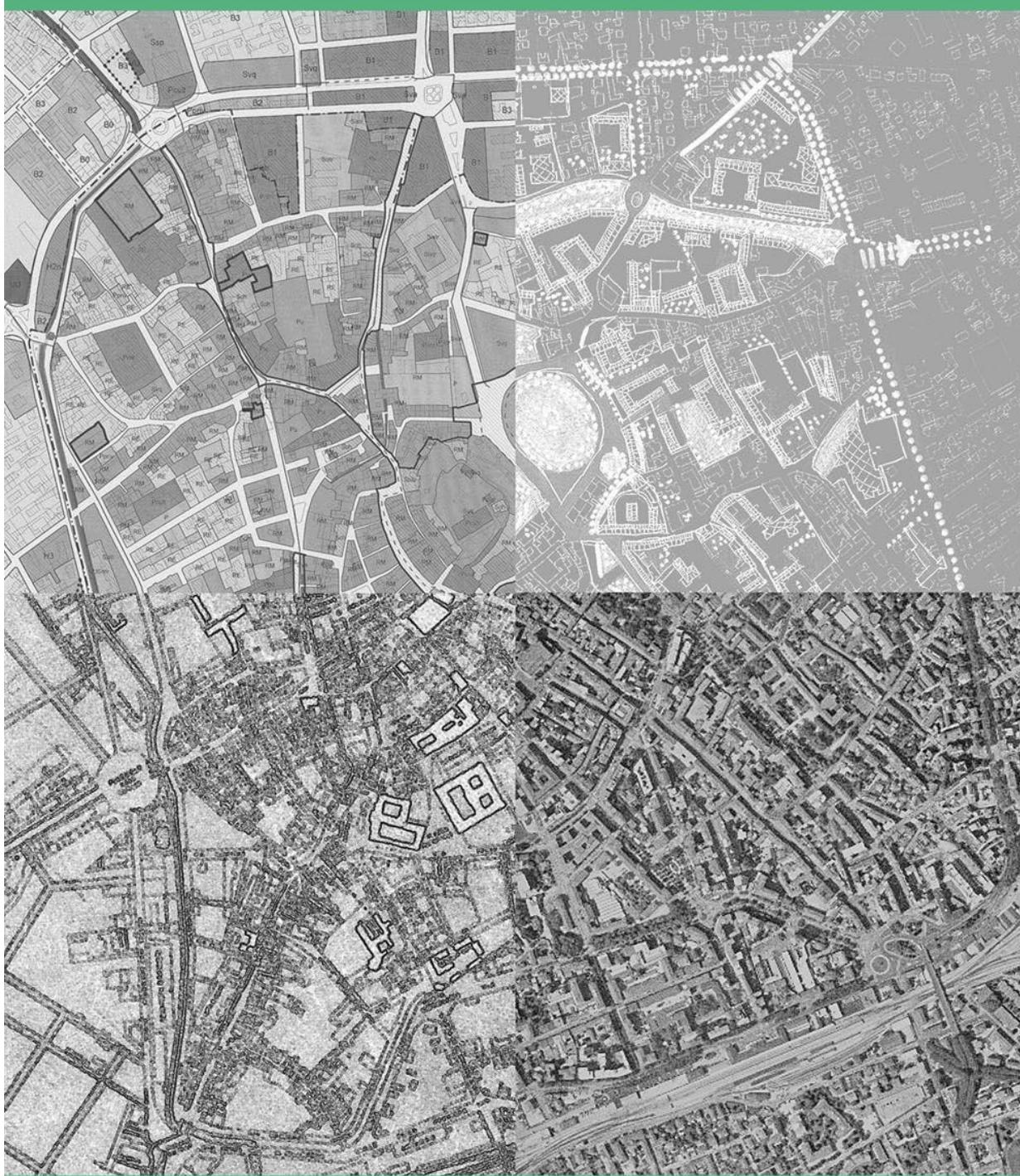


# Piano Regolatore Generale Comunale

Variante relativa al PAC – Piano di recupero di un  
ambito in via Magrini.

**PRG**<sup>^</sup>  
udine



**Comune di Udine**  
**Servizio Edilizia Privata e Urbanistica**

Il Responsabile dell'Unità  
Organizzativa Gestione Urbanistica  
Arch. Alessandro Bertoli

DATA:  
10 ottobre 2022



## INDICE

- a) Relazione;
- b) Zonizzazione: tavola ZO -estratto vigente e variante;
- c) Pianificazione attuativa e schede norma: tavola P – estratto vigente e variante;
- d) Relazione assenza effetti sulle ZSC (ex SIC);
- e) Asseverazione aspetti geologici e in materia di invarianza idraulica;
- f) Asseverazione “variante di livello comunale” ai sensi dell’art. 63 sexies, comma 1, della Legge Regionale 23 febbraio 2007 n.5 e s.m.i.



## RELAZIONE

### La variante.

Il piano regolatore generale comunale (PRGC) del comune di Udine, approvato con delibera consiliare numero 57 del 03/09/2012, è in vigore dal 10/01/2013.

In data 08/04/2022, integrata il 29/09/2022, è pervenuta all'Amministrazione Comunale una domanda di adozione e approvazione di un Piano di Recupero (PAC) di iniziativa privata relativo a un ambito residenziale distinto catastalmente al Foglio 34, mappale 194, subalterni 9 (parte), 14 e 16.

L'intervento consiste nella rifunzionalizzazione di un immobile sito all'interno di una corte accessibile da via Magrini, privo di caratteri architettonici di pregio.

L'immobile, pur facente parte di un complesso storico, è di edificazione recente (anni Settanta), come indicato nell'“Indagine storica dei manufatti” degli elaborati di PAC, e costituisce un accessorio alla residenza.

L'area oggetto di variante, corrispondente al sedime dell'immobile e all'area scoperta pertinenziale (a uso giardino), è individuata nel PRGC entro l'Ambito del centro città.

L'immobile è classificato nel PRGC come zona urbana di carattere storico, artistico e ambientale A, sottozona A1 (di restauro e risanamento conservativo), con destinazione d'uso residenziale mista (RM).

L'area scoperta di pertinenza (subalterno 16) è individuata parte in zona A, sottozona A1 (RM), parte in sottozona A7, corrispondente ad area libera inedificabile.

In merito ai vincoli, tavola T2 (Tutele ambientali, paesaggistiche e storiche) del PRGC, l'ambito di variante non risulta soggetto a tutela culturale (DLGS 42/2004, parte II), né paesaggistica (DLGS 42/2004, parte III); in relazione alla seconda, l'area di variante, pur ricadente in fascia di rispetto dei corsi d'acqua, è classificata zona A al 1985.

L'ambito inoltre ricade entro un'area a rischio archeologico sottoposto a verifica della sussistenza dell'interesse archeologico (art 12 - 13 del DLGS 42/2004), degli ambiti interni alla V Cerchia, eventualmente da richiedersi in sede di procedimento edilizio.

L'area è sita entro la perimetrazione delle zone di recupero individuate ai sensi della L 457/1978 e della LR 18/1986, articoli 4 e 5.

Nell'ambito in esame è emersa la necessità di riorganizzare il volume del fabbricato esistente per realizzare due unità residenziali.

Il tipo di intervento è qualificabile, ai sensi della LR 19/2009, quale ristrutturazione edilizia.

Le norme di attuazione di zone A1 del PRGC prevedono la possibilità di realizzare interventi edilizi diretti fino al restauro e risanamento conservativo.

Al fine di attuare le previsioni progettuali specificate, i proponenti hanno chiesto, contestualmente all'approvazione del Piano di Recupero, una variante al PRGC per riclassificare l'area in sottozona A3, in cui è possibile intervenire con interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

La proposta di riclassificazione è coerente con la zona A3 in quanto l'immobile:

- è privo di particolari peculiarità di pregio ambientale e/o architettonico;
- è analogo, per caratteristiche architettoniche e tipologiche, con il restante patrimonio edilizio che il PRGC classifica zona A3, corrispondente ad ambiti realizzati con interventi contemporanei sostitutivi.

Contestualmente viene stabilita la riclassificazione in zona A7 della porzione scoperta di proprietà (a uso giardino), oggi ricadente in zona A1, per tutelare i caratteri tipologici della corte e mantenere una adeguata superficie scoperta permeabile.

Il PRGC vigente, articolo 3 delle Norme di attuazione, prevede che: *“gli interventi di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione su aree edificabili, di ristrutturazione urbanistica e gli interventi relativi ad attrezzature pubbliche regionali e/o comprensoriali, non contemplati dal nuovo PRGC (adottato il 25.07.11), devono essere assoggettati a Piano Attuativo, previa verifica della sostenibilità urbanistica, viabilistica (in particolare in termini di accessibilità del traffico veicolare e di dotazione di spazi di sosta) e della coerenza morfologica con l'edificato di valenza storica e testimoniale”*

L'intervento, assimilabile a quelli citati in quanto di ristrutturazione edilizia, risulta sostenibile dal punto di vista urbanistico e viabilistico perché si attua in un ambito estremamente limitato, mantiene e riorganizza la volumetria esistente.

Posta la sostenibilità dell'intervento, al fine di approvare il Piano di Recupero è necessario modificare contestualmente il piano regolatore vigente, per coordinare il tipo di intervento prospettato con quello consentito dal PRGC.

In particolare, le modifiche consistono nella riclassificazione:

- della porzione di lotto coincidente con il sedime del fabbricato a uso magazzino da sottozona omogenea A1 a sottozona A3, in cui si può intervenire

con interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ferma restando la destinazione d'uso (RM) già prevista dal PRGC;

- della parte di area scoperta da sottozona A1 (RM) ad A7 (RM), inedificabile.

Contestualmente viene inserito un perimetro di ambito soggetto a piano di recupero.

Considerata la dimensione contenuta dell'area di intervento, la conferma dell'assetto generale dell'ambito edificato, il mantenimento delle volumetrie preesistenti, non emerge la necessità di stipulare una convenzione urbanistica.

La variante rientra in una variante di livello comunale, ai sensi della LR 5/2007, articolo 63 sexies.

La variante costituisce un'anticipazione di una ricognizione più ampia e articolata di porzioni di tessuto urbano del centro cittadino relativa a zone oggi impropriamente classificate "A1", alcune delle quali erano zone A2 nel previgente PRGC.

La ricognizione è finalizzata a verificare il patrimonio edilizio delle "zone ex A2" e di altri ambiti di scarso pregio storico-architettonico siti in zona A1, che potrebbero essere correttamente riclassificati per consentire e favorire interventi di riqualificazione (funzionale, energetica, strutturale) maggiori rispetto al restauro e risanamento conservativo.

### **Le modifiche.**

Nella zonizzazione, tavola **Z0**, l'area oggetto di variante viene così modificata:

- da: sottozona A1 (RM)  
a: sottozona A3 (RM);  
(parte corrispondente al sedime del fabbricato oggetto di Piano di Recupero)

- da: sottozona A1 (RM)  
a: sottozona A7 (RM)  
(parte corrispondente alla pertinenza del fabbricato scoperta)

- perimetro di ambito soggetto a Piano di Recupero inserito.

La variante modifica inoltre la tavola P, di attrezzature e servizi, per inserire un perimetro di ambito soggetto a Piano di Recupero.

Le legende di Zonizzazione, tavola ZO e tavola P, vengono aggiornate tramite l'inserimento della nuova voce di legenda: Ambiti soggetti a Piano di Recupero.

La modifica della suddivisione in sottozone omogenee nella zonizzazione, senza modifica alla destinazione d'uso, non comporta variazioni al Piano Struttura, in quanto permane l'individuazione dell'area nella categoria Zone residenziali di antico impianto del Centro Città.

Può ritenersi inoltre la generale coerenza della variante rispetto a Obiettivi e Strategie, in particolare per l'obiettivo di riqualificare o completare alcuni ambiti urbani, definire regole per la tutela e la trasformabilità del centro storico e superare l'attuazione degli interventi trasformativi del centro città attraverso la pianificazione attuativa particolareggiata.

Anche le strategie che la variante mette in campo sono sostanzialmente coerenti con quelle di Obiettivi e Strategie.



### **Aspetti procedurali.**

La procedura di approvazione del PAC – Piano di Recupero con contestuale variante al PRGC è prevista da:

- articolo 63 quater, comma 1, della L.R. 5/2007, in base al quale in attuazione degli strumenti urbanistici generali comunali, il PAC, il PRPC o altro strumento urbanistico attuativo comunque denominato ai sensi dell'art. 25, può apportare modifiche al PRGC purché si rispettino le condizioni di cui all'art. 63 sexies;
- articolo 25, comma 2, della L.R. 5/2007, che prevede che il PAC può essere adottato anche contestualmente alla variante allo strumento urbanistico generale.

### **Beni culturali e del paesaggio.**

L'area in esame non è soggetta a tutela culturale di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio (DLGS 42/2004), parte seconda.

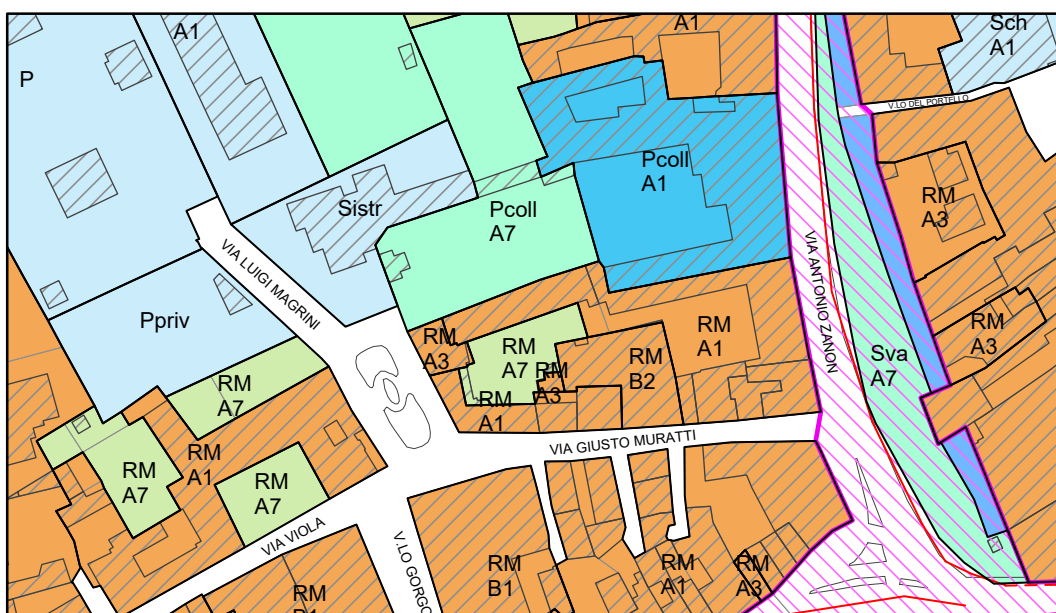
Per gli aspetti paesaggistici, l'ambito di variante, ancorché interno alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua (150 metri), è esclusa dalla tutela in quanto classificata zona A al 1985.



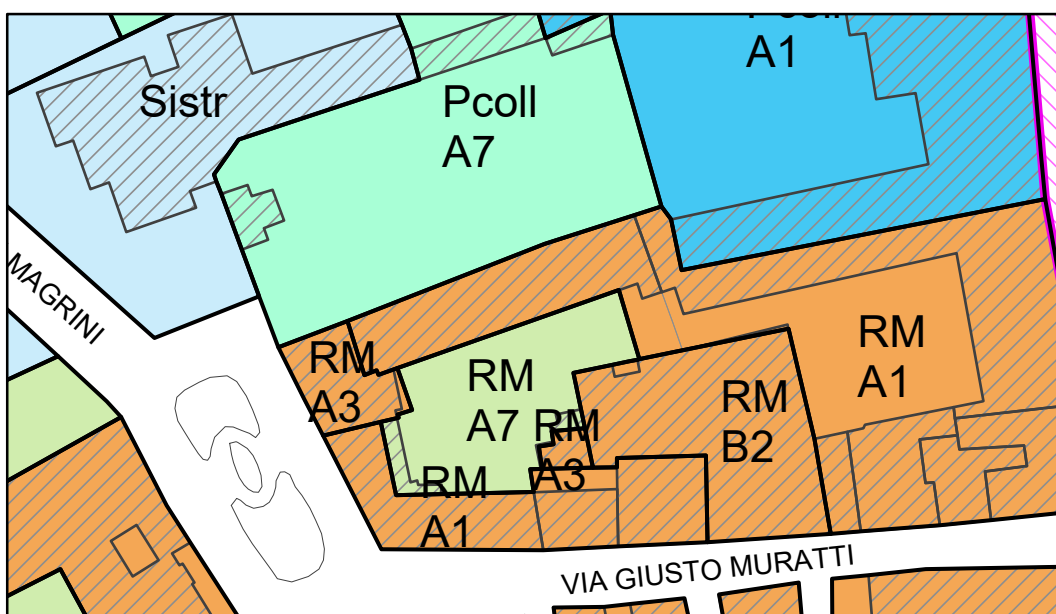
# ZONIZZAZIONE CENTRO

## STRALCIO TAVOLA Z0

VIGENTE



SCALA 1:2.000



INGRANDIMENTO IN SCALA 1:1.000

### LEGENDA

#### DESTINAZIONI D'USO

 RM - Zona residenziale mista

#### TIPI DI INTERVENTO

##### ZONA A

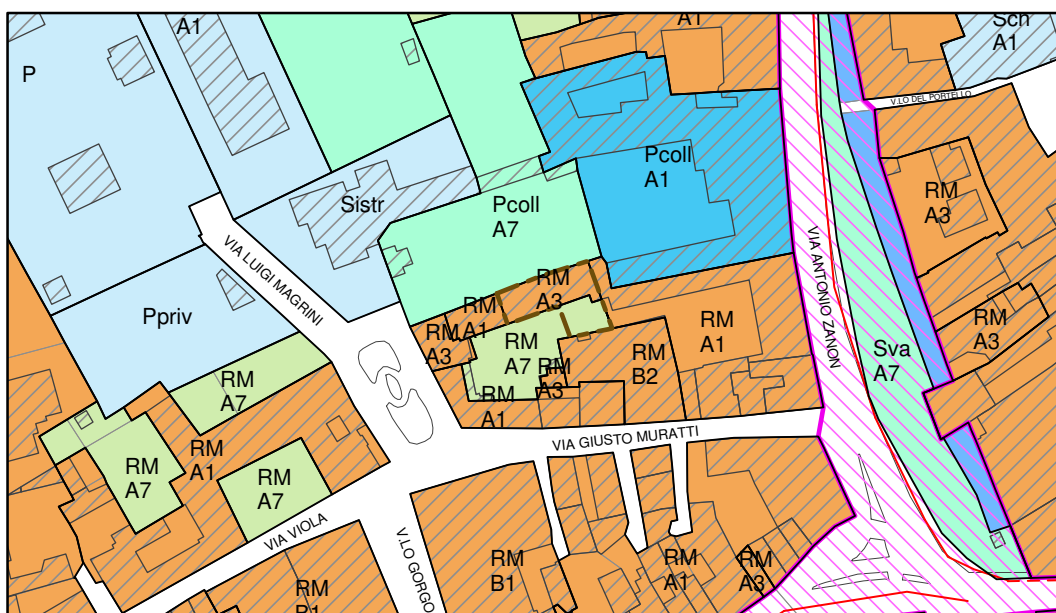
- A1 Restauro e risanamento conservativo
- A7 Aree libere inedificabili



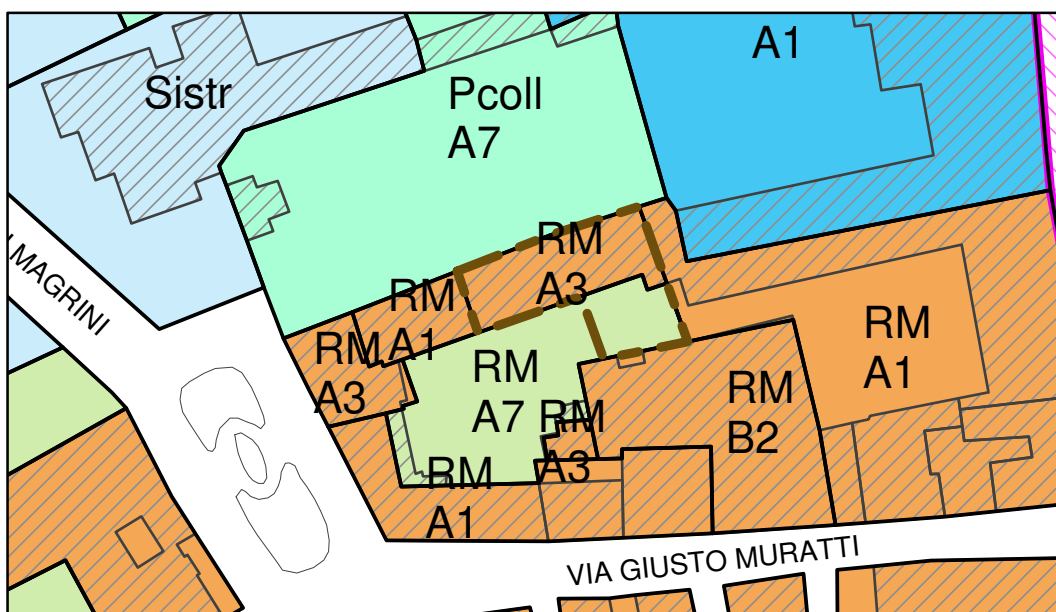
# ZONIZZAZIONE CENTRO

## STRALCIO TAVOLA Z0

### VARIANTE






SCALA 1:2.000



INGRANDIMENTO IN SCALA 1:1.000

### LEGENDA

#### DESTINAZIONI D'USO

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

#### TIPI DI INTERVENTO

##### ZONA A

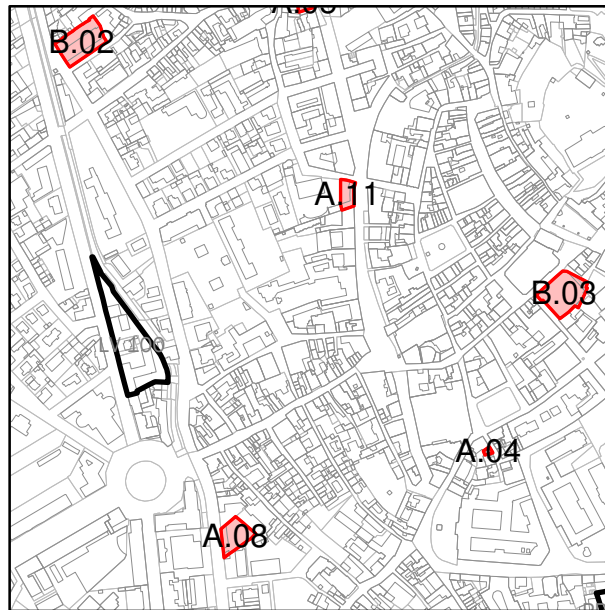
- A3 Ristrutturazione edilizia
- A7 Aree libere inedificabili



# PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E SCHEDE NORMA

## STRALCIO TAVOLA P

VIGENTE









SCALA 1:10.000



INGRANDIMENTO IN SCALA 1:5.000

### LEGENDA

- |   |   |
|---|---|
|  | Piani Attuativi adottati o approvati                        |
|  | Piano Particolareggiato n.10 - Polo Universitario dei Rizzi |
|  | Piano Territoriale Infraregionale Zona Industriale          |
|  | Comparto Pubblico CP2                                       |
|  | Ambiti Schede Norma   |
|  | Parchi Comunali (LR 42/1996)                                |

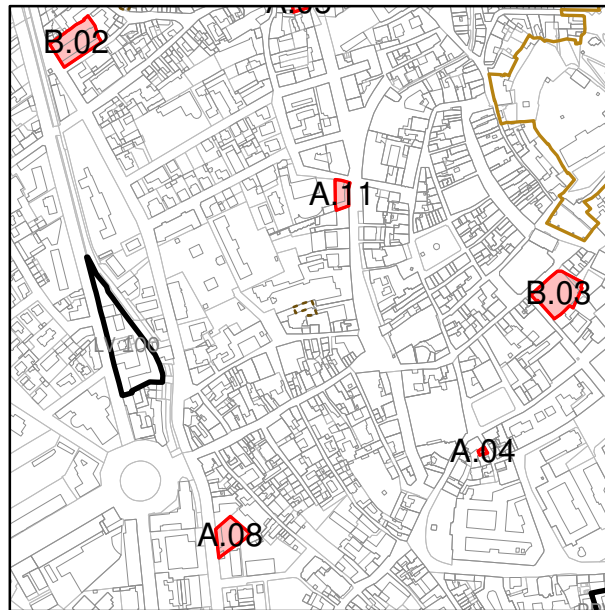




# PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E SCHEDE NORMA

## STRALCIO TAVOLA P

### VARIANTE










SCALA 1:10.000



INGRANDIMENTO IN SCALA 1:2.000

### LEGENDA

- |   |   |
|---|---|
|  | Piani Attuativi adottati o approvati                        |
|  | Piano Particolareggiato n.10 - Polo Universitario dei Rizzi |
|  | Piano Territoriale Infraregionale Zona Industriale          |
|  | Comparto Pubblico CP2                                       |
|  | Ambiti Schede Norma   |
|  | Parchi Comunali (LR 42/1996)                                |
|  | Ambiti soggetti a Piano di Recupero                         |



**VERIFICA DI INCIDENZA AMBIENTALE**  
**(RETE NATURA 2000, Direttiva 92/43/CEE - Direttiva 79/409/CEE**  
**D.G.R. 11 luglio 2014 n° 1323)**

La direttiva comunitaria 92/43/CEE, recepita dall'Italia con D.P.R. 08/09/1997 n. 357 prevede che siano oggetto di un'opportuna valutazione d'incidenza sui siti della rete di Natura 2000 i piani e i progetti, anche non direttamente connessi alla gestione dei siti e quindi anche a essi esterni, ma che potrebbero avere incidenze significative sui siti stessi, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi.

Visto l'elenco dei siti di importanza comunitaria (SIC) proposti ai sensi della direttiva 92/43/CEE, approvato con decreto del Ministro dell'Ambiente 03/04/2000, successivamente designati zone speciali di conservazione (ZSC) di cui al decreto del MATTM di data 21/10/2013, e delle zone di protezione speciale (ZPS) individuate ai sensi della direttiva 74/409/CEE, da cui si evince che:

- nell'ambito del territorio del Comune di Udine non è stato individuato alcun sito della rete Natura 2000, non sono quindi presenti Zone Speciali di Conservazione (ZSC - ex SIC) o Zone di Protezione Speciale (ZPS);
- nei territori dei Comuni limitrofi sono presenti le seguenti ZSC (ex SIC):
  - ZSC - IT3320023 Magredi di Campoformido (Comune di Campoformido);
  - ZSC - IT3320029 Confluenza fiumi Torre e Natisone (Comune di Pavia di Udine).

Dato atto che, come illustrato nella relazione, la presente variante è prevista per inserire il perimetro di un ambito soggetto a Piano di Recupero e per modificare l'azzoneamento all'interno del perimetro da A1 a A3 - A7.

Constatato che l'area oggetto della variante è circoscritta al fabbricato interessato dall'intervento di riqualificazione e all'area di pertinenza (a uso giardino) e che i contenuti della variante, essendo specifici e riferiti a un ambito ben localizzato del territorio comunale nell'ambito del Centro Città, non giungono a interessare direttamente nessuna ZSC (ex SIC), tra quelli individuabili con criteri di prossimità nei Comuni limitrofi e nelle premesse richiamati e non producono incidenze sui relativi habitat né provocano effetti negativi indiretti su di essi.

Per quanto sopra, si ritiene che per effetto delle previsioni della presente variante:

- non vengono introdotti, negli esistenti atti di pianificazione, fattori ai quali possa essere attribuita la valenza di alterare e incidere negativamente sugli ambiti delle ZSC (ex SIC) presenti nei Comuni limitrofi, compresi nella "area vasta" circostante la Città di Udine;

- non vengono introdotte nel PRGC. azioni in grado di produrre inquinamento e disturbi ambientali che possono interferire (effetto indiretto) con le ZSC (ex SIC) anzidette.

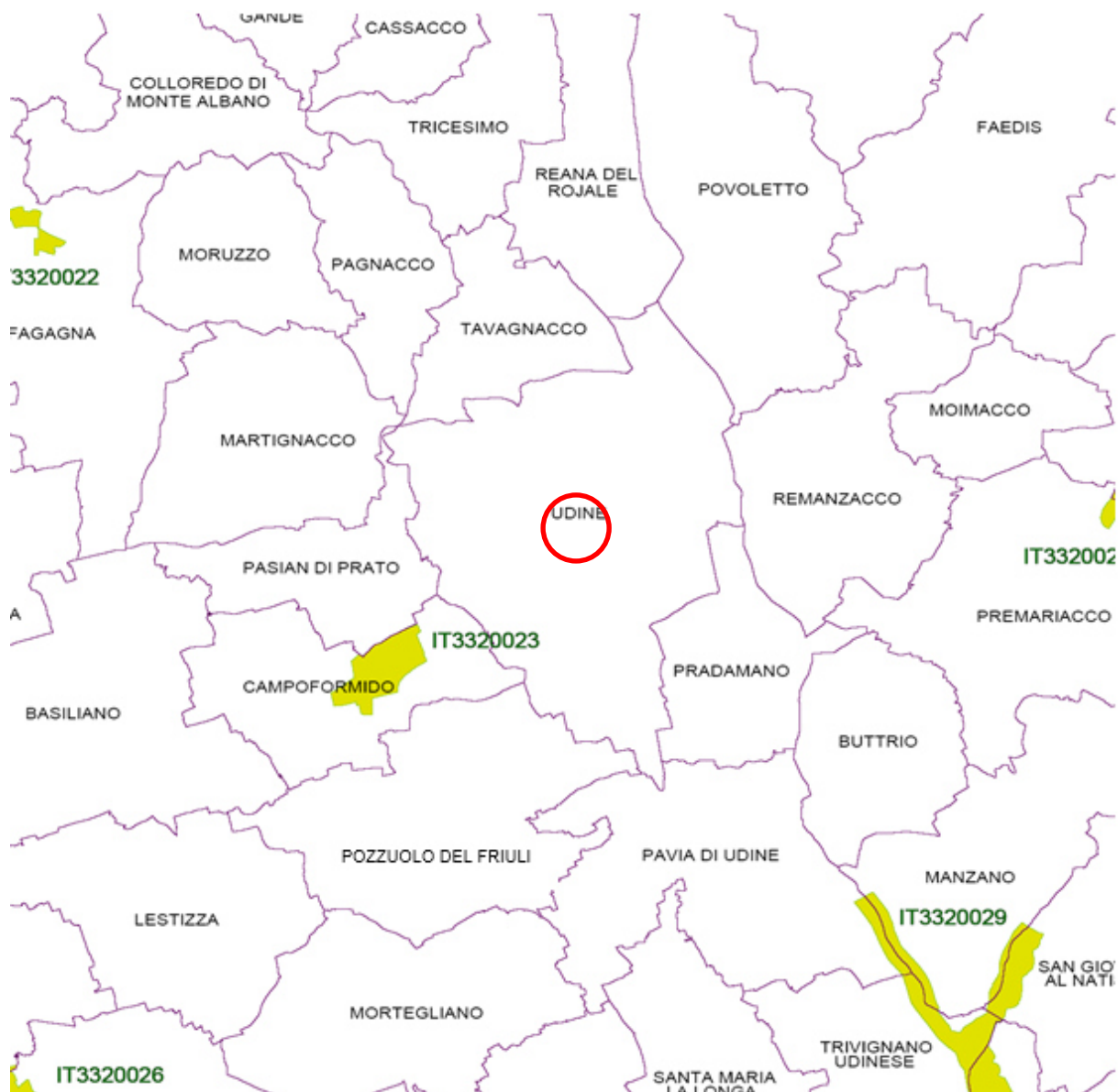
**Pertanto, viste le disposizioni contenute nella DGR n. 1323 dd. 11 luglio 2014, si ritiene che per la presente variante non sussistano le condizioni per l'attivazione della procedura di verifica di significatività dell'incidenza e/o di valutazione di incidenza.**

Regione autonoma Friuli-Venezia Giulia

## RETE NATURA 2000

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

### STRALCIO PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE S.I.C. (Z.S.C.)



AMBITO VARIANTE AL P.R.G.C.





**COMUNE DI UDINE**  
*Servizio Edilizia Privata e Urbanistica*  
*Unità Organizzativa Gestione Urbanistica*

Udine, 10 ottobre 2022

**OGGETTO:** Variante al Piano Regolatore Generale Comunale relativa al PAC – Piano di Recupero di un ambito sito in via Magrini.

**ASSEVERAZIONE**

Ai sensi dell'art. 10, comma 4° ter, della Legge Regionale 27/88 e dell'articolo 20 della Legge Regionale 16/2009

Il sottoscritto arch. Alessandro Bertoli in qualità di responsabile dell'Unità Organizzativa Gestione Urbanistica, progettista della variante al Piano Regolatore Generale Comunale relativa al PAC – Piano di Recupero di un ambito in via Magrini.

**ATTESTA**

- che per il presente strumento urbanistico non è necessario il parere di cui agli articoli 10 e 11 della Legge Regionale 27/88 e agli articoli 16 e 20 della Legge Regionale 16/2009, in quanto già reso dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Direzione Centrale Ambiente, Energia e Politiche per la Montagna – Servizio geologico, con parere n. 39/2011 del 23 giugno 2011, preliminarmente all'adozione del PRGC ora in vigore rispetto al quale non si introducono nuove previsioni insediative e infrastrutturali;
- che la presente variante al PRGC, ai sensi del comma 1, lettera a), dell'articolo 19 bis della L.R. 11/2015 e s.m.i. e dell'art. 2, comma 1, lettera a) del D.P.Reg. 27.03.2018, n.83/Pres. non è soggetta al rispetto del principio di invarianza idraulica e non rientra nell'ambito del relativo Regolamento attuativo.

**IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ  
ORGANIZZATIVA GESTIONE URBANISTICA**  
arch. Alessandro BERTOLI







## COMUNE DI UDINE

Servizio Edilizia Privata e Urbanistica  
Unità Organizzativa Gestione Urbanistica

Udine, 10 ottobre 2022

**OGGETTO:** Variante al Piano Regolatore Generale Comunale relativa al PAC – Piano di Recupero di un ambito in via Magrini.

### ASSEVERAZIONE

Ai sensi dell'art. 63 sexies comma 1, della L.R. 23 febbraio 2007, n. 5 e s.m.i il sottoscritto arch. Alessandro Bertoli in qualità Responsabile dell'Unità Organizzativa Gestione Urbanistica e progettista della variante al Piano Regolatore Generale Comunale relativa al PAC – Piano di Recupero di un ambito sito in via Magrini.

### ATTESTA

- che il presente strumento urbanistico costituisce “variante di livello comunale” ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 63 sexies comma 1 della L.R. 23 febbraio 2007, n. 5 e s.m.i., trattandosi di variante finalizzata all'introduzione di un nuovo ambito soggetto a Piano di Recupero con modifica azzonativa e ricadente nella fattispecie di cui alla lettera k):
  - k) la suddivisione e la modifica della suddivisione delle zone omogenee previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali in sottozone omogenee [...] senza incremento degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura;*
- che i contenuti della variante sono coerenti con gli Obiettivi e strategie del vigente PRGC dotato di Piano Struttura; in particolare per le zone A gli obiettivi prevedono di: *riqualificare o completare alcuni ambiti urbani, definire regole per la tutela e la trasformabilità del centro storico e superare l'attuazione degli interventi trasformativi del centro città attraverso la pianificazione attuativa particolareggiata.*

IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ  
ORGANIZZATIVA GESTIONE URBANISTICA  
arch. Alessandro BERTOLI