



**studio 4a** di architettura e urbanistica

33100 Udine, via Cjavecis, 3 tel. +39 0432 499900 fax. +39 0432 499903  
e-mail: info@studio4a.it

COMUNE DI UDINE

PROVINCIA DI UDINE

Oggetto:

**PIANO DI RECUPERO DI UN EDIFICATO RESIDENZIALE  
SITO IN VIA VILLALTA**

Progetto:  
**PIANO DI RECUPERO**

Data:  
**MARZO 2022**

Titolo della tavola:

Scala:

**RELAZIONE GENERALE**

n° commessa:  
**PD/193/21**

Progettista:

**architetto  
Luciano Snidar**



ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine  
  
**luciano snidar**  
albo sez. A/a - numero **467**  
**architetto**

RPR/cz

PRG/cz

Revisioni:


Collaboratori specialisti:

Committente:

**EMMESVILUPPO Srl**  
viale Ledra 108  
33100 UDINE

## **RELAZIONE**

L'Intervento prevede l'attuazione di un piano di recupero di un'area censita al f. 33 mappali 317/400/401/406/1152/1153/1646 di proprietà della società EMMESVILUPPO srl e situato in via Villalta a Udine.

Attualmente il Piano Regolatore Generale Comunale individua l'area in zona A1/RE e si chiede la modifica in zona A3/RE al fine di consentire la sua ristrutturazione analogamente a quanto previsto su altri fabbricati presenti su via Villalta.

## **STATO DI FATTO**

L'ambito è costituito da due corpi di fabbrica entrambi a destinazione residenziale, uno prospiciente la via Villata costituito da due piani fuori terra più soffitta, un fabbricato interno costituito da tre piani fuori terra ed un corpo di fabbrica di un piano posto sul confine est destinato ad autorimesse.

Attualmente le 8 unità abitative come si evidenzia dal rilievo fotografico allegato, sono attualmente disabitati, gli edifici presentano un elevato stato di degrado sia dal punto di vista strutturale che impiantistico, le murature portanti in alcuni punti presentano lesioni con cedimenti differenziati e le strutture lignee orizzontali non sono collegate alle strutture verticali ed il cui recupero si presenta particolarmente problematico.

Architettonicamente a nostro avviso l'intero complesso non presenta le caratteristiche peculiari della zona A1 meritevoli di un'operazione di restauro conservativo in quanto, i fabbricati non presentano nessuna emergenza, se si esclude il fronte strada per la sua caratteristica di edificio tipico del quartiere di modeste case in linea ricostruito nell'immediato dopoguerra di cui è previsto il mantenimento e recupero della facciata quale memoria storica di una quinta stradale ad evidenziare il periodo storico.

Attualmente le strutture, che non rispettano le normative antisismiche, sono costituite da murature portanti miste in laterizio e pietrame intonacate, i solai compresa la, copertura in materiale ligneo con manto di copertura in coppi.

I serramenti interni ed esterni sono in legno (quelli esterni su via Villalta dotati di scuretti); i pavimenti parte in ceramica parte in tavolato ligneo.

## PROPOSTA PROGETTUALE

L'intervento che prevede il cambio di zonizzazione da zona A1/RE a zona A3/RE ipotizza il riutilizzo dell'intera volumetria fuori terra ai fini residenziali mediante la quasi totalità delle demolizioni (rimane salvaguardato la parete fronte strada su via Villalta) riorganizzando i volumi e ricostruendoli sull'attuale sedime con una ridistribuzione dei volumi all'interno della corte.

Complessivamente vengono realizzate n. 10 unità immobiliari delle quali n. 3 nel fabbricato fronte strada con ingresso autonomo su via Villata e n. 7 unità sul fabbricato interno che vengono distribuite mediante una scala comune ed un ascensore.

Come precedentemente richiamato, la parete su via Villata viene mantenuta e vengono mantenute le forometrie attuali al fine di salvaguardare l'attuale quinta stradale quale riconoscimento del periodo storico.

I materiali utilizzati per la ricostruzione saranno scelti secondo i concetti della bioarchitettura nel rispetto del rendimento energetico tali da eseguire l'edificato secondo la classe energetica A.

Strutturalmente saranno costruiti rispettando la normativa antisismica vigente, mentre per quanto riguarda l'impiantistica, si prevede il posizionamento dell'impianto fotovoltaico sulla copertura;

Le finiture esterne saranno del tipo tradizionale con colori così come indicato nelle Norme di attuazione allegate.

### Sufficienza energetica

L'intervento non prevede un aumento della dotazione energetica rispetto all'esistente in quanto con il mantenimento dei volumi complessivi, e con la realizzazione dell'edificato in classe A e parziale utilizzo di produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico e/o solare) si ottiene una riduzione complessiva dei consumi di energia.

### Obiettivi strategie e cronoprogramma

Strategia dell'intervento è recuperare ai fini abitativi un ambito con l'obiettivo di contribuire a rivitalizzare e qualificare una porzione del centro storico privo di emergenze architettoniche che in passato era stato trascurato in quanto di scarso valore immobiliare.

Data la conformazione e la sua consistenza si provvederà ad eseguire un intervento unitario da completarsi nel periodo di validità del permesso di costruire (max. tre anni)

#### Presenza di beni paesaggistici

Sull'area non insistono beni paesaggistici e/o località sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004

I dati planivolumetrici e la tipologia dell'intervento sono illustrati negli allegati grafici.

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: SNIDAR LUCIANO  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 07/07/2022 10:38:02

NOME: MARINI CLAUDIO  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 07/07/2022 11:11:48

NOME: RAFFAELE DI LENA  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 06/10/2022 14:45:07

NOME: FINCO FRANCESCA  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 28/10/2022 15:52:37

NOME: ENRICO BERTI  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 28/10/2022 16:14:11