

# Lottizzazione edilizia ALPHA 80 S.P.A.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N. *72 d'ad* DEL

10 LUG. 2006

COMUNE DI UDINE  
SIDoc - U.O. Archivio e Protocollo

21 APR. 2006

RICEVUTO

## VARIANTE N. 2 AL P.R.P.C.

N.C.T.: F. 12 MAPPALI 2034, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800

DATA : 10 aprile 2006

Proponente: **IMPRESA CLOCCHIATTI S.P.A.**  
Via Adige n. 3  
Povoletto - Udine  
*[Signature]*  
IMPRESA CLOCCHIATTI S.p.A.  
Il Presidente  
*(Gr. Uff. Tobia Clocchiatti)*

2

Progetto Ing. **CLAUDIO CLOCCHIATTI**  
Via Linussa n. 8/1  
Torreano di Martignacco - Udine  
*[Signature]*

Oggetto : **STATO DI FATTO:**  
**NORME DI ATTUAZIONE**



COMUNE DI UDINE  
- ESAMINATO

16 MAG. 2006

Commissione Edilizia



*[Handwritten mark]*

FACCIAIA IN BIANCO

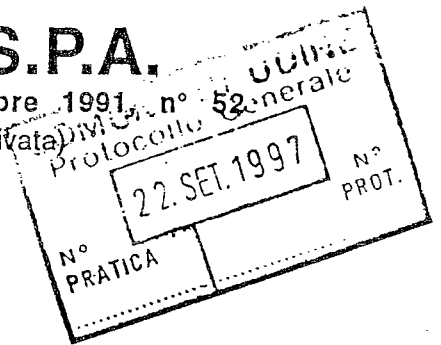


Repubblica Italiana  
Provincia di Udine

Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia  
Comune di Udine

# Lottizzazione edilizia ALPHA 80 S.P.A.

- al sensi dell'art. 49 della Legge Regionale 19 novembre 1991, n° 52  
(Piano Regolatore Particolareggiato Comunale PRPC di iniziativa privata)



## Norme di Attuazione

Proprietà: - ALPHA 80 S.P.A. cod. fisc. 00962430302 - POVOLETTO (UD) via Adige 3/3  
- ANNA ANASTASIA cod. fisc. NST NNT 25E68 E473A - UDINE viale Venezia 118  
e LIONELLO ANASTASIA cod. fisc. NST LLL 40B28 E473F - UDINE via Gaeta 31

Progetto: dr. Ing. STEFANO GUATTI  
cod. fisc. GTT SFN 58L23 L483F  
via Feletto, 79 - UDINE Tel. 0432/479257

dr. arch. EUGENIO DI BELLO  
cod. fisc. DBL GNE 61C19 L483Q  
via Feletto, 79 - UDINE Tel. 0432/479257

Ingegnere Stefano Guatti  
Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Udine  
Posizione nell'Albo n. 1582

Architetto Eugenio di Bello  
Ordine degli Architetti  
della Provincia di Udine  
posizione nell'Albo n° 215

IMPRESA CLOCCHIATTI S.p.A.

Il Consigliere Delegato  
(Ing. Claudio Clocchiatti)

Lionello Anastasia

Anastasia Anna



SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
E CONTROLLATO

Il Direttore dell'U.O. Gestione Urbanistica  
dott. Giorgio Pilosio

Giugno 1996

FACCIATA IN BIANCO



## ART. 1 - RIFERIMENTI URBANISTICI

Il presente Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata - **PRPC: "ALPHA"** - (ex-Piano di Lottizzazione BORGONUOVO 2° fase, approvato in linea tecnica con delibera C.C. n° 849 del 21-11-1980, esaminata dal C.P.C. n° 507 del 22-12-1980, Nulla Osta Regionale n° 539 del 02-10-1981), ai sensi della Legge Regionale 19 novembre 1991, n. 52, ha per oggetto un'area, sita in Udine, ad Est di via Cottonificio ed a Nord di via Gerardo Freschi, individuata dal Piano Regolatore Generale quale ambito con piano attuativo in vigore, normato secondo le prescrizioni della "Zona residenziale estensiva H", così come approvate dal D.P.G.R. n. 0178/URB del 16 dicembre 1969, e successive varianti.

Per tale ambito valgono inoltre le norme di cui all'articolo 67 della Variante Generale n. 62 al P.R.G. di adeguamento al P.U.R., approvata con D.P.G.R. n. 0292/Pres. del 13.7.1988 e con D.P.G.R. n. 078/Pres dell'8.2.1989.

## ART. 2 - VALIDITA' DEL PRPC: "ALPHA"

Il presente PRPC: "ALPHA" ha validità decennale ai sensi dell'art. 46 della L.R. 52/1991 e succ. mod., a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica.

## ART. 3 - ELABORATI

Il PRPC: "ALPHA" è costituito da:

- Elaborati scritti:
  - RELAZIONE DI PROGETTO;
  - NORME DI ATTUAZIONE.
- Elaborati grafici:
  - tav. 1A - stralcio dal P.R.G. - scala 1/5000
  - planimetria catastale - scala 1/1000
  - tav. 1 - rilievo planoaltimetrico - scala 1/500
  - tav. 2 - zonizzazione; individuazione delle aree

FACCIATA IN BIANCO



per destinazione d'uso - scala 1/500

- tav. 3 - lotti destinati all'edificazione - scala 1/500
- tav. 3C - lotti - campi per l'edificazione scala 1/500
- tav. 3P - lotti e viabilità - quote planimetriche  
scala 1/500
- tav. 4 - lotti - indicazione esemplificativa  
dei tipi edilizi (pianta delle coperture)  
- scala 1/500
- tav. 5 - profili principali dei tipi edilizi - scala 1/300
- tav. 6 - schemi tipologici esemplificativi  
LOTTI A & B & C - scala 1/200
- tav. 7 - schemi tipologici esemplificativi  
LOTTI D & E - scala 1/200
- tav. 8 - schemi tipologici esemplificativi  
LOTTI 27D & 28D - scala 1/200
- tav. 9 - schemi tipologici esemplificativi  
LOTTI 39E & 40E - scala 1/200
- tav. 10 - schema dell'impianto di smaltimento delle  
acque - scala 1/500
- tav. 11 - schema della rete di illuminazione pubblica  
- scala 1/500
- tav. 12 - schema della rete di distribuzione gas  
ed idrica - scala 1/500
- tav. 13 - schema della rete di distribuzione  
ENEL e SIP - scala 1/500

Le tavole contenenti schemi esemplificativi definiscono gli indirizzi progettuali e non hanno carattere prescrittivo.

FACCIATA IN BIANCO



#### ART. 4 - EDIFICAZIONE NELL'AMBITO DEL PRPC: "ALPHA"

L'edificazione nell'ambito del PRPC: "ALPHA" ha luogo a seguito di singole concessioni riguardanti ciascun lotto o l'insieme di più lotti contigui. L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri relativi a ciascun lotto (artt. 9/12 delle presenti N.d.A.); nel caso di intervento su più lotti contigui l'edificabilità dei singoli lotti non potrà essere commassata su uno o parte di essi con spostamenti eccedenti il 20% ed in tal caso solo con un progetto unitario che segua gli indirizzi progettuali del PRPC: "ALPHA".

#### ART. 5 - ZONIZZAZIONE

La zonizzazione del PRPC: "ALPHA" si articola in:

- aree destinate a verde pubblico
  - aree destinate a verde pubblico di pertinenza della viabilità
  - aree pubbliche destinate a viabilità veicolare
  - aree pubbliche destinate a parcheggio
  - aree pubbliche destinate a marciapiedi e percorsi pedonali
  - aree private destinate all'edificazione residenziale
- TIPI A & B & C: abitazioni in appartamenti su tre piani
- aree private destinate all'edificazione residenziale
- TIPI D & E: abitazioni isolate o affiancate

#### ART. 6 - INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

L'area oggetto del PRPC: "ALPHA" viene suddivisa in lotti edificabili ed aree pubbliche individuati e denominati nelle tavole 3 & 3C & 3P & 4 e nel seguente elenco che ne definisce superficie ed edificabilità:

FACCIATA IN BIANCO



- lotti edificabili:

AREA	NUMERO LOTTO	SUPERFICIE	VOLUME EDIFICABILE
lotto	privato 1 A	373,80 mq	1000 mq
lotto	privato 2 A	373,80 mq	1000 mq
lotto	privato 3 A	373,80 mq	1000 mq
lotto	privato 4 A	373,80 mq	1000 mq
lotto	privato 5 A	373,80 mq	1000 mq
lotto	privato 6 A	373,80 mq	1000 mq
lotto	privato 7 A	373,80 mq	1000 mq
lotto	privato 8 A	373,80 mq	1000 mq
lotto	privato 9 A	373,80 mq	1000 mq
lotto	privato 10 A	378,47 mq	1000 mq
lotto	privato 11 B	346,06 mq	1000 mq
lotto	privato 12 B	372,77 mq	1000 mq
lotto	privato 13 B	373,80 mq	1000 mq
lotto	privato 14 B	373,80 mq	1000 mq
lotto	privato 15 B	373,80 mq	1000 mq
lotto	privato 16 B	482,83 mq	1000 mq
lotto	privato 17 C	482,83 mq	1000 mq
lotto	privato 18 C	373,80 mq	1000 mq
lotto	privato 19 C	373,80 mq	1000 mq
lotto	privato 20 C	378,47 mq	1000 mq
lotto	privato 21 D	362,60 mq	500 mq
lotto	privato 22 D	339,60 mq	500 mq
lotto	privato 23 D	345,14 mq	500 mq
lotto	privato 24 D	259,03 mq	500 mq
lotto	privato 25 D	241,85 mq	500 mq
lotto	privato 26 D	264,90 mq	500 mq
lotto	privato 27 D	288,30 mq	500 mq
lotto	privato 28 D	814,34 mq	700 mq
lotto	privato 29 E	886,59 mq	700 mq
lotto	privato 30 E	429,02 mq	500 mq
lotto	privato 31 E	401,05 mq	500 mq
lotto	privato 32 E	401,88 mq	500 mq
lotto	privato 33 E	373,92 mq	500 mq
lotto	privato 34 E	403,55 mq	500 mq
lotto	privato 35 E	404,38 mq	500 mq
lotto	privato 36 E	405,22 mq	500 mq
lotto	privato 37 E	391,65 mq	500 mq
lotto	privato 38 E	392,48 mq	500 mq
lotto	privato 39 E	364,51 mq	500 mq
lotto	privato 40 E	947,81 mq	700 mq
lotto	privato 40 E	241,81 mq	0 mq
<b>TOTALE AREE</b>	<b>EDIFICABILI NETTE</b>	<b>16.634,25 mq</b>	<b>30.600 mc</b>

t1A  
 2323,06  
 349mq  
 versie

*Jc*

*D. Di Lauro*

FACCIATA IN BIANCO



- aree private comuni:

AREA PER CABINA ENEL			37,46 mq
marciapiedi	privato	7	62,30 mq
strada	privata	1	919,50 mq
strada	privata	2	277,76 mq
strada	privata	3	567,00 mq
TOTALE VIABILITA' PRIVATA			1.826,56 mq

- aree pubbliche:

AREA DA CEDERE PER SEDE STRADALE (allargamenti)	588,13 mq
AREA PER VIABILITA' VEICOLARE	2.010,94 mq
AREA PER PARCHEGGI	1.969,06 mq
AREA PER MARCIAPIEDI E PERCORSI PEDONALI	1.055,34 mq
AREA A VERDE DI PERTINENZA ALLA VIABILITA'	1.459,48 mq
AREA A VERDE PUBBLICO	9.885,01 mq

#### ART. 7 - AREA A VERDE PUBBLICO (VERDE DI QUARTIERE)

L'area a verde pubblico verrà utilizzata dall'Amministrazione Comunale a propria discrezione.

#### ART. 8 - VIABILITA', PARCHEGGI PUBBLICI, MARCIAPIEDI E PERCORSI PEDONALI, AIUOLE, DI LOTTIZZAZIONE

Le aree destinate dal PRPC: "ALPHA". a viabilità, parcheggi pubblici, marciapiedi e percorsi pedonali, aiuole saranno definite, nei particolari costruttivi e negli elementi a corredo, nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

FACCIATA IN BIANCO



ART. 9 - NORME PER L'EDIFICAZIONE RELATIVE AI LOTTI RESIDENZIALI  
A & B & C

In conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G. "Zona residenziale estensiva H" antecedente la variante n° 62, le norme che seguono forniscono ogni indicazione atta a definire gli edifici, i quali pertanto potranno essere progettati senza tener conto delle norme di zona.

La cubatura massima per ogni lotto è stata determinata rispettando l'indice di fabbricabilità territoriale.

**Cubatura massima ammissibile definita all'art. 6**

Superficie coperta max	mq	200
Altezza minima	m	5,50
Altezza massima	m	7,50
Distacco minimo dai confini del lotto:		
perpendicolari a via Cotonificio	m	0
posteriori	m	4,50
lato strada parallelo a via Cotonificio	m	4,50
Superficie da destinare a verde privato	%	> 15%
Spazi di sosta per auto - coperti	min	4
Spazi di sosta per auto - scoperti	min	4

Ai fini del rilascio della concessione l'unità di intervento progettuale è composta da un minimo di due lotti.

*D. S. S. S. S.*

ART.10 - NORME PER L'EDIFICAZIONE RELATIVE AI LOTTI  
RESIDENZIALI

D & E

In conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G. "Zona residenziale estensiva H" antecedente la variante n° 62, le norme che seguono forniscono ogni indicazione atta a definire gli edifici, i quali pertanto potranno essere progettati senza tener conto delle norme di zona.

La cubatura massima per ogni lotto è stata determinata rispettando l'indice di fabbricabilità territoriale.

FACCIAIA IN BIANCO



**Cubatura massima ammissibile definita all'art. 6**

Superficie coperta max	mq	110
Altezza minima	m	5,50
Altezza massima	m	7,50
Distacco minimo dai confini del lotto:		
un lato perpendicolare a via Cotonificio	m	2
un lato perpendicolare a via Cotonificio posteriori	m	0
lato strada parallelo a via Cotonificio	m	3
Superficie da destinare a verde privato	%	> 20%
Spazi di sosta per auto - coperti	min	1
- lo spazio di sosta per auto coperto, aperto o chiuso, di altezza massima di m. 2,50, potrà essere realizzato in aderenza al volume dell'abitazione con distacco dal lato parallelo a via Cotonificio pari a 0.		
Spazi di sosta per auto - scoperti	min	1

Ai fini del rilascio della concessione l'unità di intervento progettuale è composta per i lotti di seguito elencati - 21D&22D - 23D&24D - 25D&26D - 27D&28D - 29E&30E - 31E&32E - 33E&34E - 35E&36E - 37E&38E - 39E&40E - dai lotti contigui, al confine interno dei quali si addosseranno le costruzioni.

*in particolare:*

norme specifiche relative ai soli lotti residenziali:

**28D & 29E & 40E**

**Cubatura massima ammissibile definita all'art. 6**

Superficie coperta max	mq	150
Distacco minimo dai confini del lotto:		
un lato perpendicolare a via Cotonificio	m	4
Spazi di sosta per auto - scoperti	min	2
altre norme invariate.		

FACCIA IN BIANCO



## ART. 11- NORME GENERALI

L'altezza massima limita la differenza fra la quota media dell'intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano abitabile e la quota media del marciapiede dal quale avviene l'accesso all'edificio.

La cubatura massima ammissibile di ciascun lotto va intesa come cubatura lorda, risultante cioè dal prodotto della superficie coperta per l'altezza media misurata all'intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano abitabile.

Da tale prodotto va detratto il volume dei porticati e delle logge purchè delimitate verso l'esterno con semplice parapetto.

La superficie coperta è quella circoscritta dal perimetro della parte fuori terra dell'edificio alla quota del marciapiede.

## ART. 12- CARATTERISTICHE TECNICHE COSTRUTTIVE

Le coperture devono essere realizzate a falde inclinate di 20/30° con manto di copertura in tegole in laterizio od in cemento color cotto.

Per bordonali ed accessori della copertura dovrà essere fatto impiego di lamiera di rame o di manufatti con finiture in rame.

Gli elementi esterni degli edifici quali murature, pilastri, setti, mensole, architravi, infissi, ecc. dovranno essere realizzati con impiego dei seguenti materiali:

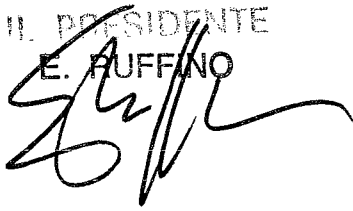
- murature intonacate trattate con pitture ai silicati
- murature in mattoni facciavista fugati
- getti di calcestruzzo con superfici esterne trattate a vista
- elementi prefabbricati in c.a. con superfici levigate o sabbiate
- elementi metallici in acciaio zincato od in alluminio preverniciato
- elementi in legno trattati a smalto o con impregnanti

Le pavimentazioni esterne saranno in porfido od in elementi prefabbricati tipo Betonella delimitati sui lati liberi da profili di contenimento in pietra di Torreano.

Le eventuali recinzioni saranno formate da muri aventi caratteristiche analoghe a quelle degli elementi di tamponamento degli edifici, con eventuale impiego di grigliati "Alcione" Orsogrill. Non sono consentite recinzioni nelle porzioni dei lotti A, B e C comprese fra le costruzioni e la strada privata interna di accesso.

UDINE, il 10 LUG. 2006

IL PRESIDENTE  
E. RUFFINO



IL SEGRETARIO GENERALE

C. CIPRIANO



**COMUNE DI UDINE**

La presente copia è conforme all'originale esistente negli atti d'ufficio, consta di n. 11 fascicoli fogli e si rilascia a richiesta

USO AMMINISTRATIVO.....  
Udine, **16 AGO. 2006**.....

Art. 18 D.P.R. 485/2000



IL FUNZIONARIO  
INCARICATO DAL SINDACO  
(dott. Maria Zaninotto)

