

33100 Udine  
+39 347 6093228  
info@vda-architetto.it  
www.vda-architetto.it

PI 02191330303  
CF DLLVNC72S43L483M

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

**PIANO DI RECUPERO  
VIA MAGRINI 16 - 18**

La proprietà  
**sig. Cristian CANTARUTTI**  
**Via Borgo di Sopra 21**  
**Premariacco (Ud) - 33040**

## **Elenco elaborati:**

### **Documentazione fascicolata:**

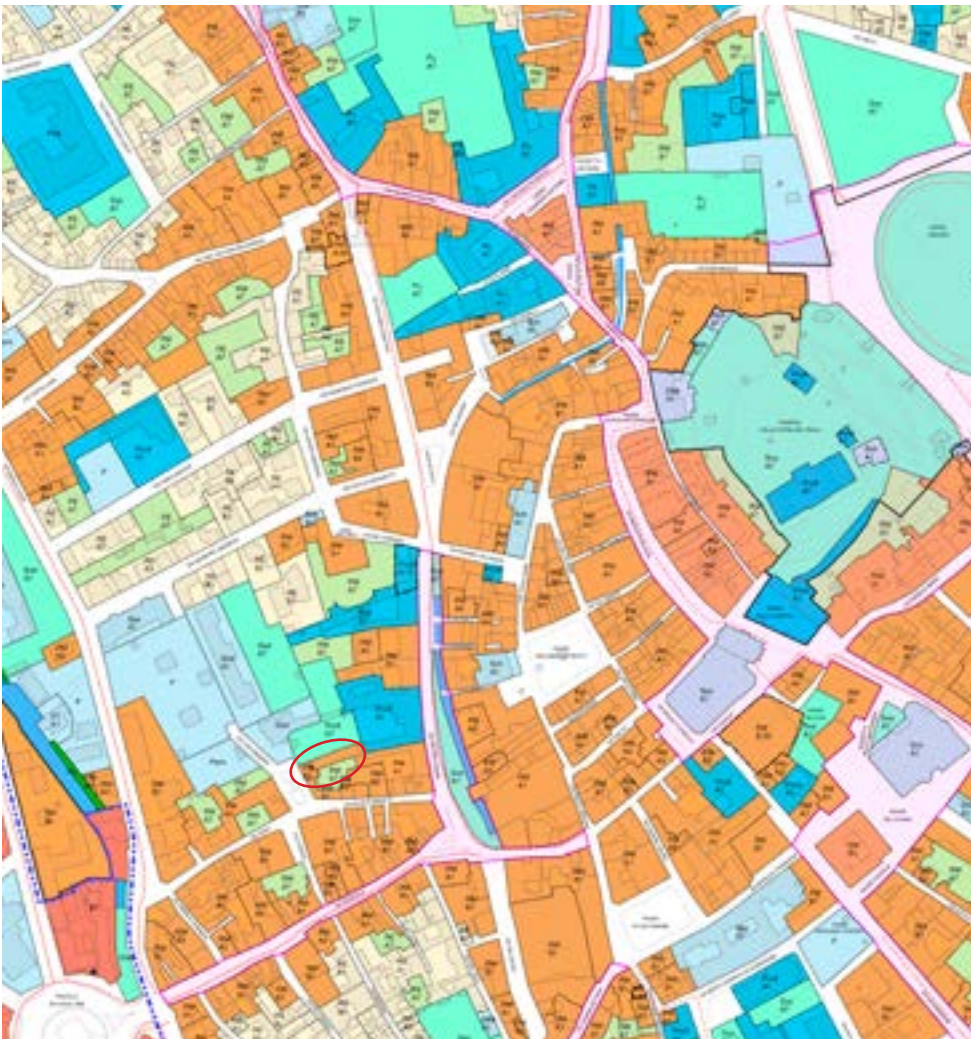
1. Inquadramento territoriale - Estratti:  
PRGC, NTA, Planimetria generale con zonizzazione dell'ambito di piano, ortofoto, mappa catastale, planimetrie catastale;
2. Rilievo planimetrico e altimetrico dell'area;
3. Documentazione fotografica dell'ambito oggetto di Piano;
4. Indagine storica dei manufatti;
5. Planimetria generale contenente la zonizzazione dello stato di fatto;
6. Volumi dell'intervento;
7. Stato dei lavori attualmente autorizzati (in tavola al 200)  
stato di fatto della presente richiesta;
8. Progetto - proposta di riclassificazione della zona omogenea:  
variante al PRGC, Norme Tecniche di Attuazione del PAC;  
planimetria generale con nuova zonizzazione,  
proposta di progetto (in tavola al 200);

**Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto**

Veronica  
Dall'Aglione  
Architetto

## 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Estratto del PRGC



## CAPO 2° - **SISTEMA INSEDIATIVO DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI**

### SEZIONE 1^ - **LA RESIDENZA**

#### ART. 18 - **AMBITO DEL CENTRO CITTÀ**

##### **Caratteristiche generali**

L'ambito del centro città, così come individuato nelle tavole di azionamento, corrisponde sostanzialmente all'insediamento fortificato compreso all'interno della 5^ cerchia muraria, ad esclusione di alcune aree profondamente trasformate da interventi edilizi del secondo dopoguerra del XX secolo. L'ambito, che costituisce un centro storico primario ai sensi del PURG, comprende il nucleo urbano di particolare pregio ambientale di zona A, misto a un'edificazione contemporanea di zona B, che in parte ha saturato il tessuto storico originario, in parte lo ha sostituito.

##### **Obiettivi di progetto**

Nell'ambito del centro città il PRGC favorisce azioni:

- ☐ di conservazione del patrimonio edilizio esistente di pregio;
- ☐ di riqualificazione di alcuni ambiti edificati privati;
- ☐ di rifunionalizzazione di ambiti sensibili pubblici spesso dominati dalle esigenze del traffico veicolare.

Il Piano sostiene:

- ☐ l'adeguamento funzionale delle attrezzature collettive;
- ☐ il ridisegno delle aree scoperte permeabili.

##### **Destinazioni d'uso nell'ambito del centro città**

Le **zone A e B** dell'ambito sono suddivise in due zone contraddistinte dai codici **RE** e **RM**, caratterizzate da diverse destinazioni d'uso:

- ☐ **zona RE** in cui sono ammesse le destinazioni residenziale, servizi (artigianale di servizio), direzionale (ad esclusione del direzionale ricreativo), servizi e attrezzature collettive;
- ☐ **zona RM** in cui sono ammesse le succitate destinazioni di zona RE, la direzionale ricreativa (esclusi dancing-discoteche), l'alberghiera, la ricettivo-complementare, la commerciale al dettaglio.

Le aree inedificate di pertinenza dei fabbricati possono essere destinate a parcheggio, a raso o interrato.

L'Amministrazione comunale sottopone a monitoraggio costante i processi demografici e i mutamenti di destinazione d'uso nelle zone A e B del centro città e li assoggetta a una verifica biennale da parte di un Organo tecnico appositamente individuato, in termini di sostenibilità urbanistica e ambientale con l'indicazione, da parte dell'Amministrazione comunale stessa, dei limiti di soglia superati i quali risulta necessario adottare misure correttive atte a perseguire il migliore utilizzo del patrimonio edilizio del centro città.

## **Attrezzature collettive**

Le destinazioni delle attrezzature collettive del centro storico, di interesse regionale e/o comprensoriale e urbane e di quartiere, sono definite e regolamentate dall'art. 36 e seguenti.

## **Centro storico**

L'ambito del centro città costituisce il riferimento per la definizione del perimetro del "centro storico" ai sensi della normativa regionale in materia di attività commerciali.

## **Strumenti di attuazione**

Nell'ambito del Centro Città il PRGC si attua con intervento diretto, con intervento convenzionato, con Piano Attuativo approvato o con nuovo Piano Attuativo da redigere in conformità alla scheda di cui all'Appendice n. 3 "Quaderno delle Schede Norma". Le Schede Norma, interessano ambiti di zona A (**A.n**, con n numero progressivo), di zona B (**B.n**) e attrezzature urbane e di quartiere (**S.n**).

Gli ambiti territoriali dotati di un piano attuativo adottato o approvato (a cui si rimanda per le disposizioni normative di carattere urbanistico ed edilizio - vedere l'art. 28) sono evidenziati negli elaborati grafici di zonizzazione con apposito codice (zona **Ax** e **Bx**) e perimetro specificato in legenda.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione su aree edificabili, di ristrutturazione urbanistica, e gli interventi relativi ad attrezzature pubbliche regionali e/o comprensoriali, non contemplati dal nuovo PRGC (adottato il 25.07.11), devono essere assoggettati a Piano Attuativo, previa verifica della sostenibilità urbanistica, viabilistica (in particolare in termini di accessibilità del traffico veicolare e di dotazione di spazi di sosta) e della coerenza morfologica con l'edificato di valenza storica e testimoniale.

**ART. 19 - ZONA URBANA DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO, AMBIENTALE "A"**

## **Caratteristiche generali e obiettivi di progetto**

La zona A comprende il nucleo urbano storico di particolare pregio ambientale del centro città. Il Piano prevede che gli interventi perseguano il recupero, la rivitalizzazione e la conservazione degli elementi di qualità dell'edificato e delle aree scoperte.

## **Tipi di intervento**

I tipi di intervento sono distinti in:

### **Zona A1 - restauro e risanamento conservativo**

In zona A1 sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo, conformemente ai criteri compositivi e all'abaco contenuti nel Regolamento Edilizio.

Gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio possono prevedere la demolizione di superfetazioni o di corpi accessori di scarsa qualità.

Al fine di consentire il ripristino di parti della città andate distrutte a causa di incendi, di scoppi, di eventi di forza maggiore, nonché conseguentemente a interventi di demolizione controllata volti a preservare l'incolumità delle persone richiesti dagli Enti competenti, può essere consentita la ricostruzione degli edifici demoliti, nel rispetto del volume e della sagoma originari, in base alle rilevazioni catastali e/o storicamente accertabili.

### **Zona A3 - ristrutturazione edilizia**

In zona A3 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia del patrimonio esistente. Per la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia si rimanda alla legislazione vigente e al Regolamento Edilizio comunale.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione del patrimonio esistente e quelli di sostanziale modifica della superficie dell'involucro attraverso rifacimenti o ricomposizioni delle facciate sono soggetti al parere preventivo della Commissione Edilizia: elaborati grafici e relazione descrittiva devono esplicitare le modalità di inserimento del nuovo intervento nel tessuto storico edilizio, con particolare attenzione a cortine edilizie e spazio urbano contigui e prospicienti.

Tale parere preventivo dovrà costituire la base per la messa a punto del progetto definitivo da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia per il rilascio, nel rispetto delle previsioni del PRGC e del Regolamento Edilizio, dei prescritti titoli abilitativi.

A tutela delle scelte pianificatorie della zona A, in assenza della Commissione Edilizia il parere preventivo di coerenza tra intervento e tessuto storico sarà espresso da un Organo tecnico individuato dal Comune.

### **Zona A6 - aree edificabili**

In zona A6 sono ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni nel rispetto delle previsioni contenute nelle Schede Norma dell'Appendice 3, i cui ambiti sono visualizzati negli elaborati grafici di zonizzazione.

Qualora la zona non sia dotata di scheda norma, gli ampliamenti e le costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

<b>IF</b>	2,0 mc/mq
<b>QF</b>	0,50
<b>Dc</b>	zero, se l'edificazione avviene in aderenza; non meno di m 5,00 negli altri casi.

### **Zona A7 - aree libere inedificabili**

La zona è destinata alla conservazione di aree verdi esistenti o alla formazione di nuove aree verdi.

In zona A7 sono ammessi interventi volti al mantenimento della vegetazione esistente o alla formazione di nuovi sistemi vegetazionali.

I progetti di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio dovranno contenere il progetto del verde delle zone A7 pertinentziali, in particolare di quelle prive di vegetazione o con aree verdi da riqualificare.

Il patrimonio edilizio esistente inserito in zona A7 è assoggettabile a interventi fino al restauro e risanamento conservativo contestualmente alla progettazione delle aree verdi.

È consentito realizzare locali interrati, destinati ad autorimesse o al servizio di reti tecnologiche, mediante un progetto di sistemazione a verde dell'area scoperta.

Sono inoltre consentite opere funzionali e necessarie alla messa in sicurezza di edifici, esistenti o in progetto, prospicienti le aree comprese in zona A7, o in esse compresi.

Nelle aree di zona A7, individuate dal Regolamento comunale per l'esercizio del commercio sulle aree pubbliche, è ammessa la realizzazione di manufatti destinati a ospitare attività di commercio al dettaglio nei limiti stabiliti dal Regolamento.

### **Edifici e ambiti urbani tutelati**

Gli interventi sugli "edifici e ambiti urbani tutelati", evidenziati nelle tavole di zonizzazione e T2 delle Tutele Ambientali, Paesaggistiche e Storiche, sono soggetti anche alle norme degli articoli 30-31-32-35.

### **Interventi di edilizia libera**

Gli interventi di edilizia libera sono disciplinati dal Regolamento Edilizio comunale.



# Veronica Dall'Aglia Architetto

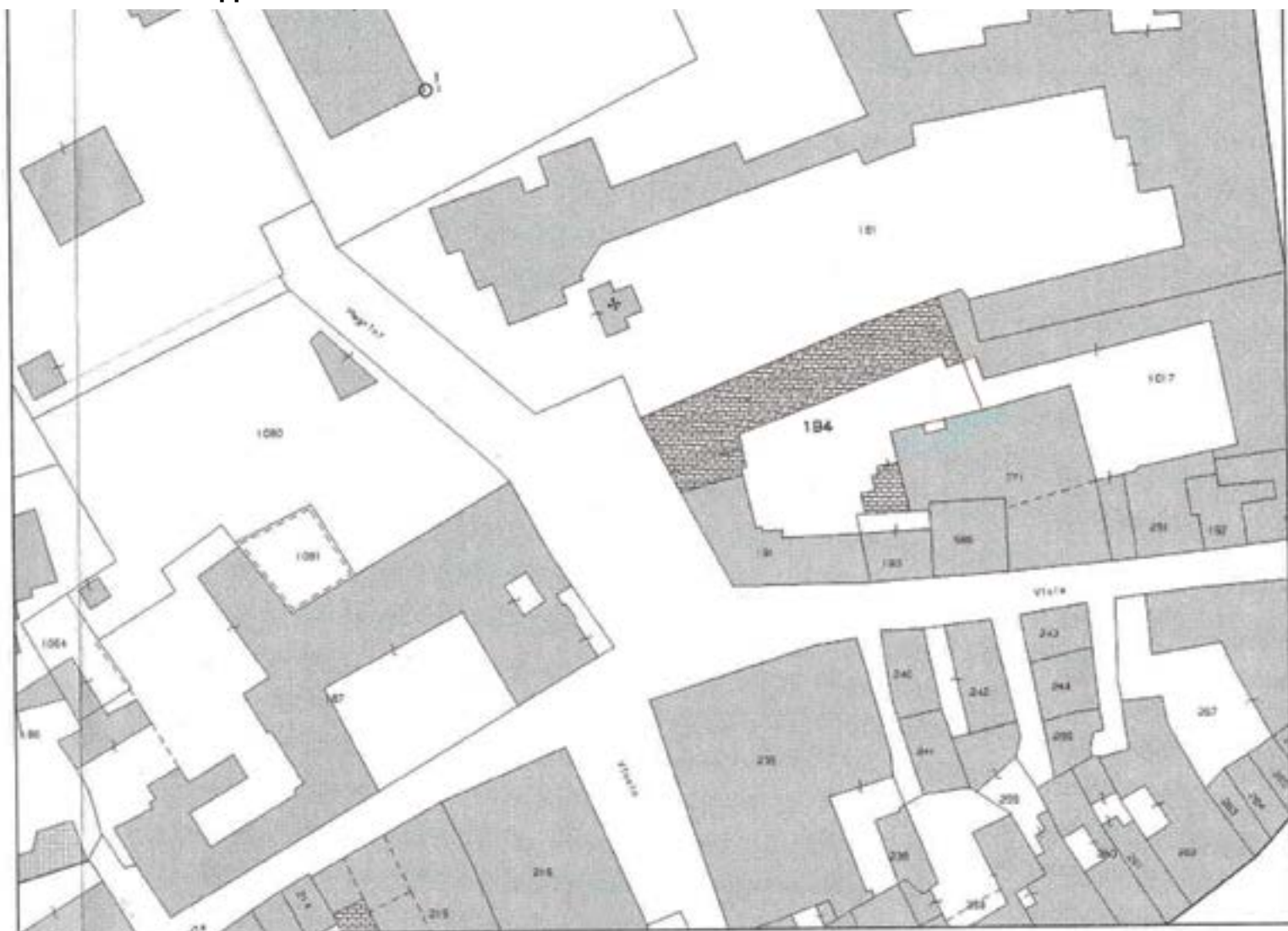
Estratto ortofoto



Ortofoto

# Veronica Dall'Aglione Architetto

Estratto di mappa catastale



Catasto

1:500



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0112372 del 06/11/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Via Luigi Magrini

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 194

Subalterno: 17

Compilata da:

Braidotti Mauro

Iscritto all'albo:  
Geometri

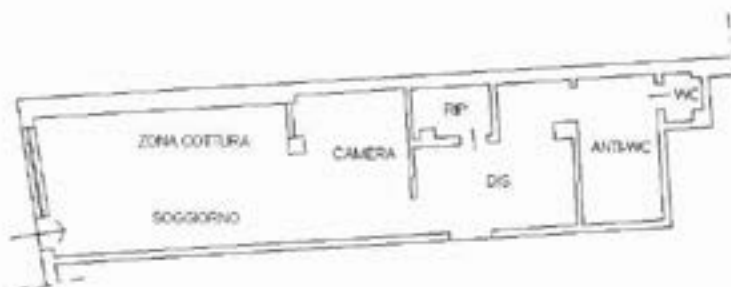
Prov. Udine

N. 2293

Scheda n. 1

Scala 1:200

Allegato ..... A ..... al  
n. 10428 ..... di Raccolta



PIANO TERRA

h: 290 cm



*Mauro Braidotti*  
*Geometra*



Ultima planimetria in atti

Data: 20/11/2019 - n. T254873 - Richiedente: RCCGSI71D70A285W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2019 - Comune di UDINE (L.483) - < Foglio: 34 - Particella: 194 - Subalterno: 17 >  
VIA LUIGI MAGRINI n. 16 piano: T;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0008749aai 17/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Via Luigi Magrini

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 194

Subalterno: 9

Compilata da:

Lizzi Guido

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 02050

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

deposito  
Hmax=mt. 5.95

Hmin=mt. 4.00

Hmin=mt. 4.00

WC

deposito  
Hmt. 3.40



Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 20/11/2019 - n. T254878 - Richiedente: RCCGSI71D70A285W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

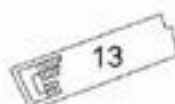
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2019 - Comune di UDINE (L.483) - < Foglio: 34 - Particella: 194 - Subalterno: 9 >  
VIA LUIGI MAGRINI n. 18 piano: T;

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Braidotti Mauro
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Udine	N. 2293

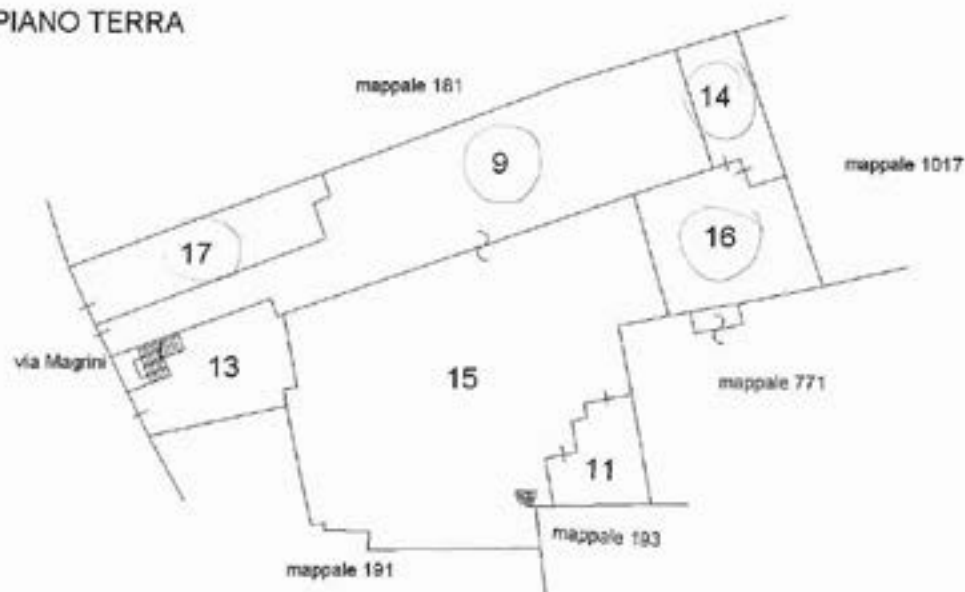
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Udine

Comune di Udine	Protocollo n. UD0112372 del 06/11/2019
Sezione: Foglio: 34 Particella: 194	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

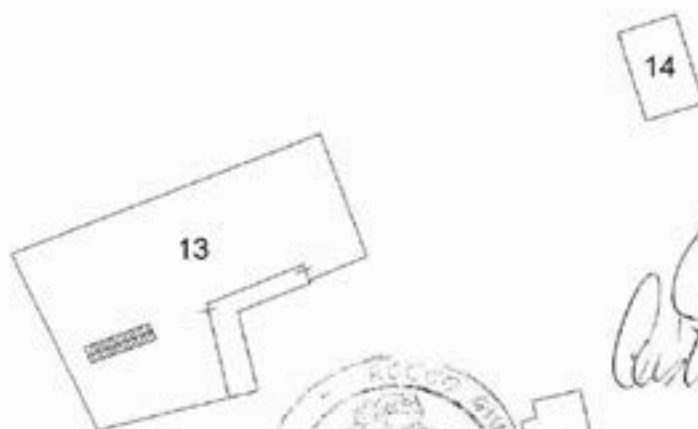
**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



*Handwritten signature: Antonio Corti*



Ultima planimetria in atti

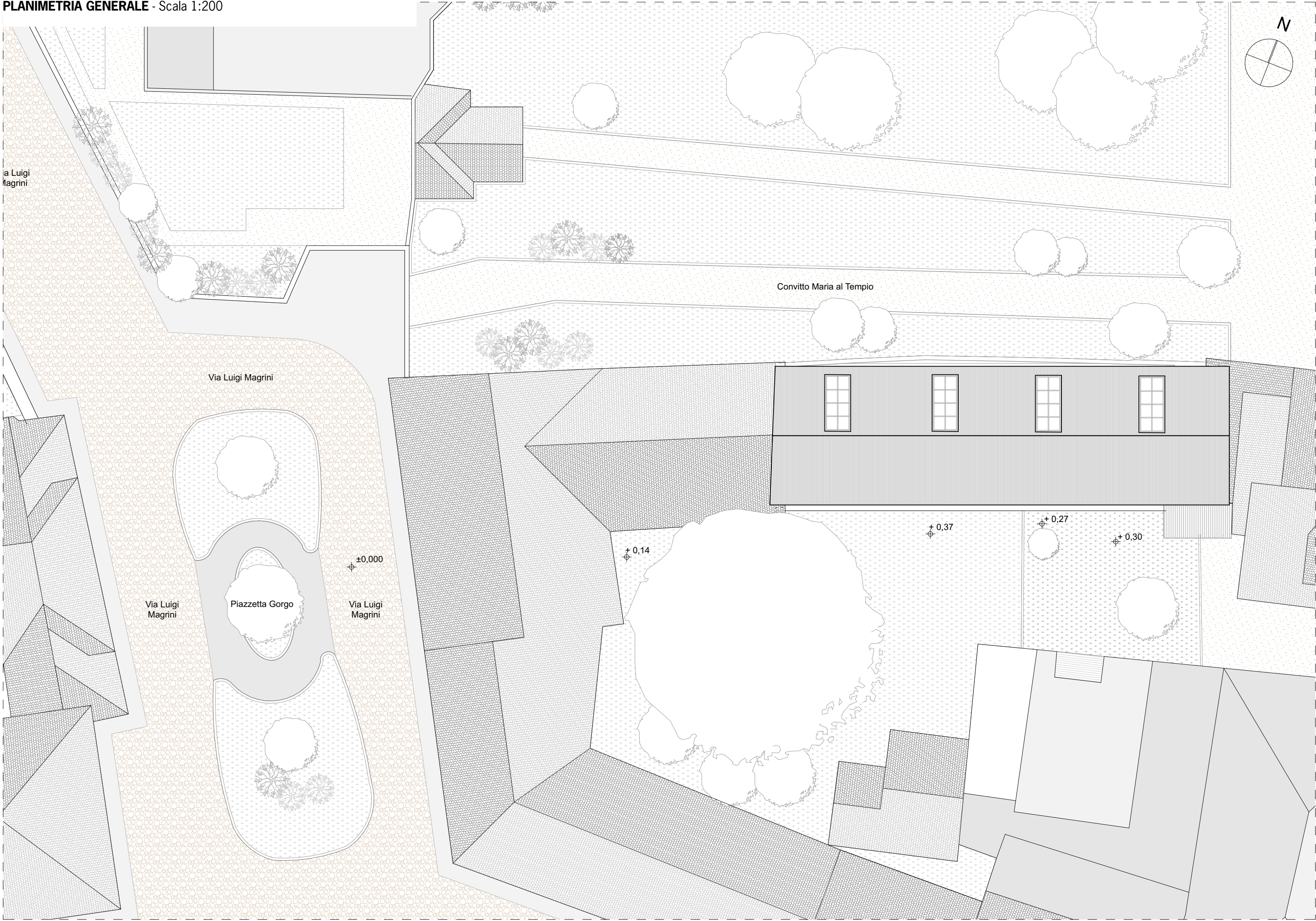
Data: 07/12/2019 - n. T28890 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

## 2. RILIEVO PLANIMETRICO E ALTIMETRICO DELL'AREA DI PIANO

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto





Via Luigi  
Magrini

Via Luigi Magrini

Via Luigi  
Magrini

Piazzetta Gorgo

$\pm 0,000$

Via Luigi  
Magrini

Convitto Maria al Tempio

$\pm 0,14$

$\pm 0,37$

$\pm 0,27$

$\pm 0,30$

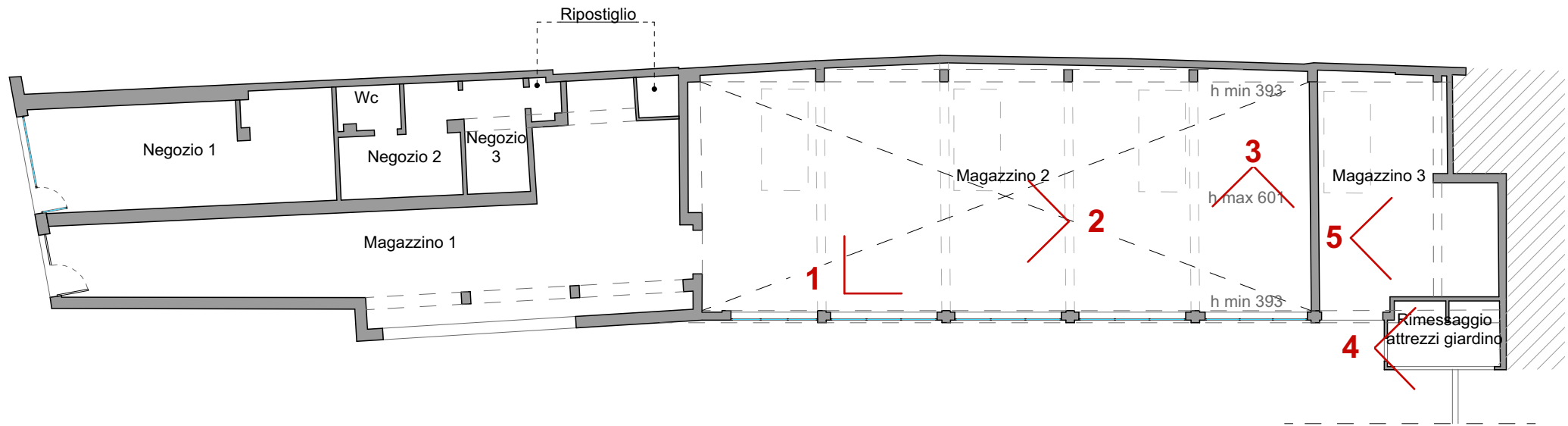
N

**3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AMBITO OGGETTO DI  
PIANO CON SCHEMA DI INDIVIDUAZIONE DEI CONI VISIVI**

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto



PIANTA EX MAGAZZINO - Scala 1:200

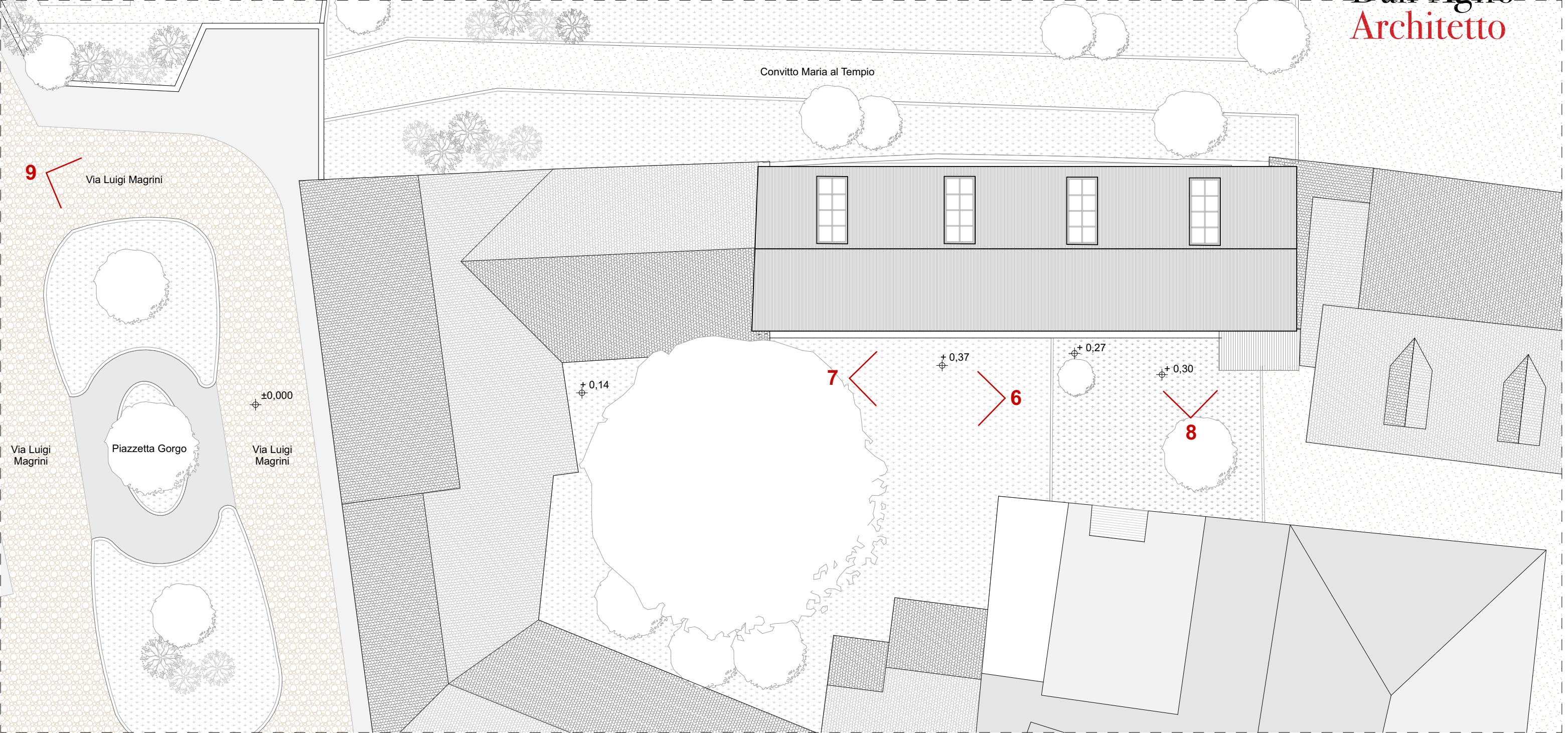


Veronica  
Dall'Aglio  
Architetto

Veronica  
Dall'Aglio  
Architetto

Vicolo Sutti, 18  
33100 Udine  
+39 347 6093228  
info@vda-architetto.it  
www.vda-architetto.it

PLANIMETRIA GENERALE - Scala 1:200



Fotografie estratte dalla Relazione Fotografica dello Stato di Fatto.  
Redatta per la richiesta di Permesso di Costruire  
Approvata con data 13 Gennaio 2020.

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto



FOTO 1



Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto



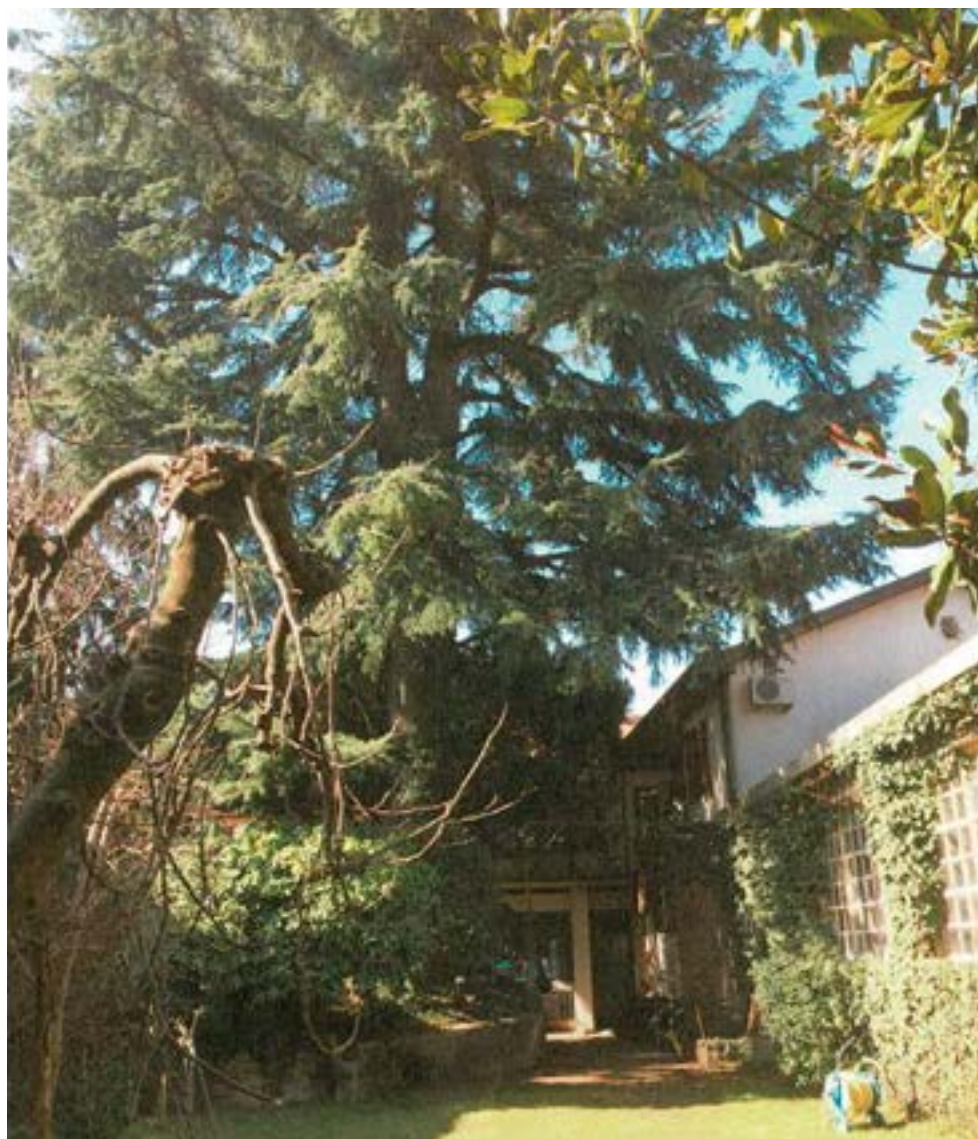


FOTO 6

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto



FOTO 7





FOTO 8



FOTO 9

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto



#### **4. INDAGINE STORICA DEI MANUFATTI**

L'immobile oggetto di Piano non presenta caratteristiche architettoniche e storiche di pregio, come risulta evidente a seguito di una ricerca attraverso le mappe storiche della Città di Udine dal 18° secolo fino all'età contemporanea.

Si evince infatti che l'edificio affacciato su Via Magrini, quello dell'ingresso, è presente sin dalla prima mappa datata 1727, mentre il resto della proprietà è adibita a verde/campi fino al 1975 data in cui compaiono i primi documenti riguardanti il magazzino voltato.

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

## MAPPE STORICHE DELLA CITTA' DI UDINE



Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

### **1727 - Mappa della città di Udine con "Indice dei luoghi più conspicui della città d'Udine"**

Evidenziata nel cerchio l'area oggetto dell'intervento, in cui, all'epoca della redazione della mappa vi erano esclusivamente giardini e gli edifici rappresentati si affacciano sull'attuale Via Zanon, o sul lato opposto dell'odierna Piazzetta Magrini.

Siamo certi della individuazione della zona perchè al n° 32 dell'indice viene inserita la Chiesa delle Cittelle, altrimenti detta Chiesa delle Zittelle o Chiesa della Presentazione di Maria al Tempio, che oggi fa parte dell'intero complesso di Santa Maria al Tempio, confinante con l'immobile oggetto della presente richiesta.

# Veronica Dall'Aglia Architetto

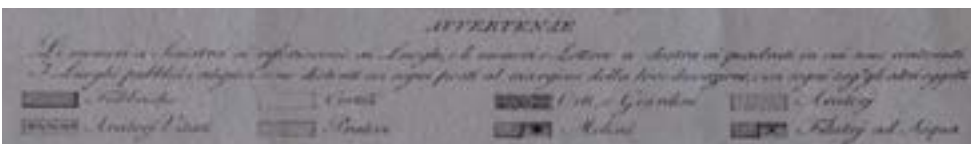


**1811 - Mappa della città di Udine con  
"Indice dei luoghi più rimarcabili della città d'Udine"**

Evidenziata nel cerchio l'area oggetto dell'intervento.

Si possono notare le costruzioni in linea sul sedime degli immobili attuali sui civici prospicienti all'odierna Piazzetta dedicata al Poeta Pierluigi Cappello, a sua volta all'epoca occupata da un edificio di fronte a Palazzo Gorgo Maniago.

L'area oggetto del Piano risulta, tuttavia, ancora interessata dalla presenza di "Corti e Giardini".



Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto



**1843-1850 - Mappa della Città di Udine**

Evidenziata nel cerchio l'area oggetto dell'intervento.

Veronica  
Dall'Aglío  
Architetto



**1843-1850 - Mappa della Città di Udine\_Dettaglio**

Rimane confermata la presenza di giardini privati e la totale assenza di edificazioni sull'area evidenziata nel cerchio l'area oggetto dell'intervento.



Veronica  
Dall'Aglío  
Architetto



**1886 - Pianta di Udine**

Evidenziata nel cerchio l'area oggetto dell'intervento.

Tra la Scuola Elementare maschile di S.Domenico (n°40) e il Collegio delle Zittelle (n°41) si evidenzia ancora la presenza di terreno non coltivato sul sedime della costruzione attuale.



Veronica  
Dall'Aglío  
Architetto



**Inizio '900 - Pianta di Udine**

Evidenziata nel cerchio l'area oggetto dell'intervento.

Rimane invariata la presenza dell'edificio che si affaccia su Piazzetta Cappello e insistente sulla Piazzetta stessa, e dei terreni all'interno della Corte.

## ESTRATTI DEI DOCUMENTI REPERITI E FOTO STORICHE

La prima prova dell'esistenza dell'edificio ad uso magazzino compare nella documentazione a firma dell'Arch. Aldo Bernardis, di data 4 febbraio 1975.

Nella pratica infatti è segnato l'immobile come contorno, poichè l'oggetto dell'intervento è perimetrato in rosso, e fa riferimento alla porzione di proprietà insistente sull'angolo fra Via Magrini e Via Muratti.

Il 12 maggio 1992, a firma dell'Ing. Livio Fantoni, viene approvata una pratica per i lavori di ristrutturazione del fabbricato da destinarsi a Casa d'Aste, di cui si allega copia, con relative fotografie dell'epoca.

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

## COPIA DEI DOCUMENTI REPERITI

Estratto dal Progetto di Massima per la sistemazione interna ed esterna della Casa del Dott. Marzona. Febbraio 1975

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

PROGETTO DI MASSIMA  
SISTEMAZIONE INTERNA ED ESTERNA  
CASA dott. MARZONA - VIA MAGRINI UDINE.

GENNAIO 75. PLANIMETRIA. 1/200

AREE DI PERTINENZA.

aldo bernardis  
architetto  
Via G. Duranti 04  
tel. 2250 - Udine

REPARTIZIONE TECNICA  
SEZIONE ED. PRIVATA  
N°  
ARRIVATA IL 5 FEB. 1975.

APARTAMENTO AL PRIMO PIANO ESISTENTE.  
FABBRICATO INTERESSATO ALLA SISTEMAZIONE.  
AREA DI PERTINENZA A PASSAGGI E PARCHEGGI.  
SUPERFICIE DI PERTINENZA DI FABBRICATI. MQ 6

APPROVATO

MUNICIPIO DI UDINE  
ARRIVATA  
- 4 FEB. 1975  
N°

1975

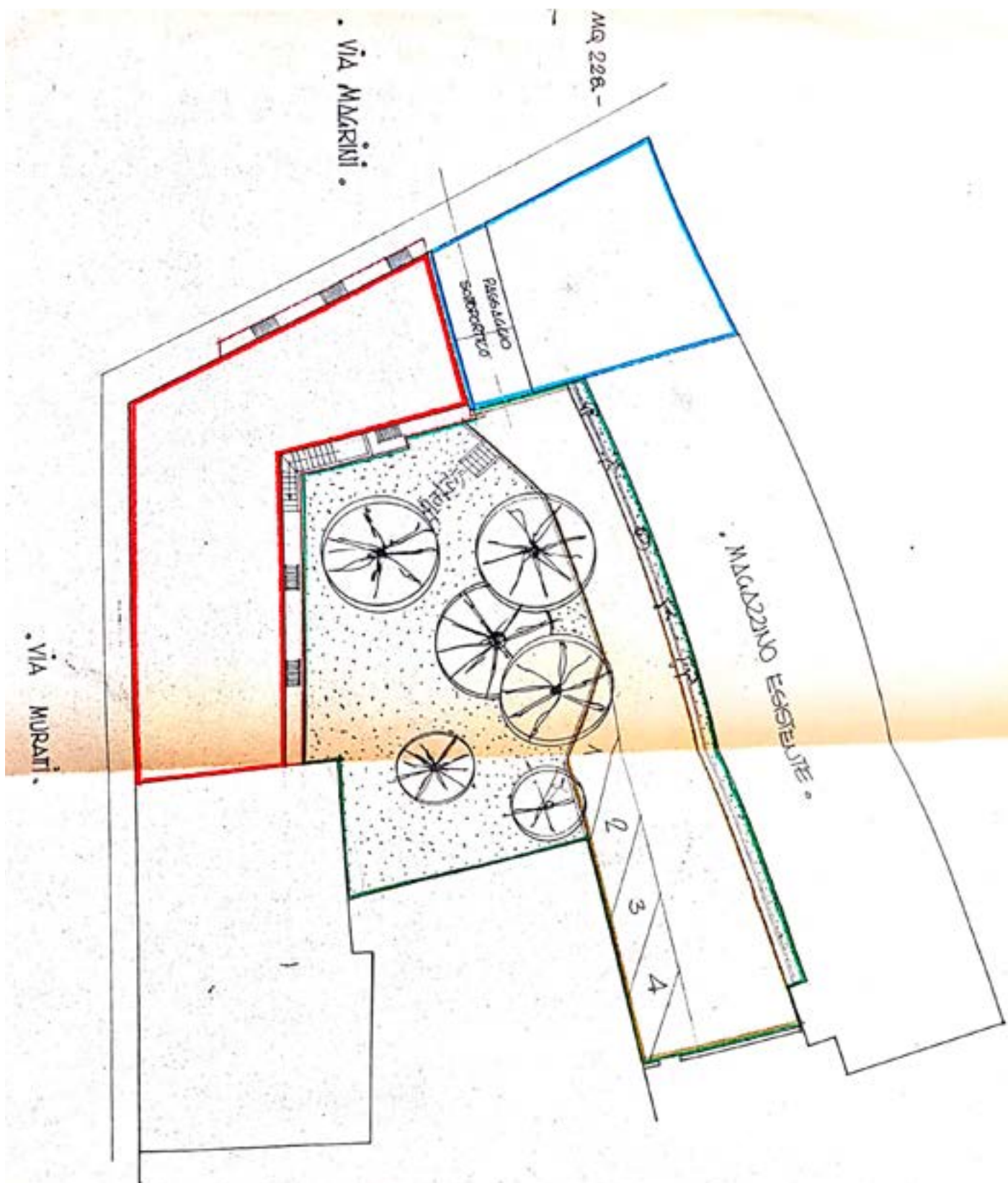
MQ 228 -

VIA MARINI

passaggio  
sottopetto

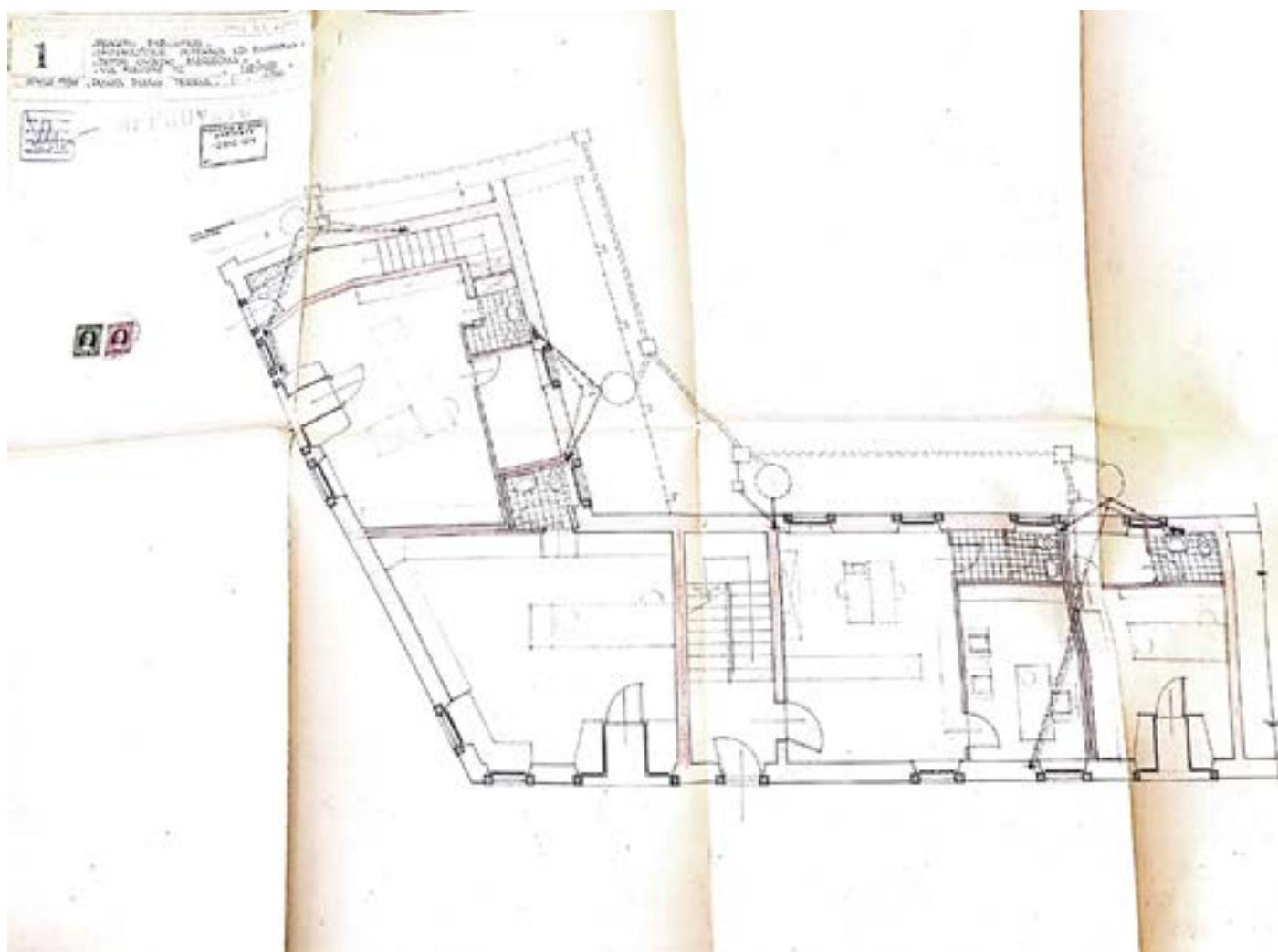
MAGAZZINO ESISTENTE

VIA MURATI

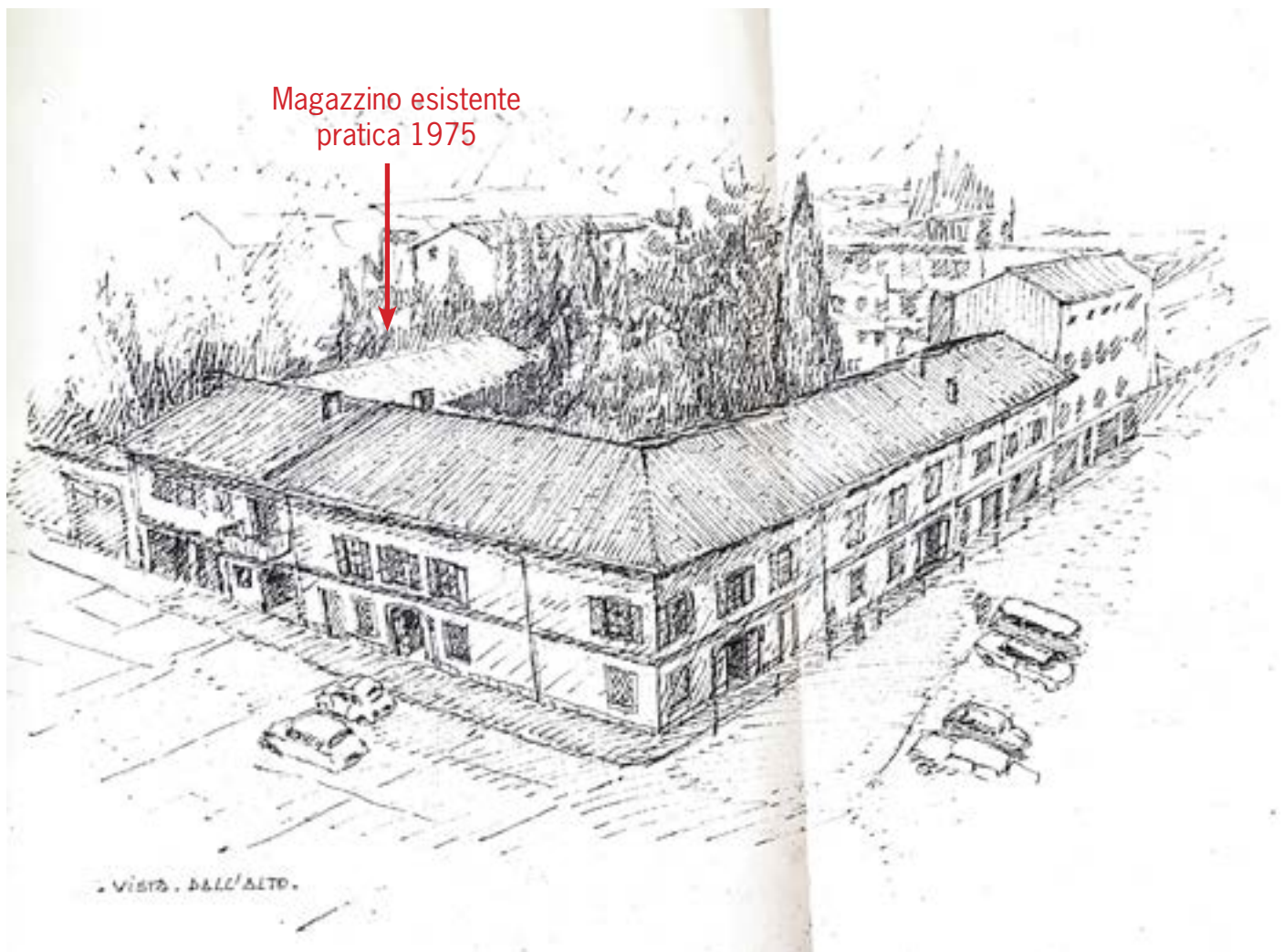




Veronica  
Dall'Aglío  
Architetto



Veronica  
Dall'Aglione  
Architetto





Estratto dalla Relazione Tecnica per la "Ristrutturazione Sala D'Aste - Via Magrini 18 - Udine". Approvata dal Comune di Udine il 12 Maggio 1992.

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

#### 1) NOTE DESCRITTIVE E SCELTE PROGETTUALI

L'edificio oggetto dell'intervento qui descritto, si trova all'interno di un cortile del quale costituisce un lato. Ad esso si accede da un passaggio ricavato attraverso il piano terra di un edificio, non oggetto di intervento, prospiciente la via Muratti.

Tipologicamente il fabbricato si può definire come capannone ad una campata, con copertura a volta a sesto acuto, prefabbricata, tirantata, in pannelli di latero-cemento, portata da travature longitudinale e colonne in calcestruzzo armato gettato in opera. Le strutture e le fondazioni sono a plinti isolati sotto i pilastri.

Le opere strutturali in progetto consistono sommariamente nei seguenti interventi:

- a) creazione di un piano scantinato che occupa parzialmente la pianta del fabbricato e relativo solaio di calpestio e scala di accesso in c.a. al piano terra. Tale intervento comporta la realizzazione di muri in calcestruzzo contro terra che sottofonderanno i pilastri che si trovano nella zona interessata.
- b) realizzazione di un soppalco praticabile in corrispondenza dell'ultima campata del capannone, raggiungibile tramite una scala in c.a.

Le opere suddette, dal punto di vista strutturale, comportano un intervento di adeguamento antisismico ai fini di rendere l'intero edificio in grado di assorbire le azioni sismiche, secondo quanto previsto dal punto C.9.1.1 del D.M. 24/1/86, oltre naturalmente gli interventi relativi all'ottemperanza alla legge 5/11/71 n. 1086 e al relativo decreto 27/7/85, per quanto riguarda i nuovi impalcati, nonché ai DD.MM. 11/3/88 sulle fondazioni e 12/2/82 sui carichi e sovracarichi.

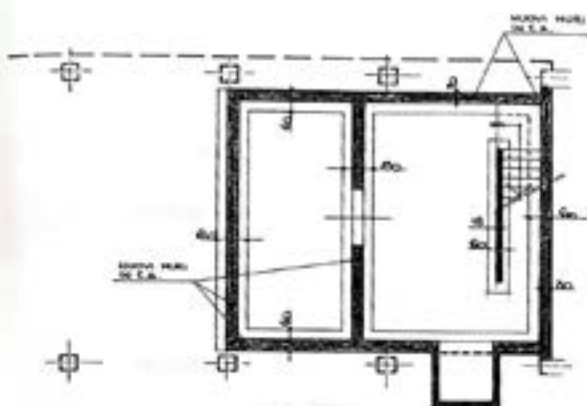
In particolare gli sforzi orizzontali sismici dovranno essere assorbiti dai setti in calcestruzzo che saranno realizzati alle due testate del fabbricato.

A livello di piano terra, al piede delle colonne, verranno inoltre realizzati cordoli in c.a. di collegamento. Per quanto riguarda la copertura si prevede un semplice intervento di

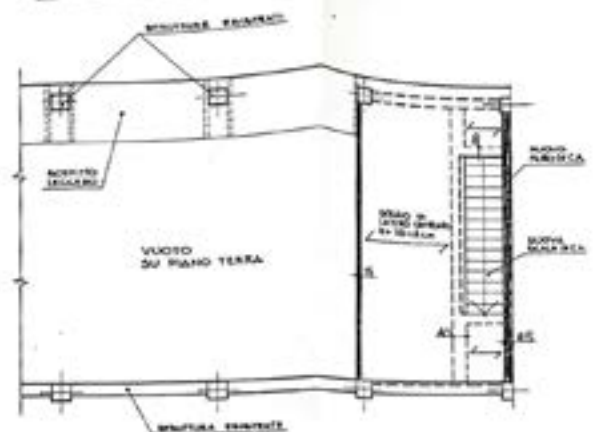
Veronica  
Dall'Aglio  
Architetto

RISTRUTTURAZIONE SALA D'ASTE  
VIA MAGRINI - UDINE

PIANTA SCANTINATO

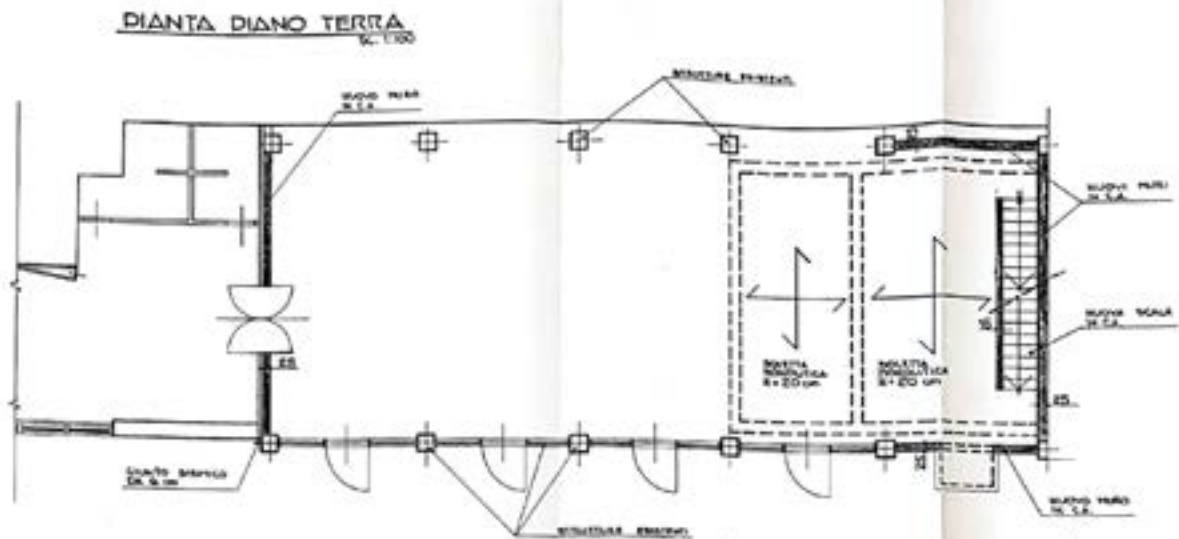


PIANTA SODDALCO



Veronica  
Dall'Aglio  
Architetto

RISTRUTTURAZIONE SALA D'ASTE  
VIA MAGRINI - UDINE







Fotografie estratte dalla Relazione per la “Ristrutturazione Sala D’Aste - Via Magrini 18 - Udine”. Approvata dal Comune di Udine il 12 Maggio 1992.



Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto



Veronica  
Dall'Aglione  
Architetto



## **5. PLANIMETRIA GENERALE CONTENENTE LA ZONIZZAZIONE DELLO STATO DI FATTO**

Nella planimetria di seguito allegata, redatta in scala 1:200, vengono evidenziati gli edifici da sottoporre a speciale regolamentazione, con particolare riferimento a quanto specificato nell'attuale PRGC e nella Legge Regionale 19/2009.

Vengono infatti individuate le porzioni di edificio in cui è possibile intervenire attraverso Ristrutturazione Edilizia (RM-A3) oppure Restauro o Risanamento Conservativo (RM-A1).

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto



ZONIZZAZIONE STADII DI FATTO

**ZONA RM/A1**  
**RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

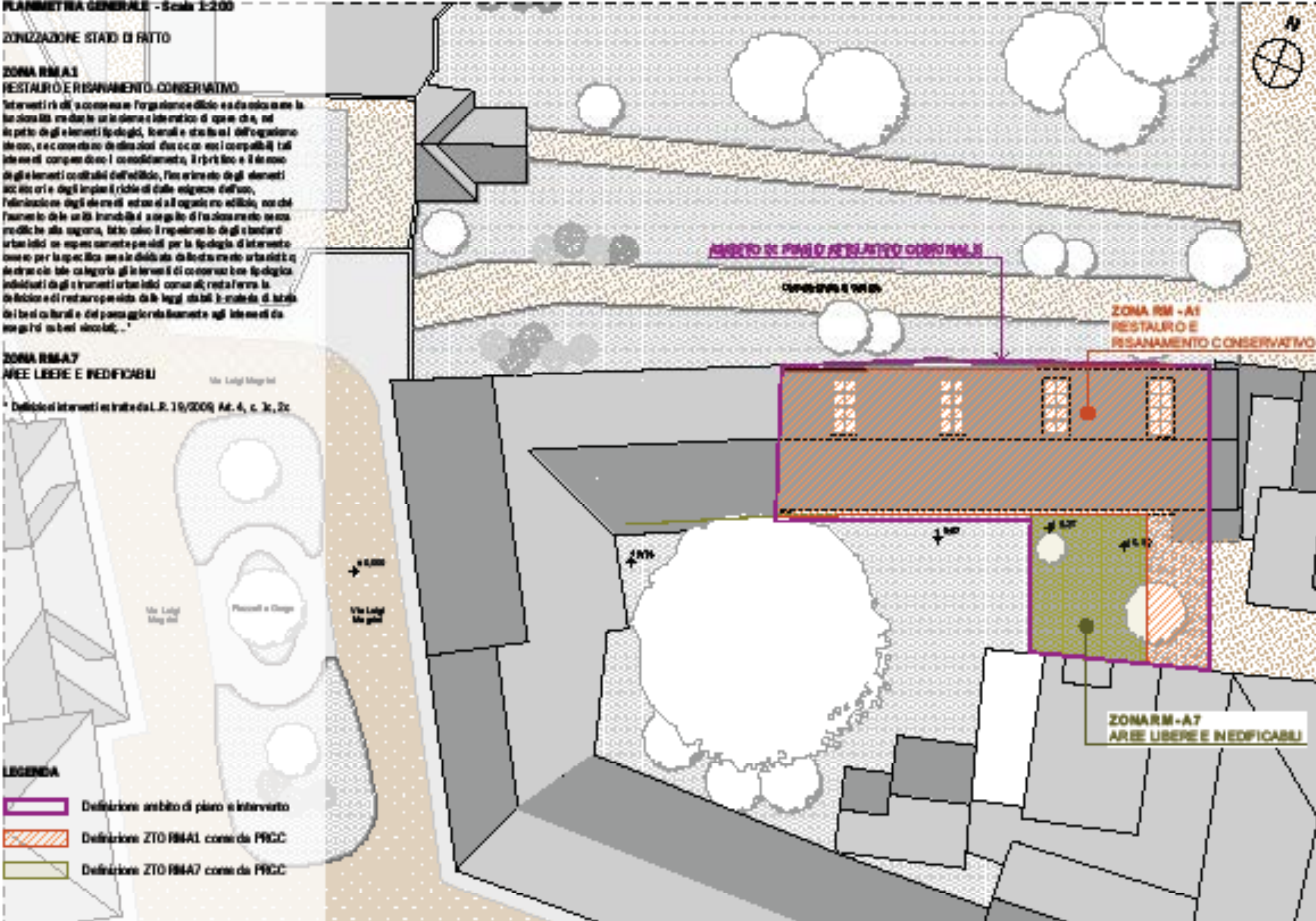
Interventi di conservazione e organizzazione edilizia e di recupero della funzionalità mediate un'azione ideologica di opere che, nel rispetto degli elementi spaziali, formali e strutturali dell'organismo urbano, e in considerazione delle relazioni dinamiche e compatibili tali interventi compendano i consolidamenti, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'insediamento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonchè l'aumento delle unità inabitabili a seguito di frazionamento o recupero edilizio alla ragione, fatto salvo il rispetto degli standard urbanistici in materia di spazi verdi per la tipologia di intervento ovvero per la specifica azione edilizia, da attuare in urbanistica e di edilizia con tale categoria, gli interventi di conservazione spaziale individuati dagli strumenti urbanistici concernenti la definizione del restauro prevista dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relative agli interventi di recupero urbanistico;

**ZONA RM/A7**  
**AREE LIBERE E INEDIFICABILI**

\* Definizione interventi ex lege dal L.R. 19/2009 Art. 4, c. 3c, 2c

LEGENDA

- Definizione ambito di piano e intervento
- Definizione ZTO RM/A1 conosciuta PRGC
- Definizione ZTO RM/A7 conosciuta PRGC

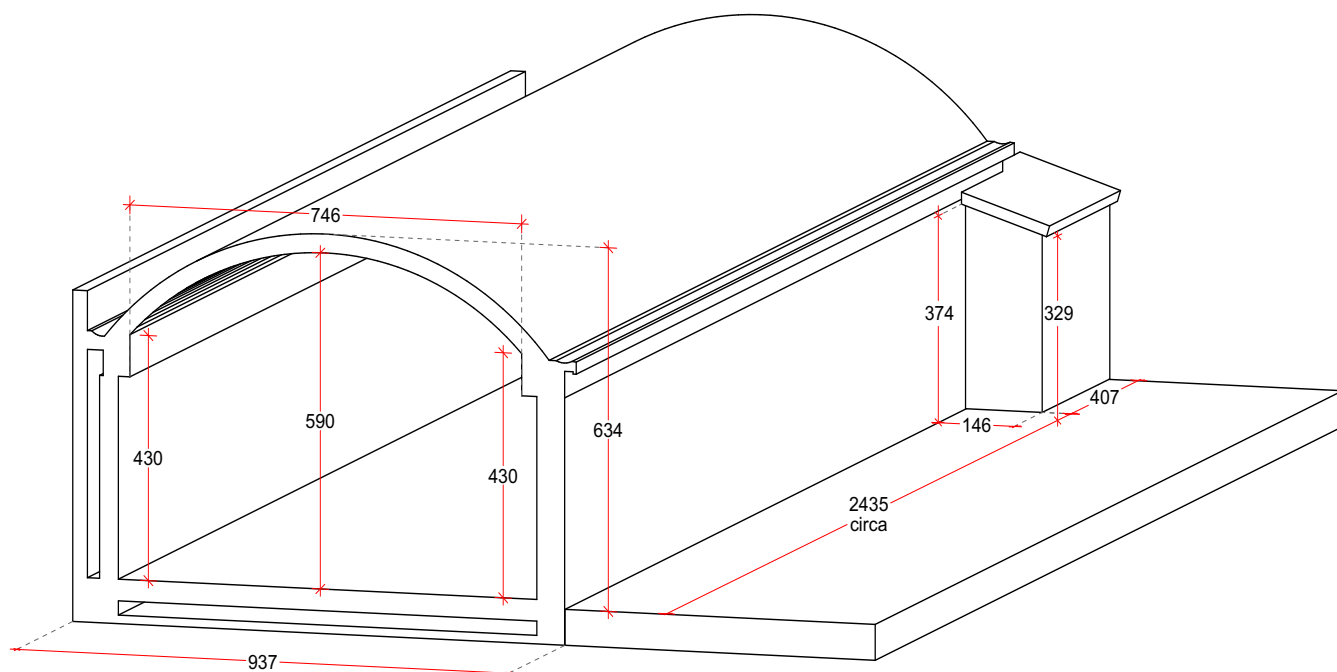


## 6. VOLUMI DELL'INTERVENTO

Seppur oggetto di variante strutturale autorizzata con SCIA n. SVA/5.4.2021, i volumi interessati all'intervento sono invariati.

Si specifica infatti che per ragioni di adeguamento sismico la volta della copertura è stata sostituita con una struttura in acciaio, ma che i muri perimetrali e i conseguenti fori sono stati mantenuti e oggetto di irrigidimento, così da garantire l'equivalenza degli spazi coinvolti.

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto



## **7. STATO DEI LAVORI ATTUALMENTE AUTORIZZATI**

Al momento l'edificio si presenta con i muri perimetrali esistenti, alcune modifiche nella forometria verso la corte interna, la nuova struttura in ferro ricadente all'interno del perimetro esistente. Come già dimostrato nella SCIA n. SVA/5.4.2021, che ha autorizzato la demolizione del tetto e la ricostruzione dello stesso con una volta regolare, il volume esistente è rimasto invariato.

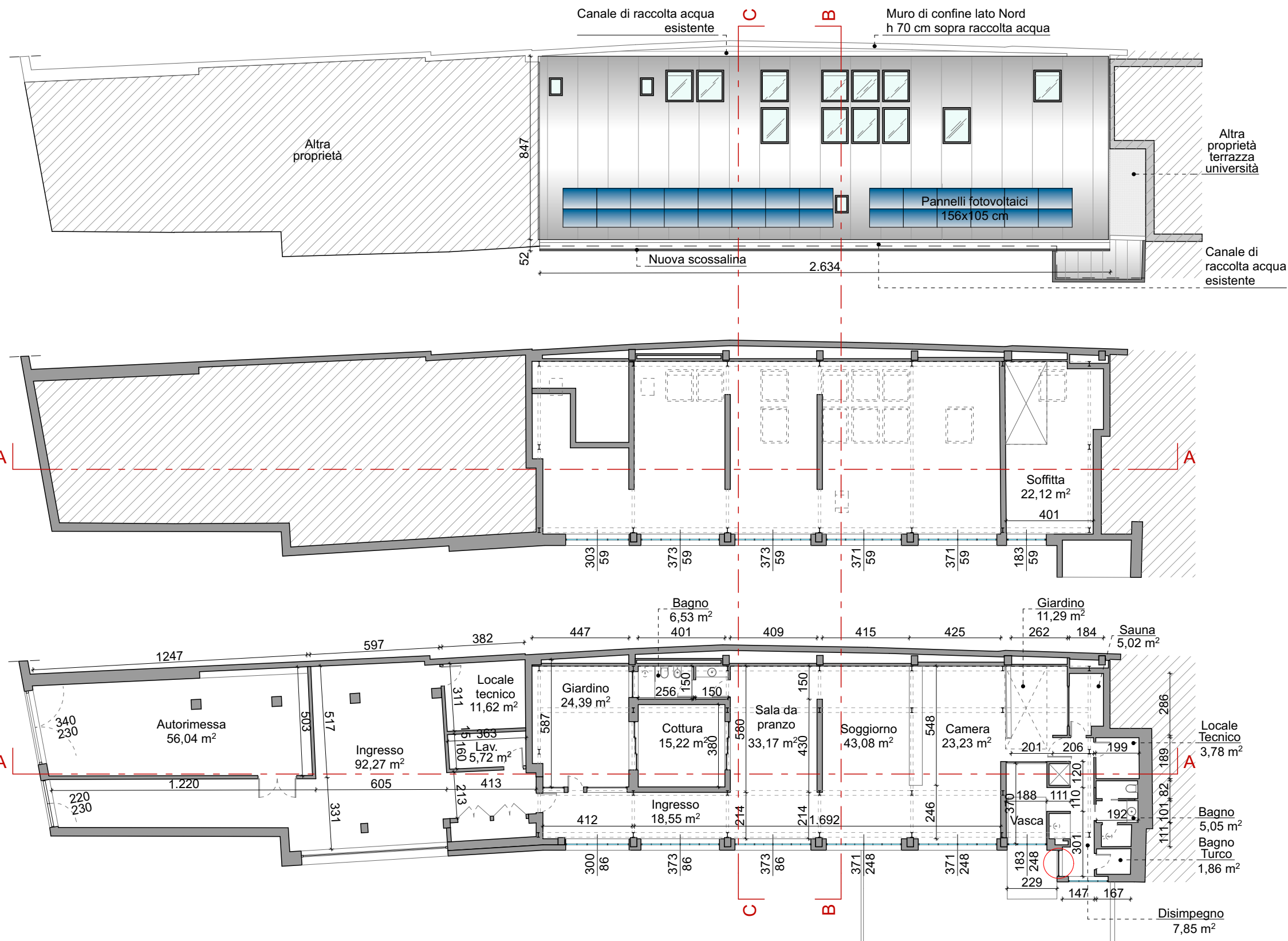
Sono state altresì autorizzate le nuove posizioni dei lucernari e il numero dei pannelli fotovoltaici da installare in copertura.

Quanto alla disposizione interna si fa ancora riferimento al PDC n. PDC/49.4.2019, che indica una residenza unifamiliare a piano unico con delle controsoffittature presumibilmente a contenimento di rumori e dispersioni energetiche, e un solaio interpiano calpestabile di circa 22 mq, con destinazione d'uso soffitta.

Tale configurazione costituisce stato di fatto della presente richiesta.

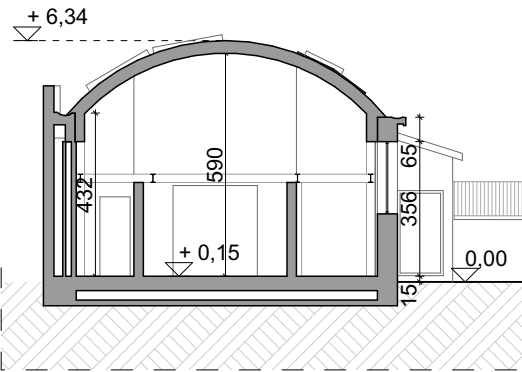
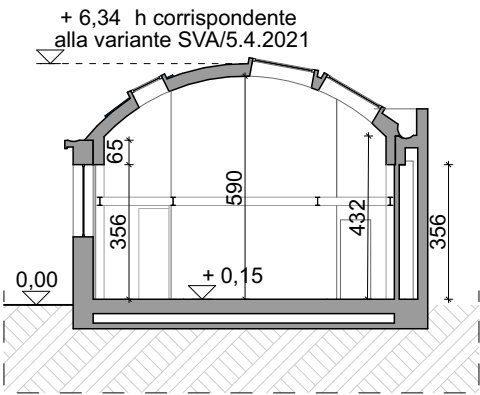
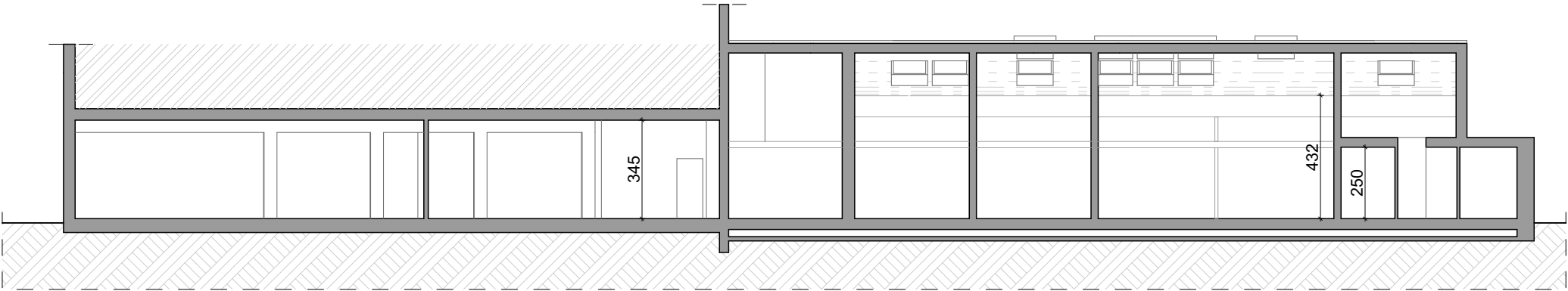
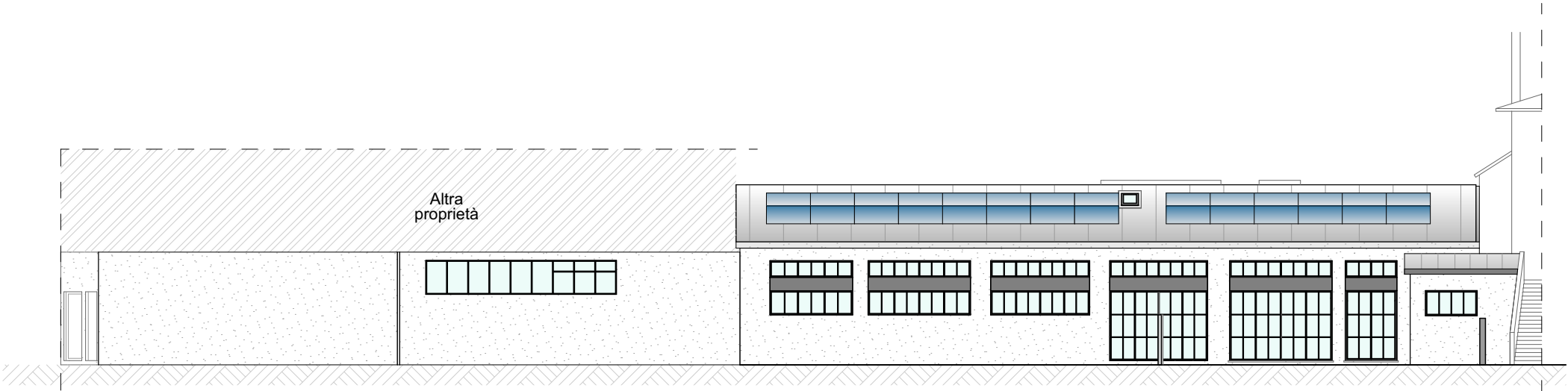
**Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto**





Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

Vicolo Sutti, 18  
33100 Udine  
+39 347 6093228  
info@vda-architetto.it  
www.vda-architetto.it



## 8. PROGETTO - PROPOSTA DI RICLASSIFICAZIONE DELLA ZTO

La presente richiesta di riclassificazione di Zona Omogenea, si rende necessaria per consentire l'inserimento di un interpiano nel volume esistente poichè la nuova struttura ha permesso di liberare la pianta dai numerosi vincoli di adeguamento che andavano a compromettere il recupero e riutilizzo del volume esistente.

La pianta a disposizione del proprietario, a seguito della posa della struttura approvata, risulta ora essere più duttile e accattivante, poichè la posizione dei pilastri si presta a numerose interpretazioni soprattutto in stile industriale, naturale espressione del sito.

Il complesso immobiliare originariamente costituito dalle tre unità (sub. 17, 9, 14) verrà suddiviso in due diverse unità immobiliari a destinazione residenziale e una parte comune a servizio delle due unità, a seguito delle mutate esigenze del committente.

Il proprietario infatti ha deciso di realizzare accanto alla propria abitazione una unità autonoma ed indipendente da destinare in un prossimo futuro al figlio.

Nella parte comune dei locali di Via Magrini troverà posto al civico 16 il generoso garage per due auto e le moto, questo risulterà collegato internamente all'accesso pedonale porticato del civico 18, predisposto per una chiusura notturna, conducente ai locali tecnici a servizio di entrambe le unità e all'ingresso vero e proprio dell'unità immobiliare principale definita con la lettera "A".

All'unità B si accederà dal giardino, in virtù della servitù perpetua di transito pedonale regolarmente registrata con atto notarile fino al raggiungimento dell'area esterna comune a entrambe le due unità.

L'unità A si aprirà in una grande zona giorno con cucina, pranzo e

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto



soggiorno a doppia altezza, un ripostiglio e un bagno con ampio antibagno e una lavanderia; al piano superiore, dove si accederà attraverso una scala a doppia rampa, vi saranno uno studio, una camera con bagno, dotata di ampia cabina armadio.

L'unità B, con ingresso dall'area esterna comune, sarà caratterizzata da una zona giorno al piano terra con cucina a vista e pranzo, un ripostiglio e un bagno con antibagno. Il piano superiore, dove saranno posizionati il soggiorno e una camera con bagno, si raggiungerà attraverso una scala.

In copertura i lucernari, già autorizzati, sono integrati nel passo della copertura in lamiera e accoglieranno più luce naturale possibile privilegiando la vista degli alberi attigui.

I pannelli fotovoltaici soddisferanno le nuove esigenze della committenza per lo sfruttamento esclusivo di energia verde.

I serramenti saranno del tipo ferro finestra di produzione della Jansen e realizzati con profilo Janisol Arte a taglio termico che riproporranno visivamente la suddivisione in rettangoli delle specchiature come meglio descritto nei prospetti.

Per quanto riguarda i fori in facciata, suddivisione delle vetrate a parte, nulla verrà modificato.

Nell'appendice riferita all'unità B, destinata a ripostiglio/dispensa invece una porta verrà trasformata in finestra orizzontale più o meno per la stessa superficie.

Sul prospetto fronte strada verranno riproposti colori e finiture esistenti in comune con l'altra proprietà, mentre il portone sezionale ed il portoncino d'ingresso saranno in corten.

Prospiciente al giardino interno, al netto dei serramenti, il cappotto in

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

facciata sarà trattato con grana fine e dipinto di bianco come in origine.

All'interno delle abitazioni le finiture saranno in resina, le scale e parapetti in ferro con la struttura a vista e qualche parte di tamponamento verrà realizzata in legno. Le pareti divisorie saranno in cartongesso.

Gli impianti di riscaldamento e raffrescamento a pavimento saranno corredati da impianto di ventilazione meccanica e purificazione dell'aria.

Si sottolinea tuttavia che facendo riferimento ai lavori di Ristrutturazione edilizia possibili in zona A3 verà comunque effettuato un recupero di volumi esistenti con l'inserimento di un interpiano quale elemento costitutivo, per poter ottimizzare gli spazi e i volumi già a disposizione.

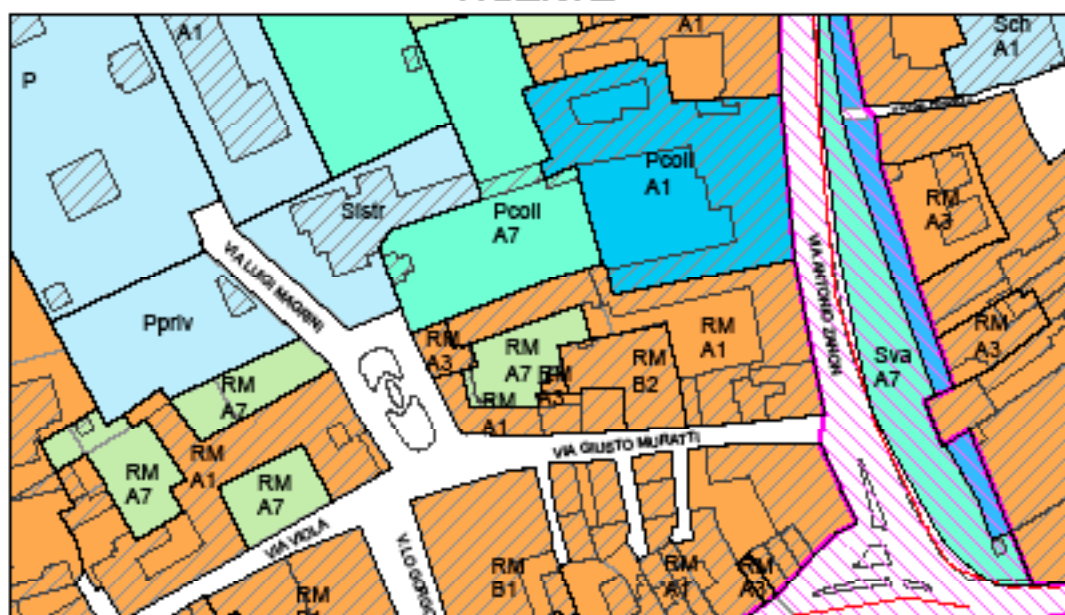
Infine per quanto riguarda la porzione di giardino ricadente in zona A7 che attualmente ha una parte graficamente classificata in RM A1 (campita in arancione), verrà classificata anch'essa in A7 e ripristinata a prato con la piantumazione di un albero a medio fusto e avrà una zona di pavimentazione in legno atta al posizionamento di una tavolo, un ombrellone e una divano da giardino corredate da piccole aiule fiorite.

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

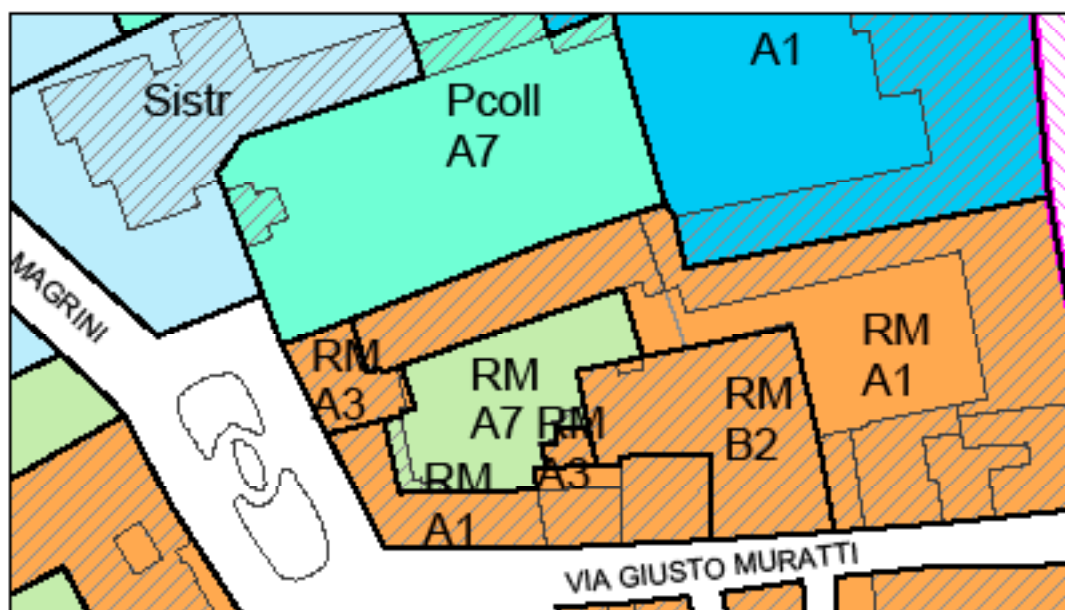
# ZONIZZAZIONE CENTRO

## STRALCIO TAVOLA Z0

VIGENTE



SCALA 1:2.000



INGRANDIMENTO IN SCALA 1:1.000

### LEGENDA

#### DESTINAZIONI D'USO

RM - Zona residenziale mista

#### TIPI DI INTERVENTO

##### ZONA A

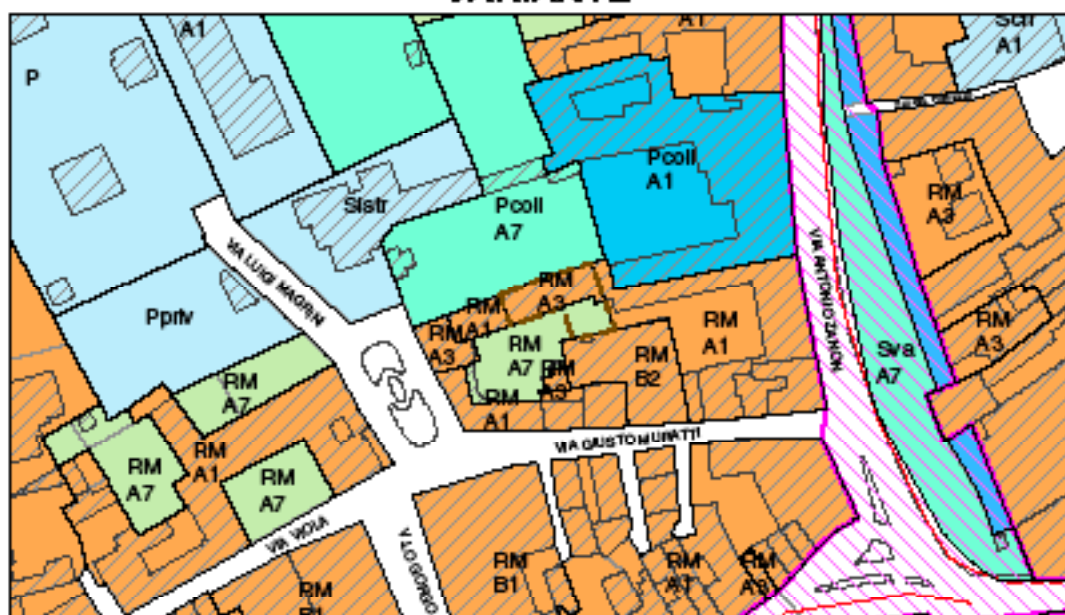
- A1 Restauro e risanamento conservativo
- A7 Aree libere inedificabili



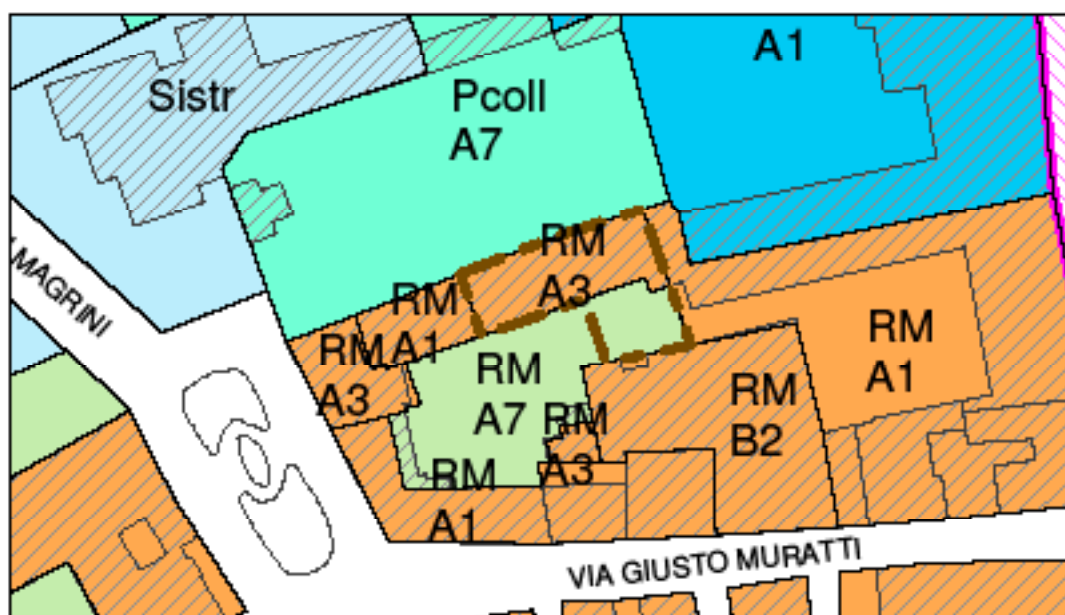
# ZONIZZAZIONE CENTRO

## STRALCIO TAVOLA Z0

### VARIANTE






SCALA 1:2.000



INGRANDIMENTO IN SCALA 1:1.000

### LEGENDA

#### DESTINAZIONI D'USO

-  RM - Zona residenziale mista
-  Aree verdi di pertinenza di edifici privati
-  Ambiti soggetti a Piano di Recupero

#### TIPI DI INTERVENTO

##### ZONA A

- A3 Ristrutturazione edilizia
- A7 Aree libere inedificabili

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

Il Piano di Recupero si rende necessario per consentire la variazione di Zona Omogenea per la porzione di immobile che attualmente ricade erroneamente in ZTO RM-A1, che consente la realizzazione di soli interventi legati al Restauro e il Risanamento conservativo. L'estensione a ZTO RM-A3 per tutto l'immobile permetterà interventi di Ristrutturazione Edilizia.

Non si renderà quindi necessario sviluppare nuove norme tecniche di attuazione in quanto quelle relative alla zona A3 sono già perfettamente adeguate al progetto proposto.

Tuttavia di seguito vengono riportate destinazioni d'uso, tipi di intervento e indici edificatori rimandando alla Normativa vigente comunale e regionale.

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

### **AMBITO DI PIANO**

#### **Caratteristiche generali**

L'ambito del piano di recupero è inserito in quello del centro città, come individuato dal PRGC nelle tavole di azionamento, corrisponde sostanzialmente all'insediamento fortificato compreso all'interno della 5<sup>a</sup> cerchia muraria, ad esclusione di alcune aree profondamente trasformate da interventi edilizi del secondo dopoguerra del XX secolo. L'ambito, che costituisce un centro storico primario ai sensi del PURG, comprende il nucleo urbano di particolare pregio ambientale di zona A, misto a un'edificazione contemporanea di zona B, che in parte ha saturato il tessuto storico originario, in parte lo ha sostituito.

#### **Destinazioni d'uso**

Zona RM	residenziale, servizi (artigianale di servizio), direzionale (esclusi dancing - discoteche), alberghiera, ricettivo - complementare, commerciale al dettaglio, servizi ed attrezzature collettive
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### **Tipi di intervento**

Tipi di intervento ammessi	manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------

Per le definizioni di interventi e altre prescrizioni si rimanda alla LR 19/2009 e al Regolamento Edilizio Comunale.

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto



### **Parametri urbanistici**

Volume vuoto per pieno fuori terra

*(all.3 del Regolamento Edilizio Comunale)*

SC

DC

H

inferiore o pari al volume

complessivo esistente

inferiore o pari a esistente

in aderenza o 5m negli altri casi

pari a esistente

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

Nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 12/2008, articolo 4, comma 6, il volume vuoto per pieno preesistente non può essere incrementato (prescrizione vincolante).

## ESTRATTO DALLA LEGGE REGIONALE N. 19/2009

### ART. 4 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Ai fini della presente legge gli interventi aventi rilevanza urbanistica e edilizia comprendono tutte le opere eseguite su terreno ineditato o sul patrimonio edilizio esistente riconducibili alle seguenti categorie:

[...]

**c) ristrutturazione edilizia:** interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente o dai precedenti; gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono:

- 1) l'inserimento, la modifica, il ripristino o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso;
- 2) la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti;
- 3) salvo quanto disposto ai punti 4) e 5), la demolizione, totale o parziale, e la ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità e di quella sulla prevenzione incendi, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. È altresì compresa la demolizione di edifici a destinazione residenziale,

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

ricadenti nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e idrogeologica dagli strumenti di pianificazione vigenti, con successiva ricostruzione in altra zona territoriale omogenea a destinazione residenziale ricadente nello stesso Comune. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Tali interventi possono prevedere, altresì, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana come definiti a livello comunale, nelle more di apposita legislazione regionale. In tali interventi possono essere mantenute o aumentate le distanze preesistenti, anche se inferiori alla distanza minima prevista dagli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto del Codice civile . Gli incrementi volumetrici possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti;

4) gli interventi di demolizione e ricostruzione, nonché quelli di ricostruzione o ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attuati nelle zone omogenee A e B0 come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, o su singoli edifici o aree a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali, ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria, fatte salve le previsioni legislative e le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti, dei regolamenti edilizi e dei pareri degli enti preposti alla tutela;

5) gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

crollati o demoliti attuati sugli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria, fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica adeguati o conformati al Piano paesaggistico regionale e i pareri degli enti preposti alla tutela;

[...]

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto



PROPOSTA DI ZONIZZAZIONE

ZONA RM-A3  
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

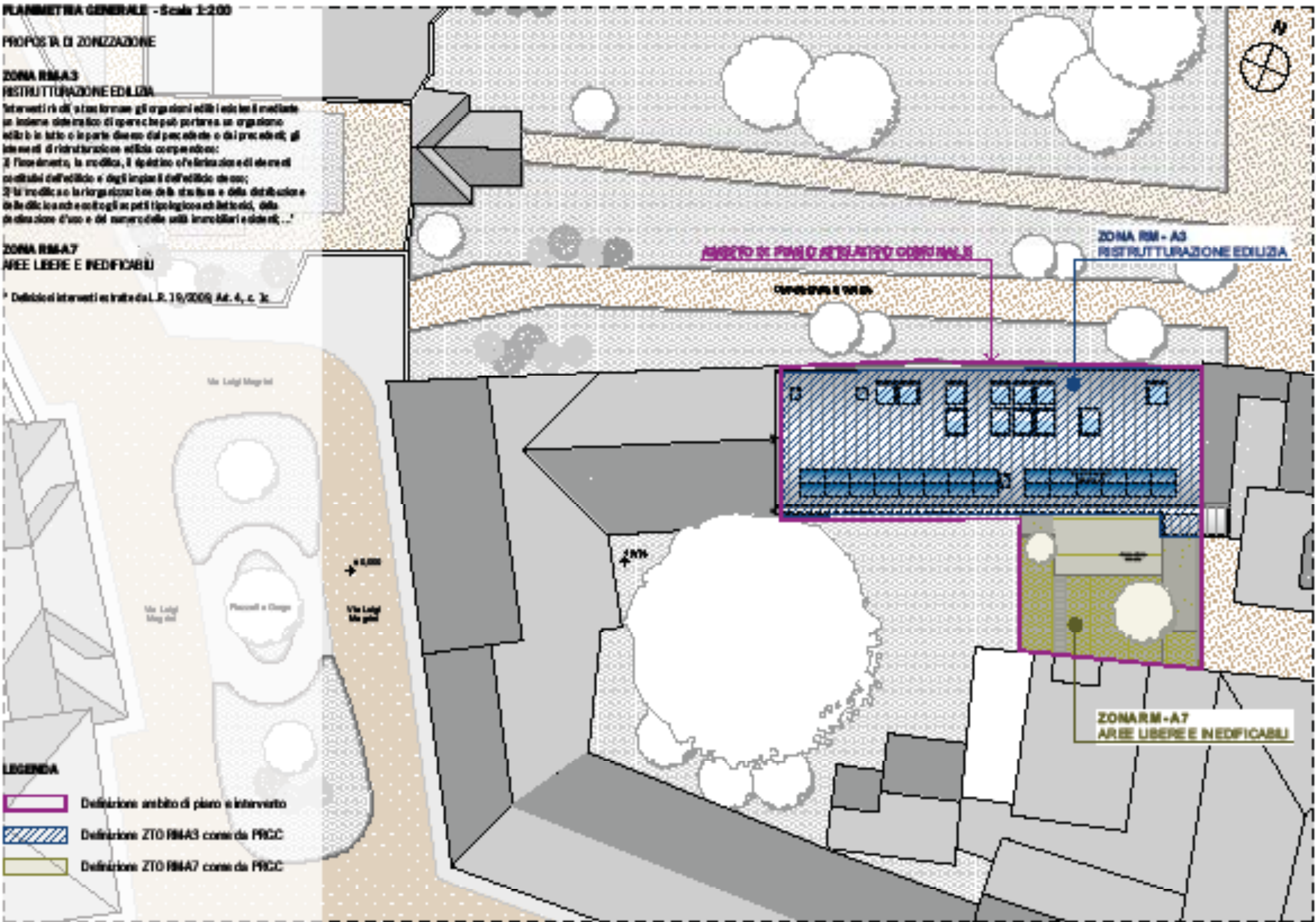
Interventi di ristrutturazione gli edifici esistenti mediante un insieme ordinato di opere che può portare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente o dai precedenti; gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono:  
1) l'insediamento, la modifica, il ripristino e l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso;  
2) la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione delle diciture anche sotto gli aspetti tipologici ed estetici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti...

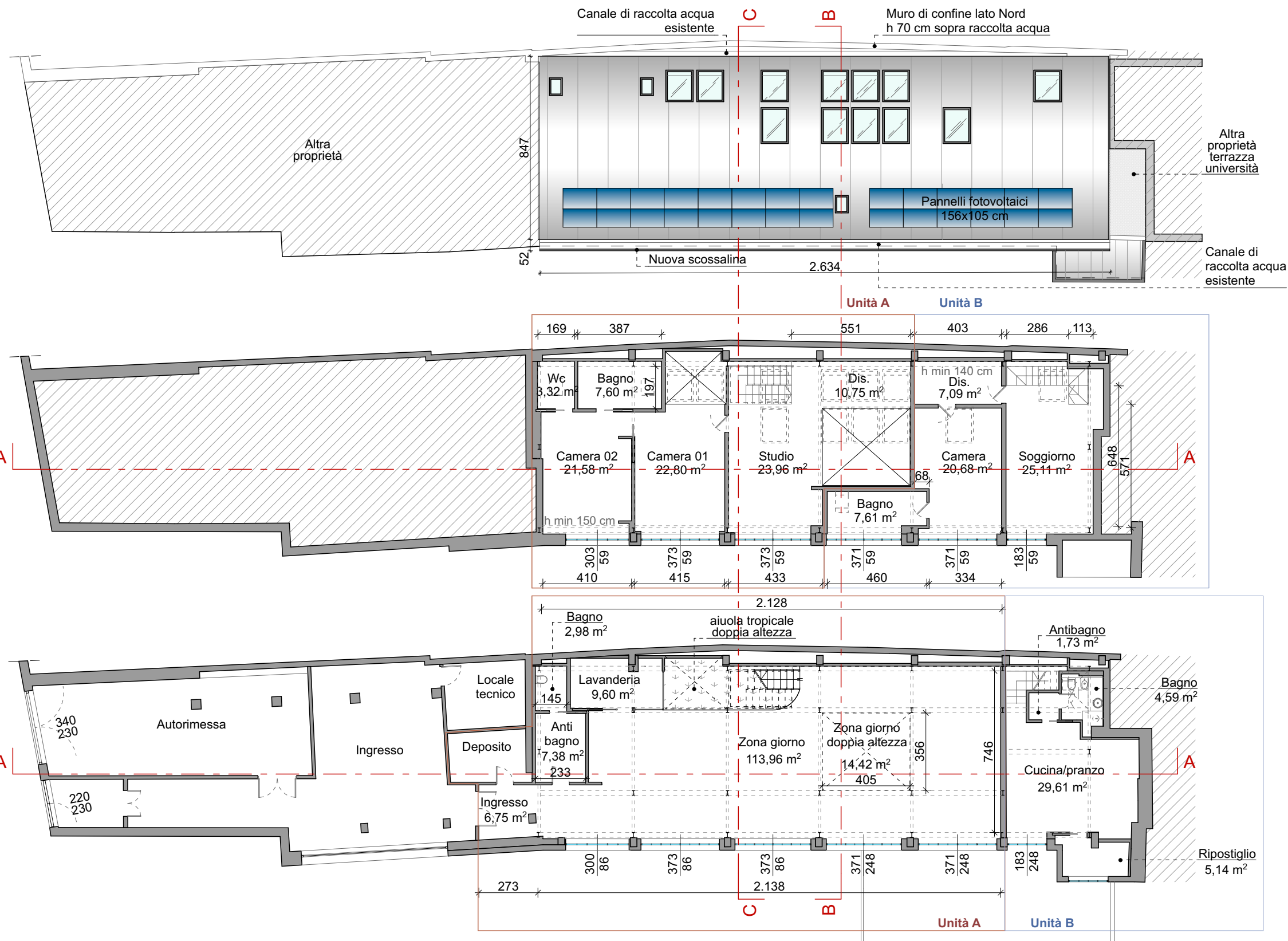
ZONA RM-A7  
AREE LIBERE E INEDIFICABILI

1 Definizione interventi es. tratta da L.R. 19/2009 Art. 4, c. 3c

LEGENDA

- Definizione ambito di piano e intervento
- Definizione ZTO RM-A3 conosci da PRGC
- Definizione ZTO RM-A7 conosci da PRGC

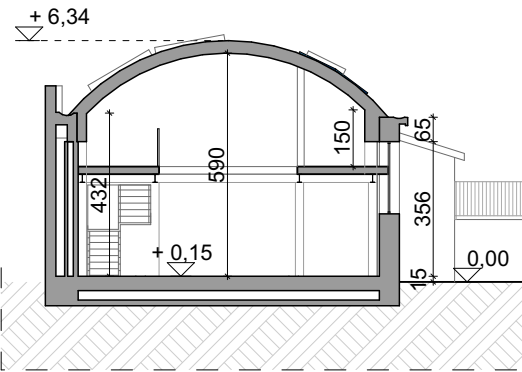
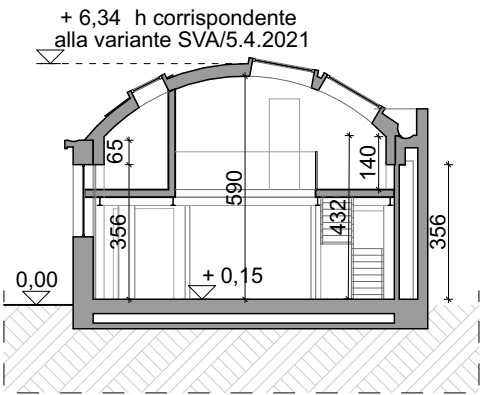
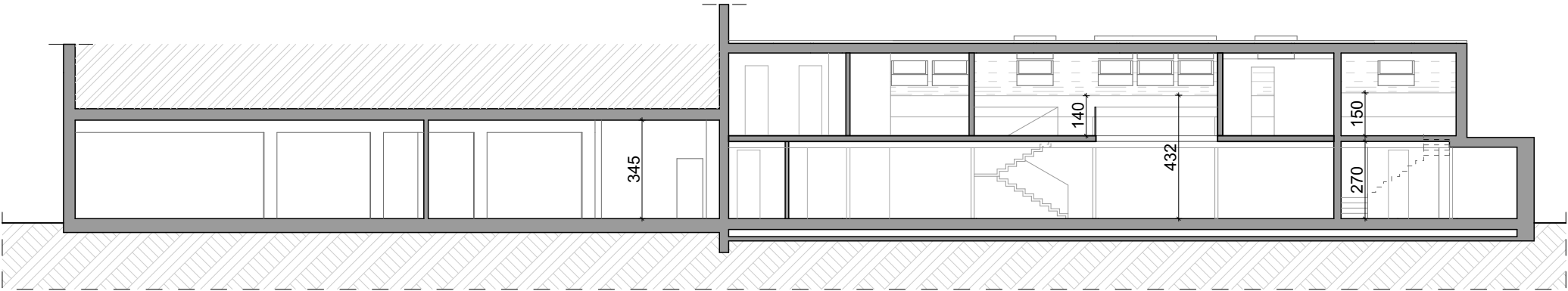
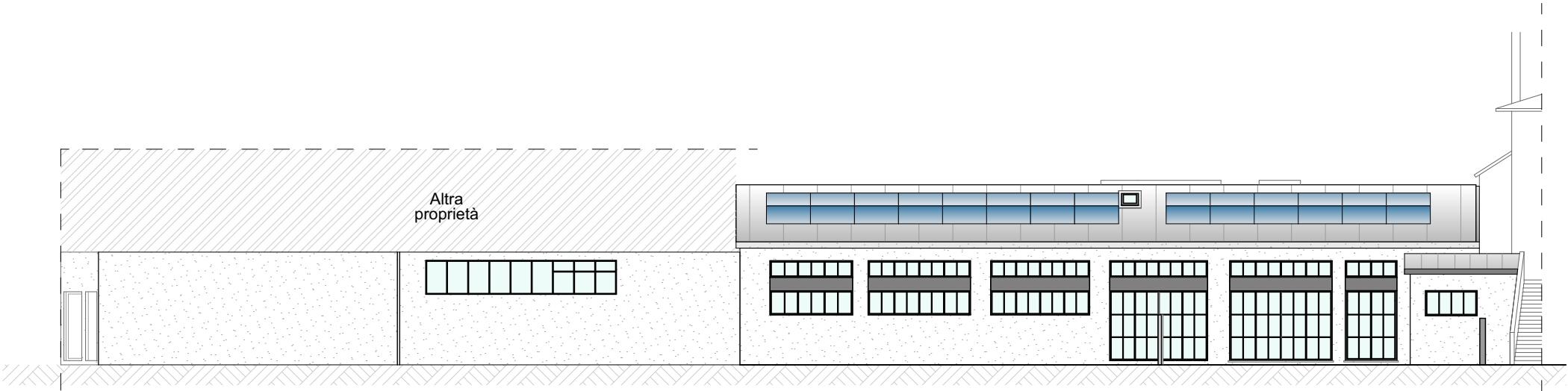




Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

Vicolo Sutti, 18  
33100 Udine  
+39 347 6093228  
info@vda-architetto.it  
www.vda-architetto.it





33100 Udine  
+39 347 6093228  
info@vda-architetto.it  
www.vda-architetto.it

PI 02191330303  
CF DLLVNC72S43L483M

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

**PIANO DI RECUPERO  
VIA MAGRINI 16 - 18**

**Fascicolo asseverazioni**

La proprietà  
**sig. Cristian CANTARUTTI**  
**Via Borgo di Sopra 21**  
**Premariacco (Ud) - 33040**



**Elenco elaborati:**

**Documentazione fascicolata:**

1. Asseverazione sui beni culturali e paesaggistici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
2. Asseverazione relativa ai Siti di Importanza Comunitaria (SIC);
3. Asseverazione relativa alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
4. Asseverazione relativa all'invarianza idraulica.

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

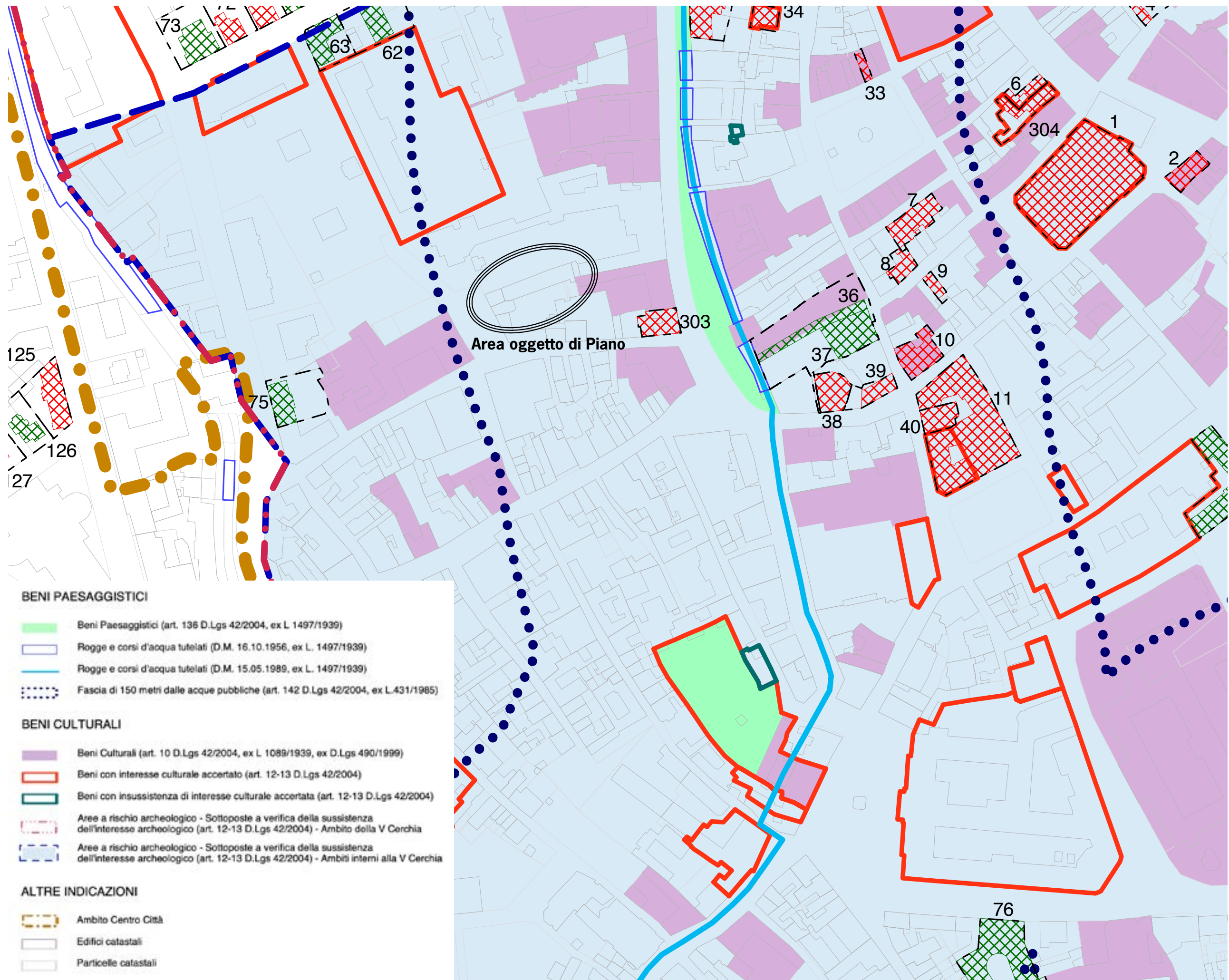
## **1. ASSEVERAZIONE SUI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI**

L'immobile oggetto dell'intervento non è soggetto ad alcun vincolo o tutela, come si evince dall'Elaborato T2 - Centro Città del Nuovo Piano Regolatore Comunale di Udine riportata di seguito in cui sono evidenziate le tutele ambientali, paesaggistiche e storiche.

Rientra esclusivamente all'interno dell'Area a rischio archeologico, nell'ambito della V cerchia, soggette a verifica della Soprintendenza.

Tuttavia non sono stati eseguiti scavi oltre alla sistemazione e all'irrigidimento delle fondazioni preesistenti, in ogni caso autorizzati a seguito dell'acquisizione del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Udine con cod. PDC/49.4.2019, visto anche il parere della Soprintendenza A.B.A. e P. del F.V.G. Class. 34.43.04 Fasc. 203.22 Prot. 11686 del 25/07/2019, ai sensi dell'Art. 60 del vigente PRGC e s.m.i.

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto



## 2. ASSEVERAZIONE RELATIVA AI SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA

Per la verifica relativa ai siti di importanza comunitaria è stata svolta un'indagine sull'area vasta in cui si colloca il Comune di Udine.

Nel territorio comunale non si rilevano siti appartenenti alla rete Natura 2000. I siti appartenenti alla rete Natura 2000 più vicini sono i seguenti:

- |    |                          |                                   |
|----|--------------------------|-----------------------------------|
| 1. | Nome:                    | Palude di Racchiuso               |
|    | Codice:                  | IT3320039                         |
|    | Distanza approssimativa: | 13 km                             |
| 2. | Nome:                    | Quadri di Fagagna                 |
|    | Codice:                  | IT3320022                         |
|    | Distanza approssimativa: | 14 km                             |
| 3. | Nome:                    | Confluenza Fiumi Torre e Natisone |
|    | Codice:                  | IT3320029                         |
|    | Distanza approssimativa: | 13 km                             |
| 4. | Nome:                    | Magredi di Campoformido           |
|    | Codice:                  | IT3320023                         |
|    | Distanza approssimativa: | 3,5/4 km                          |

Le modifiche e gli interventi proposti e pianificati rientrano nei confini del territorio del Comune di Udine e non sono correlati con le vulnerabilità di alcun sito facente parte della rete Natura 2000, dei quali il territorio comunale è privo.

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto



Considerata la natura del presente Piano di Recupero e considerata la distanza tra i siti di interesse sopra elencati, presenti nei Comuni limitrofi, è ragionevole escludere che vi siano effetti o incidenze, dirette o indirette, su questi habitat ed ecosistemi.

Piu precisamente:

1. non si rileva danneggiamento e/o frammentazione di alcun habitat naturale;
2. non si rileva alcuna relazione alla possibile riduzione del numero di esemplari, scomparsa di singole specie o perturbazione di flora;
3. non si rileva alcuna relazione alla possibile riduzione del numero di esemplari, scomparsa di singole specie o perturbazione di fauna;




Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto



REGIONE AUTONOMA  
FRIULI VENEZIA GIULIA

## Catalogo dati ambientali e territoriali

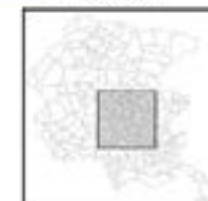
### Legenda

-  Natura 2000 ZSC/SIC
-  Comuni
-  CTRN 5000

Scala 1:200000

 10.0 Km

Coordinate dei vertici - Gauss-Boaga		
	Est	Nord
NO	2395453	5119740
NE	2358369	5119740
SO	2395453	5083430
SE	2358369	5083430







REGIONE AUTONOMA  
FRIULI VENEZIA GIULIA

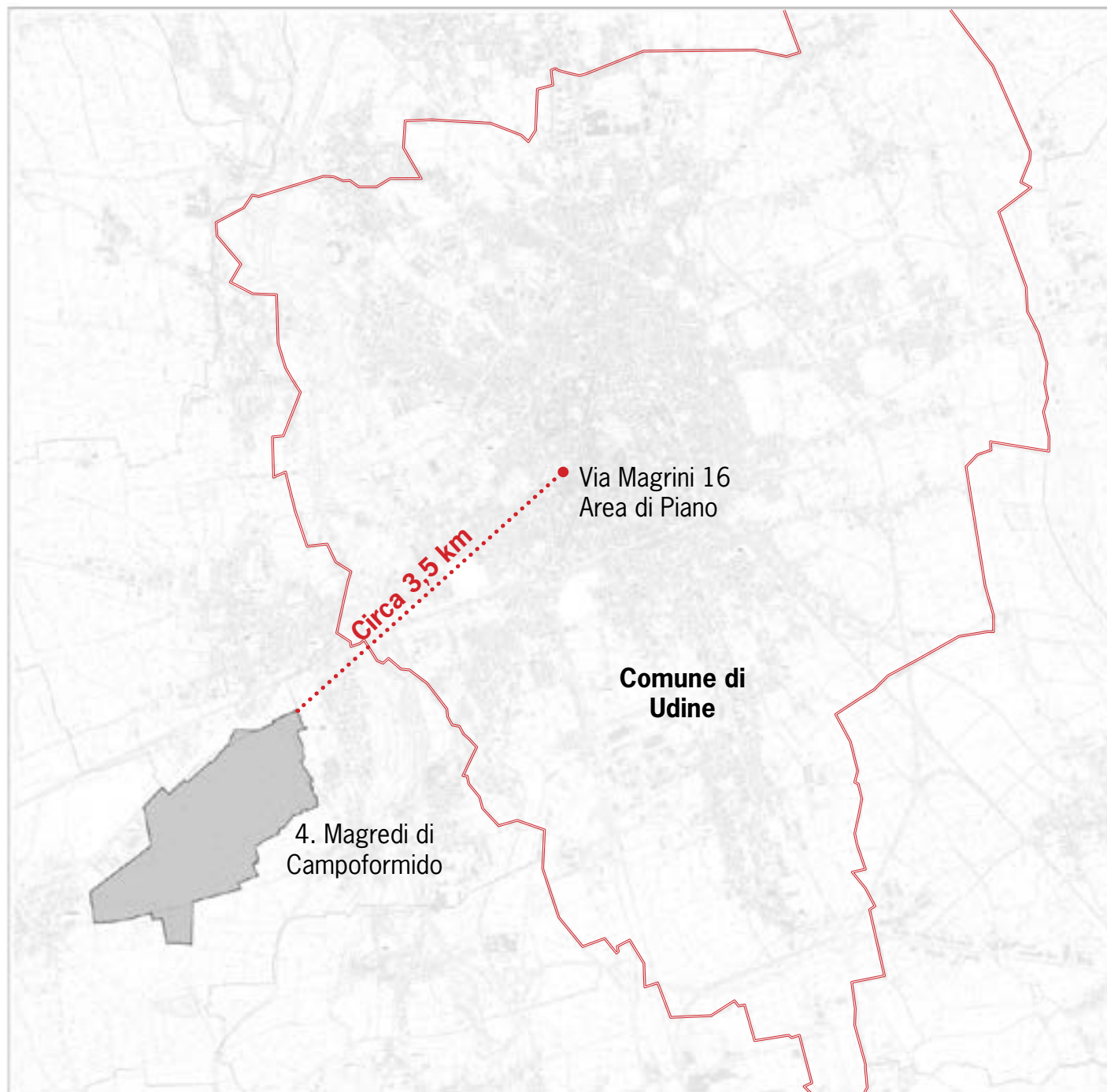
## Catalogo dati ambientali e territoriali

### Legenda

 Natura 2000 ZSC/SIC

 Comuni

 CTRN 5000



Comune di  
Udine

Scala 1:60000



Coordinate dei vertici - Gauss-Boaga		
	Est	Nord
NO	2388728	5107136
NE	2377603	5107136
SO	2388728	5096244
SE	2377603	5096244



### 3. RELAZIONE DI VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE (VAS)

#### 1. ILLUSTRAZIONE DEI PRINCIPALI CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA MODIFICA

Come già esplicitato, il presente Piano Attuativo si applica ad un immobile localizzato in Via Magrini 16 e si rende necessario per consentire la variazione di Zona Omogenea per la porzione di immobile che attualmente ricade erroneamente in ZTO RM-A1. L'estensione a ZTO RM-A3 per tutto l'immobile permetterà interventi di Ristrutturazione Edilizia, mentre in questo momento sono consentiti, su metà edificio, esclusivamente lavori di Restauro e Risanamento conservativo, che impediscono l'aggiunta di qualsiasi nuovo elemento costitutivo e pertanto il riutilizzo per intero del volume esistente.

#### 2. CARATTERISTICHE FISICHE, NATURALI E ANTROPICHE DEL TERRITORIO INTERESSATO DAL PIANO

L'area oggetto di piano è inserita nell'ambito del centro città che, come individuato dal PRGC e nelle tavole di azionamento, corrisponde sostanzialmente all'insediamento fortificato compreso all'interno della 5<sup>a</sup> cerchia muraria.

La porzione di immobile interessata è sita in Via Magrini, nel civico adiacente al Convitto di Santa Maria al Tempio, al centro di una zona fortemente urbanizzata, ma dotata di corti interne e verde urbano.

#### 3. TOPOGRAFIA DEL TERRENO INTERESSATO DAL PIANO

L'area di Piano, che sostanzialmente si può individuare nella sola porzione di edificio esistente, interessa una superficie di circa 200 mq, e ricade in una zona in cui il terreno si presenta pianeggiante e privo di alcun dislivello.



#### 4. USI TERRITORIALI

Gli usi territoriali previsti dal Piano sono coerenti a quelli previsti dal Piano Regolatore, quindi la destinazione d'uso rimane residenziale per quanto riguarda l'immobile e verde urbano per ciò che attiene la corte esclusiva.

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

#### 5. PRESENZA DI AREE SENSIBILI

Sul territorio comunale non sono presenti Siti di Interesse Comunitario (SIC) che possano essere influenzati dal presente Piano Attuativo.

Nonostante l'immobile rientri all'interno dell'Area a rischio archeologico, nell'ambito della V cerchia, soggetta a verifica della Soprintendenza, non sono stati eseguiti scavi oltre alla sistemazione e all'irrigidimento delle fondazioni preesistenti, in ogni caso autorizzati a seguito dell'acquisizione del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Udine con cod. PDC/49.4.2019, visto anche il parere della Soprintendenza A.B.A. e P. del F.V.G. Class. 34.43.04 Fasc. 203.22 Prot. 11686 del 25/07/2019, ai sensi dell'Art. 60 del vigente PRGC e s.m.i.

L'area non rientra in alcuna zona interessata dai vincoli del Piano di stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di interesse Regionale (PAIR).

Pertanto, il Piano Attuativo non introduce elementi tali da produrre alterazioni al paesaggio, l'area interessata, come già detto, è ubicata in un ambito già urbanizzato in centro città, a destinazione prettamente residenziale e le opere previste prevedono lavori insistenti su un volume già esistente.

#### 6. RELAZIONI CON ALTRI PIANI/PROGRAMMI

Il PAC non presenta relazioni con altri piani/programmi in quanto proposta puntuale, limitata a interventi circoscritti su un solo immobile di proprietà privata.

7. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI AMBIENTALI  
SIGNIFICATIVI PIU' PERTINENTI AL PIANO

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

**CRITERI PER VERIFICARE SE LO SPECIFICO PIANO O PROGRAMMA  
OGGETTO DI APPROVAZIONE POSSA AVERE EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE**

**Caratteristiche del Piano Attuativo:**

In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti e altre attività o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	Le modifiche introdotte dal Piano rimangono coerenti con le norme previste dal PRGC soprattutto in relazione all'intorno urbano e costituiscono il riferimento procedurale per la previsione degli interventi nell'area oggetto di Piano.
In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi inclusi quelli gerarchicamente ordinati	La presente proposta non influenza piani o programmi.
Pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Il Piano non costituisce un riferimento per l'attuazione della normativa comunitaria di tipo ambientale.
Problemi ambientali pertinenti al piano o programma e loro criticità	Il presente Piano per il suo carattere estremamente puntuale non apporta problemi ambientali specifici.
Rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (es. gestione rifiuti o protezione delle acque)	Il presente Piano per il suo carattere estremamente puntuale non introduce elementi significativi per gli aspetti considerati.

**Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate:**

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti		
Incremento delle emissioni atmosferiche dovuto all'aumento del traffico veicolare	Probabilità	Non si rilevano effetti significativi considerato che il piano prevede il riutilizzo del volume di un immobile già esistente, con l'aumento di una unità immobiliare di tipo residenziale.
	Durata	Non significativo
	Frequenza	Non significativo
	Reversibilità	Non significativo
Incremento dell'uso della risorsa idrica dovuto all'aumento della popolazione	Probabilità	Non si rilevano effetti significativi considerato che il carico insediativo dovuto al Piano prevede il riutilizzo dell'edificio con due unità abitative.
	Durata	Non significativo
	Frequenza	Non significativo
	Reversibilità	Non significativo
Consumo e occupazione di suolo dovuto all'ampliamento delle aree insediabili	Probabilità	Assenza di effetti: il presente Piano prevede l'utilizzo di volume già costruito e non prevede la possibilità di alcun ampliamento fuori sagoma.
	Durata	Non significativo
	Frequenza	Non significativo
	Reversibilità	Non significativo

# Veronica Dall'Aglia Architetto

Disturbi di specie, frammentazione di habitat e potenziale riduzione della diversità biologica	Probabilità	Assenza di effetti: il Piano si localizza su un'area già edificata e urbanizzata. Nel comune non sono inoltre presenti Siti di Interesse Comunitario (SIC) che possano essere influenzati.
	Durata	Non significativo
	Frequenza	Non significativo
	Reversibilità	Non significativo
Incremento di rifiuti dovuto all'aumento di popolazione	Probabilità	Non si rilevano effetti significativi considerato che il carico insediativo dovuto al Piano prevede due unità abitative.
	Durata	Non significativo
	Frequenza	Non significativo
	Reversibilità	Non significativo
Incremento delle emissioni sonore	Probabilità	Assenza di effetti: gli adeguamenti azionari rispetto al PRGC non hanno rilevanza dal punto di vista acustico.
	Durata	Non significativo
	Frequenza	Non significativo
	Reversibilità	Non significativo



# Veronica Dall'Aglione Architetto

Incremento dell'utilizzo di energia	Probabilità	Assenza di effetti: il Piano si localizza su un'area già edificata e urbanizzata. Il carico insediativo prevede due unità abitative e lo sfruttamento di pannelli fotovoltaici in autoconsumo.
	Durata	Non significativo
	Frequenza	Non significativo
	Reversibilità	Non significativo
Alterazione del paesaggio	Probabilità	Non vengono introdotti elementi tali da produrre alterazioni del paesaggio. L'edificio interessato rimane immutato, la disposizione dei nuovi lucernari, qualora potessero costituire significativa variante, è già stata autorizzata dal Comune.
	Durata	Non significativo
	Frequenza	Non significativo
	Reversibilità	Non significativo
Carattere cumulativo degli effetti		Data l'esiguità delle modifiche introdotte al PRGC non sono identificabili effetti a carattere cumulativo.
Natura transfrontaliera degli effetti		Nessun effetto transfrontaliero

# Veronica Dall'Aglione Architetto

Rischi per la salute umana o per l'ambiente (es. incidenti)		La proposta non comporta alcun impatto per la salute umana e non rappresenta nessun pericolo per eventuali impatti di carattere generale sull'ambiente nè sul patrimonio culturale.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti	Area geografica potenzialmente interessata	Limitata all'edificio oggetto di Piano.
	Popolazione potenzialmente interessata	Residenti del contesto dove è ubicato l'intervento
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:	delle specifiche caratteristiche naturali o del patrimonio edilizio	Le aree individuate dal Piano non interessano zone vulnerabili che possono essere compromesse dall'attuazione dello stesso. La variazione azionativa attiene un ambito già urbanizzato e non prevede l'uso intensivo del suolo.
	del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite	
	dell'utilizzo intensivo del suolo	
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale		Assenti: non sono coinvolte aree protette.

## CONCLUSIONI

Alla luce dei risultati emersi dall'attività di verifica, relativa agli eventuali effetti significativi sull'ambiente del Piano Attuativo in oggetto, è ragionevole affermare che per effetto delle previsioni:

- non vengono introdotti fattori ed elementi che possano incidere negativamente sullo stato dell'ambiente;
- non vengono introdotte nel PAC azioni in grado di produrre inquinamento e disturbi ambientali che possono interferire con lo stato dell'ambiente e con le aree di tutela dal punto di vista ambientale;
- come esplicitato in precedenza si rileva l'area interessata dalle modifiche proposte dal Piano non ricade e non è confinante con siti della rete Natura 2000 gli interventi proposti non inducono particolari evidenze di emissioni nocive, definiti rischi naturali e/o artificiali per la salute umana e gli ecosistemi;
- non sono necessari ulteriori analisi ed approfondimenti;
- il presente Piano Attuativo Comunale non deve essere sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

#### 4. ASSEVERAZIONE RELATIVA ALL'INVARIANZA IDRAULICA

Per la richiesta di parere sull'invarianza idraulica si fa riferimento a quanto specificato nell'Art.19 bis, comma 1 bis, lettera "a" della LR 11/2015 di seguito riportato:

Veronica  
Dall'Aglia  
Architetto

**"1 bis.** *Non sono soggetti al principio dell'invarianza idraulica:*

*a) gli interventi edili eseguibili in attività di edilizia libera e gli interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti che comportino la realizzazione di nuova superficie impermeabile inferiore al 40 per cento dell'area oggetto di intervento e comunque non superiore a 500 metri quadrati complessivi; il limite massimo di 500 metri quadrati di superficie impermeabile trova applicazione anche nel caso di interventi che interessino più lotti ricadenti nel medesimo ambito di Piano attuativo ed eseguiti dal soggetto proponente il Piano o dal proprietario di più lotti;"*

Gli interventi previsti nel Piano Attuativo Comunale prevedono il recupero del volume esistente senza possibilità di ampliamento fuori sedime, di conseguenza senza possibilità di modifica dell'incidenza della costruzione sul lotto di pertinenza.

Si può affermare quindi che non sia necessaria alcuna richiesta di parere da parte dell'Amministrazione Comunale.



# 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: DALL'AGLIO VERONICA  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 13/10/2022 11:40:28

NOME: FINCO FRANCESCA  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 28/10/2022 15:56:17

NOME: ENRICO BERTI  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 28/10/2022 16:20:28