



**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:

**NORME DI ATTUAZIONE**

Scala:

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

N.T.A. (Piano di Recupero di via Villalta)

Il presente piano di recupero degli immobili siti in via Villalta è individuato nella cartografia del P.R.G.C. vigente come Zona Omogenea A3.

L'area oggetto del piano di recupero è individuata in Zona A3 - ristrutturazione edilizia (estratto norme di PRGC)

*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.*

## TIPI DI INTERVENTO

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

## PARAMETRI URBANISTICI

All'interno del Piano di Recupero le costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

Volume vuoto per pieno fuori terra (all. 3 Regolamento edilizio)	non superiore al volume complessivo esistente
SC	non superiore a quella esistente
DC	zero se l'edificazione avviene in aderenza, non meno di ml. 5,00 negli altri casi
H	pari all'altezza esistente su via Villalta – ml. 10,80 nella corte interna
Tipologie edilizie	case in linea, fabbricati multipiano

## DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Piano sono:

### *ART. 18 NTA AMBITO CENTRO CITTA (estratto)*

*Omissis....*

*- Zona RE in cui sono ammesse le destinazioni residenziale, servizi (artigianale di servizio), direzionale (ad esclusione del direzionale ricreativo), servizi ed attrezzature collettive; omissis....*

## CRITERI DI CARATTERE ARCHITETTONICO AMMISSIBILI NELL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE

Sono ammesse tecnologie moderne in termini strutturali quali i solai in laterocemento, il cemento armato, la carpenteria metallica, ecc. Gli ascensori e i montacarichi dovranno essere del tipo oleodinamico.

Si osserveranno i seguenti criteri di carattere architettonico:

**COPERTURA:** a falda doppia con pendenza compresa tra il 10% ed il 30%; direzione del colmo parallelo al fronte principale; manto di copertura in rame o in coppi; eventuali lucernai sul tetto saranno disposti secondo la pendenza dello stesso.

**SPORTO DEL TETTO:** in struttura lignea con sottotegola in piastrelle di laterizio, monolitico in c.a. o in struttura metallica rivestito all'intradosso in legno o con struttura metallica portante e vetro.

**PROPORZIONE DELLE APERTURE:** i fori architettonici (porte-finestre e porte scorrevoli) avranno altezze non inferiori a metri 2.20 con larghezze variabili nella misura minima di 0.80 metri. Le finestre dovranno avere forma rettangolare.

**FINITURA MURATURE:** rivestimento in pietra, intonaco grezzo o fine colorato in pasta ed eventuale sottolineatura dei marcapiani in metallo, pietra o gesso.

**FINITURA APERTURE:** Sono ammesse cornici in pietra.

**SERRAMENTI:** porte esterne, finestre e vetrine in profilati in acciaio zincato verniciato, PVC o in legno trattato; sono consentiti sistemi di oscuramento esterni scorrevoli o a libro in legno trattato.

**PARAPETTI E FRANGISOLE:** parapetti in lastre di vetro e struttura metallica ovvero pieni in lastre in metallo trattato o affine ai tipi tradizionali più lineari. Frangisole in elementi orizzontali lignei o metallici sostenuti da adeguata struttura portante.

**COMIGNOLI:** in rame o in muratura intonacata.

**GRONDAIE:** Si consiglia che i canali e discendenti non siano a vista, eventualmente è ammesso l'uso di rame e lamiera verniciata.

**MURI DI CINTA:** altezza compresa fra ml 1.80 e ml 2.20;

**TRATTAMENTI PROTETTIVI E DECORATIVI:** Elementi in pietra: non potranno venire trattati con verniciature o con tinteggiature; eventuali trattamenti conservativi ad impregnazione dovranno assicurare la conservazione dell'aspetto naturale del materiale.

Orditura lignea dello sporto del tetto: sarà trattata con prodotti protettivi impregnanti trasparenti.

## PARCHEGGI

Deve essere previsto un posto auto per ogni unità immobiliare.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- E' fatto d'obbligo il mantenimento della facciata su via Villalta con relative forometrie (prescrizione vincolante ai sensi dell'art. 4, comma 6, della LR 12/2008); le aree scoperte interne, qualora soprastanti locali interrati, dovranno essere ricoperte da uno spessore minimo di cm. 50 di terreno vegetale.
- Nella realizzazione dell'intervento si dovrà portare particolare attenzione all'utilizzo di materiali di bioedilizia, prevedendo edifici in classe energetica A; è consentita la produzione di energie alternative prodotte da pannelli fotovoltaici e/o solari; è fatto divieto di collocare impianti (pompe di calore ecc.) sulle facciate prospicienti via Villalta e sulla corte interna; è consentita la realizzazione di terrazze sulla copertura per il collocamento di impianti tecnologici purché venga mantenuta la continuità della linea.
- Le acque meteoriche provenienti dai fabbricati e dal cortile interno dovranno essere smaltite all'interno del lotto.

# 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 10:37:57

NOME: MARINI CLAUDIO  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 07/07/2022 11:12:30

NOME: BERTOLI ALESSANDRO  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 08/07/2022 12:50:58

NOME: FINCO FRANCESCA  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 28/07/2022 18:24:17

NOME: ENRICO BERTI  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 29/07/2022 11:38:37