

Piano Regolatore Generale Comunale

Variante relativa al PAC – Piano di recupero per la riqualificazione urbana di Borgo Pracchiuso – padiglione ex infettivi.



Comune di Udine
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

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

DATA:
27 Luglio 2022

INDICE

- a) Relazione;
- b) Zonizzazione: tavola Z0 -estratto vigente e variante;
- c) Pianificazione attuativa e schede norma: tavola P – estratto vigente e variante;
- d) Relazione assenza effetti sulle SIC (ora ZSC);
- e) Asseverazione sugli aspetti geologici e invarianza idraulica;
- f) Asseverazione “variante di livello comunale” ai sensi dell’art 63 sexies 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 31/03/2022, e successiva integrazione del 29/04/2022, è pervenuta all'Amministrazione Comunale una domanda di adozione e approvazione di un Piano di Recupero (PAC) di iniziativa privata relativo alla riqualificazione urbana dell'area di Borgo Pracchiuso, con particolare riguardo al padiglione denominato ex-infettivi.

L'intervento, proposto dall'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "La Quiet", riguarda la valorizzazione del fabbricato ex-infettivi, distinto catastalmente al Foglio 37, mappale 1088.

L'area oggetto di variante, corrispondente al sedime del fabbricato (circa 870 mq) è individuata nel PRGC nell'Ambito del centro città, come zona urbana di carattere storico, artistico e ambientale A, sottozona A1 (di restauro e risanamento conservativo), con destinazione d'uso attrezzature collettive urbane e di quartiere Sh per Assistenza e sanità.

L'edificio, di proprietà dell'Azienda e già facente parte dell'Ospedale Militare di Udine, sarà adibito a uffici amministrativi dell'ASP.

Il complesso immobiliare dell'Ex ospedale militare è stato dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi del DLGS 42/2004, parte II, con decreto ministeriale del 21/12/2016.

Il progetto di intervento è stato preventivamente sottoposto al parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e autorizzato con nota del 23/07/2020, protocollo Sabap numero 11276-A.

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

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 di seguito meglio specificate, i proponenti hanno chiesto, contestualmente all'approvazione del Piano di Recupero, una variante al PRGC per inserire l'area in sottozona A3, in cui si può intervenire con interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Dall'analisi storica e cartografica e dai caratteri costruttivi attualmente leggibili (sistema strutturale e indizi stratigrafici sulle murature), emerge che l'edificio con la facciata ad archi sia l'esito dell'aggregazione di edifici appartenenti a fasi costruttive diverse e poi unificati dalla costruzione della facciata stessa.

La necessità di procedere con un intervento di ristrutturazione edilizia deriva dall'analisi strutturale del fabbricato, come riportato nella Relazione tecnica illustrativa:

A seguito dei saggi effettuati per verificare la consistenza delle strutture antiche nel loro insieme è emerso che:

- le fondazioni hanno sezioni modeste e, dove è stato possibile approfondire la verifica, poggiano su terreni di riporto o porzioni di muri preesistenti appartenenti a fabbricati demoliti e/o crollati, il tutto dovuto anche al cambio d'uso di cui si è avuto riscontro da documenti storici;*
- i muri portanti sono stati oggetto di numerose modifiche, aperture, tamponamenti, riaperture, corpi aggiunti per ottenere la configurazione attuale; il tutto eseguito con materiali e tecniche povere, usando malte carenti di leganti. Del tutto mancanti i collegamenti tra setti longitudinali e trasversali;*
- i vecchi solai in legno sono stati sostituiti in epoca recente con nuovi elementi in laterocemento, malamente ammorsati nei vecchi muri. Questi interventi hanno peggiorato l'integrità dei muri, poiché per la formazione dei cordoli sono state eseguite demolizioni che hanno interrotto la consistenza del muro nei punti in cui risultava più coeso;*
- il tetto è stato oggetto di varie modifiche e manomissioni per cui, considerata anche la vetustà ed il deterioramento del legno, sarà necessario rimuoverlo, recuperando però tutto il materiale che potrà essere riutilizzabile (qualche trave, tavelline e coppi).*

Il progetto strutturale ed edilizio, già condiviso con la Soprintendenza (allegato al procedimento 129/2021/SCIA presentato in data 19/10/2021 e oggi sospeso) documenta le problematiche strutturali dell'immobile in esame, che necessita di un intervento di restauro della porzione tutelata da decreto e il completo rifacimento della rimanente porzione.

Il PRGC vigente, articolo 3 delle Norme di attuazione, prevede che nell'ambito del centro città un intervento di demolizione con ricostruzione (come qui proposto) non contemplato dal PRGC vigente, debba essere assoggettato a piano attuativo, previa verifica della sostenibilità urbanistica, viabilistica e della coerenza morfologica con l'edificato di valenza storico testimoniale.

L'intervento risulta sostenibile dal punto di vista urbanistico e viabilistico perché si attua in un ambito estremamente limitato, mantiene e riorganizza la volumetria esistente, e conserva e rifunzionalizza la destinazione di attrezzatura collettiva urbana (Assistenza e sanità) preesistente.

Posta la sostenibilità dell'intervento, al fine di approvare il Piano di Recupero, è necessario modificare contestualmente il piano regolatore vigente, per coordinare l'intervento di ristrutturazione edilizia prospettato con il PRGC.

In particolare, la modifica consiste nella riclassificazione della porzione di lotto da sottozona omogenea A1 a sottozona A3, in cui si può intervenire con interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ferma restando la destinazione d'uso (Sh) già prevista dal PRGC.

Contestualmente viene inserito un perimetro di ambiti soggetti a piano di recupero.

Una minima porzione dell'immobile, esterna al nuovo perimetro di Piano di Recupero, viene classificata in zona Sh perché interessa una porzione di immobile omogenea per caratteristiche e destinazione d'uso con l'ambito edificato contiguo ed è già stata oggetto di un recente intervento di risanamento conservativo; la modifica costituisce una correzione di un refuso di zonizzazione.

Considerato la dimensione contenuta dell'area di intervento, la conferma dell'assetto generale dell'ambito edificato, il mantenimento delle volumetrie preesistenti e l'interesse pubblico dell'opera, 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, 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 (Sh)
a: sottozona A3 (Sh);

(parte corrispondente al sedime del fabbricato oggetto di Piano di Recupero)

- da: sottozona A1 (Sh)
a: zona S (Sh);

(una limitata porzione di fabbricato escluso dal Piano di Recupero)

- perimetro di ambito soggetto a Piano di Recupero inserito.

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

Le legende di Zonizzazione, tavola Z0 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: principali attrezzature collettive comunali.

Può ritenersi inoltre la generale coerenza della variante rispetto ad Obiettivi e Strategie, in particolare per l'obiettivo di *arricchire la qualità urbana dei quartieri e dell'intero territorio comunale con il completamento della dotazione di servizi*. 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.

Per quanto riguarda il Codice dei beni culturali e del paesaggio, si sottolinea che l'edificio oggetto dell'intervento è stato dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 42/2004 e il progetto edilizio di ristrutturazione edilizia presentato al Comune in data 19/10/2021, e attualmente sospeso, ha già ottenuto l'autorizzazione della Soprintendenza con prot. Sabap. numero 11276-A del 23/07/2020.

Per quanto riguarda il DLGS 42/2004, parte terza, nell'area interessata dalla variante non insistono Beni paesaggistici tutelati.

Ai sensi dell'art. 63 sexies, comma 1 bis, lettera a) della L.R. 5/2007, prima dell'adozione della variante al PRGC, il Comune dà comunicazione al competente organo periferico del Ministero della cultura del progetto di variante al fine di acquisire le eventuali valutazioni e determinazioni.

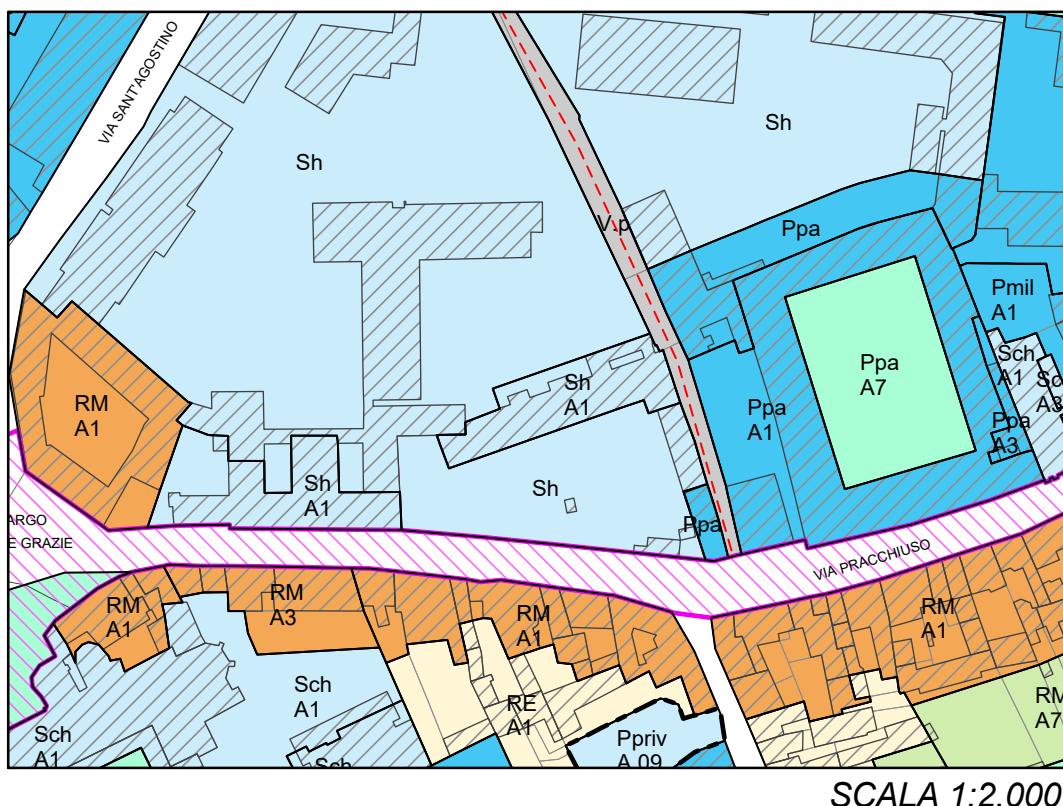
B) ZONIZZAZIONE: TAVOLA Z0 - ESTRATTO VIGENTE E VARIANTE.

scala 1: 2000

ZONIZZAZIONE CENTRO

ESTRATTO TAVOLA Z0

VIGENTE



LEGENDA

DESTINAZIONI D'USO

RE - Zona residenziale

TIPI DI INTERVENTO

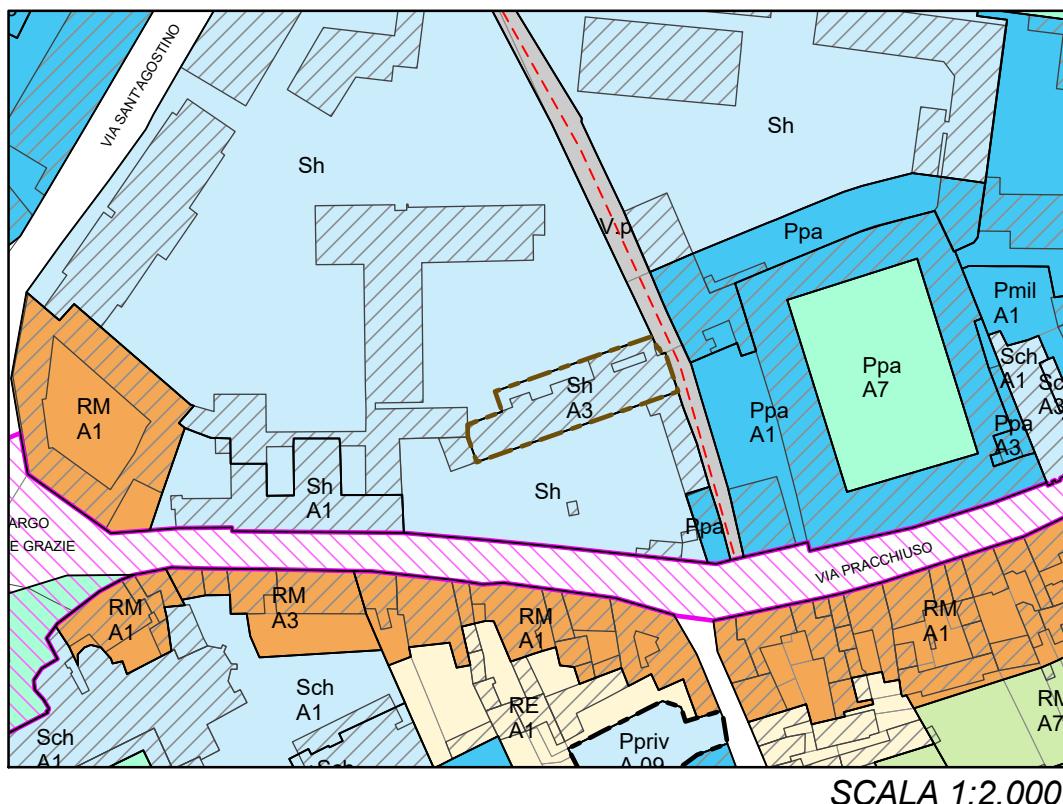
ZONA A

A1	Restauro e risanamento conservativo
A7	Aree libere inedificabili

ZONIZZAZIONE CENTRO

ESTRATTO TAVOLA Z0

VARIANTE



LEGENDA

DESTINAZIONI D'USO



RE - Zona residenziale



Ambiti soggetti a Piano di Recupero

TIPI DI INTERVENTO

ZONA A

A1

Restauro e risanamento conservativo

A3

Ristrutturazione edilizia

A7

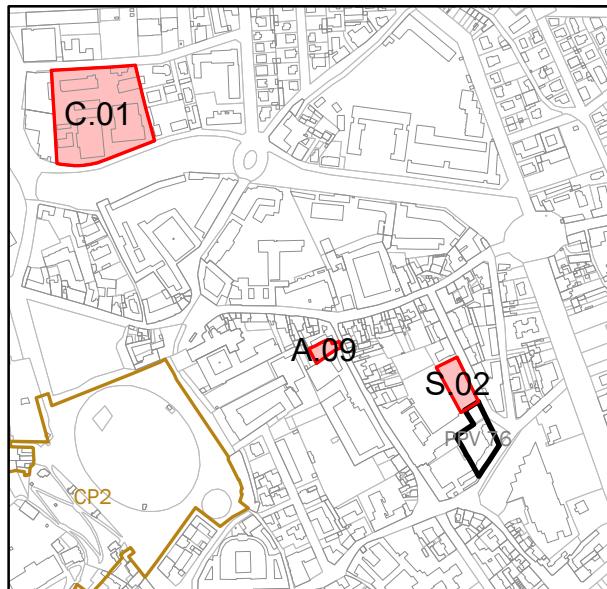
Aree libere inedificabili

C) TAVOLA P – ESTRATTO VIGENTE E VARIANTE

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E SCHEDE NORMA

STRALCIO TAVOLA P

VIGENTE



SCALA 1:10.000



INGRANDIMENTO IN SCALA 1:5.000

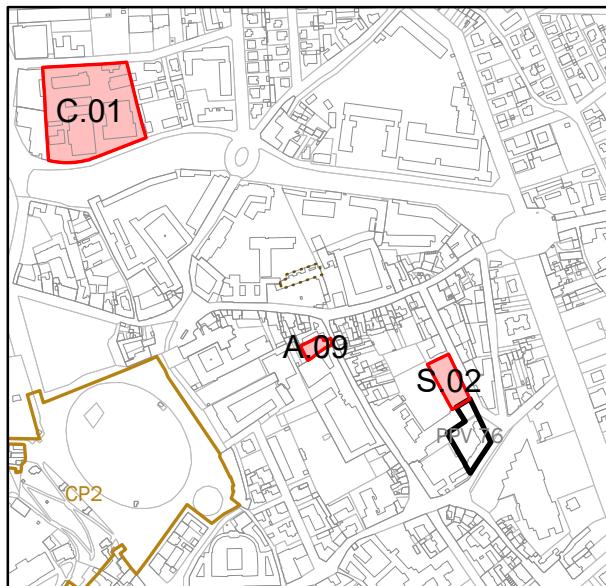
LEGENDA

- 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 1:5.000

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)
- 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 ed i progetti, anche non direttamente connessi alla gestione dei siti e quindi anche ad 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 3.4.2000, 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 Siti di Interesse Comunitario (SIC) o Zone di Protezione Speciale (ZPS);
- nei territori dei Comuni limitrofi sono presenti i seguenti SIC ora ZSC:
 - 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'area soggetta a Piano di Recupero e per la modifica dell'azzonamento all'interno del perimetro da A1 a A3, cui consegue la classificazione di una minima porzione da zona A1 - Sh a zona Sh;

Constatato che l'area oggetto della variante è circoscritta al fabbricato ex infettivi interessato dall'intervento di riqualificazione 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 ad interessare direttamente nessun SIC (ZSC), 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, potenziali fattori aventi valenza di alterare ed incidere negativamente sugli ambiti dei SIC (ZSC) presenti nei Comuni limitrofi, compresi nell’“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 i SIC (ZSC) anzidetti.

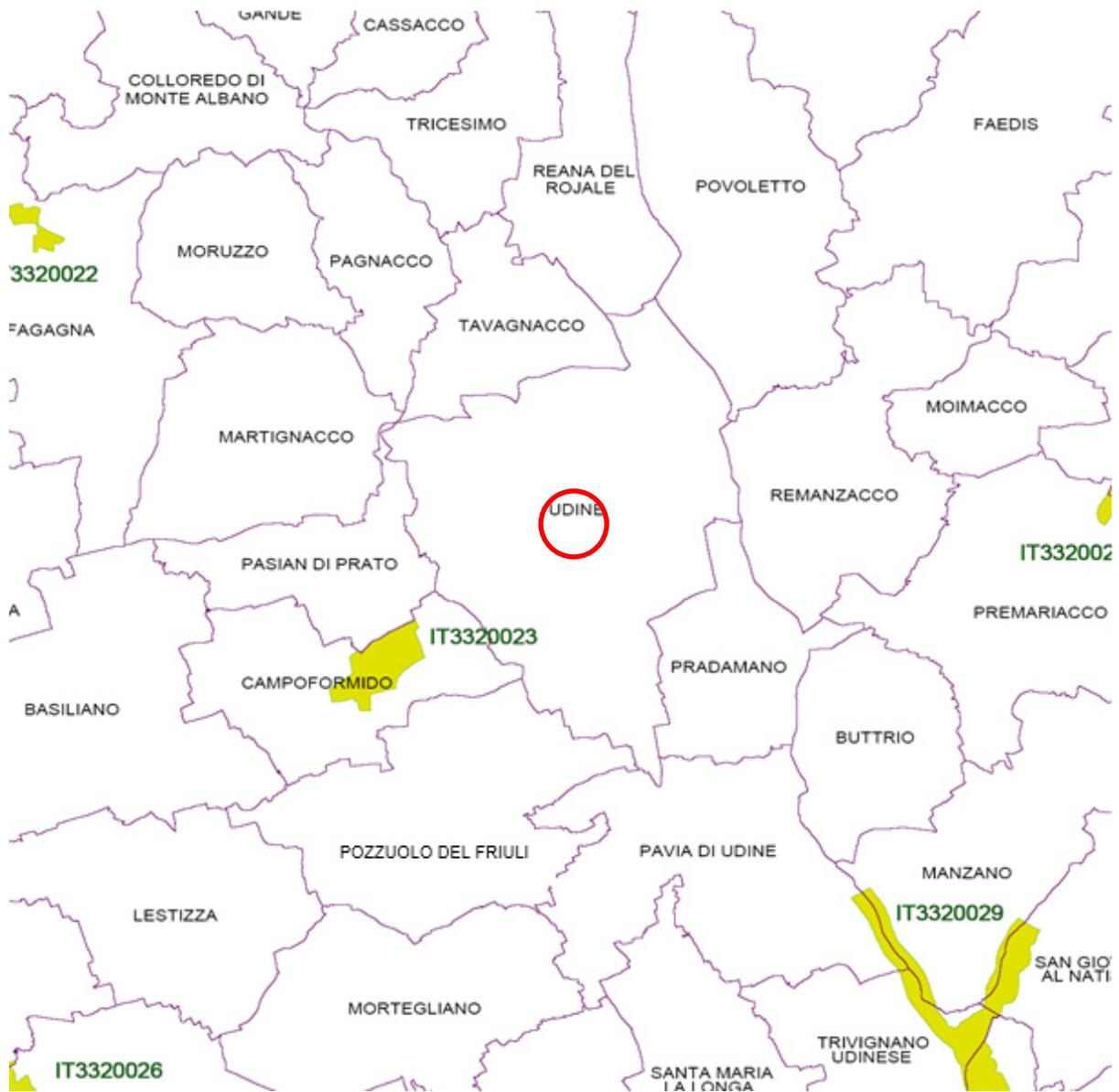
Pertanto, viste le disposizioni contenute nella D.G.R. n. 1323 dd. 11 luglio 2014, si ritiene che per la presente variante non sussistano le condizioni per l’attivazione della procedura di verifica di significatività dell’incidenza e/o di valutazione di incidenza.

Regione autonoma Friuli-Venezia Giulia

RETE NATURA 2000

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

STRALCIO PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE SIC (ZSC)



AMBITO VARIANTE AL PRGC



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

Udine, 27 Luglio 2022

OGGETTO: Variante al Piano Regolatore Generale Comunale relativa al PAC – Piano di recupero per la riqualificazione urbana di Borgo Pracchiuso – padiglione ex infettivi.

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 per la riqualificazione urbana di Borgo Pracchiuso – padiglione ex infettivi

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 ed Urbanistica
Unità Organizzativa Gestione Urbanistica

Udine, 27 Luglio 2022

OGGETTO: Variante al Piano Regolatore Generale Comunale relativa al PAC – Piano di recupero per la riqualificazione urbana di Borgo Pracchiuso – padiglione ex infettivi.

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 di Responsabile dell'Unità Organizzativa Gestione Urbanistica, progettista della variante al Piano Regolatore Generale Comunale relativa al PAC – Piano di recupero per la riqualificazione urbana di Borgo Pracchiuso – padiglione ex infettivi

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 alle lettere c), k) ed l):
 - c) [...] *l’individuazione grafica dell’area di applicazione o disapplicazione di norme di attuazione specifiche [...];*
 - 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;*
 - l) *il recupero, la riqualificazione e/o la trasformazione di aree dismesse o in via di dismissione attraverso modifiche normative e cartografiche che possono comportare l’incremento dell’indice di edificabilità territoriale e fondiaria e il rapporto di copertura ovvero la modifica delle destinazioni d’uso, nei limiti massimi dello strumento di pianificazione regionale o delle leggi di settore;*
- che i contenuti della variante sono coerenti con gli Obiettivi e strategie del vigente PRGC dotato di Piano Struttura, in particolare per l’obiettivo di: *arricchire la qualità urbana dei quartieri e dell’intero territorio comunale con il completamento della dotazione di servizi,*

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