

# Comune di Udine

Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Provincia di Udine

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

23 SET. 2014

RICEVUTO

OGGETTO:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA P.R.P.C. DI INIZIATIVA PRIVATA "VIOTTA"  
Modifica per la realizzazione di due nuove strade private di accesso e suddivisione lotti all'interno del comparto 4.

**PRIMA FASE.**

**- MODIFICA n° 1 AL PLANIVOLUMETRICO COMPARTO 4 -**

Comune di Udine - Via E. Bearzot  
Lottizzazione "Viotta" - COMPARTO 4

COMMITTENTE:

**COSTRUZIONI 2000 S.R.L.**

Via S. Antonio, 4 - 31017 - Crespano del Grappa (TV)  
tel. 0423-53365 - fax 0423-939000  
C.F. e P.Iva: 03083230262

**COSTRUZIONI 2000 s.r.l.**

Via S. Antonio, 4  
31017 CRESpano DEL GRAPPA (TV)  
Tel. e Fax 0423 53365 - 53754  
Cod. Fisc. e Part. IVA 03083230262

MODIFICA N.1 AL PLANIVOLUMETRICO  
Allegato alla nota PG/U n. 0019707 del  
18.02.2015

Responsabile del U.O. Gestione Urbanistica  
arch. Raffaele Shaurli

ELABORATI:

P

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

RT

PROGETTISTA

di  
**archinventà progetti**  
Johnny Bortolazzo architetto

ARCHITETTONICI:

via Roma, 1 - 31017 Crespano del Grappa (TV)  
tel. 0423/53282 fax. 0423/1995547 email: archinventà@alice.it

ORDINE degli  
ARCHITETTI  
PAISAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO  
JOHNNY  
BORTOLAZZO  
n. 1961 rev.  
ARCHITETTO

18 SET. 2014

RESPONDABILE DEL  
PROCEDIMENTO:

archivio:

note:

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

La presente istanza ha per oggetto una variante per la redistribuzione del volume urbanistico autorizzato per il comparto quattro, in lottizzazione "Viotta", sita all'incrocio tra Via Latina e viale dello Sport nel Comune di Udine (UD).

Le motivazioni della richiesta, proposta dalla ditta committente, sono rivolte, da un lato a realizzare un accesso ottimale ai nuovi lotti, al fine di sviluppare planimetricamente il comparto quattro, e dall'altro a garantirne nel contempo le distanze minime richieste tra i fabbricati da erigersi nei lotti in progetto. Quanto sopra esposto è stato concepito nell'ottica di rendere possibile cessioni differenziate nel tempo dei lotti, in funzione di eventuali richieste di mercato.

Per la realizzazione delle opere e dei sottoservizi necessari per le nuove strade di accesso, invece, sarà richiesto un ulteriore permesso a costruire, che seguirà un iter indipendente dalla presente domanda.

In particolare la redistribuzione sopra indicata, avverrà frazionando l'attuale sagoma limite (involuppo edilizio) del comparto in più involuppi, che saranno realizzati all'interno di ciascun nuovo lotto (rispettando comunque il limite di perimetro esterno dell'attuale sagoma).

Frazionando il comparto in tre sottozone, identificate alle lettere 4-A, 4-B, 4-C, si rende possibile la realizzazione di fabbricati di volumetria inferiore, imponendo nuovi involuppi edilizi limite all'interno dei futuri lotti, ottimizzandone le distanze minime tra i fabbricati da edificarsi.

Considerato il particolare contesto ambientale, la soluzione di variante proposta, appare migliorativa, in quanto frammenta la volumetria totale, distribuendola in più edifici, e mitigandone di fatto l'impatto ambientale finale.

Tale soluzione risulta utile anche dal punto di vista architettonico, in quanto, l'orientamento delle falde degli edifici a sud renderà possibile ed auspicabile l'installazione di fonti energetiche alternative in copertura (solare termico e fotovoltaico).

Ai fini urbanistici la variante planivolumetrica in oggetto, modifica solo alcuni dei parametri di piano del comparto (massimi e minimi volumetrici e di superficie previsti dal P.R.P.C. approvato rimangono immutati). Nella fattispecie si varierà solo il parametro indicato nelle N.T.A. del P.R.P.C con la sigla De (distacco fronte altri fabbricati esistenti e di progetto), passando ad un distacco minimo tra i fabbricati da edificarsi di dieci metri, pari al minimo previsto da normativa igienica nazionale (distacco tra pareti finestrate).

La ripartizione delle superfici e delle volumetrie tra i vari lotti, è stata ottenuta mediante un rapporto di proporzionalità diretta tra superficie del lotto e volume edificabile ad esso assegnato.

Rimangono inalterati gli altri parametri di piano, comprese tutte le prescrizioni ed i contenuti normativi previsti ai fini ambientali dal P.R.P.C autorizzato.

La planimetria di variante allegata, rappresenta già la soluzione di progetto definitiva, che verrà riproposta nella variante delle opere e dei sottoservizi, e che dovrà ottenere l'autorizzazione paesaggistica per la realizzazione; si riteneva comunque opportuno indicare nelle tavole di progetto la soluzione definitiva, anche se le due pratiche seguiranno un iter distinto di approvazione.

Si allegano di seguito i parametri del P.R.P.C. autorizzati e quelli di variante dei nuovi inviluppi del comparto quattro.

Crespano del Grappa, 01.09.2014

arch. Johnny Bortolazzo  
ORDINE degli ARCHITETTI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO  
n° 1961  
sezione A  
settore architettura  
ARCHITETTO

*ALLEGATO 1 :*

**PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE DEI SINGOLI  
COMPARTI**

COMPARTO 1

DESTINAZIONI D'USO

Residenza

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

|                                                               |    |                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SF (superficie fondiaria)                                     | mq | 4.767                                                                                                                                                               |
| n° livelli max                                                |    | 3                                                                                                                                                                   |
| SU (superficie utile max – min)                               | mq | 2.421 – 1.936                                                                                                                                                       |
| Altezza utile max (netta)                                     | m  | 9,20                                                                                                                                                                |
| VU (volume max – min)                                         | mc | 7.425 – 5.865                                                                                                                                                       |
| VL (indice di visuale libera)                                 |    | 0.75                                                                                                                                                                |
| Dc (distacco confini proprietà riferito ai limiti del PRPC)   | m  | pari all'altezza delle costruzioni                                                                                                                                  |
| De (distacco fronte altri fabbricati esistenti e di progetto) |    | pari all'altezza del fabbricato più alto: ciò anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00 |

TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici unifamiliari  
Edifici bi-tri e quadrifamiliari  
Edifici a schiera  
Blocco edilizio

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Gli interventi potranno essere realizzati esclusivamente entro i limiti dell'involuppo edilizio indicato nella Tav. P1.

I percorsi pedonali scoperti dovranno essere pavimentati con materiali antisdrucciolo.

I materiali di finitura e le soluzioni architettoniche avranno le seguenti caratteristiche:

1. le soluzioni architettoniche tra i vari edifici all'interno del comparto dovranno essere coordinate e i materiali di finitura dovranno essere preferibilmente simili;
2. le coperture a falde inclinate totali o parziali andranno realizzate preferibilmente in tegole curve (coppi).

Viabilità interna al comparto

E' ammessa la realizzazione di viabilità di distribuzione interna al comparto, in rapporto alle specifiche esigenze degli insediamenti; in tal caso gli oneri di realizzazione e di manutenzione delle stesse resteranno ad esclusivo carico dei proprietari interessati.

COMPARTO 2

DESTINAZIONI D'USO

Residenza

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

|                                                               |    |                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SF (superficie fondiaria)                                     | mq | 7.458                                                                                                                                                               |
| n° livelli max                                                |    | 3                                                                                                                                                                   |
| SU (superficie utile max – min)                               | mq | 2.880 – 2.304                                                                                                                                                       |
| Altezza utile max (netta)                                     | m  | 9,20                                                                                                                                                                |
| VU (volume max – min)                                         | mc | 8.832 – 6.977                                                                                                                                                       |
| VL (indice di visuale libera)                                 |    | 0,75                                                                                                                                                                |
| Dc (distacco confini proprietà riferito ai limiti del PRPC)   | m  | pari all'altezza delle costruzioni                                                                                                                                  |
| De (distacco fronte altri fabbricati esistenti e di progetto) |    | pari all'altezza del fabbricato più alto: ciò anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00 |

TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici unifamiliari  
Edifici bi-tri e quadrifamiliari  
Edifici a schiera  
Blocco edilizio

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Gli interventi potranno essere realizzati esclusivamente entro i limiti dell'inviluppo edilizio indicato nella Tav. P1.

I percorsi pedonali scoperti dovranno essere pavimentati con materiali antisdrucchiolo.

I materiali di finitura e le soluzioni architettoniche avranno le seguenti caratteristiche:

1. le soluzioni architettoniche tra i vari edifici all'interno del comparto dovranno essere coordinate e i materiali di finitura dovranno essere preferibilmente simili;
2. le coperture a falde inclinate totali o parziali andranno realizzate preferibilmente in tegole curve (coppi).

Viabilità interna al comparto

E' ammessa la realizzazione di viabilità di distribuzione interna al comparto, in rapporto alle specifiche esigenze degli insediamenti; in tal caso gli oneri di realizzazione e di manutenzione delle stesse resteranno ad esclusivo carico dei proprietari interessati.

COMPARTO 3

DESTINAZIONI D'USO

Residenza

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

|                                                               |    |                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SF (superficie fondiaria)                                     | mq | 5.741                                                                                                                                                               |
| n° livelli max                                                |    | 2                                                                                                                                                                   |
| SU (superficie utile max - min)                               | mq | 1.568 - 1.254                                                                                                                                                       |
| Altezza utile max (netta)                                     | m  | 6.00                                                                                                                                                                |
| VU (volume max - min)                                         | mc | 4.704 - 3.716                                                                                                                                                       |
| VL (indice di visuale libera)                                 |    | 0.75                                                                                                                                                                |
| Dc (distacco confini proprietà riferito ai limiti del PRPC)   | m  | pari all'altezza delle costruzioni                                                                                                                                  |
| De (distacco fronte altri fabbricati esistenti e di progetto) |    | pari all'altezza del fabbricato più alto: ciò anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00 |

TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici unifamiliari  
Edifici bi-tri e quadrifamiliari  
Edifici a schiera  
Blocco edilizio

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Gli interventi potranno essere realizzati esclusivamente entro i limiti dell'inviluppo edilizio indicato nella Tav. P 01.

I percorsi pedonali scoperti dovranno essere pavimentati con materiali antisdrucciolo.

I materiali di finitura e le soluzioni architettoniche avranno le seguenti caratteristiche:

1. le soluzioni architettoniche tra i vari edifici all'interno del comparto dovranno essere coordinate e i materiali di finitura dovranno essere preferibilmente similari;
2. le coperture a falde inclinate totali o parziali andranno realizzate preferibilmente in tegole curve (coppi).

Viabilità interna al comparto

E' ammessa la realizzazione di viabilità di distribuzione interna al comparto, in rapporto alle specifiche esigenze degli insediamenti; in tal caso gli oneri di realizzazione e di manutenzione delle stesse resteranno ad esclusivo carico dei proprietari interessati.

## COMPARTO 4

## DESTINAZIONI D'USO

Residenza

## INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

|                                                               |    |                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SF (superficie fondiaria)                                     | mq | 13.116                                                                                                                                                              |
| n° livelli max                                                |    | 2                                                                                                                                                                   |
| SU (superficie utile max - min)                               | mq | 4.328 - 3.462                                                                                                                                                       |
| Altezza utile max (netta)                                     | m  | 6,00                                                                                                                                                                |
| VU (volume max - min)                                         | mc | 12.984 - 10.257                                                                                                                                                     |
| VL (indice di visuale libera)                                 |    | 0,75                                                                                                                                                                |
| Dc (distacco confini proprietà riferito ai limiti del PRPC)   | m  | pari all'altezza delle costruzioni                                                                                                                                  |
| De (distacco fronte altri fabbricati esistenti e di progetto) |    | pari all'altezza del fabbricato più alto: ciò anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00 |

## TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici unifamiliari  
 Edifici bi-tri e quadrifamiliari  
 Edifici a schiera  
 Blocco edilizio

## PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Gli interventi potranno essere realizzati esclusivamente entro i limiti dell'involuppo edilizio indicato nella Tav. P 01.

I percorsi pedonali scoperti dovranno essere pavimentati con materiali antisdrucciolo.

I materiali di finitura e le soluzioni architettoniche avranno le seguenti caratteristiche:

1. le soluzioni architettoniche tra i vari edifici all'interno del comparto dovranno essere coordinate e i materiali di finitura dovranno essere preferibilmente simili;
2. le coperture a falde inclinate totali o parziali andranno realizzate preferibilmente in tegole curve (coppi).

## Viabilità interna al comparto

E' ammessa la realizzazione di viabilità di distribuzione interna al comparto, in rapporto alle specifiche esigenze degli insediamenti; in tal caso gli oneri di realizzazione e di manutenzione delle stesse resteranno ad esclusivo carico dei proprietari interessati.

*ALLEGATO 2 :*

**RIEPILOGO DATI DIMENSIONALI RIFERITI AI  
COMPARTI DI EDIFICAZIONE**

| Comparto      | Superficie<br>fondiaria<br>(SF) | n°<br>livelli<br>max | Superficie<br>Utile<br>(SU)<br>max | Altezza<br>Utile netta<br>max<br>(H) | Volume<br>(mc)<br>max<br>(VU) | Utilizzazione<br>fondiaria<br>(UT)<br>max | Indice<br>fondiario<br>(IT)<br>max |
|---------------|---------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|
| 1             | 4.767                           | 3                    | 2.421                              | 9,20                                 | 7.425                         | 0,51                                      | 1,55                               |
| 2             | 7.458                           | 3                    | 2.880                              | 9,20                                 | 8.832                         | 0,38                                      | 1,18                               |
| 3             | 5.741                           | 2                    | 1.568                              | 6,00                                 | 4.704                         | 0,27                                      | 0,82                               |
| 4             | 13.116                          | 2                    | 4.328                              | 6,00                                 | 12.984                        | 0,32                                      | 0,98                               |
| <b>TOTALE</b> | <b>31.082</b>                   |                      | <b>11.197</b>                      |                                      | <b>33.945</b>                 | <b>0,33</b>                               | <b>1,13</b>                        |

## STATO DI VARIANTE

| COMPARTO     | N. Lotto | Sup. fondiaria netta<br>(SF - Netta) [mq] | Sup. fondiaria lorda<br>(SF - Lorda) [mq]<br><small>[Utilizzata ai fini calcoli]</small> | n° max livelli<br>(n°) | Altezza utile max. netta<br>(m) | Sup. utile massima<br>(SU - max) [mq] | Sup. utile minima<br>(SU - min) [mq] | Volume massimo<br>(VU - max) [mc] | Volume minimo<br>(VU - min) [mc] |
|--------------|----------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| COMPARTO 4-A | 1        | 703                                       | 820                                                                                      | 2                      | 6                               | 271                                   | 217                                  | 812                               | 641                              |
|              | 2        | 440                                       | 509                                                                                      | 2                      | 6                               | 168                                   | 134                                  | 504                               | 398                              |
|              | 3        | 422                                       | 467                                                                                      | 2                      | 6                               | 154                                   | 123                                  | 462                               | 366                              |
|              | 4        | 634                                       | 702                                                                                      | 2                      | 6                               | 232                                   | 185                                  | 695                               | 549                              |
|              | 5        | 775                                       | 857                                                                                      | 2                      | 6                               | 283                                   | 226                                  | 849                               | 671                              |
|              | 6        | 453                                       | 502                                                                                      | 2                      | 6                               | 166                                   | 132                                  | 497                               | 392                              |
|              | 7        | 471                                       | 522                                                                                      | 2                      | 6                               | 172                                   | 138                                  | 517                               | 408                              |
|              | 8        | 520                                       | 576                                                                                      | 2                      | 6                               | 190                                   | 152                                  | 570                               | 450                              |
| COMPARTO 4-B | 9        | 520                                       | 576                                                                                      | 2                      | 6                               | 190                                   | 152                                  | 570                               | 450                              |
|              | 10       | 471                                       | 522                                                                                      | 2                      | 6                               | 172                                   | 138                                  | 517                               | 408                              |
|              | 11       | 453                                       | 502                                                                                      | 2                      | 6                               | 165                                   | 132                                  | 497                               | 392                              |
|              | 12       | 871                                       | 964                                                                                      | 2                      | 6                               | 318                                   | 255                                  | 955                               | 754                              |
|              | 13       | 993                                       | 1099                                                                                     | 2                      | 6                               | 363                                   | 290                                  | 1088                              | 859                              |
|              | 14       | 525                                       | 581                                                                                      | 2                      | 6                               | 192                                   | 153                                  | 575                               | 455                              |
|              | 15       | 543                                       | 601                                                                                      | 2                      | 6                               | 198                                   | 159                                  | 595                               | 470                              |
|              | 16       | 601                                       | 665                                                                                      | 2                      | 6                               | 219                                   | 176                                  | 658                               | 520                              |
| COMPARTO 4-C | 17       | 606                                       | 671                                                                                      | 2                      | 6                               | 221                                   | 177                                  | 664                               | 525                              |
|              | 18       | 676                                       | 749                                                                                      | 2                      | 6                               | 247                                   | 198                                  | 741                               | 586                              |
|              | 19       | 1171                                      | 1231                                                                                     | 2                      | 6                               | 407                                   | 325                                  | 1218                              | 963                              |
| TOTALI       |          | 11848                                     | 13116                                                                                    |                        |                                 | 4328                                  | 3462                                 | 12984                             | 10257                            |