Codroipo lungo via Goricizza ed è costituita da circa 600 volontari.  
Come evidenziato alla A.C. circa 300 militari risiedono in altro comune ed in alcuni casi, provenienti giornalmente da Manzano, Cividale del Friuli ecc.  
La richiesta espressa è quella di poter trovare alloggio nel Comune di Codroipo, con il trasferimento di tutta la famiglia; in prima ipotesi possiamo supporre la necessità di almeno il 30% delle domande di alloggio richieste dai volontari di leva permanente.

<b>previsione di incremento fattore a.2.3.4)</b>	n° abitanti previsti	rapporto comp./fam.	n° famiglie previste
previsione riconversione ex mangiarotti	117	2,34	50
Commercio, nuovi servizi, ecc.	468	2,34	200
caserma militare	211	2,34	90
<b>totale</b>	<b>796</b>	<b>2,34</b>	<b>340</b>

b) *Livello delle dotazioni.*

1. Buona dotazione in termini di strutture sanitarie e assistenziali (polo sanitario con day hospital, casa di riposo con previsione di ampliamento), di strutture per l'istruzione (presenza di istituti professionali e tecnici, di un liceo scientifico, del Centro regionale di Catalogazione e Restauro, della Scuola regionale di Restauro e dell'Accademia di Belle Arti), di strutture ricreative e culturali (teatro comunale, museo, casa dello studente, piscina, palestra, campo sportivo e polisportivo).
2. Buon livello di infrastrutturazione viaria e ferroviaria, che consente uno spostamento rapido da e verso la città di Udine e i comuni contermini. A migliorare questo quadro si inserisce il progetto provinciale di messa in sicurezza della S.S. n°13 (strada Pontebbana), particolarmente importante per il centro abitato di Codroipo.
3. Presenza di villa Manin di Passariano, sede del "Centro regionale di Catalogazione e Restauro", della "Scuola regionale di Restauro" e nuova sede dell'"Accademia di Belle Arti".
4. Presenza di un sito di importanza comunitaria, le "Risorgive dello Stella", che si configura come il più ampio complesso di vegetazione umida di acqua dolce e paludi regionale e che costituisce una fonte di richiamo turistico e di studio.
5. Presenza di un Ufficio Catasto che si configura come polo catastale di tutto il medio Friuli.
6. Interventi di recupero del centro storico e dei nuclei frazionali, attuati tramite i piani particolareggiati.
7. Attività promozionali e di valorizzazione del nucleo storico, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale e delle Associazioni culturali.

<b>previsione di incremento fattore b)</b>	n° abitanti previsti	rapporto comp./fam.	n° famiglie previste
previsione b.1.2.3.4.5.6.7.)	234	2,34	100
<b>totale</b>	<b>234</b>	<b>2,34</b>	<b>100</b>

Complessivamente si può valutare in crescita l'attrattiva di Codroipo rispetto a realtà comunali diverse, e si ipotizza un incremento di n°468 nuovi abitanti e n°200 nuovi nuclei familiari.

c) *Motivazioni di tipo generale.*

1. A livello comunale si registra negli ultimi vent'anni un continuo anche se leggero incremento della popolazione, e una crescita consistente nel numero dei nuclei familiari. Ciò è comprovato dal numero crescente di pratiche edilizie consegnate.  
La tendenza è confermata anche come dato regionale, dove a fianco del calo di residenti nei piccoli centri, (vedi rappresentazione 1) si registra una crescita della popolazione residente nei centri urbani dotati di zone artigianali/industriali e di buona infrastrutturazione.
2. I valori di crescita riferiti al mercato edilizio (oltre 65.000 mc/anno di interventi nel settore residenziale), confermati dall'indagine diretta per il biennio 2001-2002, indicano che vi è una richiesta costante di nuova edilizia.
3. Codroipo svolge un ruolo attrattivo di piccola città:
  - nei confronti del decentramento che interessa la città di Udine per problemi di traffico, inquinamento e aumento dei valori immobiliari;
  - nei confronti dei comuni limitrofi più piccoli e con limitate dotazioni assistenziali.

<b>previsione di incremento fattore c)</b>	n° abitanti previsti	rapporto comp./fam.	n° famiglie previste
previsione c.1.2.3.)	234	2,34	100
<b>totale</b>	<b>234</b>	<b>2,34</b>	<b>100</b>

## **VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO SULLA BASE DELL'IPOTESI 1**

Le analisi svolte e le motivazioni più sopra esaminate possono essere così riassunte:

<b>previsione di incremento</b>	n° abitanti previsti	rapporto comp./fam.	n° famiglie previste
previsione a), b), c)	2037	2,34	870
<b>totale</b>	<b>2037</b>	<b>2,34</b>	<b>870</b>

$$\text{Ab. } 14620 + 2037 = 16657$$

Considerando un aumento del numero delle famiglie applicando al valore della popolazione fine periodo un rapporto COMP./FAM. pari al dato tendenziale di 2,34 risulta:

$$\text{Ab.} 16657 : 2,34 = 7118 \text{ famiglie} + \mathbf{1467 \text{ famiglie}} (+25,9\%)$$

Sulla base :

- del dato medio riferito alla dimensione degli alloggi e pari a 659 mc (vedi punto 2.5 della CIRTM);

$$1467 \text{ famiglie} \times 659 \text{ mc/alloggio} = \mathbf{966753 \text{ mc}}$$

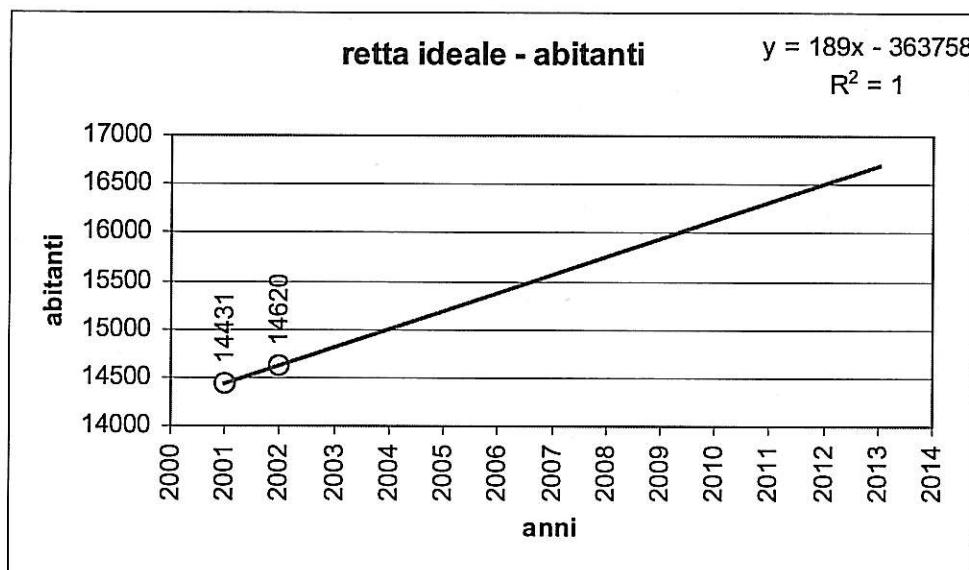
- dalla tipologia ricorrente nelle aree di espansione ( case unifamiliari);

Risulta il seguente valore di volume residenziale necessario:

Fabbisogno pregresso	342000 mc
Fabbisogno soddisfatto e mancante	-
Fabbisogno futuro	966753 mc
<b>Fabbisogno totale</b>	<b>1308753 mc</b>

## c.2) Fabbisogno futuro: IPOTESI 2

1. Nella seguente valutazione si determina il numero dei residenti a fine periodo sulla base della crescita del periodo 2001-2002 (abitanti previsti: 16699 unità ) (retta ideale ottenuta con i minimi quadrati).



*Popolazione residente con previsione per il decennio 2002-2013 con andamento periodo 2001-2002*

## VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO SULLA BASE DELL'IPOTESI 2

Le analisi svolte e le motivazioni sopra esaminate consentono di ipotizzare per i prossimi anni una crescita e un ulteriore aumento della popolazione stimata a fine periodo in 16699 abitanti.

Popolazione fine periodo stimata in 16699 abitanti **+2079 abitanti**

Considerando un aumento del numero delle famiglie applicando al valore della popolazione fine periodo un rapporto COMP./FAM. pari al dato medio di 2,34 risulta:

$$\text{Ab.} 16699 : 2,34 = 7136 \text{ famiglie} + \mathbf{1485 \text{ famiglie}}$$

Sulla base :

- del dato medio riferito alla dimensione delle alloggi e pari a 659 mc (vedi punto 2.5 della CIRTM);

$$1485 \text{ famiglie} \times 659 \text{ mc/alloggio} = \mathbf{978615 \text{ mc}}$$

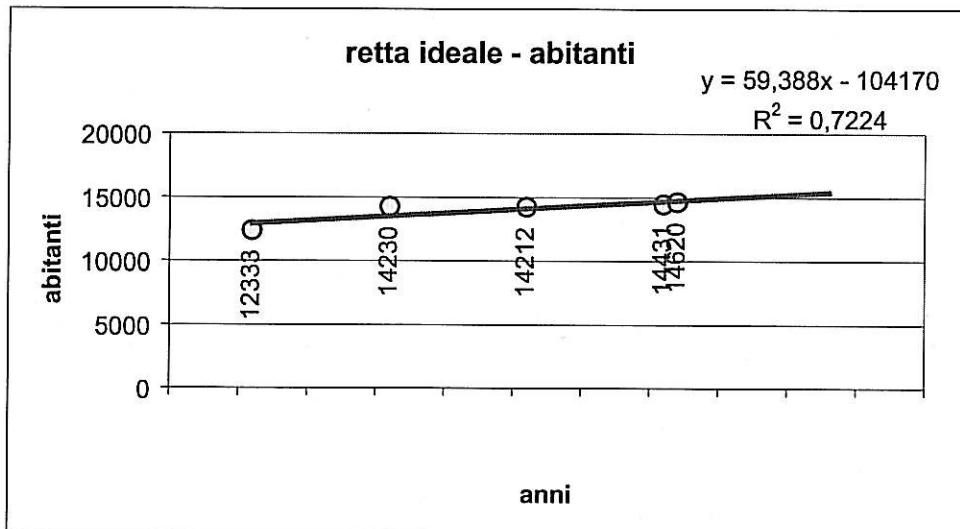
- dalla tipologia ricorrente nelle aree di espansione ( case unifamiliari);

Risulta il seguente valore di volume residenziale necessario:

Fabbisogno pregresso	342000 mc
Fabbisogno soddisfatto e mancante	-
Fabbisogno futuro	978615 mc
<b>Fabbisogno totale</b>	<b>1320615 mc</b>

### c.3) Fabbisogno futuro: IPOTESI 3

Nella seguente valutazione si determina il numero dei residenti a fine periodo sulla base della crescita del periodo 1971-2002 (abitanti previsti: 15378 unità ) (retta ideale ottenuta con i minimi quadrati).



*Popolazione residente con previsione per il decennio 2002-2013 con andamento periodo 1971-2002*

### VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO SULLA BASE DELL'IPOTESI 3

Le analisi svolte e le motivazioni sopra esaminate consentono di ipotizzare per i prossimi anni una crescita e un ulteriore aumento della popolazione stimata a fine periodo in 15378 abitanti.

Popolazione fine periodo stimata in 15378 abitanti **+758 abitanti**

Considerando un aumento del numero delle famiglie applicando al valore della popolazione fine periodo un rapporto COMP./FAM. pari al dato medio di 2,34 risulta:

$$\text{Ab.}15378 : 2,34 = 6572 \text{ famiglie} + \mathbf{921 \text{ famiglie}}$$

Sulla base :

- del dato medio riferito alla dimensione delle alloggi e pari a 659 mc (vedi punto 2.5 della CIRTM);

$$921 \text{ famiglie} \times 659 \text{ mc/alloggio} = \mathbf{606939 \text{ mc}}$$

- dalla tipologia ricorrente nelle aree di espansione ( case unifamiliari);

Risulta il seguente valore di volume residenziale necessario:

Fabbisogno pregresso	342000 mc
Fabbisogno soddisfatto e mancante	-
Fabbisogno futuro	606939 mc
<b>Fabbisogno totale</b>	<b>948939 mc</b>

#### **VALUTAZIONE CONCLUSIVA DEL FABBISOGNO**

Dall'ipotesi 1 risultano le seguenti previsioni:

abitanti fine periodo      16657 (+13,9%)  
famiglie fine periodo      7118 (+25,9%)

Fabbisogno pregresso	342000 mc
Fabbisogno soddisfatto e mancante	-
Fabbisogno futuro	966753 mc
<b>Fabbisogno totale</b>	<b>1308753 mc</b>

Dall'ipotesi 2 risultano le seguenti previsioni:

abitanti fine periodo      16699 (+14,2%)  
famiglie fine periodo      7136 (+26,3%)

Fabbisogno pregresso	342000 mc
Fabbisogno soddisfatto e mancante	-
Fabbisogno futuro	978615 mc
<b>Fabbisogno totale</b>	<b>1320615 mc</b>

Dall'ipotesi 3 risultano le seguenti previsioni:

abitanti fine periodo      15378 (+5,2%)  
famiglie fine periodo      6572 (+16,3%)

Fabbisogno pregresso	342000 mc
Fabbisogno soddisfatto e mancante	-
Fabbisogno futuro	606939 mc
<b>Fabbisogno totale</b>	<b>948939 mc</b>

### FABBISOGNO ABITATIVO DECENNALE

Ai fini della presente Variante al P.R.G.C. si assumono i seguenti valori di fabbisogno per i prossimi anni, desunti dalla media dei valori di cui alle precedenti ipotesi 1, 2 e 3:

**abitanti fine periodo**       $(16657 + 16699 + 15378) / 3 = 16245 (+11,1\%)$

**famiglie fine periodo**       $(7118 + 7136 + 6572) / 3 = 6942 (+22,8\%)$

Fabbisogno pregresso	342000 mc
Fabbisogno soddisfatto e mancante	-
Fabbisogno futuro	850769 mc
<b>Fabbisogno totale</b>	<b>1192769 mc</b>

**C.I.R.T.M.**

Allegato n°4  
della Variante n°23 al P.R.G.C.

## **1 C.I.R.T.M. Capacità Insediativa Residenziale Teorica Massima**

L'aggiornamento della capacità insediativa residenziale teorica massima costituisce parte integrante della Variante al P.R.G.C. ed esprime la quantità massima di abitanti insediabili teorici nelle zone a destinazione residenziale previste o confermate dallo strumento urbanistico.

Per la sua valutazione si è proceduto:

- alla somma dei volumi residenziali edificabili teorici massimi risultanti dalle varie zone previste dal P.R.G.C.;
- all'aggiornamento dell'indice (ab/st) determinato dalla diminuzione del rapporto componenti famiglia;
- al calcolo teorico del numero delle stanze applicando al volume residenziale totale l'indice (mc./st), previsto per la tipologia prevalente di costruzione;
- al calcolo degli abitanti teorici, applicando al numero delle stanze risultanti, l'indice di affollamento (ab/st) risultante dai dati riscontrabili nelle tipologie esistenti nelle singole zone considerate;
- all'applicazione dei correttivi come evidenziati al successivo punto 3.

Gli indici mc/st e ab/st sono stati determinati attraverso una indagine diretta svolta presso l'ufficio tecnico comunale e relativa alle concessioni edilizie di intervento rilasciate nel periodo 2001-2002 come evidenziato al successivo punto 2.

## **2 INDAGINE DIRETTA PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI**

Per il calcolo degli indici mc/st e ab/st da applicare per la valutazione della C.I.R.T.M. si è proceduto:

- tipologie di centro storico:
  - a) alla lettura dei dati ottenuti dall'indagine diretta sulle concessioni edilizie rilasciate per interventi realizzati nel periodo 2001-2002 (vedi tabella 2.1.1.);
  - b) all'esame dei valori desunti dai P.R.P.C. approvati e prendendo a campione due isolati di Gorizia;
  - c) a calcolare la media dei valori di cui alle precedenti lettere a) e b) in quanto i dati ottenuti al punto 2.1.1 si riferiscono solo ad interventi di ristrutturazione e rinnovo, mentre quelli al punto 2.1.2 si riferiscono a valori dello stato di fatto, comprensivi pertanto degli interventi attuati o previsti di restauro, conservazione tipologica e manutenzione;
- altre tipologie abitative (unifamiliari, binate/schiera, blocco): ai punti 2.2, 2.3, e 2.4 si è proceduto all'esame delle concessioni d'intervento relative rispettivamente alle abitazioni unifamiliari, binate/schiera ed edifici in blocco (condomini).

Gli abitanti indicati nelle tabelle 2.1.1, 2.2 e 2.3 sono determinati applicando il valore di 2,34 comp/fam (oppure comp/alloggio) moltiplicati per il numero degli alloggi.

Il dato di 2,34 comp/fam è il valore assunto ed evidenziato alla lettera d), punto 3) nell'allegato n. 3 "Fabbisogno abitativo" della relazione di variante.

## 2.1 Calcolo degli indici per tipologie di centro storico

### 2.1.1 Indagine diretta concessioni edilizie - periodo 2001-2002

anno	località	n° alloggi	mc	stanze	zona omogenea	abitanti
2001	codroipo	3	2758	12	A	7,02
2001	rivolto	2	1767	8	A	4,68
2001	biauzzo	1	691	5	A	2,34
2001	zompicchia	1	511	3	A	2,34
2001	passariano	1	649	5	A	2,34
2001	rivolto	1	680	5	A	2,34
2001	rivolto	1	1260	5	A	2,34
2001	passariano	1	1158	5	A	2,34
2002	zompicchia	1	770	6	A	2,34
2002	rivolto	1	580	3	A	2,34
2002	zompicchia	2	1243	8	A	4,68
2002	codroipo	1	860	4	A	2,34
		16	12927	69		38

Si ottengo i seguenti valori.

$$\begin{array}{lll} \text{Mc/st.} & 12927 / 69 = & 187 \text{ mc/st} \\ \text{Ab/st} & 38 / 69 = & 0,55 \text{ ab/st} \end{array}$$

### 2.1.2 Indagine da P.R.P.C. di Goricizza (a campione)

umi	sup. fond.	vol. edificato	vol. res.	all. occ.	res.	stanze	vani acc.
21	900	1865,73	701	1	2	4	4
22	760	943,61	498	1	2	3	5
23	570	703,78	499,72	1	1	3	4
24	845	2889,41	798	1	2	3	4
25	765	2425,58	540	1	3	3	4
27	1440	2237,38	566,03	1	2	3	4
29	1560	2817,65	1449	1	2	4	8
30	1830	6637,47	2674,36	2	6	9	9
31	860	1853,09	606,25	1	3	4	4
34	1090	3633,95	3504,35	4	10	16	16
36	440	1420,61	468,27	1	1	3	4
37	350	714,43	714,43	2	2	6	3
38	1260	3205,92	1227,72	1	4	4	8
39	410	1436,15	984,68	1	1	4	6
40	261	883,31	450	1	1	3	3
41	220	686,55	449	1	3	3	3
42	720	3272,84	2063,67	3	10	11	15
44	340	1185,49	871,09	1	3	4	6
45	405	1564,7	456,49	1	1	3	3
46	620	1896,35	1505,39	1	2	4	5
47	440	1896,62	640	1	3	3	4
48	490	1507,74	938,99	3	9	9	6
49	910	2446,08	615	1	3	4	6
50	170	1015,4	487,5	1	2	3	3
52	340	1056,61	762,36	1	1	4	7
53	790	2590,78	1122,48	1	2	4	9
	21920	61201,49	25593,78	35	81	124	153

Si ottengo i seguenti valori.

Mc/st.	25593,78 / 124 =	206 mc/st
Ab/st	81 / 124 =	0,65 ab/st

### *2.1.3 Indici utilizzati per la zona omogenea A (media punti 2.1.1, 2.1.2)*

Mc/st.	(187+206) / 2 =	<b>197 mc/st</b>
Ab/st	(0,55+0,65) / 2 =	<b>0,60 ab/st</b>

## 2.2 Calcolo degli indici per abitazioni unifamiliari - Indagine diretta concessioni edilizie - periodo 2001-2002

anno	località	n° alloggi	mc	stanze	zona omogenea	abitanti
2001	codroipo	1	730	5	C	2,34
2001	codroipo	1	524	3	B	2,34
2001	pozzo	1	960	5	B	2,34
2001	pozzo	1	1158	5	B	2,34
2002	beano	1	1047	6	B	2,34
2002	iutizzo	1	1062	5	B	2,34
2002	codroipo	1	832	5	B	2,34
2002	codroipo	1	985	4	B	2,34
2002	rividischia	1	805	4	B	2,34
		<b>9</b>	<b>8103</b>	<b>42</b>		<b>21</b>

Si ottengo i seguenti valori.

Mc/st.	8103 / 42 =	<b>191 mc/st</b>
Ab/st	21 / 42 =	<b>0,50 ab/st</b>

## 2.3 Calcolo degli indici per abitazioni binate/schiera - Indagine diretta concessioni edilizie - periodo 2001-2002

anno	località	n° alloggi	mc	stanze	zona omogenea	abitanti
2001	goricizza	4	2038	22	C	9,36
2001	goricizza	2	1192	10	C	4,68
2001	goricizza	2	1146	10	C	4,38
2001	goricizza	2	1166	10	C	4,38
2001	codroipo	2	884	10	C	4,68
2001	codroipo	2	940	10	B	4,68
2001	lonca	2	1434	10	B	4,68
2001	codroipo	4	2240	20	B	9,36
2001	codroipo	2	1232	9	C	4,68
2001	s.martino	3	1240	9	C	7,02
2002	iutizzo	3	1206	12	C	7,02
2002	codroipo	2	1845	10	B	4,68
2002	codroipo	2	910	4	B	4,68
		<b>32</b>	<b>17473</b>	<b>146</b>		<b>75</b>

Si ottengo i seguenti valori.

Mc/st.	17473 / 146 =	<b>120 mc/st</b>
Ab/st	75 / 146 =	<b>0,51 ab/st</b>

2.4 Calcolo degli indici per abitazioni in blocco - Indagine diretta concessioni edilizie - periodo 2001-2002

anno	località	n° alloggi	mc	stanze	zona omogenea	abitanti
2001	goricizza	6	1376	19	B	14,04
2001	codroipo	10	4532	50	C	23,4
2001	codroipo	12	3370	36	C	28,08
2002	codroipo	7	1908	24	B	16,38
2002	codroipo	15	7519	49	B	35,1
2002	codroipo	6	1738	18	B	14,04
2002	codroipo	16	7089	80	C	37,44
2002	codroipo	6	2340	22	B	14,04
2002	codroipo	9	3349	26	B	21,06
2002	codroipo	16	6020	94	B	37,44
		103	39241	418		241

Si ottengo i seguenti valori.

Mc/st.

$$39241 / 418 =$$

**94 mc/st**

Ab/st

$$241 / 418 =$$

**0,58 ab/st**

2.5 Calcolo volumetria media alloggio - Indagine diretta concessioni edilizie - periodo 2001-2002

punto 2.1: mc 12927 / 16 alloggi = 808 mc/all.

(centro storico)

punto 2.2: mc 8103 / 9 = 900 mc/all.

(tipologia unifamiliare)

punto 2.3: mc 17473 / 32 = 546 mc/all.

(tipologia binate/schiera)

punto 2.4: mc 39241 / 103 = 381 mc/all.

(tipologia blocco)

**valore medio 659 mc/alloggio**

### **3 CRITERI ADOTTATI PER IL CALCOLO DELLA C.I.R.T.M.**

#### **A. Zona omogenea A**

Interessa il centro storico del capoluogo, i nuclei delle frazioni, i complessi isolati di interesse architettonico, storico, ambientale.

Per il C.S. del capoluogo e delle frazioni si sono applicati gli indici, desunti dall'indagine di cui al precedente punto 2.1, sul volume residenziale esistente, considerato che non si prevedono incrementi al volume abitativo in quanto:

- nel capoluogo, gli interventi saranno rivolti a recuperare una quota del volume esistente a fini terziari senza tuttavia incrementare quello residenziale;
- dalle indagini svolte con i P.R.P.C. dei nuclei frazionali risultano valori non apprezzabili di abbandono o sotto utilizzo e la presenza di volumetrie eccedenti (magazzini, depositi o fabbricati rurali) prive di interesse e da demolire; pertanto gli interventi saranno rivolti alla demolizione di volumetrie che riguardano parti edilizie prive di valore e in stato precario o interventi destinati al miglioramento dello standard abitativo;
- per i complessi isolati di interesse architettonico, storico, ambientale si sono applicati dei valori incrementalì riferiti alle effettive possibilità di riuso abitativo e valutato caso per caso.

Per gli indici è stato utilizzato un valore di 197 mc/st e 0,60 ab/st (ricavati dalla media tra i valori risultanti dall'indagine campione e i dati dello stato di fatto desunti dalle schede di rilevamento del P.R.P.C. di Gorizia).

#### **B. Zona omogenea B**

La CIRTM della zona B è calcolata:

- per i lotti saturi, utilizzando il valore corrispondente agli abitanti residenti (dati forniti dall'ufficio anagrafe comunale);
- per i compatti con zone libere si sono sommati, agli abitanti residenti, gli abitanti aggiuntivi calcolati sui lotti liberi.

Gli abitanti aggiuntivi di cui al punto precedente derivano dalla seguente valutazione:

a) per le zone B del capoluogo:

- una saturazione al 70% della possibilità edificatoria in quanto solo una parte della superficie libera verrà utilizzata nell'arco di tempo di validità del P.R.G.C.;
- un utilizzo al 70% della volume edificabile a fini residenziali in quanto risulta in atto una notevole terziarizzazione delle zone B centrali (da una recente indagine svolta dagli uffici comunali risultano presenti nelle aree centrali, circa 200 uffici privati (escluse banche, agenzie, uffici pubblici e pubblici esercizi));

b) per le zone B dei nuclei periferici:

- una saturazione al 40% della possibilità edificatoria in quanto solo una parte della potenzialità verrà utilizzata nell'arco di tempo di validità del P.R.G.C.; tali aree interessano pertinenze di fabbricati residenziali (ortivi, giardini, terreni agricoli), sono aree in attesa di investimento o per una edificazione futura;
- un utilizzo al 70% del volume edificabile a fini residenziali (una quota consistente è finalizzata ad un miglioramento dello standard abitativo e alla costruzione di locali accessori per altri usi).

### C. Zona omogenea C

Comprende le aree di espansione residenziale sature o in fase di attuazione.

Al fine di determinare l'effettivo utilizzo volumetrico ed insediativo in tali aree, si sono esaminati:

1. i P.R.PC. recentemente approvati (prospetto 1);
2. il P.A. "via Pordenone" attuato (rif. CIRTM n°49) (prospetto 2);
3. due compatti saturi della ex lottizzazione "Grovis" (rif. CIRTM n°80 e 88) (prospetto 3).

1. Esame P.R.P.C. approvati

	St (mq)	Vol. res. di progetto (mc)	Sf di progetto (mq)	It di progetto	Sf/St
C2	10252	15262	6588	1,49	0,64
C14	23866	25796	16576	1,1	0,69
C8b	9580	7906	4575	0,82	0,48
C16	17377	19800	12773	1,1	0,73
<b>totale</b>	<b>61075</b>	<b>68764</b>	<b>40512</b>		
<b>dato medio</b>				<b>1,12</b>	<b>0,66</b>

Prospetto 1: dati U.T. comunale

2. Esame P.A. "via Pordenone" attuato

	St (mq)	Vol. res. di progetto (mc)	Sf di progetto (mq)	It utilizzato	Sf/St
P.A. "Via Pordenone" Rif. CIRTM n°49	22248	14334	13790	0,64	0,62

Prospetto 2: dati U.T. comunale

3. Esame due compatti saturi ex "Grovis"

	Sf (mq)	Vol. res. edificato (mc)	If di progetto	If utilizzato	Coefficiente riduttivo
P.A. Ex Grovis Rif. CIRTM n°80	15510	15660	2	1	50%
P.A. Ex Grovis Rif. CIRTM n°88	15185	24382	2	1,6	20%

Prospetto 3: dati U.T. comunale

Dal prospetto 1 si evince un indice territoriale medio di 1,12 mc/mq (riduzione del 26% rispetto al valore massimo ammesso di 1,5 mc/mq) ed un rapporto tra superficie fonciaria e superficie territoriale pari a 0,66 (riduzione del 12% rispetto al valore massimo ammesso di 0,75).

Dai prospetti 2 e 3 risulta che:

- per il P.A. “via Pordenone” è stato utilizzato un indice territoriale di 0,64 mc/mq (riduzione del 55% rispetto al valore massimo ammesso di 1,4 mc/mq) ed un rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale pari a 0,62 (riduzione del 12% rispetto al valore massimo ammesso di 0,70);
- per l’ambito n°80 del ex P.A. “Grovis” un utilizzo al 50% dell’indice fondiario massimo ammesso;
- per l’ambito n°88 del ex P.A. “Grovis” un utilizzo al 80% dell’indice fondiario massimo ammesso.

Dalle considerazioni sopra evidenziate si può ipotizzare un coefficiente riduttivo alle potenzialità edificatorie minimo del 25% constatato che si edifica sfruttando solo parzialmente le possibilità volumetriche e di superficie fondiaria ammesse dalle norme ed un ulteriore indice riduttivo del 10% per un uso non residenziale di parte del volume edificato.

Al volume residenziale risultante si applicano gli indici desunti dall’indagine campione di cui ai precedenti punti 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4.

Per i Piani attuativi saturi il valore della insediabilità corrisponde agli abitanti residenti.

Per i Piani attuativi con lotti liberi, si sono sommati agli abitanti residenti, gli abitanti aggiuntivi desunti dalla possibile edificazione sulle aree libere.

#### 4 DATI RIASSUNTIVI DELLA C.I.R.T.M.

LOCALITA'	RESIDENTI (ZONE A, B, C)
BEANO	353
BIAUZZO	622
CODROIPO	9426
GORIZZIA	514
IUTIZZO	349
LONCA	278
MUSCLETTO	52
PASSARIANO	115
POZZO	475
RIVIDISCHIA	62
RIVOLTO	509
S.MARTINO	175
S.PIETRO	33
ZONPICCHIA	439
<b>TOTALE (ZONE A, B, C)</b>	<b>13402</b>

Prospetto 4: abitanti residenti in zona residenziale

LOCALITA'	CIRTM (ZONE A, B, C)	AB. AGGIUNTI
BEANO	377	24
BIAUZZO	662	40
CODROIPO	10361	935
GORIZZIA	555	41
IUTIZZO	404	55
LONCA	292	14
MUSCLETTO	56	4
PASSARIANO	118	3
POZZO	504	29
RIVIDISCHIA	83	21
RIVOLTO	538	29
S.MARTINO	200	25
S.PIETRO	40	7
ZONPICCHIA	472	33
<b>TOTALE (ZONE A, B, C)</b>	<b>14662</b>	<b>1260</b>

Prospetto 5: abitanti insediabili in zona residenziale

Popolazione residente in zona residenziale	13402
Popolazione residente nelle aree esterne alle zone residenziali	1218
<b>TOTALE</b>	<b>14620</b>

CIRTM in zona residenziale	14662
CIRTM nelle aree esterne alle zone residenziali	1218
<b>TOTALE CIRTM</b>	<b>15880</b>

### **3.C STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DEI SERVIZI**

#### **Previsioni residenziali e previsioni commerciali/produttive.**

Nell'ambito della variante n°23 sono stati esaminati gli ambiti soggetti ad obbligo di strumento attuativo, individuati dal piano vigente del 1998, ed è stata fatta una ricognizione:

- delle zone attuate;
- delle zone che presentavano delle problematicità, alle quali apportare delle variazioni ritenute opportune per favorire la loro attuazione;
- delle zone in procinto di essere attuate, che potevano essere riconfermate.

Sulla base dei nuovi bisogni insediativi rilevati, sono state inoltre inserite alcune ulteriori previsioni di zone residenziali soggette a P.R.P.C. (zone B e C), mentre per le zone commerciali e produttive

Nello specifico, lo stato di attuazione del P.R.G.C. risulta il seguente:

- Per le ZONE OMOGENEE A l'Amministrazione Comunale ha approvato i P.R.P.C. di iniziativa pubblica per tutti i centri storici (capoluogo e frazioni), favorendo così l'avvio degli interventi rivolti al recupero dell'edificato storico e delle sue potenzialità insediative.  
I P.R.P.C. di iniziativa privata esistenti in questi contesti rimangono validi, anche ai sensi dell'art. 46 comma 1bis della L.R. n°52/91, fintantochè non si provvederà a ricomprenderli all'interno dei piani attuativi comunali.
- Nell'ambito delle ZONE OMOGENEE B la maggior parte dei compatti previsti con obbligo di piano particolareggiato sono stati attuati, con eccezione di:
  - ambito B1a in via della Vittoria nel Capoluogo,
  - ambito B1d tra via Ostermann e via XXIV Maggio nel Capoluogo,
  - ambito di zona B2 a Goricizza in via Selva,
  - ambito di zona B2 a Beano nei pressi di via Ferrovia.
 Dalle verifiche effettuate, pare certo in tempi brevi l'avvio delle procedure di approvazione.

Vi sono complessivamente 7 nuove zone B inserite con la variante n°23 (B1e-B1f nel Capoluogo, B2b-B2c a Iutizzo, B2d a Goricizza, più due ambiti di zona B con P.R.P.C. a Pozzo e Goricizza).

- Per quanto concerne le ZONE OMOGENEE C, nelle frazioni risultano inattuate le zone C19 (Biauzzo), C20 (Rividischia) e C21 (Iutizzo).

Nel Capoluogo non sono ancora state approvate le zone C1, C3, C9, C10, C11, C12, C13.

Con la variante n°23 si è provveduto ad apportare le modifiche atte a favorire l'intervento in quelle zone per le quali erano state rilevate particolari ed effettive problematicità, mentre per le altre si può ritenere imminente l'avvio delle procedure di attuazione.

Le nuove previsioni di zona C sono in totale 9 (C23, C24-C25-C26, C27-C28-C29-C30, C31), tutte localizzate nel Capoluogo.

- Ulteriori ambiti interessati da strumenti attuativi, che non sono divenuti operanti, riguardano le zone H2b, h2e<sub>1</sub>, H2e<sub>2</sub> e altri 3 ambiti di zona H2 nel Capoluogo, mentre i piani particolareggiati delle zone produttive sono stati attuati.

Si evidenzia comunque che per tutte le zone a destinazione commerciale, come per quelle artigianali/industriali, nel rispetto degli standard previsti dal D.P.G.R. n°0126/Pres. del 20.04.1995, sono state previste adeguate aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive riferite alle attività da insediare.

### **Servizi ed infrastrutture pubbliche.**

Relativamente alla dotazione dei servizi, si rileva che dall'epoca dell'entrata in vigore del P.R.G.C. vigente (1998), il Comune di Codroipo ha provveduto a realizzare gran parte delle previsioni che prevedevano l'intervento pubblico.

Inoltre rispetto alle aree sottoposte originariamente a vincolo espropriativo, per n°13 ambiti sono state completate le procedure per l'acquisizione pubblica finalizzata a realizzare i servizi e le attrezzature su esse previste.

Esaminando in parallelo l'elaborato che contiene la Verifica standard, si evince quanto segue.

- I servizi rientranti nelle categorie Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura, Attrezzature per l'istruzione, Attrezzature per l'assistenza e la sanità, erano quasi tutti esistenti già alla data del 1998. L'Amministrazione Comunale li ha ritenuti adeguati a soddisfare le esigenze di dotazioni per standard e non ha inserito nuove previsioni negli anni successivi.
- Le Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto sono elencate in tre categorie che riguardano: 1. le aree verdi già esistenti nel P.R.G.C.; 2. le aree verdi all'interno di strumenti attuativi già individuati dal P.R.G.C.; 3. le nuove previsioni di P.R.G.C.. Alla data attuale, le previsioni urbanistiche di cui ai punti 1 e 2 risultano completamente attuate, mentre per quanto riguarda il punto 3 si rileva che devono essere ultimate le previsioni relative alle aree a verde pubblico del "laghetto Grovis" e altre due previsioni di ampliamento di aree sportive, nonché le aree a verde pubblico previste negli ambiti soggetti a P.R.P.C.
- Le aree a parcheggio, da sistemare con intervento pubblico sono state tutte realizzate, mentre altre superfici per il parcheggio saranno ottenute con l'attuazione degli ambiti soggetti a P.R.P.C.. Devono ancora essere acquisite dall'Amministrazione Comunale due aree per viabilità.

### 3.D CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.

Tenuto conto delle scelte operate con la variante n°23 relativamente agli ambiti per la residenza già previsti dal piano e di nuovo inserimento, rimane confermata la capacità insediativa del piano, come aggiornata dalla variante stessa.

In conseguenza, ai fini dell'assolvimento dello standard, risultano adeguatamente dimensionate le zone per servizi ed attrezzature di interesse collettivo individuate dal P.R.G.C., comprendenti le strutture già esistenti e i servizi pubblici previsti e ancora da realizzare. Si evidenzia infatti che :

- si può attribuire al comune di Codroipo un buon livello delle dotazioni generali, alcune delle quali, come indicato per il calcolo del fabbisogno abitativo nella variante n°23, risultano peraltro attrattive per un bacino di utenza sovraffocale;
- i servizi e le attrezzature si dimostrano distribuite sul territorio in modo adeguato.

Rispetto alle previsioni ancora da realizzare, si evidenzia che, accanto a servizi per i quali l'intervento pubblico (e quindi l'eventuale necessità di un vincolo espropriativo) è da ritenersi insostituibile, in quanto trattasi di opere che hanno una rilevanza generale, altre attrezzature di interesse collettivo (es. parcheggi, aree a verde pubblico, ecc.) potranno essere realizzate attraverso interventi privati in regime convenzionato, anche semplicemente all'interno di ambiti sottoposti a strumenti attuativi, soprattutto quando abbiano un interesse legato a contesti di scala minore.

In base a tale criterio, l'Amministrazione Comunale ritiene di limitare le previsioni integrative delle dotazioni già in essere, al completamento delle zone da destinare a verde pubblico e alle attrezzature sanitarie, per il raggiungimento di un livello qualitativo ottimale, nonché ad alcuni interventi puntuali di viabilità.

## 4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente variante ha i seguenti contenuti:

	<i>( Elaborati di riferimento)</i>
<b>4.A</b> - ricognizione dello stato delle previsioni urbanistiche del piano, relativamente ai servizi ed infrastrutture pubbliche, nonchè alle aree soggette a strumento attuativo; tale contenuto costituisce la fase di analisi dello stato di fatto. La documentazione del P.R.G.C. viene integrata con nuovi elaborati;	Ricognizione dello stato delle previsioni urbanistiche dei servizi (All. 1)  Tavv. V1a-V1b
<b>4.B</b> - rielaborazione del documento per la reiterazione dei vincoli e per l'imposizione di nuovi vincoli;	Reiterazione e nuovi vincoli (All.2)  Tavv. V2a-V2b
<b>4.C</b> - modifica all'elaborato di zonizzazione, per l'inserimento di nuove previsioni per servizi e altre previsioni integrative;	Estratto della zonizzazione (All. 3)
<b>4.D</b> - modifica alle norme tecniche di attuazione, per l'inserimento di prescrizioni riferite a nuove previsioni azzonative;	Estratto della zonizzazione (All. 4)
<b>4.E</b> - aggiornamento dell'elaborato per la verifica degli standard.	Verifica standard urbanistici (All. 5)

#### 4.A RICOGNIZIONE DELLO STATO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEI SERVIZI ED INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E DELLE AREE SOGGETTE A P.R.P.C.

Servizi ed infrastrutture pubbliche.

La verifica dei contenuti di P.R.G.C. relativi a servizi/attrezzature pubbliche è stata effettuata (con riferimento all'elaborato A1c del piano vigente) come da All. n°1 - Ricognizione dello stato delle previsioni urbanistiche dei servizi, che individua gli ambiti in oggetto attraverso le seguenti definizioni:

- *Servizi/attrezzature pubbliche esistenti:*  
servizi, le attrezzature e le infrastrutture di proprietà pubblica (comune, provincia, A.S.S. e altri enti pubblici) già esistenti.
- *Servizi/attrezzature esistenti, di proprietà privata e di uso pubblico:*  
servizi, attrezzature e infrastrutture di proprietà privata, che sono adibite ad un uso pubblico (es. strutture e aree parrocchiali, scuole private, istituti sanitari privati, ecc.). Tali beni sono vincolati all'uso dato dalla destinazione urbanistica di P.R.G.C., vale a dire che, anche se di proprietà privata, la funzione del bene non può essere modificata se non con apposita variante urbanistica);
- *Area pubblica con servizi/attrezzature pubbliche da realizzare:*  
area già acquisita al patrimonio comunale o di altro ente pubblico, sulla quale il P.R.G.C. prevede la realizzazione di servizi/attrezzature/infrastrutture pubbliche.
- *Area privata con servizi/attrezzature pubbliche da realizzare:*  
area di proprietà privata che deve essere acquisita in proprietà pubblica al fine di consentire la realizzazione di servizi o attrezzature pubbliche, oppure un'area sulla quale saranno realizzate, direttamente dai privati in regime convenzionato di P.R.P.C., attrezzature e infrastrutture pubbliche.

Per quanto concerne i vincoli, sono stati individuati:

- i beni di proprietà privata sui quali insiste una previsione del P.R.G.C. di servizio/attrezzatura pubblica da realizzare, per i quali è quindi individuato un **VINCOLO EFFICACE**, che presuppone una azione espropriativa. Per le finalità ricognitive della presente fase di analisi, sono state contrassegnate da vincolo efficace anche le aree con vincolo urbanistico decaduto e in attesa di reiterazione;
- i beni e gli ambiti assoggettati a P.R.P.C. non ancora attuati (siano essi in periodo di efficacia, o decaduti e in attesa di conferma/soppressione), sui quali viene

definito un VINCOLO PROCEDURALE EFFICACE. Tali ambiti non sono soggetti a previsione di esproprio, se non per le ipotesi di cui all'art. 48 comma 6 della L.R. n°52/1991. In questi ambiti non sono ancora stati realizzati i servizi/attrezzature pubbliche richiesti.

Qualora i servizi/attrezzature pubbliche, oppure i servizi/attrezzature di proprietà privata e di uso pubblico, siano già esistenti, i beni sono liberi da vincolo di inedificabilità.

Risulta la seguente situazione:

1. Attrezzature per la viabilità e i trasporti: sono stati assolti tutti i vincoli relativi ad aree per le quali vi erano previsioni di servizi pubblici con intervento diretto dell'Amministrazione, eccetto n°2 vincoli preordinati all'esproprio riguardanti l'area posta tra viale Venezia e viale Pordenone e un mappale destinato ad un innesto stradale su via Pordenone. Rimangono da realizzare una serie di aree a parcheggio previste nell'ambito di P.R.P.C. di zona B e di zona C.  
Tutti le attrezzature esistenti ricadono su aree di proprietà pubblica.
2. Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura, 3. Attrezzature per l'istruzione: tutti i servizi sono esistenti e liberi da vincolo, e non vi sono ulteriori previsioni per servizi pubblici che necessitino di apposizione di vincolo.  
In queste categorie si annoverano numerosi servizi di proprietà privata e di uso pubblico, quali chiese, opere parrocchiali e scuole.
4. Attrezzature per l'assistenza e la sanità: tutti i beni risultano liberi da vincolo in quanto già esistenti e di proprietà pubblica, o privata e di uso pubblico.
5. Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto: sono annoverate attrezzature pubbliche o private e di uso pubblico già realizzate e quindi libere da vincolo, ed inoltre: n°3 aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio. Sono anche soggette a vincolo procedurale, in quanto non ancora attuate, una serie di ambiti di zona B e zona C nei quali sono da realizzare aree a verde pubblico.
6. Impianti tecnologici: comprendono beni e aree di proprietà pubblica esistenti e non risultano nuove previsioni.

Complessivamente quindi sono 5 le previsioni di servizi ancora non attuate, rispetto allo stato di fatto del P.R.G.C.

Gli ambiti elencati nella cognizione effettuata sono evidenziati negli elaborati grafici Tavole V1a-V1b, allegate alla presente relazione.

Aree soggette a vincolo di strumento attuativo.

Per la ricognizione delle aree assoggettate a vincolo di P.R.P.C. si rimanda al precedente Capitolo 3 della presente relazione, nel quale sono indicati tutti gli ambiti previsti dal P.R.G.C.

Le aree con obbligo di piano attuativo (centri storici, zone residenziali B e C, zone commerciali e produttive) sono indicate nelle succitate Tavole V1a-V1b, con specifica evidenziazione degli ambiti che sono stati attuati durante il rispettivo periodo di efficacia del vincolo. In sintesi:

zone A	P.R.P.C. e P.d.R. dei centri storici. P.R.P.C. Casali Loreto	attuati non attuato (introdotto nel 2001)
Zone B	B1b, B1c, B2a, zona B2 con P.R.P.C. di Pozzo B1a, B1d, zone B2 con P.R.P.C. di Goricizza e Beano B1e, B1f, B2b, B2c, B2d, zone B2 con P.R.P.C. di Pozzo e Goricizza.	attuati non attuati non attuati (introdotti con var. 23)
Zone C	C2, C4, C6, C7, C8, C14, C15, C16, C17, C18, C22 C1, C3, C9, C10, C11, C12, C13, C19, C20, C21 C23,C24,C25, C26, C27, C28, C29, C30, C31	attuati non attuati non attuati (introdotti con var. 23)
Zone D	Pannellia, Piccola di Moro, Piccola di Moro 2, zone D4 e D4* Piccola di Moro 2 in ampliamento	attuati non attuato (introdotti con var. 22)
Zone H	H2a, H2c, n°5 zone H2 lungo viale Venezia, n°2 zone H2 in via Circonvallazione ovest, n°3 zone H2 in via Circonvallazione sud, n°3 ambiti di zona H2 in via Lignano. H2b, H2e1, H2e2, n°2 ambiti di zona H2 lungo viale Venezia, n°1 ambito di zona H2 in via Lignano. Zona H3 lungo la S.S. 13	attuati non attuati non attuato (introdotto con var. 23)

## 4.B VINCOLI ESPROPRIATIVI E PROCEDURALI

Per il Comune la decadenza dei vincoli comporta l'obbligo di provvedere all'integrazione del P.R.G.C. divenuto parzialmente inoperante.

Verificato, sulla base dei contenuti della variante n°23 al P.R.G.C., il quadro delle previsioni dell'Amministrazione Comunale sui servizi pubblici, nonché la situazione delle aree assoggettate ad obbligo di strumento attuativo, si ritiene di confermare e imporre i vincoli espropriativi e i vincoli procedurali rispettivamente per i beni e gli ambiti indicati ai successivi punti 4.B.1 e 4.B.2.

Le Tavole V2a-V2b, allegate alla presente Relazione, contengono l'individuazione degli ambiti interessati dalla reiterazione del vincolo urbanistico e dalla riproposizione del vincolo procedurale.

### 4.B.1) Beni soggetti a vincolo preordinato all'esproprio.

I vincoli da reiterare sono relativi ad opere non realizzate, in quanto nel corso del quinquennio trascorso sono sopraggiunte altre priorità non riguardanti queste zone o problematicità che non è stato possibile superare. Tuttavia le ragioni di pubblica utilità che in precedenza avevano determinato l'imposizione del vincolo sono ancora attuali e valide.

L'Amministrazione Comunale intende inoltre imporre dei nuovi vincoli preordinati all'esproprio, relativamente ad aree da acquisire per migliorare la dotazione del verde pubblico attrezzato e sportivo e completare una zona per servizi sanitari.

In conseguenza di quanto evidenziato, si procede a reiterare per 5 anni il vincolo preordinato all'esproprio relativo a cinque aree attualmente di proprietà privata, per le quali si confermano le destinazioni pubbliche del vigente P.R.G.C., e ad imporre tre nuovi vincoli urbanistici per nuove previsioni introdotte con la presente .

**Vincoli reiterati.****1. Porzione di isolato posta al bivio tra viale Venezia e via Pordenone.**

Trattasi di area di mq 1.232, che il Comune di Codroipo aveva sottoposto a vincolo per realizzare uno slargo stradale. L'area è stata ora coinvolta nelle previsioni della Provincia di Udine per la ristrutturazione della viabilità della S.P. 13 (creazione di una rotatoria stradale). Considerato quindi che la superficie in oggetto riveste un notevole interesse pubblico nell'ambito delle scelte viarie anche sovracomunali, si conferma la sua destinazione a viabilità.

**2. Area interessata dal laghetto denominato Grovis.**

L'area, di mq 22.000, comprende uno specchio d'acqua artificiale, creatosi con le escavazioni per ricavare materiale da utilizzare per la realizzazione della massicciata della vicina linea ferroviaria, e le superfici verdi circostanti. L'ambito è stato destinato dal Comune a parco pubblico in quanto costituisce una situazione ambientale piuttosto interessante. Nel corso degli anni recenti l'Amministrazione Comunale ha proceduto all'acquisizione di quasi tutte le aree private coinvolte, e rimane attualmente una piccola porzione di mq 1.680 mq, per la quale pertanto viene reiterato il vincolo di esproprio.

**3. Zona per l'ampliamento del campo sportivo di via Gradisce.**

La zona destinata all'ampliamento comprende un'area di 30.574 mq, di proprietà privata. L'attuale area a verde per lo sport ospita impianti e strutture di vario genere e si configura come il principale polo sportivo di Codroipo; inoltre l'area si integra, per scopi ricreativo-sportivi, con la contigua zona di interesse ambientale delle risorgive dello Stella. Per questi motivi si conferma il ruolo strategico dell'intera zona per lo sviluppo degli attuali impianti e si reitera il vincolo.

**4. Viabilità di collegamento tra viale Veneto e via Pordenone.**

Trattasi di un tratto di viabilità (di 677 mq) necessario a collegare viale Veneto, asse viario in parte già esistente ed in parte di prossima realizzazione nell'ambito di nuove zone residenziali e commerciali, con via Pordenone.

Considerata l'importanza funzionale del tratto di viabilità in oggetto, l'Amministrazione Comunale ritiene di confermare questa previsione, già contenuta nel P.R.G.C. vigente, e di reiterare il vincolo preordinato all'esproprio.

**5. Zona per l'ampliamento del campo sportivo di Biauzzo (previsione vigente).**

La zona comprende due mappali di proprietà privata, posti sul lato est dell'esistente campo di calcio, che misurano complessivamente 3.770 mq. L'Amministrazione Comunale intende acquisire tali superfici (insieme ad una ulteriore area a sud – vedi successivo punto 6), ritenendole necessarie per un potenziamento delle strutture sportive di Biauzzo, e pertanto procede alla reiterazione del vincolo.

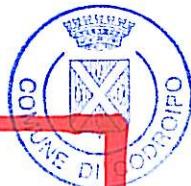
**Nuovi vincoli.**

**6. Zona per l'ampliamento del campo sportivo di Biauzzo (di nuova previsione).**

La zona interessata dal nuovo vincolo ha una superficie complessiva di mq. 9.080 e riguarda tre mappali di proprietà privata, situati a sud dell'ampliamento già previsto dal P.R.G.C. vigente. L'acquisizione di tale superficie potrà consentire la realizzazione di ulteriori spazi di gioco ed attrezzati che completeranno la dotazione di verde sportivo della frazione di Biauzzo.

**7. Area sita lungo via Capoluogo ad ovest dell'abitato di Zompicchia.**

L'area, che misura 39.480 mq, è posta tra la zona per attrezzature sanitarie dove sorge la Casa di riposo, ed il torrente Corno. Considerato che l'area ha una posizione strategica, in quanto è lambita dalla pista ciclabile Codroipo-



Zompicchia, ed è localizzata in prossimità del centro abitato di Zompicchia e a ridosso delle zone ambientali poste lungo il corso d'acqua, l'Amministrazione Comunale intende destinare questo ambito ad attrezzature di interesse collettivo (completamento della zona per servizi sanitari), mediante acquisizione delle aree.



#### 8. Area per l'ampliamento del campo sportivo di Rivolto.

L'area interessata costituisce parte di due mappali di proprietà privata, siti ad est del campo di calcio, per una superficie complessiva di 4.500 mq. L'Amministrazione Comunale, accogliendo le esigenze espresse a livello locale, intende acquisire tali superfici, necessarie per il completamento delle strutture sportive della frazione di Rivolto. Per tale motivo si procede all'imposizione di un nuovo vincolo preordinato all'esproprio sull'area interessata dall'ampliamento.

Le aree sopraindicate vengono assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio, come da Allegato n°2 – Reiterazione e Nuovi Vincoli.

#### **4.B.2) Ambiti assoggettati a obbligo di P.R.P.C.**

Premesso che gli ambiti di zone residenziali, commerciali, produttive individuati dal P.R.G.C. e soggetti ad attuazione tramite piano particolareggiato, sono stati verificati, modificati ed integrati dalla variante n°23, l'Amministrazione Comunale ritiene di confermare il quadro generale delle previsioni, in quanto i suddetti ambiti concorrono strategicamente allo sviluppo insediativo del comune di Codroipo.

Pur tuttavia, considerata la dinamicità della domanda di nuove opportunità di insediamento che contraddistingue il comune di Codroipo, l'A.C. sottolinea la volontà di non riconfermare ulteriormente tali ambiti, nell'eventualità di una mancata attuazione nel periodo di efficacia del vincolo riproposto con la presente, al fine di evitare situazioni di "stallo" del territorio e assicurare il giusto sviluppo delle possibilità insediative di piano, anche attraverso previsioni alternative.

Per le motivazioni di seguito espresse in dettaglio, si procede a modificare le seguenti previsioni di P.R.G.C.:

1. eliminazione dell'ambito di zona B2 soggetto a P.R.P.C. sito in via Selva a Goricizza: tale scelta discende dal fatto che, su uno dei due lotti che costituiscono l'ambito, è già esistente una abitazione (costruita prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di piano particolareggiato) e sulla porzione rimanente potrà essere realizzato un intervento edilizio di entità limitata e senza necessità di particolari infrastrutture;
2. eliminazione di un tratto di viabilità compreso in zona C3: la porzione di viabilità in oggetto aveva la finalità di garantire l'accessibilità alla zona C3 da via dei Gelsi. In considerazione del fatto che con l'attuazione della contigua zona C4 è stata realizzata una viabilità alternativa, che consente l'accessibilità alla zona C3 da est e da via dei Pioppi, può essere stralciato il tratto di viabilità ad ovest, che sarà restituito al lotto residenziale contermine.

Per gli ambiti sottoelencati si procede a riconfermare il vincolo dello strumento attuativo:

1. nel Capoluogo:
  - zona residenziale B1a di via della Vittoria,
  - zona residenziale B1d, tra via Ostermann e via XXIV Maggio,

- zone di espansione residenziale C1, C3 (con la modifica sopra indicata), C9, C10, C11, C12 e C13;
- 2. zone di espansione residenziale C21 nella frazione di Iutizzo;
- 3. zona di espansione residenziale C19 nella frazione di Biauzzo;
- 4. zona di espansione residenziale C20 nella frazione di Rividischia;
- 5. ambito B2 localizzato nei pressi di via Ferrovia a Beano.

Si ripropone inoltre il vincolo di strumento attuativo per i seguenti ambiti:

- 1. nel Capoluogo:
  - zone commerciali H2b, H2e1, H2e2;
  - n°2 zone commerciali H2 soggette a P.R.P.C. lungo viale Venezia;
- 2. n°1 ambito di zona commerciale H2 soggetta a P.R.P.C. in via Lignano a Iutizzo.

Come in premessa del presente paragrafo 4.B, gli ambiti per i quali viene riproposto il vincolo di piano attuativo sono individuati nelle Tavole V2a-V2b.

## 4.C MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

L'elaborato della zonizzazione viene modificato per introdurre le seguenti variazioni:

1. trasformazione di destinazione urbanistica da "Zona omogenea E6" a "Zona verde per lo sport e gli spettacoli sportivi" di un'area di ha 0,9080 localizzata a Biauzzo a sud del campo sportivo, da riservare al completamento delle strutture sportive della frazione;
2. trasformazione di destinazione urbanistica da "Zona omogenea E5" a "Zona per i servizi e le attrezzature collettive – aree destinate ad attrezzature sanitarie", di una superficie di ha 3,9480 localizzata tra via Capoluogo e il corso del torrente Corno, riservata all'ampliamento della zona per strutture sanitarie già presente;
3. trasformazione di destinazione urbanistica da "Zona omogenea E5" a "Zona verde per lo sport e gli spettacoli sportivi" di un'area di ha 0,4500 sita in via del Ledra a Rivolto, da destinare all'ampliamento del campo sportivo;
4. eliminazione del perimetro di P.R.P.C. per un ambito di zona B2 sito in via Selva a Goricizza, per consentire l'attuazione diretta dell'unico lotto libero rimasto;
5. scorporo dalla zona di espansione residenziale C3 di una superficie di ha 0,0105, per la quale è venuta a cadere la prevista funzione di viabilità di accesso, e sua trasformazione in zona omogenea B2 quale pertinenza del lotto contiguo.



Le modifiche sopra esposte sono introdotte così come evidenziato nell'Allegato n°3 – Estratto della Zonizzazione.

Oltre alle suddette modifiche, l'Amministrazione Comunale ritiene necessario introdurre un "campo di determinazione" per una previsione di viabilità provinciale, già evidenziare contenuta nel Piano Strutturale, al fine di evidenziare anche in zonizzazione il tracciato

dell'infrastruttura e precisare le possibilità attuative delle aree interessate dalla previsione stessa.

Si procede pertanto ad individuare con apposito perimetro una fascia, corrispondente alla sede stradale più le relative fasce di rispetto, per un nuovo tracciato viario che parte a nord-est della zona industriale di Pannellia e termina con l'innesto su via Lignano a nord di Iutizzo.

Tale tracciato viene evidenziato nell'Allegato n°3a - Individuazione campo di determinazione nuova viabilità.

#### **4.D MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Si apporta all'elaborato delle Norme Tecniche di Attuazione una modifica all'art. 18 Zone per la viabilità e la ferrovia, punto 1), con le seguenti integrazioni:

- al primo capoverso si aggiunge all'elenco un nuovo punto:  
**e) campo di determinazione per una nuova viabilità;**
- alla fine del punto d) e prima del punto 2) relativo alle zone ferroviarie, viene introdotto il seguente testo:  
**e) campo di determinazione per una nuova viabilità**

**"Il P.R.G.C. individua con apposito perimetro un campo di determinazione per una nuova previsione di viabilità di interesse provinciale.**

**Le aree comprese in tale zona, in attesa della realizzazione dell'intervento viario, mantengono la destinazione agricola ed ammettono una edificabilità di 0,03 mc/mq da utilizzarsi nelle aree agricole contermini ed esterne al campo di determinazione stesso".**

Le modifiche vengono introdotte così come evidenziato nell'Allegato n°4 – Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.

#### **4.E VERIFICA STANDARD URBANISTICI**

L'elaborato di piano che contiene la verifica degli standard per servizi viene aggiornato con l'eliminazione dei beni non più di proprietà pubblica e con l'inserimento delle nuove previsioni introdotte dalla presente variante.

L'aggiornamento dell'elaborato in argomento viene effettuato nell'Allegato n°5 – Verifica Standard Urbanistici.

## 5. ELENCO ELABORATI DI VARIANTE

- Relazione,
- Allegati alla Relazione:
  - Allegato n°1 - Ricognizione dello stato delle previsioni urbanistiche dei servizi,
  - Allegato n°2 - Reiterazione e Nuovi Vincoli,
  - Allegato n°3 - Estratto della zonizzazione,
  - Allegato n°4 - Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione,
  - Allegato n°5 - Verifica standards urbanistici,
- Tavv. V1a-V1b - Previsioni del P.R.G.C. per servizi ed attrezzature pubbliche e di aree soggette a strumenti attuativi,
- Tavv. V2a-V2b - Individuazione delle aree soggette a vincolo,
- Allegato n°3a - Individuazione campo di determinazione nuova viabilità,
- Scheda di valutazione di incidenza significativa su SIC/ZPS,
- Asseverazioni.