



COMUNE DI UDINE

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

VARIANTE N.

RELAZIONE

**Ambito di riqualificazione urbana per la STU
(Società di trasformazione urbana)**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Dott. Giorgio PILOSIO**

**IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO
TERRITORIO E AMBIENTE
Ing. Pino BELLINETTI**

Relazione illustrativa per la variante urbanistica al PRGC vigente, per l'individuazione dell'ambito di riqualificazione urbana dell'area della STU (Società di trasformazione urbana)

PREMESSA

Il Comune di Udine nel corso della seduta consiliare del 22 marzo 2004, ha approvato un documento programmatico, denominato *"Atto di Indirizzo – per una nuova organizzazione degli strumenti della pianificazione territoriale – Le Direttive guida per il PRGC"*.

L'Atto di Indirizzo ha assunto un ruolo guida di tutti i processi e/o variazioni degli strumenti urbanistici fin qui apportati alla vigente strumentazione urbanistica, nonché, in forza delle disposizioni di cui all'art. 63, comma 1°, della L.R. 5 del 23 febbraio 2007, per le possibili varianti che l'Amministrazione comunale intende apportare alla medesima strumentazione urbanistica.

Successivamente, con le delibere consiliari n. 119 del 14 novembre 2005, n. 35 del 27 marzo 2006, n. 74 del 10 luglio 2006, e n. 41 del 19 marzo 2007, sono state integrate e formulate ulteriori direttive ritenute organiche a supportare le attività di pianificazione in atto.

Infine con la delibera consiliare n. 94 d'ord. del 30 luglio 2007, si è inteso ulteriormente confermare il suddetto quadro di Direttive anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, 1° comma della L.R. n. 5/2007, ribadendone nel complesso la sua attualità e garantendo la operatività progettuale in materia pianificatoria.

Tra le direttive approvate, si ricordano quelle che hanno principalmente costituito un costante riferimento per la progettazione della presente variante:

- Individuazione dei criteri per la definizione della classificazione urbanistica quadro degli eventi territoriali strategici.
- Individuazione dei contenuti dello strumento urbanistico generale con riferimento alla struttura, morfologia ed ubicazione degli insediamenti produttivi e commerciali.
- Individuazione dei contenuti strutturali dello strumento urbanistico generale con riferimento alla viabilità.
- Individuazione dei contenuti dello strumento urbanistico generale con riferimento agli insediamenti a carattere residenziale.
- Direttive per la definizione dei criteri progettuali in tema di contenuti normativi dei piani regolatori particolareggiati comunali.

L'Atto di indirizzo, inoltre, così inquadrava a livello territoriale strategico, il tema affrontato dalla presente variante, per l'auspicato e possibile avvio del processo di riqualificazione urbana del quadrante di sud/ovest:

"La riconversione dell'area sud di Udine: ambito Ex fabbrica SAFAU - nodo viario di piazzale Cella - nuovo Palazzo degli uffici regionali (Accordo di programma con la Regione Friuli Venezia Giulia) - ipotesi di istituzione Società di Trasformazione Urbana (STU) - aree ferroviarie in dismissione e da riqualificare (possibile accordo con la Società Ferrovie) - aggiornamento del Piano Particolareggiato di Udine sud ovest.

"..... Accanto a questo strumento pianificatorio (Accordo di programma per la sede degli uffici regionali), in tempi più recenti sono stati proficuamente ripresi i contatti con le Ferrovie dello Stato per sviluppare le ipotesi di dismissione di alcune aree ferroviarie - tema non legato al solo ambito che qui viene illustrato, ma che riguarda più in generale la presenza sul territorio comunale delle aree/strutture ferroviarie ed il loro possibile futuro -, non più indispensabili alle loro

esigenze aziendali e di servizio, verificandone parallelamente i possibili utilizzi, da rendere coerenti con le reciproche politiche di sviluppo.

Il progredire di queste valutazioni/intese ha permesso all'Amministrazione comunale, nell'ottobre 2001, di poter presentare la richiesta di finanziamento per lo studio di fattibilità per la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana (STU) per l'ambito costituito prevalentemente dall'area dell'ex SAFAU, i sedimi ferroviari degli scali Sacca, Gervasutta e Squadra rialzo.

Obiettivo della proposta, come dettagliatamente riportato nella deliberazione consiliare n. 126 del 19 ottobre 2001, di attivazione delle procedure per l'acquisizione dei finanziamenti, è lo sviluppo coordinato e l'analisi dei seguenti temi:

- *idoneo utilizzo del sedime ferroviario, nella sua piena funzionalità della infrastruttura, ma nel coordinamento e nella coesistenza di espressioni urbane tipiche, atte anche a favorire l'interscambio nell'ambito del trasporto pubblico dei passeggeri, con spostamento in aree esterne al contesto stretto delle attività adduttrici di traffico pesante meglio localizzabili in zone a destinazione mirata;*
- *recupero e conservazione ad uso idoneo dei complessi industriali abbandonati ed inutilizzati, quale rilevante risorsa volumetrica ed areale fisicamente protese verso la compenetrazione, a pieno titolo, con il sistema vitale della città;*
- *corretto inserimento di funzioni pubbliche che, per loro natura e ruolo territoriale, necessitano di strette relazioni con i terminali del trasporto pubblico di persone;*
- *ridisegno del sistema infrastrutturale stradale, caratterizzato, al momento, da scarsa efficacia relazionale complessiva; il sito considerato si pone, sia in relazione alla progressiva attuazione del disegno strutturale della viabilità esterna al centro urbano, sia per l'assetto distributivo, esistente e in divenire, dei principali poli di attrazione del traffico cittadino, quale elemento di snodo di tutto il traffico in entrata ed in uscita dalla città in direzione sud - ovest, e quale luogo di osmosi locale e collante funzionale.*

..... Come già accennato nel precedente capitolo, questa iniziativa vede fortemente impegnato il Comune a concretizzare un'iniziativa decisamente rilevante per l'intero sistema urbano e relazionale, caratterizzato da molteplici chiavi di lettura da valorizzare e perseguire.

Sono presenti, infatti, aspetti di carattere urbanistico legati alla profonda azione coordinata di riqualificazione/riconversione urbana; elementi di carattere logistico, in quanto finalizzata, tra l'altro, alla possibile realizzazione dei nuovi uffici comunali; situazioni di carattere patrimoniale, considerato che la STU diventa opportunità unica di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

Va chiarito che la STU, di fatto, non è uno strumento urbanistico in sé, ma è la sua eventuale costituzione, determinata dai risultati dello studio di fattibilità, che si accompagna alla definizione di un percorso urbanistico coerente....."

L'obiettivo della variante

Le conclusioni cui è pervenuto lo studio di fattibilità, sulla effettiva possibilità di attivare modalità e politiche di riqualificazione dell'ambito considerato, definendo quali possano essere le destinazioni e le funzioni da incentivare, nonché le loro proporzioni/quantità in termini insediativi, vengono assunte quali elementi ed indirizzi indispensabili e determinanti per l'inquadramento progettuale della presente variante.

Gli esiti e le proposte contenute nel documento finale dello Studio di fattibilità, esaminati ed approvati dall'Amministrazione comunale con delibera della Giunta comunale n. 2007/82 del 06/03/2007, vengono adeguatamente contestualizzate nella progettazione urbanistica sviluppata, con la volontà di dare contestualmente piena attuazione anche alle indicazioni ed obiettivi dell'Atto di indirizzo del marzo 2004.

Va precisato che per la formulazione della presente variante, rispetto alle soluzioni fornite dal citato Studio di fattibilità, viene assunto lo scenario insediativo che prevede la massimizzazione della quota di funzioni residenziali rispetto alle altre funzioni insediabili (terziarie, direzionali, commerciali e servizi),

al fine di assicurare una maggiore fattibilità tecnico/economica/finanziaria dell'operazione di riqualificazione.

Come già in altre parti ricordato, il recupero dell'ambito centrale della variante, si relaziona funzionalmente con altri episodi di riqualificazione in essere, in particolare con gli interventi legati all'Accordo di Programma per la costruzione dei nuovi uffici regionali di Via Volturno ed opere collegate; con gli interventi di infrastrutturazione dei percorsi ciclabili e pedonali; delle iniziative di recupero e riqualificazione della struttura comunale dell'Ex Macello (per la quale si sta concludendo la valutazione delle proposte presentate a seguito del Concorso di idee); della potenziale valorizzazione del edificio dell'Ex frigorifero; del consolidamento delle strutture ricreative e sportive comunali dell'adiacente Campo Centazzo e del recupero dell'immobile dell'ex Foro Boario.

Di seguito si analizzano ed illustrano schematicamente i criteri informativi della variante e le tematiche affrontate.

Le direttive specifiche

All'interno dell'Atto di indirizzo del marzo 2004, come in premessa ricordato il Comune di Udine aveva dato ampio risalto al tema della riqualificazione urbana di ambiti strategici, denominati "Eventi territoriali strategici", procedendo, parallelamente, anche ad una loro prima identificazione spaziale, consapevole tuttavia che l'identificazione precisa sarebbe stata possibile soltanto in sede di progettazione urbanistica a scala adeguata.

Già allora, era obiettivo dell'Amministrazione stessa, attivare i necessari strumenti per un processo di riqualificazione dell'ambito del quadrante sud - ovest dell'area urbana a ridosso del centro città.

Se le iniziali direttive urbanistiche approvate potevano scontare una approssimazione della identificazione dell'ambito effettivo da pianificare, nel corso degli anni successivi, con l'evolversi del percorso di implementazione dello studio di fattibilità, il Comune si è trovato in possesso di uno strumento conoscitivo programmatico di qualità, che ha consentito nel novembre 2005, in occasione della adozione della Variante generale n. 151 al PRGC, di reiterazione dei vincoli procedurali e di quelli preordinati all'esproprio, di approvare una ulteriore Direttiva progettuale, con annessa salvaguardia, per l'ambito della STU. In quella occasione, utilizzando gli esiti della prima fase dello studio di fattibilità, l'Amministrazione ha definito il testo della Direttiva, di seguito riportata, da applicarsi, in forma di salvaguardia progettuale ad un comparto territoriale che già assumeva una sua funzionale ed organica configurazione.

"Direttiva di salvaguardia progettuale ai sensi dell'art. 31 e 35, comma 2, della L.R. 52/91 e successive modificazioni.

Zone sensibili per trasformazioni urbanistiche

Per assicurare una coerenza ed organicità alla definizione degli indirizzi di progettazione urbanistica per l'ambito territoriale strategico - riguardante l'area ex SAFAU, le zone ferroviarie e le attività produttive dismesse - posto a sud, in prossimità del centro storico, in quanto interessato, oltre che dall'attività di revisione del PRGC anche, e soprattutto, dallo "Studio di fattibilità per la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana (STU)", è opportuna l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 35, secondo comma, della L.R. 52/91.

In considerazione delle finalità dello Studio di fattibilità, in particolare quella di valutare e di verificare la possibilità di coinvolgere nel processo di riqualificazione e valorizzazione urbana, anche altre aree contermini le cui potenzialità e complementarietà funzionali possono determinare un ulteriore valore aggiunto al processo medesimo, l'ambito individuato con apposita perimetrazione di salvaguardia, più ampia rispetto a quella

inizialmente oggetto di richiesta di finanziamento, tiene conto delle correlazioni territoriali tra le parti della città interessate dalla riqualificazione e determinanti per la corretta contestualizzazione dell'intervento.

Le aree coinvolte, oltre a quelle identificate dall'iniziale perimetro della zona oggetto di studio approvato con deliberazione consiliare n. 126 del 19 ottobre 2001, sono: l'ambito della Caserma Piave, le aree di viabilità di via Castelfidardo e adiacenti, l'area destinata a "viabilità di progetto" compresa tra la linea ferroviaria e il tratto iniziale di via Lumignacco, compresa l'area edificabile in essa racchiusa, le aree dell'ex Frigo, così come meglio identificato nella planimetria in scala 1:5000, allegata alla delibera consiliare di approvazione della presente direttiva.

Nelle aree così individuate sono consentiti soltanto interventi di conservazione degli edifici esistenti, ossia la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo; non sono pertanto assentibili interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia che implichi demolizione e ricostruzione."

A questa prima direttiva puntuale, nel luglio 2006, ha fatto seguito un'ulteriore riproposizione della direttiva stessa, con una definizione ancora più precisa del comparto oggetto del processo di riqualificazione, questo agevolati dalla oramai prossima conclusione del lavoro di redazione dello studio di fattibilità (consegnato nel luglio 2006).

Le direttive, infine, sono state riprese e confermate nella loro struttura complessiva di indirizzo, con l'approvazione della citata delibera consiliare n. 94 d'ord., il 30 luglio 2007.

Lo studio di fattibilità

Nell'ottobre del 2001, il Comune di Udine ha presentato una specifica domanda di finanziamento, per la predisposizione di uno studio di fattibilità per l'attivazione di una Società di trasformazione urbana (STU), ai sensi della Legge 127/97 e del successivo Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 06 giugno 2001 "Promozione delle società di trasformazione urbana", avente quale finalità la definizione e i modi di attuazione di politiche territoriali e di interventi di recupero e riqualificazione dell'ambito produttivo dismesso da molto tempo, collocato nelle immediate adiacenze del centro città.

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, come noto, ha ritenuto estremamente valida la richiesta presentata (4^a su 100 iniziative nella graduatoria finale del 14 giugno 2002), concedendo al Comune un finanziamento per la redazione dello studio stesso.

Nel giugno 2004, l'Amministrazione comunale ha affidato l'incarico all'ATI - composta dalla Società Politecnica Ingegneria ed Architettura di Modena (capofila), dalla Società SCS Azioninnova di Bologna, dalla Società Creta di Bologna e dalla Società Coopoprogetti di Pordenone - che ha provveduto a sviluppare il progetto dello studio di fattibilità, secondo le indicazioni del disciplinare.

Nel dettaglio, il lavoro prevedeva la redazione di uno Studio di fattibilità, ossia di uno strumento deputato a fornire gli elementi utili per valutare l'opportunità di costituire una Società di Trasformazione Urbana. Lo studio pertanto doveva individuare le caratteristiche delle aree interessate, lo scenario strategico della loro possibile trasformazione, verificare secondo un preliminare livello di definizione la fattibilità tecnica degli interventi previsti, la loro compatibilità ambientale, la loro convenienza economica e sociale e gli aspetti procedurali.

Il percorso progettuale si è articolato in una prima fase di sviluppo del lavoro, quale elemento di raccolta, analisi, e definizione di un primo quadro per il confronto con l'Amministrazione e con altri soggetti portatori di interessi, per poi concludersi con i documenti di seconda fase, rappresentativi del perfezionamento ed approfondimento delle tracce di lavoro impostate nella prima fase, ed elaborazione delle conclusioni e/o considerazioni finali sulla fattibilità.

La studio, sia nelle sue elaborazioni intermedie (relazione e atti di 1^a fase) che soprattutto nella versione finale (documento conclusivo ovvero di 2^a fase), è stato presentato ed illustrato dall'Amministrazione in molte occasioni specificatamente dedicate.

Si ricordano brevemente gli incontri del luglio 2005, in sala Ajace ed alla Commissione consiliare Territorio e Ambiente, per la presentazione della 1^a fase; gli incontri del periodo ottobre – novembre 2006, all'interno del "*percorso partecipativo*" sui documenti preliminari del lavoro di revisione del PRGC (gruppi tematici del 2 e 9 novembre 2006, specificatamente dedicati agli interventi di riqualificazione della città e del centro urbano); nonché la presentazione ufficiale dello studio, organizzato sempre in sala Ajace, il 7 febbraio 2007.

Il documento finale, al fine di favorire la sua più ampia conoscenza e divulgazione, è a disposizione del pubblico, sia nella versione CD rom, sia sul sito web del Comune.

In considerazione della quantità di informazioni, dati, elaborazioni e considerazioni in esso sviluppato, si reputa più opportuno e 'professionalmente' corretto, rimandare alla lettura dello Studio di fattibilità (relazione finale e allegati tematici), evitando in questo contesto anche riassunti dello stesso, che potrebbero risultare non efficaci ed esaustivi.

Lo stato di fatto

Attualmente l'ambito oggetto della variante è disciplinato dalle previsioni del PRGC vigente, che, in particolare per la parte più rilevante della variante stessa (e cioè quello effettivamente legato alla riqualificazione della STU), risente ancora in modo sostanziale delle ricadute urbanistiche del 'vecchio' Piano particolareggiato di iniziativa pubblica di Udine sud/ovest che, a partire dal 1994, ha interessato un esteso contesto territoriale che andava dal confine ovest della città, lungo il tracciato ferroviario della linea Udine – Venezia, fino alle aree di Via Marsala.

Con il suddetto Piano particolareggiato, il Comune aveva a suo tempo inteso affrontare organicamente la pianificazione di un territorio variegato ed articolato che presentava numerose problematiche legate alla riqualificazione delle aree stesse e dei quartieri interessati.

La presenza rilevante di ambiti militari, ferroviari e produttivi (in attività e/o dismessi), implicava l'avvio di politiche di riqualificazione e rinnovamento complesse e l'attivazione di tavoli di concertazione altrettanto complessi, con il possibile coinvolgimento di numerosi soggetti pubblici e privati.

Tali operazioni evidentemente sono risultate, di fatto, troppo complesse, anche perchè i tempi e i modi e/o strumenti dell'urbanistica forse non erano ancora maturi e affinati, per perseguire le finalità della contrattazione tra pubblico e privato.

Pertanto, questi processi hanno bisogno di sostegni finanziari e di politiche di programmazione dedicate, articolate ed organiche, per assicurare il corretto perseguimento delle loro finalità.

La presenza inoltre di funzioni, soprattutto militari, ancora attive, hanno determinato l'impossibilità di operare efficacemente, verso una riconversione urbana della zona.

Negli ultimi anni, qualche cosa è cambiata e la situazione è in continuo divenire.

Di dare coerenza e organicità a questo cambiamento, si è fatta carico anche l'Amministrazione, cercando di rinnovare il quadro normativo di riferimento (lavoro di revisione del Piano particolareggiato di Udine sud/ovest) e favorendo l'attivazione di strumenti nuovi di politica urbana (Accordo di programma per gli uffici regionali), e cercando di sollecitare ulteriori passi per la "restituzione" alla

città e alle sue funzioni, di contenitori (caserme) e/o aree (scali ferroviari) che hanno nel tempo dismesso il proprio ruolo attivo.

Nel giugno del 2001, è stato stipulato con la Regione FVG l'Accordo di programma per la realizzazione dei nuovi uffici regionali nell'area dell'ex Mercato Ortofrutticolo di via Volturno.

Con tale accordo, accanto alle attività propriamente legate alla realizzazione dei nuovi uffici regionali ed al recupero funzionale delle due palazzine dell'ex mercato, si è previsto l'avvio e il finanziamento (stanziati a favore del Comune di Udine di 21 miliardi di 'vecchie' lire) di decisivi processi ed interventi di riqualificazione urbana delle aree e delle strutture circostanti tale fabbricato, da definirsi in un complessivo disegno strategico d'area.

Nell'impostazione e nello spirito dell'accordo, tali opere consentiranno, infatti, all'area di 'soportare' la nuova struttura terziaria, attraverso un razionale miglioramento e potenziamento della struttura viaria e del sistema di accessibilità al contesto urbano, e parallelamente garantiranno un recupero strutturale e funzionale delle circostanti parti della città.

Nel 2004, è stato rivisto il Piano particolareggiato di Udine sud – Ovest, riducendo in modo sostanziale il perimetro oggetto della pianificazione attuativa, e limitando ad un ambito ristretto, caratterizzato dalla presenza di aree pubbliche, il medesimo piano attuativo.

In questo modo, è stata rimossa per una ampia zona cittadina, la necessità di predisporre un ulteriore livello di pianificazione intermedio tra Piano particolareggiato e l'intervento edilizio diretto, in considerazione del consolidato livello di urbanizzazione esistente.

La revisione del Piano particolareggiato, aveva comunque lasciato ancora alcuni aspetti da verificare, in particolare quelli riferiti alle previsioni di ristrutturazione viaria in prossimità di Piazzale Cella (il progetto di sistemazione del piazzale era ancora in corso) e di via Lumignacco/sottopasso ferroviario (le attività dello studio di fattibilità erano appena state impostate).

L'ultimazione dei principali lavori di sistemazione del Piazzale, il consolidamento del tessuto insediativo e gli esiti dello studio di fattibilità, accompagnati da alcune riflessioni fatte con l'Atto di Indirizzo e nel corso dell'iter della Variante n. 151 al PRGC, consentono ora, con questa variante, di valutare in modo organico gli elementi lasciati a quel tempo in sospenso.

LA VARIANTE

Premessa di inquadramento

Oltre che la delimitazione strettamente funzionale alla sola area della possibile STU, la variante è intervenuta, al fine di dare organicità alle valutazioni di coerenza territoriale, anche alle aree limitrofe che risentono delle ipotizzate nuove previsioni urbanistiche.

Sono state infatti oggetto di studio e progettazione anche le aree incluse tra via Pozzuolo e via San Paolo nonché le aree poste a sud della Caserma Piave, fino al tratto di via Campagnola, in quanto interessate soprattutto dagli approfondimenti in termini di viabilità.

Gli esiti dello studio di fattibilità, rispetto al quale si è operato e a cui si rimanda per una più completa conoscenza del quadro pianificatorio, hanno consentito all'Amministrazione di dotarsi di elementi che necessitano di essere tradotti ora, in previsioni urbanistiche, modificative dell'attuale impianto azzonativo, al fine di poter dare efficacia agli scenari di trasformazione ipotizzati.

Le indicazioni della variante e le funzioni insediative previste

Ambito STU

Nello specifico, l'ambito include le aree dell'ex fabbrica SAFAU, alcune aree private a sud ed a ovest della stessa, il sedime della Caserma Piave (dismessa e in via di cessione al Comune), e le aree ferroviarie dello Scalo Sacca, del fascio del binari (interessati per il solo sottopasso), e delle aree poste lungo viale Europa Unità.

I risultati dello studio di fattibilità, identificano, per l'ambito oggetto d'intervento, le destinazioni d'uso possibili, le quantità insediative e le caratteristiche edilizie ed urbanistiche, distribuite all'interno di "3 sottozone" con funzioni dedicate.

Nel dettaglio:

- alla prima sottozona "ZS – STU.A" (posta a nord della rete ferroviaria, che presenta una superficie di circa 32.400 mq. coincidente con il sedime del dismesso scalo ferroviario di Sacca), viene attribuita la destinazione a "Centro urbano della Intermodalità passeggeri";

in essa trovano ipotesi di localizzazione le seguenti funzioni:

- un parcheggio scambiatore, per circa 500 posti;
- la nuova autostazione del trasporto pubblico locale;
- i servizi correlati a supporto quali funzioni commerciali, di ristorazione e direzionali.

Tale articolazione consentirà di riorganizzare e riqualificare principalmente il sistema dei servizi e degli spazi pubblici su viale Europa Unità con attività commerciali e di servizio, dando maggiore respiro e funzionalità all'autostazione, nonché organico e sinergico collegamento ai servizi ferroviari esistenti nelle immediate prossimità;

si prevede una edificabilità massima di 18.000 mq. in termini di Superficie utile.

- alla seconda sottozona "ZS – STU.B" (posta a sud della ferrovia, che presenta una superficie di circa 116.000 mq., coincidente con il sito della ex SAFAU, delle proprietà Tavano e Romanello e dello scalo ferroviario dismesso del Gervasutta), viene assegnato il ruolo di condensatore delle funzioni di eccellenza ("Ambito per funzioni prevalentemente terziarie – direzionali e commerciali ex SAFAU"), quale "parco dei servizi pubblici e privati", nell'ottica di valorizzare ed ottimizzare, oltre alla residenza, anche le attività direzionali pubbliche e private, attività ricettive e congressuali, culturali, attività commerciali (fino alla grande struttura di vendita) del settore alimentare e non, servizi per la persona e per il tempo libero.

A questa sottozona viene assegnata una superficie utile realizzabile di circa 76.000 mq., di cui, indicativamente, il 40% per la residenza; la restante % potrà essere suddivisa tra le funzioni direzionali e terziarie, commerciali e ricettive, ricercandone, in sede di piano attuativo, l'equilibrio funzionale tra le quantità delle destinazioni ipotizzate dallo Studio di fattibilità, per attivare e favorire le sinergie più efficaci al processo di recupero.

Va precisato che tali quantità inglobano, di fatto, anche le attuali previsioni urbanistiche che già consentono insediamenti residenziali e direzionali/terziari, su una parte consistente della medesima sottozona.

Le indicazioni normative non si limitano ai soli aspetti edilizie ed urbanistici, ma definiscono anche eventuali elementi e caratteri dell'archeologia industriale da conservare e da valorizzare, o "citazioni architettoniche" di pregio che potrebbero essere riproposte in fase progettuale.

- alla terza sottozona "ZS – STU.C" (Ambito per funzioni prevalentemente residenziali e per funzioni compatibili – "Caserma Piave"), posta anch'essa a sud della ferrovia, e che presenta una superficie di circa 53.800 mq.,

coincidente con il sito militare della Caserma Piave), viene assegnata una funzione prevalentemente residenziale e ad essa compatibili.

Si prevedono interventi per una edificazione massima di circa 40.000 mq in termini di Superficie utile, di cui circa 33.400 destinati alla residenza, mentre la restante quota è destinata ad attività commerciali.

Aree esterne

Per le aree esterne si è proceduto ad una verifica dello stato di fatto, correlata con le necessarie e/o conseguenti ricadute delle previsioni dell'ambito della STU sulle medesime, intervenendo con variazioni funzionali al riconoscimento delle situazioni in essere, raccordando e ricucendo, ove possibile, il tessuto consolidato.

La variante quindi si articola su più fronti con le scelte e le indicazioni specifiche, come di seguito illustrato.

La viabilità

La necessaria ridefinizione azzonativa dell'ambito oggetto dello Studio di fattibilità ha inevitabilmente determinato l'estensione del contesto territoriale di intervento della presente Variante oltre i limiti fisici caratterizzati dal perimetro definito nella Direttiva di salvaguardia, interessando anche il contesto insediativo limitrofo.

Particolare attenzione è stata posta al tema della viabilità, in coordinamento con il Dipartimento Infrastrutture: la definizione progettuale e azzonativa della viabilità interna funzionale all'ambito è stata rimandata alla fase di progettazione attuativa, mentre sono stati definiti e ricalibrati i tratti viari di progetto che dovranno garantire un adeguato ed organico accesso all'area ed al suo collegamento con le restanti parti della città.

In particolare va evidenziato il mantenimento delle previsioni: dell'accesso principale da viale Europa Unita verso l'ambito, sottopassando il fascio dei binari; del collegamento (sottopasso) sempre tra l'ambito in esame e il tratto finale di via Lumignacco, a nord; dei possibili 'affacci' dell'ambito stesso verso via Marsala e via Gervasutta.

Ulteriori elementi di accessibilità e di maggior definizione e raccordo con le succitate previsioni viabilistiche, troveranno adeguata sede di approfondimento progettuale, nella fase di predisposizione del livello di pianificazione attuativa prevista per l'ambito.

Partendo dalle indicazioni e dalle proposte operative emerse dallo Studio di fattibilità, si è scelto inoltre di prevedere una viabilità veloce di collegamento verso sud, affiancandola alla linea ferroviaria Udine - Cervignano, ove tra l'altro, è ipotizzato il raddoppio dei binari in ottemperanza alle indicazioni progettuali ricevute dalla Società Rete Ferroviaria Italiana, in vista della futura attuazione del progetto "Corridoio 5".

Per tale viabilità a sud, si prevede, in prossimità del futuro sottopasso ferroviario, il collegamento della stessa (mediante innesto con rotatoria) con il tratto stradale che provenendo da ovest, interseca via Campoformido e prosegue verso via Gervasutta.

Si ricorda che per il futuro sottopasso ferroviario, sono attualmente in corso le attività di progettazione esecutiva da parte della Provincia di Udine, in attuazione ad un Accordo di programma stipulato nel 2001, per la soppressione di alcuni passaggi a livello in ambito comunale.

La soluzione scelta per dare accessibilità e mobilità ai flussi di traffico da e verso l'ambito, consente di poter eliminare la vigente previsione della strada di progetto, posta a sud degli insediamenti produttivi limitrofi alla Caserma Piave, in

quanto la funzione di collegamento, tra via Catania e via Gervasutta, che questa andrebbe a svolgere, potrà essere ampiamente assicurata delle viabilità che verranno sviluppate all'interno dell'ambito stesso.

E' stata inoltre ricercata una diversa soluzione per attuale previsto ampliamento di via Campagnola, privilegiando un tracciato che favorisce il mantenimento dell'attuale sede stradale, con l'eventuale allargamento per una nuova corsia, escludendo possibili conflitti/interferenze con l'elettrodotto esistente. (vedi tavola grafica di seguito allegata).

Inoltre va rilevato che, la presente variante, dà risposta ad una serie di richieste di privati cittadini, avanzate in sede di osservazioni alla Variante n. 151 di reiterazione dei vincoli, che vengono meglio illustrate nel punto successivo.

Le Norme di Attuazione

La variante, utilizzando gli indirizzi e le indicazioni ampiamente trattate nello studio di fattibilità approvato dall'Amministrazione comunale, introduce all'interno dell'attuale quadro normativo, un ulteriore articolo specificatamente dedicato alla definizione delle procedure, modi e caratteristiche di intervento per l'ambito di riqualificazione urbana del quadrante sud - ovest del centro città (aree ferroviarie e scali in via di dismissione, sedime ex SAFAU, altre aree private, rete infrastrutturale della viabilità e degli accessi), oggetto della costituzione di una possibile Società di trasformazione urbana (STU).

Per le altre modifiche introdotte con la Variante non è necessario modificare ulteriormente le Norme di Attuazione, in quanto trattasi di elementi riconducibili all'attuale quadro normativo di PRGC.

Le osservazioni alla variante n. 151 al PRGC

In occasione della Variante generale n. 151, sono state numerose le osservazioni pervenute da parte dei proprietari degli immobili residenziali prospettanti sulla zona nord di via Lumignacco, in quanto interessati da un vincolo di viabilità di progetto, ancora legato alle ipotesi di ristrutturazione stradale del Piano particolareggiato di Udine sud/ovest.

Le richieste proponevano l'eliminazione di tale vincolo e il riconoscimento delle relative proprietà in zona residenziale.

Tali osservazioni sono state in quella occasione respinte, in considerazione della settorialità della variante n. 151 e del lavoro di revisione del PRGC in corso, dando peraltro spazio ad eventuali momenti di approfondimento tematico, per una loro possibile risoluzione.

Peraltro, sia in sede dei lavori della Commissione consiliare Territorio e Ambiente che soprattutto in sede di approvazione definitiva della variante n. 151, con specifico ordine del giorno, l'Amministrazione si è impegnata a verificare la possibilità di affrontare alcune delle osservazioni pervenute, in occasione di successive progettazioni urbanistiche di variante.

Per quelle indicate al punto 1) del citato ordine del giorno, è stata predisposta la variante n. 165 al PRGC (adottata il 30 luglio 2007), mentre alcune di quelle di cui al punto 2), vengono qui affrontate con la presente variante.

Alla luce delle indicazioni dello Studio di fattibilità e delle considerazioni derivanti dal Piano Urbano del Traffico, e del rimando ai possibili momenti tematici di approfondimento, si è ritenuto ora possibile riconsiderare l'estensione dei vincoli preordinati all'esproprio esistenti nell'area oggetto di studio.

Per l'estesa area di viabilità di progetto presente su via Lumignacco, conseguentemente alla valutazione degli spazi ancora da mantenere per la sistemazione della viabilità esistente, si è provveduto a ridurre consistentemente

tale vincolo, riconducendo le aree non più necessarie (in gran parte già edificate) alle funzioni residenziali di cui al PRGC vigente, mantenendo comunque un limitato, ma funzionale, grado di accessibilità da via Lumignacco e dotando il quartiere di un'area destinata a verde pubblico.

Sono state inoltre esaminate, al momento della trattazione del tema della viabilità, anche le osservazioni a suo tempo presentate sia da privati che dalla Provincia, in merito alla previsione di alcune viabilità di progetto e/o della loro sistemazione (sistemazione via Gervasutta, strada di progetto via Catania/via Gervasutta, tratto stradale tra via Gervasutta e via Lumignacco).

Anche in questo caso, si è cercato di dare adeguata soluzione alle segnalazioni avanzate, verificandola possibile riduzione dei vincoli esistenti (es. eliminazione previsione strada di progetto da via Catania a via Gervasutta).

Le osservazioni presentate a suo tempo sono riportate nel grafico allegato alla presente relazione.

Aspetti ambientali

La variante urbanistica nel suo lavoro di approfondimento progettuale, ha esaminato in maniera dettagliata, anche gli aspetti ambientali.

Peraltro, già all'interno dello Studio di fattibilità, questi elementi sono stati oggetto di valutazioni ed analisi specifiche, i cui approfondimenti hanno poi consentito allo studio stesso di pervenire alla indicazione delle linee e degli indirizzi più coerenti per l'attivazione del percorso di recupero e riqualificazione dell'area.

In particolare, è stato affrontato il tema delle condizioni del territorio interessato dai possibili interventi, rispetto alle eventuali necessità di operazioni di bonifica degli stessi, in considerazione delle particolari attività produttive che si svolgevano in sito, e che ora potrebbero condizionare, o comunque rendere più oneroso, il recupero dell'ambito in esame.

Va segnalato, che la redazione dello studio di fattibilità e quindi la possibilità reale di analizzare e ragionare compiutamente sulle possibili e/o potenziali caratteristiche funzionali delle aree, ha determinato, in particolare da parte della curatela fallimentare della Ex SAFAU, un impegno a conoscere e definire in modo determinato le reali condizioni dei terreni, avviando un percorso progettuale tecnico e scientifico, che ha portato all'attivazione e formalizzazione dei passi procedurali previsti dalla normativa nazionale sui siti inquinati (D.M. n. 471/99) e quindi alla concretizzazione delle operazioni di sondaggio ed analisi, in stretta collaborazione con Regione FVG, ARPA, ASS e Amministrazione comunale.

Parallelamente, anche l'Amministrazione comunale ha effettuato, congiuntamente con ARPA, alcune verifiche inerenti le aree militari di prossima acquisizione, riscontrando, peraltro, trascurabili e contenute criticità della situazione ambientale.

L'iniziativa è analoga a quella attualmente in corso per l'intervento di riqualificazione dell'Ambito delle Ex Acciaierie Bertoli di Molin Nuovo, che prevede, all'interno del Piano attuativo predisposto ed approvato nel 2004/2006, le opere di bonifica necessarie all'eliminazione degli effetti inquinanti, in stretta correlazione con le destinazioni d'uso e le funzioni insediative previste dal piano stesso.

Anche nel caso del Piano attuativo che dovrà essere predisposto in maniera unitaria e complessiva per l'intera area della STU, si prevede un'efficace correlazione tra gli approfondimenti che la proprietà sta portando avanti per i sedimi della Ex SAFAU, rispetto alla configurazione e all'articolazione delle funzioni che si andranno a progettare.

Per quanto attiene gli altri aspetti di carattere ambientale, la variante, tenendo in dovuta attenzione lo Studio di fattibilità, ha principalmente affrontato i seguenti temi con le inerenti problematiche:

- *la viabilità*, ricercando il contenimento delle previsioni e del conseguente utilizzo del territorio, mediante: la previsione delle essenziali vie di accesso all'area; la razionalizzazione ed il contenimento delle vigenti previsioni per viabilità di progetto; l'eliminazione di tratti di viabilità 'superflui';
- *il paesaggio agrario*, ricercandone una salvaguardia generale, attraverso: la concentrazione nelle aree già urbanizzate delle nuove previsioni insediative; il riutilizzo di aree dismesse; il mantenimento complessivo degli spazi agricoli a sud della Caserma Piave, con la conferma delle attuali indicazioni di PRGC; il contenimento delle previsioni di viabilità di progetto (con eliminazione di un tratto nuovo e ridimensionamento di via Campagnola), alle sole tratte indispensabili.

Il complesso degli aspetti ambientali è stato esplicitato e messo in organico confronto con le indicazioni della variante, nel documento del Rapporto ambientale, allegato alla variante urbanistica, predisposto in ottemperanza alle disposizioni normativa di cui alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, e delle successive normative nazionali e regionali di recepimento della Direttiva medesima.

Nel Rapporto ambientale, alla cui lettura si rimanda, sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione della variante potrebbe avere sull'ambiente.

Contenuti geologici

Tra gli elaborati della presente variante sono contenuti anche i documenti, a firma del dott. Sergio Beltrame, inerenti alla verifica di compatibilità geologica – tecnica delle nuove previsioni urbanistiche introdotte, comprensivi anche della congruità delle modifiche apportate al PRGC, con la parallela variante gestionale. La tavola G1 – Carta della Zonizzazione Geologico Tecnica vigente, già presente tra gli elaborati di PRGC, non subisce alcuna variazione e viene riportata solamente a titolo dimostrativo.

La Relazione geologico - tecnica di compatibilità costituisce un aggiornamento dell'omonima relazione, elencata all'art. 2 delle Norme di Attuazione tra gli elaborati di analisi aggiornati, mentre la tavola G2 – Ubicazione punti di allagamento e delle indagini geofisiche eseguite, rappresenta un nuovo documento di analisi geotecnica. Entrambi gli elaborati, pertanto, all'entrata in vigore della Variante, saranno annoverati tra i documenti di contenuto geologico – tecnico allegati al PRGC vigente.

Gli elaborati G3 e G4 costituiscono invece documenti specifici di verifica della compatibilità geologica delle previsioni urbanistiche della presente Variante, e come tali costituiranno solamente materiale di analisi e di studio e non verranno pertanto inseriti tra gli elaborati del PRGC.

Resta confermata la piena validità degli altri elaborati di contenuto geologico - tecnico attualmente allegati al PRGC ed elencati all'art. 2 delle Norme di attuazione.

Procedura di formazione della Variante e compatibilità con l'art. 63 della LR 5/07

La presente variante, intervenendo nel quadro azzonativo del PRGC vigente, per tradurre in norma gli esiti dello Studio di fattibilità citato e contestualmente operare alcune modifiche puntuali direttamente correlate all'ambito, risponde,

come in premessa citato, ad alcuni dei temi definiti dalle Direttive predisposte dall'Amministrazione comunale.

Pertanto, nelle more dell'adeguamento al nuovo percorso pianificatorio indicato dalla L.R. 5/2007, ai sensi dell'art. 63 co. 1 della LR 5/07 che stabilisce che: "La procedura di formazione degli strumenti urbanistici, per i quali siano state deliberate le direttive alla data di entrata in vigore della presente legge, è definita sulla base delle norme previgenti", si ritiene che la presente variante debba seguire, per il suo iter procedurale di approvazione e di entrata in vigore, le norme previgenti alla LR 5/07.

Inoltre, ai fini di una parallela ed ulteriore verifica tecnica, si evidenzia comunque il rispetto delle quantità numeriche prescritte dal citato art. 63 per la predisposizione di varianti al PRGC sulla base delle norme previgenti, precisando che la variante:

- prevede ampliamenti di zone residenziali (liberate da pre-esistenti vincoli di rispetto stradale e di nuova costituzione) per una Superficie utile residenziale di circa 57.260 mq, pari ad un'insediabilità totale di 1431 abitanti*, pari a circa il 1,48% dei residenti risultanti dalle liste anagrafiche dell'anno 2006 (96.750 abitanti al 31.12.2006) e pertanto minore al massimo ammesso dalla LR 5/07 pari al 2%;
- prevede un decremento di circa 1.600 mq. delle zone produttive (D3PA e D5PA), che vengono parzialmente interessate da un vincolo ferroviario e di viabilità di progetto, pertanto non sono previste ampliamenti di zone produttive.

* Ai fini del calcolo degli abitanti insediabili, in funzione della complessiva Superficie Utile residenziale introdotta, si è fatto riferimento al parametro IUM (indice di utilizzazione medio = quantità unitaria di superficie utile per abitante), pari a **40 mq di SU** per abitante, indicato all'art. 3 del Regolamento Edilizio Comunale, che così recita: "Ai fini della determinazione della superficie da destinare ad attrezzature pubbliche nell'ambito dei piani attuativi, si assume che ad ogni abitante insediato o da insediare corrisponda una superficie utile netta (SU), con destinazione residenziale, di mq. 40.00 (indice I.U.M. = 40)".

Si rileva che, nello Studio di fattibilità, il calcolo degli abitanti teorici ha tenuto conto invece del parametro di **30 mq di SU** per abitante, ritenuto in tal caso più congruo rispetto alla domanda di mercato. Si riporta di seguito la valutazione effettuata dallo Studio:

"Dai dati ISTAT (2001) si ricava una sup. media per abitazione nel comune di Udine pari a 98 mq di superficie utile abitabile. Occorre tuttavia considerare che nel suddetto parametro sono comprese variegate tipologie edilizie (anche tipo ville, case rurali, ecc.). Se si considera una superficie utile abitabile media per alloggio di 70 mq (maggiormente rispondente alla tipologia appartamento ed in relazione alle tendenze attuali del mercato immobiliare), considerando la dimensione media della famiglia udinese pari a 2,38 ab., si ottiene un parametro di 29-30 mq SU/ab."

Capacità insediativa e verifica degli standard dei servizi e delle attrezzature collettive

Per quanto attiene il saldo positivo di Superficie Utile residenziale (+ 57.260), si evidenzia che il totale va depurato della quota di 7.700 mq circa, apportata dalle zone residenziali, introdotte in luogo degli attuali vincoli a viabilità di progetto, esterne all'ambito STU ed effettivamente già edificate.

La rimanente Superficie residenziale di 50.000 mq circa, pari a 1.250 abitanti, da insediarsi, in aggiunta a quella attualmente già prevista, nell'ambito della STU a sud della ferrovia (sub-ambito ex-Safau e Caserma Piave), va valutata comunque nel contesto semiurbanizzato, fortemente degradato o in dismissione in cui risulta inserita.

Questo indirizzo, soprattutto in considerazione dello stato dei luoghi interessati dalla variante, risulta in sintonia con i criteri generali indicati all'art. 3 del DPR n. 0126/95, ove si esplicita che "..... dovranno pertanto essere privilegiate e incentivate le operazioni di trasformazione e riqualificazione urbanistica delle aree urbanizzate esistenti, degradate o abbandonate.".

Rispetto a tale quadro di riferimento, va ricordato che, a suo tempo, la variante n. 97, in sede ultima di approvazione, aveva determinato la propria capacità insediativa teorica massima (CIRTM) del PRGC elaborato, nella quantità di 121.664 abitanti.

Peraltro in sede di formazione, tale variante, affrontando il tema della riqualificazione delle aree dismesse della zona nord di Udine, aveva impostato e dimostrato che il loro recupero a destinazioni "urbane", avrebbe determinato un incremento della capacità stessa, per ulteriori 3800 abitanti circa (portando la CIRTM a circa 125.000 complessivi), rispetto ai quali la esistente dotazione degli standards, risultava largamente soddisfatta.

I successivi momenti pianificatori di recupero delle "aree urbanizzate esistenti, degradate o abbandonate per interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistici" (vedi area EX acciaierie Bertoli a Molin Nuovo), hanno utilizzato soltanto parzialmente (1750 abitanti di previsione) l'incremento insediativo sopra ricordato, consentendo pertanto di mantenere, in linea teorica, un saldo ancora attivo e dimostrato, di circa 2000 abitanti.

L'insediabilità ora ipotizzata con l'intervento di trasformazione e riqualificazione urbanistica, pari a circa 1250 abitanti, può ragionevolmente essere inquadrata all'interno di tale "dote insediativa residua".

Di seguito si procede alla verifica del soddisfacimento delle superfici complessive destinate agli standards di cui al DPR n. 0126/95.

La **tabella 42** riporta le quantità complessive di superfici a standard riferiti alla potenzialità insediativa massima di 125.000 abitanti, recentemente richiamata dalla Variante n. 151 di Novazione dei vincoli espropriativi.

L'accorpamento delle zone definite nell'ambito dello studio di fattibilità in una unica Zona territoriale Omogenea specifica (ZS - STU), peraltro soggetta a pianificazione attuativa, comporta alcune modifiche puntuali sulla dotazione degli standard urbanistici previsti dalla normativa regionale (DPGR 0126/Pres del 20 aprile 1995 e successive modifiche ed integrazioni) per quanto riguarda servizi ed attrezzature collettive.

In particolare, tra le attrezzature di interesse comunale di progetto vengono di fatto soppressi due parcheggi di Relazione, compresi nella categoria "Viabilità e trasporti" (individuati nella tavola "Attrezzature e servizi esterno" 4.1.A della Variante 97 con i codici PR 140 e PR 141) e due aree a verde pubblico (V123 e V127 nella medesima tavola).

Va invece aggiunta, tra le attrezzature di interesse comunale di progetto della categoria "Verde, Sport e Spettacoli all'aperto", la nuova area a verde pubblico di 2673 mq, prevista all'incrocio tra Via Lumignacco e via Caltanissetta.

Tali quantità producono un aggiornamento solamente per quanto riguarda i dati contenuti nella seguente **tabella 43**, che riporta le superfici complessive, suddivise tra esistenti ed in progetto, per singole categorie di attrezzature, ossia:

Attrezzature per la viabilità e trasporti;

Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura;

Attrezzature per l'istruzione;

Attrezzature per l'assistenza e la sanità;

Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto

Va rilevato comunque che la diminuzione di 41.043 mq nella superficie complessiva destinata alle attrezzature per viabilità e trasporti e di 59.480 mq nella categoria Verde, Sport e Spettacoli all'aperto, non influisce in modo determinante sulle superfici complessive delle attrezzature comunali destinate a standard, che rimangono largamente superiori alle quantità minime prescritte dal decreto.

In particolare, si può notare come per le categorie "viabilità e trasporti", "istruzione" e "verde, sport e spettacoli all'aperto" le superfici effettive rilevate risulterebbero già sufficienti a soddisfare il fabbisogno richiesto, senza dover ricorrere al raddoppio della superficie effettiva come previsto dalla normativa per le attrezzature, esistenti o previste, ricadenti in zona edificata/urbanizzata.

A necessario inquadramento complessivo della verifica della dotazione degli standards, oltre alle quantificazioni sopra sviluppate, vanno evidenziate le seguenti considerazioni:

- sono stati rimossi vincoli preordinati all'esproprio di "storica" previsione, riferiti ancora alla precedente pianificazione urbanistica del Piano particolareggiato pubblico di Udine sud/ovest, di cui è stata dimostrata la estrema difficoltà attuativa, in quanto legata ad ipotesi edificatorie che si sono dimostrate di altrettanto complicato avvio;
- la variante pone le condizioni per lo sviluppo di un possibile e verificato (studio di fattibilità) processo di riqualificazione, potenzialmente in grado di assicurare il recupero delle aree e la loro fruizione collettiva;
- la variante impone inoltre la predisposizione di una pianificazione attuativa estesa all'intero comparto (in luogo dei vari comparti ora previsti e dell'area della Caserma), richiedendo una dotazione adeguata di standards, funzionali alle attività previste, soprattutto in termini di spazi verdi e di aree per parcheggi; le funzioni collettive che si ipotizzano, andranno a rafforzare ulteriormente la dotazione delle aree pubbliche;
- la variante gestionale al PRGC, in corso di redazione parallelamente alla presente, incrementa peraltro le superfici complessive destinate a standards relativamente alle Categorie destinate a "Viabilità e trasporti" e a "Verde, Sport e spettacoli all'aperto", compensando le riduzioni previste nella presente variante.

STANDARD STATO DI FATTO (VARIANTE N. 151)

Tabella 42 – Superfici per attrezzature collettive di interesse comunale richieste dal DPGR 0126/Pres.

Categorie di servizi ed attrezzature collettive	Standard (mq/ab)	Superficie (mq)
Attrezzature per la viabilità ed i trasporti	5,00	625.000
Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura	3,00	375.000
Attrezzature per l'istruzione	3,50	437.500
Attrezzature per l'assistenza e la sanità	3,00	375.000
Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto	15,00	1.875.000

Tabella 43 – Verifica soddisfacimento superfici per attrezzature collettive di interesse comunale

Categorie	Superficie richiesta	Superficie effettiva rilevata			Superficie utilizzabile		
		<i>esistente</i>	<i>di progetto</i>	<i>totale</i>	<i>esistente</i>	<i>di progetto</i>	<i>totale</i>
Viabilità e trasporti	625.000	336.666	327.642	664.308	664.095	463.244	1.127.339
Culto, vita associativa e cultura	375.000	214.062	62.987	277.049	428.123	125.966	554.089
Istruzione	437.500	389.960	64.646	454.606	389.960	64.646	454.606
Assistenza e sanità	375.000	318.924	4.980	323.904	519.556	6.630	526.186
Verde, sport e spettacoli all'aperto	1.875.000	1.195.087	847.159	2.042.246	2.390.174	1.655.440	4.045.614

STANDARD VARIANTE

Tabella 42 – Superfici per attrezzature collettive di interesse comunale richieste dal DPGR 0126/Pres.

Categorie di servizi ed attrezzature collettive	Standard (mq/ab)	Superficie (mq)
Attrezzature per la viabilità ed i trasporti	5,00	625.000
Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura	3,00	375.000
Attrezzature per l'istruzione	3,50	437.500
Attrezzature per l'assistenza e la sanità	3,00	375.000
Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto	15,00	1.875.000

Tabella 43 – Verifica soddisfacimento superfici per attrezzature collettive di interesse comunale

Categorie	Superficie richiesta	Superficie effettiva rilevata			Superficie utilizzabile		
		<i>esistente</i>	<i>di progetto</i>	<i>totale</i>	<i>esistente</i>	<i>di progetto</i>	<i>totale</i>
Viabilità e trasporti	625.000	336.666	307.121	643.787	664.095	422.201	1.086.296
Culto, vita associativa e cultura	375.000	214.062	62.987	277.049	428.123	125.966	554.089
Istruzione	437.500	389.960	64.646	454.606	389.960	64.646	454.606
Assistenza e sanità	375.000	318.924	4.980	323.904	519.556	6.630	526.186
Verde, sport e spettacoli all'aperto	1.875.000	1.195.087	817.419	2.012.506	2.390.174	1.595.960	3.986.134

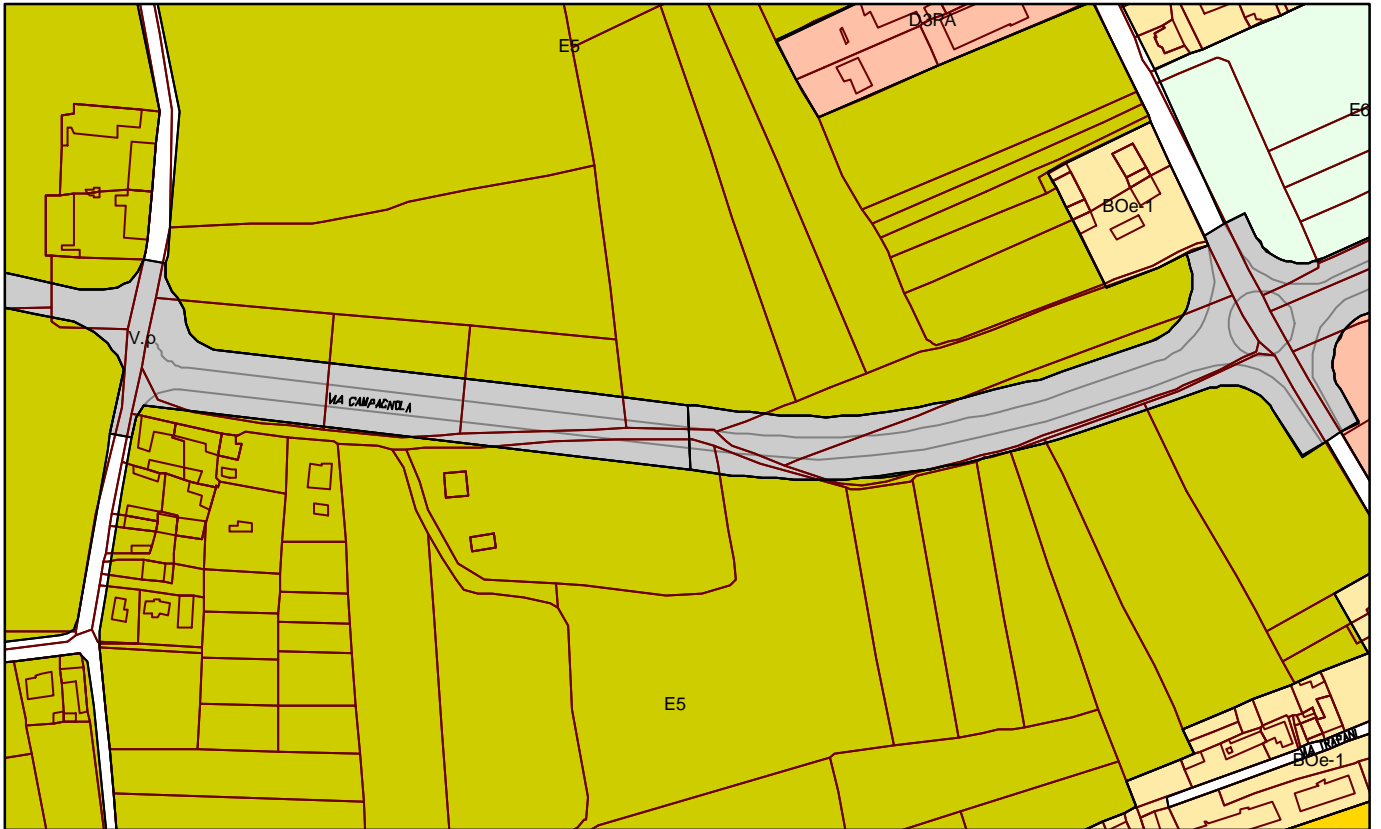
DIFFERENZE	
Categorie	Totale
Viabilità e trasporti	-41.043
Culto, vita associativa e cultura	0
Istruzione	0
Assistenza e sanità	0
Verde, sport e spettacoli all'aperto	-59.480
totale	-100.523

Elaborati della variante

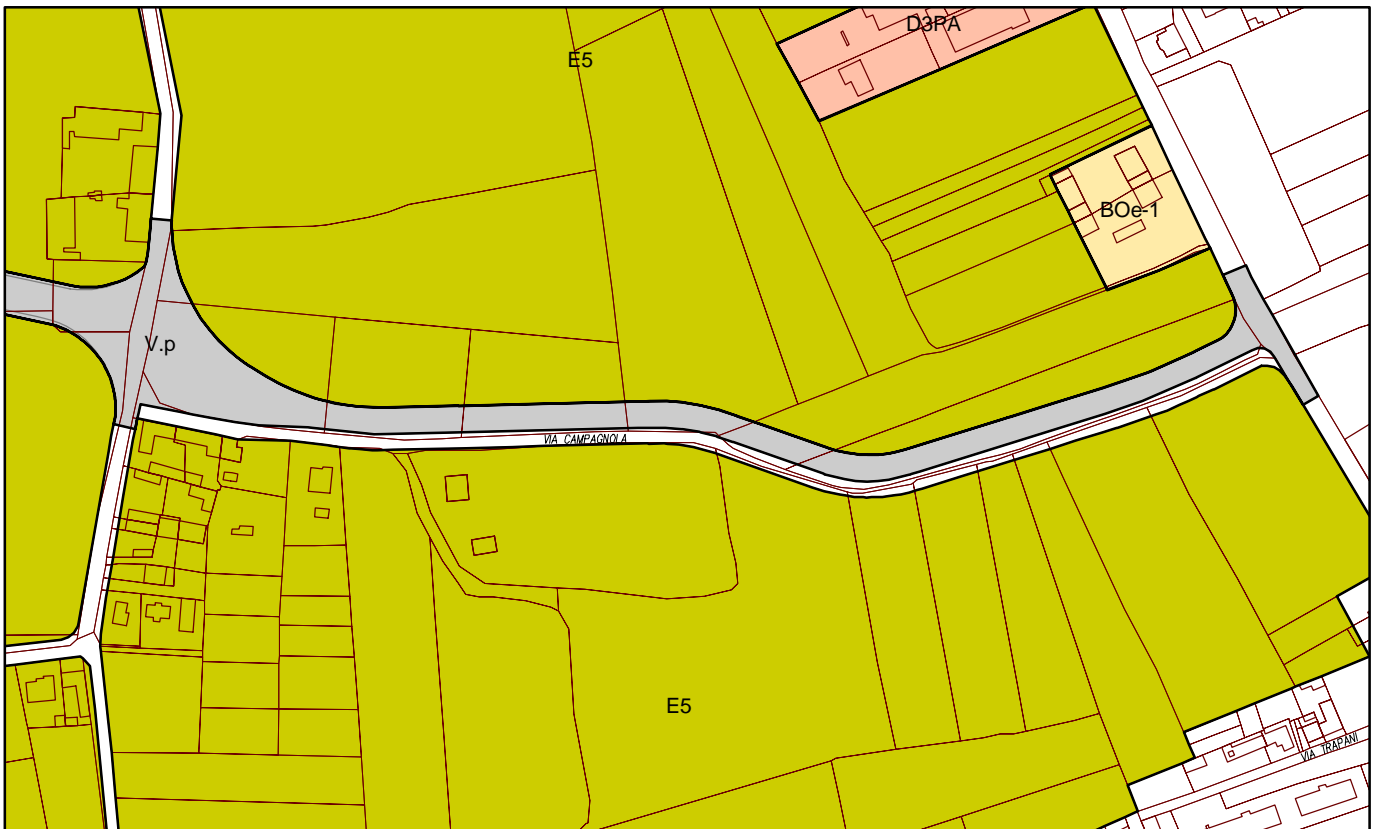
Gli elaborati grafici e normativi della presente Variante sono:

- Relazione;
- Relazione di verifica degli effetti della Variante sui S. I. C.;
- Rapporto Ambientale (Rapporto ambientale e Sintesi non tecnica)
- Tav. 1 – Localizzazione modifiche effettuate ambito STU
- Tav. 2 – Zonizzazione Ambito STU – Stato di fatto e variante
- Fascicolo contenente:
 - Norme di attuazione – articolo integrativo;
 - Stralcio Legenda esterno L2Z - variante;
 - Estratto Tavola Z – Classificazione funzionale della viabilità
 - Estratto Tavola 3 - Aree sottoposte a vincoli procedurali;
- Relazione Geologico - Tecnica ed allegate tavole grafiche:
 - G1 – Carta della zonizzazione geologico -tecnica;
 - G2 – Carta della compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni idrogeologiche e morfologiche del territorio (ambito STU);
 - G3 – Tabella delle principali variazioni urbanistiche comparate alla zonizzazione geologica (ambito STU);
- Relazione esposizione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti;
- Tavola grafica localizzazione elettrodotti.

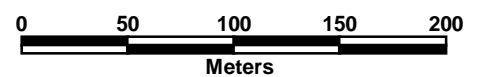
ambito STU - via Campagnola



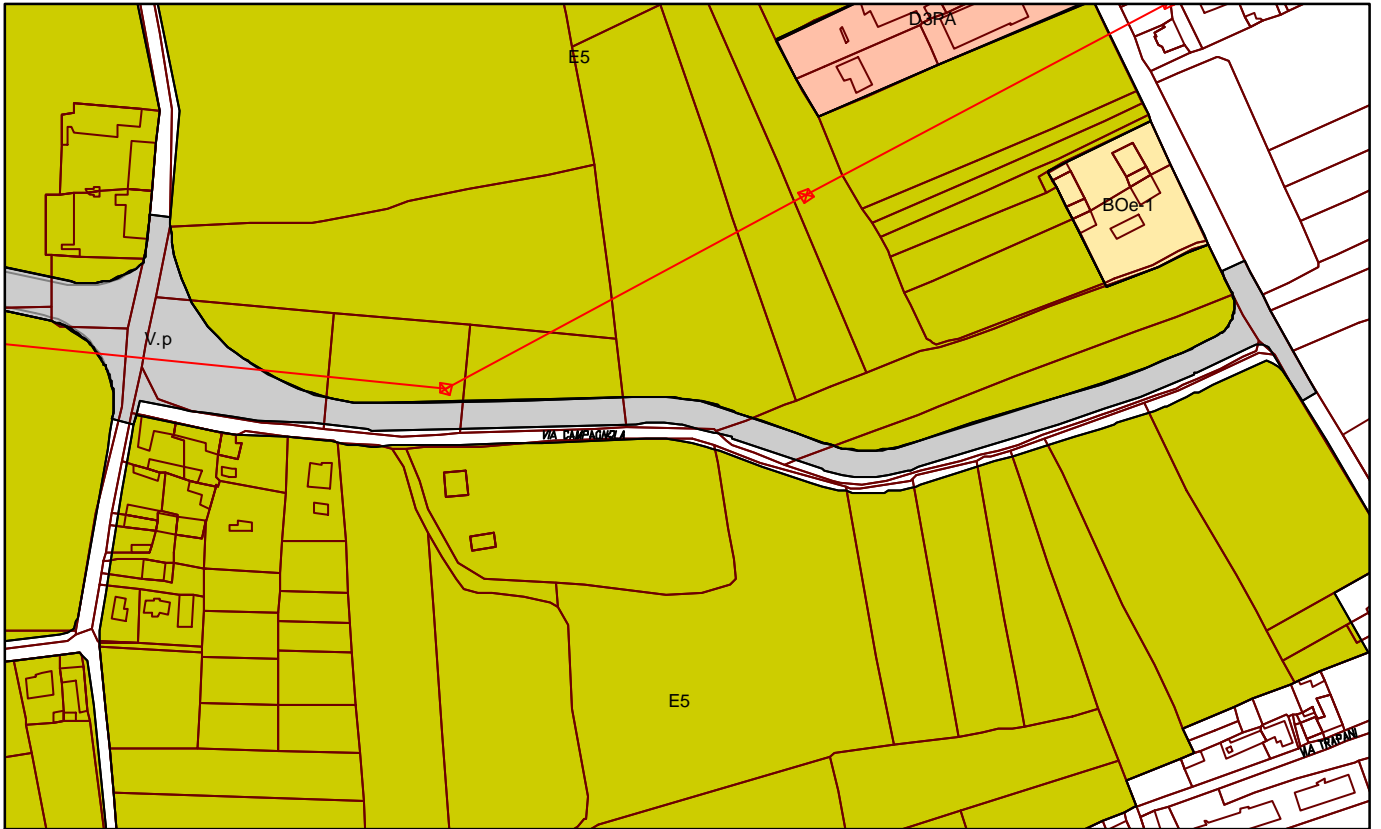
stralcio tav. PRGC vigente



stralcio tav. PRGC variante



ambito STU - via Campagnola



stralciato tav. PRGC variante con reti/impianti



aree azzonamenti di variante e ortofoto

