



**COMUNE DI UDINE**  
DIPARTIMENTO GESTIONE DEL TERRITORIO,  
DELLE INFRASTRUTTURE E DELL'AMBIENTE  
*UNITÀ ORGANIZZATIVA GESTIONE URBANISTICA*

**PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE  
VARIANTE N. \_\_\_\_\_**

**RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA  
DI AREE LIMITROFE A VIA DELLA FAULA**

**ELABORATI:**

- RELAZIONE;
- AZZONAMENTO - ESTRATTO TAVOLA Z/8 - STATO DI FATTO;
- AZZONAMENTO - ESTRATTO TAVOLA Z/8 - PROGETTO;
- STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE - VIGENTE;
- STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE - PROGETTO;
- ASSEVERAZIONE L.R. 27/88;
- RELAZIONE S.I.C.;

**FASCICOLO  
UNICO**

DATA: 14/06/2011

IL VICE DIRIGENTE  
DELL'U. ORG. GESTIONE URBANISTICA  
*Arch. Raffaele SHAURLI*

OGGETTO: Variante al Piano regolatore Generale Comunale relativa alla ristrutturazione urbanistica di aree limitrofe a Via Della Faula.

## RELAZIONE

Questa Amministrazione ha da tempo valutato, e portato in approvazione nelle competenti sedi, gli strumenti urbanistici finalizzati a consentire il recupero a funzioni a carattere insediativo di due importanti aree, vicine tra di loro, poste in prossimità al tratto sud di Via della Faula, ed entrambe caratterizzata dalla preesistenza di utilizzi cessati nel tempo, anche per trasferimento in diversa localizzazione.

Con deliberazione consiliare n. 38, in data 27 marzo 2006, è stata infatti adottata la variante n. 155 al vigente PRGC, relativa alla localizzazione della nuova sede del TPL e riconversione dell'attuale di Via della Faula, variante poi entrata in vigore in data 04 gennaio 2007, a seguito della approvazione.

Con deliberazione consiliare n. 28 in data 06 aprile 2009, è stata adottata la variante n. 175 al vigente Piano Regolatore Generale Comunale relativa all'adozione del P.R.P.C. di iniziativa privata area ex Domenichelli di proprietà Gadafim s.r.l..

Entrambi i provvedimenti di pianificazione territoriale sono conseguenti ad un processo di formazione ed approfondimento che ha approfonditamente valutato gli impatti delle scelte e il possibile ruolo territoriale dei nuovi insediamenti. Le caratteristiche degli elaborati portano ad individuare gli elementi significativi che, per ciascuno dei due siti, tendono a favorire la migliore armonia tra le ipotesi insediative ed il contesto insediato e delle relazioni

E' evidente che le scelte compiute dall'Amministrazione sono state, quantomeno per uno dei siti considerati, effettuate con riguardo alla situazione di fatto dello strumento urbanistico generale, pertanto tenendo conto che la preesistenza di specifiche destinazioni urbanistiche già attribuite alle aree consente unicamente gli approfondimenti sullo specifico modello di attuazione delle previsioni in essere; inoltre, per l'altro dei siti, le scelte sono maturate in riferimento al solo luogo interessato e alle sue relazioni con il sistema viario.

Una recente iniziativa, in forma coordinata, delle proprietà delle aree, ha consentito di poter prendere in considerazione una grande opportunità per la soluzione sinergica e coordinata delle problematiche dell'area, orientandosi verso un possibile assetto che risulti maggiormente rispondente alle effettive esigenze della zona urbana, convogliando verso un disegno di utilità collettiva le importanti risorse che le iniziative sono destinate a coinvolgere.

Questa Amministrazione, che da tempo ha maturato precise convinzioni sulle potenzialità della zona, ritiene il disegno territoriale che emerge dall'ipotesi delineata, effettivamente rispondente alla piena ragionevolezza nel processo di recupero delle aree, integrando i nuovi insediamenti con le opere di connessione e di servizio funzionali al peculiare ambito circostante.

I principi su cui si fonda la presente variante, sono i seguenti:

- Conservazione delle quantità potenzialmente insediabili come riscontrabili allo stato di fatto. L'attuale dimensione volumetrica allocabile nei due comparti rimane, infatti, inalterata.
- Ridistribuzione delle destinazioni d'uso insediabili. Le norme vigenti assegnano all'area ex Domenichelli una destinazione terziaria prevalente, con limitata funzione residenziale. Tale destinazione impegnativa si pone a diretto contatto con gli Istituti del centro scolastico superiore; analogamente, anche la normativa

in essere con riguardo all'area ex Atm, assegna al comparto una destinazione mista, con componente commerciale, residenziale e alberghiera/residenziale. Tali destinazioni non garantiscono una piena caratterizzazione delle aree, e, sia pur consentendo una piena fruibilità dei siti, non consentono effetti sinergici delle iniziative. L'ipotesi di variante, derivando da uno sguardo di assieme sul sito in generale, porta a prediligere una maggiore specializzazione nelle destinazioni d'uso attuabili, concentrando la funzione residenziale nell'area ex Domenichelli, e le funzioni commerciali e direzionali nell'area ex Atm. Questo produce un immediato minore impatto indotto dagli insediamenti residenziali nel contesto del centro studi, nel quale si inseriscono con maggiore morbidezza rispetto a destinazioni terziarie prevalenti a forte affluenza di pubblico e attrattività di movimento veicolare. In parallelo, la concentrazione della componente commerciale e direzionale in prossimità del cimitero si giova della migliore organizzabilità del sistema viario e della situazione di impatto morfologico decisamente migliore che tale insediamento produce, rispetto alla attuale previsione di piano, nel riguardi del significativo complesso cimiteriale.

- Possibilità di attuare un terminale per il trasporto pubblico urbano. La concentrazione delle funzioni consente, in virtù della conseguente concentrazione dell'intervento edilizio, di individuare un esteso ambito da utilizzare per il trasporto pubblico urbano, con sufficiente numero di banchine per autocorriere funzionali al traffico studentesco, e con accessibilità autonoma e fluida. La posizione del terminal del trasporto pubblico è territorialmente baricentrica nel sistema degli istituti superiori serviti, e costituisce strumento di soluzione di una problematica da tempo all'attenzione dell'Amministrazione, fonte di sensibili disagi al traffico nelle ore di punta, oltrechè di significativi rischi per l'incolumità degli utenti. La posizione consente di giovare di una possibile rete di percorsi ciclopedonali protetti e funzionali alle varie provenienze degli studenti.
- Possibilità di realizzare un nuovo distributore per il gas metano ad uso autotrazione. L'impianto è di effettiva utilità in quanto il territorio urbano è scarsamente dotato di tali attrezzature, finalizzate alla diversificazione delle fonti energetiche utilizzabili ai fini del movimento veicolare. Tale impianto si rende possibile senza sostanziale interferenza con il contesto edificato, e con il sistema degli Istituti scolastici, dai quali mantiene le dovute distanze di sicurezza, risultando inoltre di agevole ed immediata accessibilità dalla grande rete della viabilità strutturale a livello urbano.
- Possibilità di dare completamento al sistema viario locale, implementando i tratti stradali di deflusso capillare e migliorando la funzionalità delle intersezioni. Interventi significativi, ma non eccessivi, di sistemazione viaria consentono, infatti, di migliorare ogni possibile percorrenza, assicurando la connessione ottimale tra i nuovi insediamenti e la rete viaria di valenza territoriale. Questo risultato è conseguibile solo nella modalità dell'intervento sinergico tra le due aree considerate.
- Miglioramento della funzionalità dei parcheggi pubblici in zona, tenendo conto delle esigenze conseguenti agli elementi di gravitazione esistenti e tenendo altresì conto delle polarità in divenire.
- Attuazione di una significativa zona verde arborata finalizzata a costituire elemento di filtro ambientale tra il nuovo insediamento e il sito cimiteriale al quale rimane, pertanto, assicurato il necessario livello di rispetto e tranquillità.

La potenzialità insediativa teorica dello strumento urbanistico generale, non viene variata in aumento a seguito della presente variante. Si evidenzia, infatti, che allo stato di fatto, i possibili volumi ad uso residenziale, sono i seguenti:

- Nella zona ex Domenichelli, al massimo un terzo delle volumetrie edificabili, quindi al massimo 20.000 mc.
- Nella zona ex Atm, la situazione è meno definita, in quanto le destinazioni non sono caratterizzate da percentuali certe attribuite alle destinazioni. Sicuramente, il lotto identificato con il n. 2 è totalmente residenziale e pertanto, nel complesso, allo stessa destinazione può essere attribuita una volumetria di 30.000 mc.; peraltro, anche nei lotti n. 1 e n. 3 è consentita la destinazione residenziale, quindi è agevolmente ipotizzabile una ulteriore possibilità insediativa di almeno 10.000 mc per abitazioni.
- Complessivamente, nelle due aree sono attuabili volumi residenziali per almeno 60.000 mc.

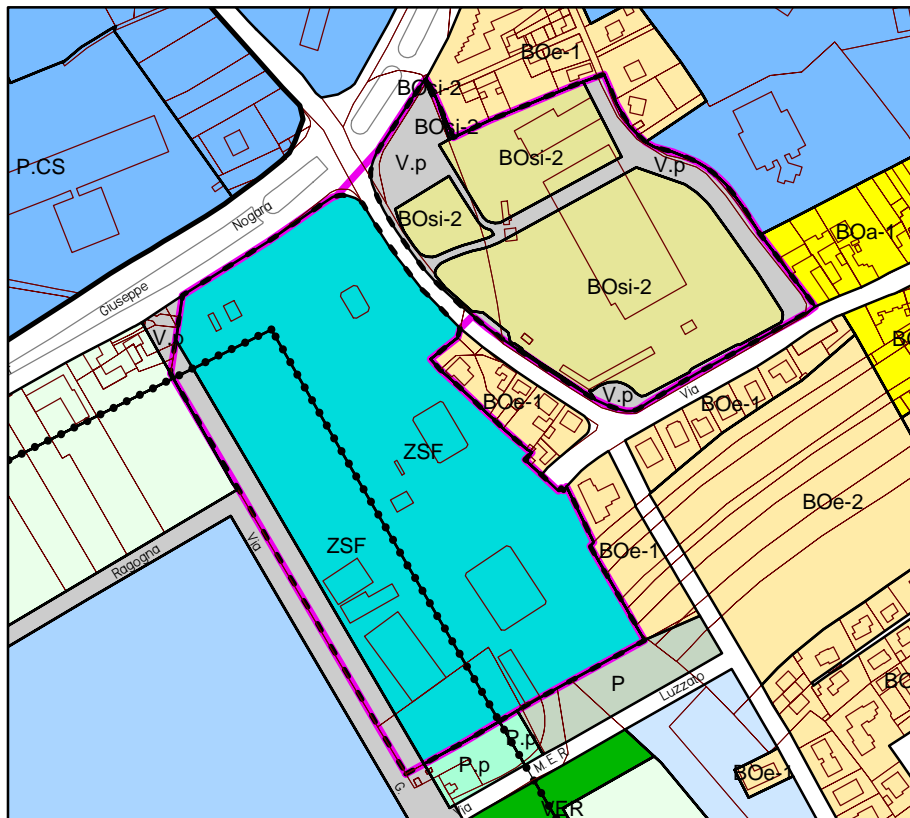
La concentrazione della residenza nel comparto ex Domenichelli porta, utilizzando le specificità normative della zona BO, ad una insediabilità residenziale massima di 59.760 mc, sostanzialmente coerente con la situazione allo stato di fatto.

La presente variante non incide, di conseguenza, sulla verifica delle dotazioni standard previste dal vigente strumento urbanistico generale.



# AZZONAMENTO PRGC VARIANTE

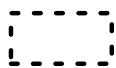
TAVOLA Z/8



SCALA 1:5.000

## LEGENDA PRGC VIGENTE

### AMBITI TERRITORIALI



AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

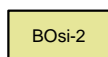


INSIEME TERRITORIALE DI RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICA VIA DELLA FAULA SUD

ZONA OMOGENEA **B**

ZONA **BO** ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE  
INTERESSATA DA ALTRE FUNZIONI-ARTT.35 E 36 P.U.R

SOTTOZONA **BOsi** EDIFICAZIONE SEMINTENSIVA



**BOsi-2**

SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO

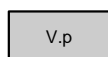
ZONE SPECIFICHE



**ZSF**

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE VIA DELLA FAULA

ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA'



**V.p**

AREE PER IL COMPLETAMENTO DELLA VIABILITA'  
ESISTENTE E PER LA VIABILITA' DI PROGETTO

## **STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE - VIGENTE**

### ***OMISSIS***

**ART. 31 - RECUPERO URBANISTICO DELLA CASCINA MAURONER "Ambito Cascina Mauroner - ZSM"**

### ***OMISSIS***

**ART. 32 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA DELLA FAULA (EX SEDE ATM) - ZSF**

1. La seguente norma si riferisce all'area ex ATM di cui si prevede la riqualificazione attraverso il suo riassetto urbanistico complessivo.
2. Nell'area individuata con la sigla "**ZSF**" sui grafici di P.R.G.C. la realizzazione di interventi aventi rilevanza urbanistica è soggetta a provvedimento autorizzativo comunale subordinato alla preventiva approvazione di un P.R.P.C.
3. Il P.R.P.C. dovrà essere redatto in base alla scheda progettuale allegata (Allegato grafico all'art. 32) contenente un'ipotesi esplicativa non vincolante.
4. Il P.R.P.C. inoltre dovrà svolgere le necessarie analisi, le proiezioni in termini di caratteristiche del traffico indotto dagli insediamenti previsti e sviluppare un disegno viario rispondente alle esigenze di tale traffico, tenendo conto dei seguenti aspetti:
  1. possibilità di accesso diretto da via Mons. Nogara
  2. razionalizzazione dell'immissione da via della Faula
  3. possibilità di accesso diretto da via Martini
  4. limitazione della connessione con via Quarto per il solo utilizzo dei frontisti
  5. strutturazione della viabilità atta a favorire la connessione con le strade di maggior portata
  6. rispetto dei valori ambientali che hanno ispirato la bozza azzonativa contenuta in variante (area verde posta a ovest).
5. Viste le caratteristiche dell'area in oggetto di centralità rispetto ad attrezzature pubbliche di scala territoriale e di cerniera con il sistema urbano circostante, oltre alla destinazione residenziale si possono prevedere anche funzioni di servizio al territorio, quali studi professionali e attività assimilabili, uffici pubblici e privati, attività commerciali e artigianali di servizio, attività ricettivo alberghiere.
6. L'insediamento di attività commerciali è consentito nel rispetto della normativa regionale in materia commerciale vigente all'atto dell'intervento.
7. I parametri urbanistico edilizi da assumere come base per il progetto di P.R.P.C. sono i seguenti:
  - Volume utile max 90.000 mc
  - Dc (riferito ai confini del comparto) pari all'altezza delle costruzioni

- De la distanza minima fra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto: ciò anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.00.
  - Parcheggi stanziali
    - a) per la parte residenziale: 10 mq/ab.
    - b) per la parte direzionale: 100 mq x 0.01 SU non residenziale.
    - c) per la parte alberghiera:
      - ogni tre camere: 2 posti macchina
      - per la SU diversa da camere, corridoi e dalle sale ristorante: 30% SU
      - per le SU destinate a sale ristorante: 250% SU
  - verde pubblico: 6 mq/camera
- Urbanizzazione primaria e secondaria
- Parcheggi di relazione
    - a) per la parte residenziale: 5 mq/ab.
    - b) per la parte alberghiera:
      - per la SU della parte destinata alle camere: 12% SU
      - per la SU diversa dalle camere: 80% SU
  - Il verde di quartiere, l'area di gioco, il nucleo elem. di verde e l'area di viabilità di progetto, per un totale di circa mq 19.170, dovranno essere ceduti al Comune e progettati in modo unitario al fine di creare una barriera morfologica e arboreo-arbustiva intesa come area di filtro verso la struttura cimiteriale nella collocazione indicata sulla scheda. Le essenze vegetali da utilizzare dovranno essere prevalentemente di origine autoctona. La convenzione che accompagna il P.R.P.C. definirà i tempi, le modalità e le competenze di attuazione delle opere di urbanizzazione.

#### 8. Aree destinate all'edificazione.

La scheda di P.R.P.C. definisce come di seguito l'articolazione delle possibili destinazioni d'uso ammesse.

- sub zona 1: alberghiera/residenziale
- sub zona 2: residenziale
- sub zona 3: commerciale/residenziale.

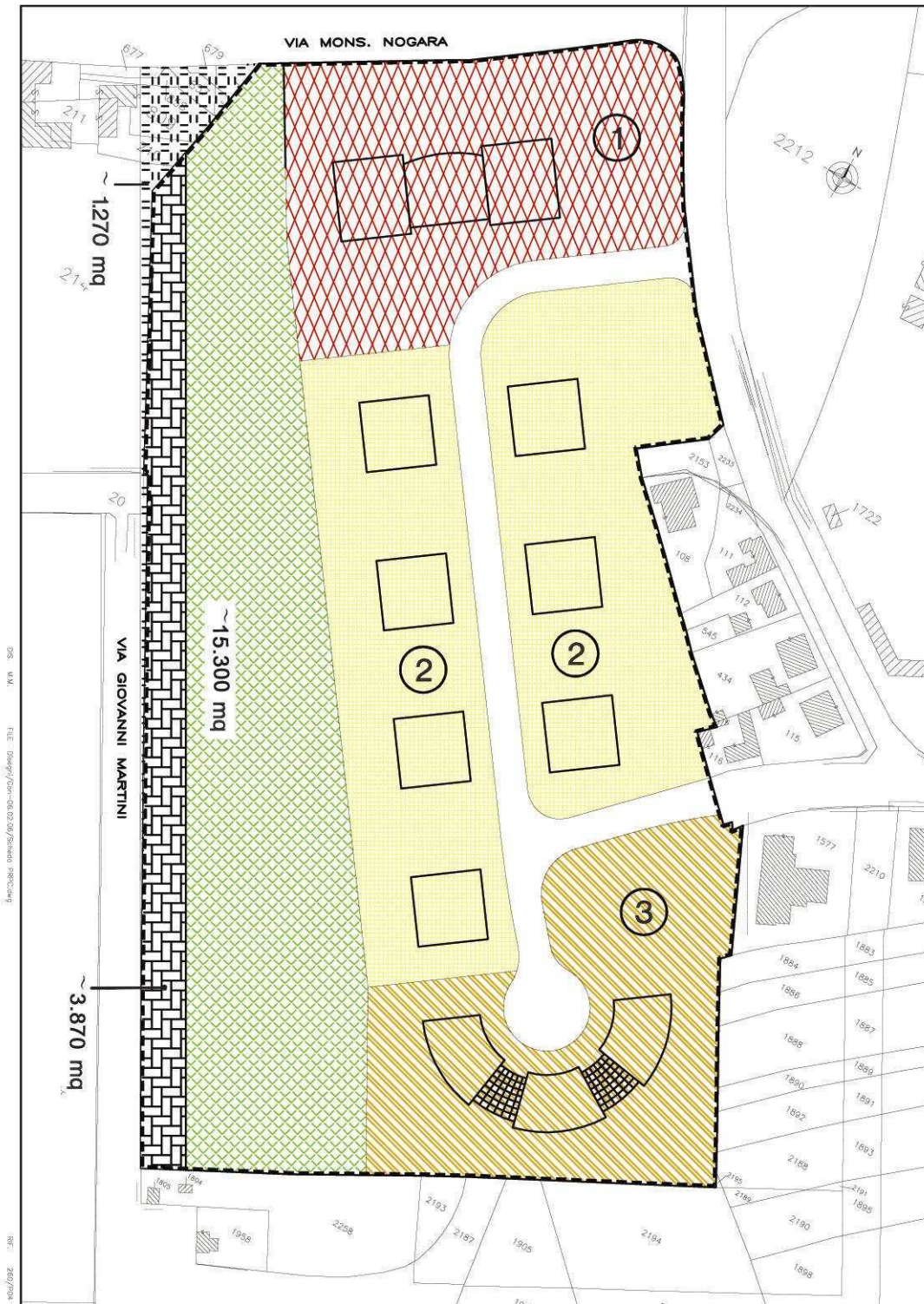
Il P.R.P.C. dovrà definire i caratteri tipologici e architettonici degli interventi, fermo restando che per la sub zona 2 gli stessi dovranno essere omogenei utilizzando unicamente la tipologia a palazzina con uguale assetto planivolumetrico. L'assetto








planivolumetrico provvederà a definire le destinazioni d'uso e le corrispondenti volumetrie di ogni singolo manufatto edilizio.

9. In sede di progettazione delle infrastrutture dovrà essere prevista una rete di distribuzione energetica per il riscaldamento utilizzando il sistema della cogenerazione, sia in forma autonoma che integrabile con il sistema urbano.

**ALLEGATO DI VARIANTE**  
 SCHEDA DI PRPC scala 1:2.000  
 ALLEGATO GRAFICO ALL'ART.32

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE FINALIZZATO ALLA RICONVERSIONE  
 FUNZIONALE ED URBANISTICA DELL'AREA DI VIA DELLA FAULA  
 ATTUALMENTE DESTINATA AD ATTREZZATURE TECNOLOGICHE  
 IPOTESI ESPLICATIVA NON VINCOLANTE



-  LIMITE DEL P.R.P.C.
-  SUB ZONA 1 – ALBERGHIERA/RESIDENZIALE
-  SUB ZONA 2 – RESIDENZIALE
-  SUB ZONA 3 – COMMERCIALE/RESIDENZIALE
-  AREE DI GIOCO E VERDE DI QUARTIERE INTERNA ALL'AMBITO
-  VIABILITA' DI PROGETTO ESTERNA ALL'AMBITO
-  VIABILITA' DI PROGETTO INTERNA ALL'AMBITO

**ART. 33 - COMPARTO COMPRESO TRA LE VIE GALILEI, DELLA FAULA E ASPROMONTE.**

Al piano particolareggiato previsto dal presente strumento urbanistico generale relativamente al comparto situato tra le vie Galilei, Della Faula e Aspromonte, è riconosciuto il ruolo di adeguare, mediante il disegno di dettaglio, le indicazioni azzonative contenute nello strumento urbanistico generale, secondo le seguenti linee guida:

- a) unitarietà della progettazione e accessibilità: il progetto unitario deve essere orientato a dare adeguata risposta alle esigenze di accessibilità all'area oggetto di pianificazione particolareggiata, in relazione alla situazione delle viabilità su cui l'ambito si attesta;
- b) Mantenimento della potenzialità e tipologia insediativa attualmente prevista dal PRGC, senza ulteriori incrementi anche nell'ottica della possibile revisione dell'area destinata a pubbliche infrastrutture;
- c) Rispetto, mediante l'individuazione di idonea superficie da destinare allo scopo, dell'esigenza di adeguata sistemazione, anche a rotatoria, per l'incrocio tra le vie Galilei, Della Faula e Quarto;
- d) Rispetto, mediante l'individuazione di idonea superficie da destinare allo scopo, dell'esigenza di adeguata sistemazione dell'incrocio tra le vie Della Faula e Cadore;
- e) Rispetto, mediante l'individuazione di superficie di idonea dimensione e configurazione da destinare allo scopo, dell'esigenza di adeguata sistemazione di via Della Faula, anche nell'ottica della possibile realizzazione di fermate del trasporto pubblico locale ad uso dell'utenza rappresentata dalla popolazione scolastica;
- f) Individuazione di spazi pubblici di sosta di relazione funzionali anche ai servizi rari presenti in zona;
- g) Disegno dell'accessibilità da via Della Faula coordinato con le previsioni viarie del Comune in zona, nonché con le attrezzature di cui al soprastante punto e);
- h) Revisione delle previsioni di infrastrutture pubbliche nell'ambito, in funzione delle esigenze dei programmati insediamenti e delle esigenze di cui ai soprastanti punti c), d), e), f), g); nell'ambito della revisione delle previsioni di infrastrutture pubbliche e, in particolare, nella ricomposizione di tali sedimi, può essere valutata l'eventuale attribuzione di natura di strada comunale al collegamento tra via Aspromonte e via Della Faula;
- i) Subordinatamente alla corretta espressione delle modalità ricompositive sopraspecificate, può essere valutata l'attribuzione di ulteriore sedime alle componenti insediative previste dal piano particolareggiato.

L'adeguamento delle previsioni dello strumento urbanistico generale, secondo le modalità anzidette, avviene con le procedure previste dalla normativa regionale modalità di cui all'articolo 42 della L.R. 52/1991 e successive modifiche e integrazioni.

*ART. 33bis- ZONA PER IL RECUPERO FUNZIONALE DELLA EX CASERMA PIAVE.*  
**OMISSIS**

## **STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE - PROGETTO**

### ***OMISSIS***

**ART. 31 - *RECUPERO URBANISTICO DELLA CASCINA MAURONER "Ambito Cascina Mauroner - ZSM"***

### ***OMISSIS***

**ART. 32 - *INSIEME TERRITORIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA VIA DELLA FAULA SUD***

L'insieme territoriale comprende l'ambito di riqualificazione urbanistica di Via della Faula (ex sede ATM), disciplinato al successivo articolo 33 lettera A, il comparto compreso tra le Vie Galilei, Della Faula e Aspromonte, disciplinato al successivo articolo 33 lettera B, e le viabilità di supporto agli insediamenti previsti in zona.

L'insieme territoriale si attua mediante strumento urbanistico attuativo. E' consentita la predisposizione di due diversi strumenti urbanistici attuativi, da assoggettare a procedura distinta anche in tempi diversi, riferiti alle porzioni di insieme poste ad ovest ed est del tratto di Via Della Faula interessato, disciplinate rispettivamente dal citato articolo 33 lettere A e B delle presenti norme. Le previsioni dei piani attuativi saranno necessariamente coordinate, in quanto strettamente connesse nel ruolo territoriale e, soprattutto, in relazione al sistema infrastrutturale.

Gli strumenti di pianificazione attuativa dovranno essere redatti, oltrechè nel rispetto delle specifiche norme di zona, anche nell'osservanza delle indicazioni e prescrizioni contenute, in forma schematica, nella planimetria allegata al presente articolo. Le indicazioni e prescrizioni, nonché il disegno azzonativo attinente il comparto compreso tra le Vie Galilei, Della Faula e Aspromonte, potranno essere motivatamente variati in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo, ferma restando, comunque, la superficie della zona Bosi ai fini del calcolo delle quantità insediabili.

Indipendentemente dal perimetro dell'insieme territoriale rappresentato in azzonamento, i piani particolareggiati, in rapporto alla loro sequenza temporale e, soprattutto, in rapporto alle loro specifiche previsioni attuative, dovranno comprendere tutte le opere viarie necessarie a garantire la piena funzionalità del sistema relazionale: a tal fine, entreranno nel piano attuativo, con le modalità da stabilire in convenzione, anche le aree di proprietà comunale necessarie agli interventi infrastrutturali. Le convenzioni dei piani particolareggiati dovranno prevedere, a carico dei promotori delle iniziative di intervento, l'assunzione degli oneri di realizzazione delle opere viarie e di connessione opportune e necessarie per gli insediamenti programmati.

Il coordinamento delle iniziative e della progressiva attuazione del sistema relazionale sarà preventivamente definito mediante un preliminare accordo di programma tra l'Amministrazione comunale e i soggetti interessati, inteso a definire le caratteristiche degli impegni connessi alla attuazione degli insediamenti, anche in relazione agli eventuali diversi tempi di avvio delle iniziative immobiliari all'interno dell'insieme territoriale.

# INSIEME TERRITORIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA VIA DELLA FAULA SUD



SCALA 1:5000

## LEGENDA

INSIEME TERRITORIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA VIA DELLA FAULA SUD

### Rapporti con il contesto

Punti di accesso veicolare

Percorsi veicolari

Percorsi ciclopedonali

Divieto di formazione di accessi carrai

Sistema del verde

Localizzazione areale parcheggi pubblici

Parcheggi esistenti

Localizzazione verde pubblico

Localizzazione parcheggi pubblici

### Elementi strutturanti il disegno interno

#### Sistemazione del verde

Filari

#### Destinazioni d'uso

residenza

direzionale

commerciale

**ART. 33 -**        *DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA VIA DELLA FAULA SUD.*

**A -**                *AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA DELLA FAULA (EX SEDE ATM) – ZSF.*

All'interno dell'ambito, e con riferimento all'intera superficie dello stesso, trovano applicazione i gli indici, gli standard ed i contenuti normativi relativi alla zona H22-2, comunque nel limite massimo di una volumetria utile edificabile pari a mc. 90.000, computata senza tenere conto dei volumi tecnici e per impianti tecnologici.

Sono consentite le piccole, medie e grandi strutture di vendita, fino al raggiungimento di una superficie complessiva di vendita massima di mq. 12.700.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere una organizzazione del sito coerente e conforme alle indicazioni contenute nella planimetria allegata al precedente articolo 32.

Dovrà inoltre essere prevista, e funzionalmente connessa al sistema relazionale, la realizzazione di un terminal per il trasporto pubblico locale, nella porzione nord dell'ambito, con la dotazione minima di n. 11 stalli per autocorriere, con le relative banchine ed i percorsi pedonali e ciclabili per l'utenza e di collegamento con i centri scolastici situati a nord e a est.

Il piano urbanistico riserverà, inoltre, idonea collocazione, nella parte nord del comparto e secondo le indicazioni della richiamata planimetria allegata all'articolo 32, per un distributore di gas metano ad uso autotrazione.

I parcheggi attinenti le attività direzionali, e costituenti infrastruttura primaria da cedere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, dovranno essere individuati in posizione agevolmente accessibile da percorsi pubblici, preferibilmente nella zona sud dell'ambito e in vicinanza del terminal trasporto pubblico.

La convenzione del piano attuativo, finalizzata anche a recepire gli elementi dell'accordo di programma di cui al precedente articolo 32, dettaglierà, oltre ai consueti e dovuti aspetti, i seguenti contenuti:

- Sistema infrastrutturale, relazionale e degli spazi pubblici di sosta, da realizzare da parte della Ditta proponente, con conseguente cessione all'Amministrazione comunale delle opere realizzate su area di proprietà privata;
- Sistema del verde;
- Attuazione e cessione all'Amministrazione del terminal dell'autotrasporto pubblico locale.

**B -**                *COMPARTO COMPRESO TRA LE VIE GALILEI, DELLA FAULA E ASPROMONTE.*

Il piano particolareggiato relativo al presente comparto comprenderà, altresì la zona Bosi, le zone destinate alla viabilità ed ai parcheggi, come previste dal vigente strumento urbanistico generale nell'ambito della proprietà privata, Via Aspromonte, per tutto il tratto interessato dall'iniziativa, nonché le opere viarie, anche su sedime comunale, opportune e necessarie in rapporto agli insediamenti programmati.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere una organizzazione del sito coerente e conforme alle indicazioni contenute in forma schematica nella planimetria allegata al precedente articolo 32, con particolare riguardo al sistema relazionale ed alla localizzazione dei parcheggi di relazione. Le indicazioni e prescrizioni, nonché il disegno azzonativo, potranno essere motivatamente variati in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo, ferma restando, comunque, la superficie della zona Bosi ai fini del calcolo delle quantità insediabili, mantenendo la volumetria utile massima edificabile di 59.760 mc.

E' consentita la localizzazione, all'interno del comparto, di strutture di vendita al dettaglio di vicinato, con una superficie di vendita non superiore a 250 mq riferita a singolo esercizio, e fino ad una superficie di vendita complessiva di mq. 2.200.

La convenzione del piano attuativo, finalizzata anche a recepire gli elementi dell'accordo di programma di cui al precedente articolo 32, dettaglierà, oltre ai consueti e dovuti aspetti, i contenuti relativi al sistema infrastrutturale, relazionale e degli spazi pubblici di sosta, da realizzare da parte della Ditta Proponente, con conseguente cessione all'Amministrazione comunale delle opere realizzate su area di proprietà privata.

***ART. 33bis- ZONA PER IL RECUPERO FUNZIONALE DELLA EX CASERMA PIAVE.***

***OMISSIS***



**COMUNE DI UDINE**  
Dipartimento Gestione del Territorio,  
delle Infrastrutture e dell'Ambiente  
Unità Organizzativa Gestione Urbanistica  
U.O. Gestione P.R.G.C.

Udine, li 17/06/2011

**OGGETTO:** Variante al P.R.G.C. relativa alla ristrutturazione urbanistica di aree limitrofe a Via Della Faula.

**ASSEVERAZIONE**

Ai sensi dell'art. 10, comma 4° ter, della Legge Regionale 27/88 come introdotto dall'art. 4, comma 2° della Legge Regionale 15/92.

Il sottoscritto arch. Raffaele Shaurli in qualità di Vice Dirigente dell'Unità Organizzativa Gestione Urbanistica del Comune di Udine, nonché progettista della Variante al Piano Regolatore Generale Comunale relativa alla ristrutturazione urbanistica di aree limitrofe a Via Della Faula

**ATTESTA**

che per il presente strumento urbanistico non è necessario il parere richiesto dall'articolo 10 e 11 della Legge Regionale 27/88, e come sostituiti dagli articoli 4 e 5 della Legge Regionale 15/92, in quanto già reso per l'adozione della variante n. 151 al Piano Regolatore Generale Comunale relativa alla revisione dello strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 36, 2° comma, della L.R. 52/1991 e s.m.i. - con parere della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, Direzione Regionale LL.PP. prot. ALP.6-UD/PG/V del 17 ottobre 2005.

**IL VICE DIRIGENTE  
DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA**  
*Arch. Raffaele Shaurli*



**COMUNE DI UDINE**  
Dipartimento Gestione del Territorio,  
delle Infrastrutture e dell'Ambiente  
Unità Organizzativa Gestione Urbanistica  
U.O. Gestione P.R.G.C.

**OGGETTO:** Variante al Piano Regolatore Generale Comunale relativa alla ristrutturazione urbanistica di aree limitrofe a Via Della Faula.

#### RELAZIONE

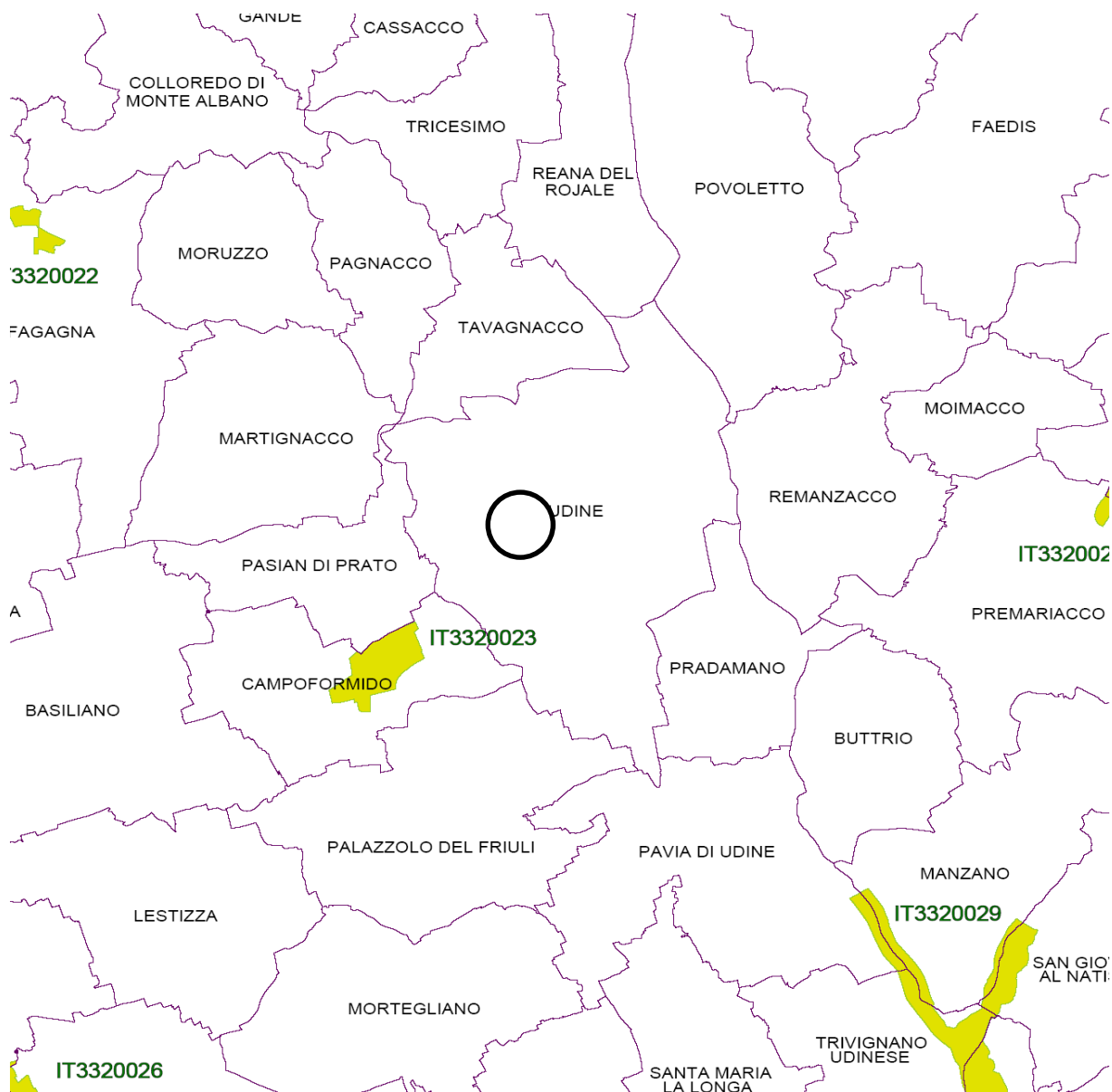
finalizzata alla ricerca di eventuali possibili conseguenze o interferenze fra le previsioni della variante al P.R.G.C. e gli obiettivi di tutela e conservazione degli habitat del SIC stabiliti dalla Comunità Europea, con riferimento ai SIC più prossimi sotto il profilo territoriale

Regione autonoma Friuli-Venezia Giulia

## RETE NATURA 2000

Direttiva 92/43/CEE - Direttiva 79/409/CEE

STRALCIO PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE S.I.C.



AMBITO VARIANTE AL P.R.G.C.

COMUNE DI UDINE

Unità Organizzativa Gestione Urbanistica

## 1) Premesse

VISTO il Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche approvato con D.P.R. 8.9.1997 n. 357;

VISTO l'elenco delle zone di protezione speciale individuate ai sensi della direttiva 74/409/CEE e dei siti di importanza comunitaria proposti ai sensi della direttiva 92/43/CEE approvato con decreto del Ministro dell'Ambiente 3.4.2000;

PRESO ATTO che nel territorio del Comune di Udine non sono presenti zone di protezione speciale, né siti di importanza comunitaria;

PRESO ATTO, inoltre, che nei territori dei comuni limitrofi sono presenti i seguenti S.I.C.:

- IT3320023 Magredi di Campoformido (Comune di Campoformido)
- IT3320029 Confluenza fiumi Torre e Natisone (Comune di Pavia di Udine)

CONSIDERATO che il progetto della variante al P.R.G.C. relativa alla ristrutturazione urbanistica di aree limitrofe a Via Della Faula, non comporta alcun effetto sui siti di importanza comunitaria sopra individuati, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi;

VISTA la relazione della variante citata, dalla quale si evincono i contenuti della variante stessa;

## 2) Contenuti della relazione:

La presente relazione è finalizzata alla ricerca di eventuali possibili conseguenze o interferenze fra le previsioni della presente variante e gli obiettivi di tutela e conservazione degli habitat dei SIC stabiliti dalla Comunità Europea, con riferimento ai SIC più prossimi sotto il profilo territoriale.

Le modifiche alle previsioni del P.R.G.C. vigente del Comune di Udine, contenute nella presente variante, **non giungono ad interessare direttamente nessun SIC, anche in quanto nessun SIC è presente sul territorio di questo Comune.**

Pertanto le previsioni della variante non incidono in modo diretto sui SIC individuabili con criteri di prossimità nei Comuni limitrofi e nelle premesse richiamati.

## 3) Caratteristiche della variante:

Le scelte progettuali della variante sono state illustrate nella relazione allegata alla stessa.

Le modifiche che la presente variante introduce sono limitate alla rilocalizzazione delle funzioni insediabili nei siti considerati, con riguardo e senza incremento delle quantità volumetriche garantite dal vigente strumento urbanistico generale. Le

modificazioni delineate non possono ritenersi tali da produrre incidenze sull'habitat dei SIC presenti nei Comuni limitrofi, proprio in quanto non apportano incrementi nelle volumetrie complessivamente già consentite. Inoltre, è evidente la non significatività del fatto progettuale in esame, rapportato alla scala territoriale di riferimento per i siti di rilevanza comunitaria considerati.

L'attuazione delle previsioni di variante, relazionato alla vigente situazione azzonativa e normativa delle aree considerate, non porta a incremento di fabbisogno in termini di risorse (estrazione di acqua, ecc.) e incremento di effetti (in relazione ai SIC) in ambito di emissioni (smaltimento al suolo, in acqua o in aria, rumore, ecc.).

#### **4) Conclusioni**

È ragionevole quindi affermare che per effetto delle previsioni della variante:

1. non vengono introdotti, negli esistenti atti di pianificazione, fattori ai quali possa essere attribuita la valenza di alterare in senso peggiorativo fatti ed elementi in condizioni da poter incidere negativamente sugli ambiti dei SIC presenti nei Comuni limitrofi, compresi nella "area vasta" circostante la Città di Udine;
2. non vengono introdotte nel P.R.G.C. azioni in grado di produrre inquinamento e disturbi ambientali che possono interferire con i SIC anzidetti;