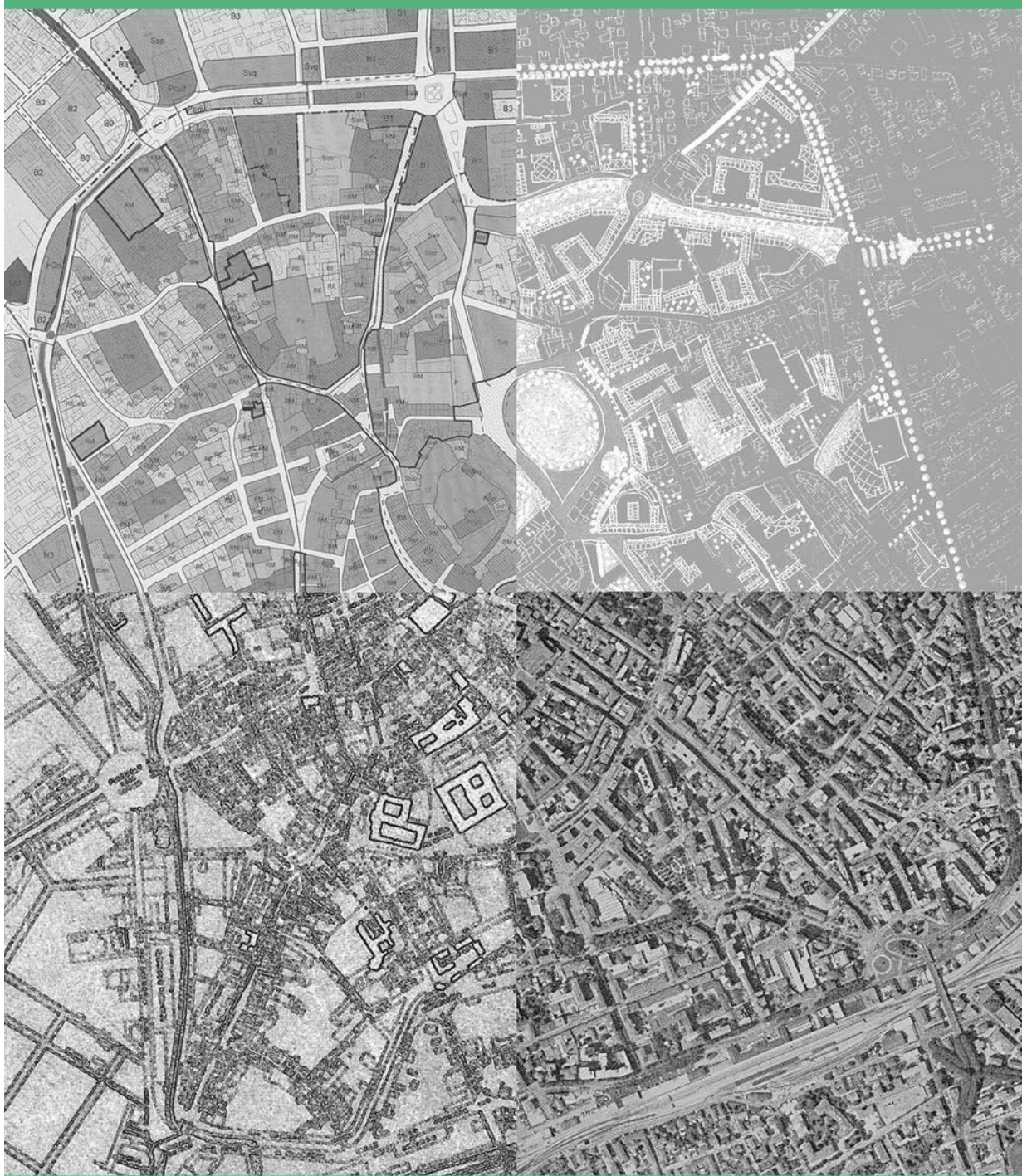


# Piano Regolatore Generale Comunale

Variante relativa al PAC - Piano di Recupero di un ambito  
residenziale sito in via Villalta

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



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

IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ  
ORGANIZZATIVA GESTIONE  
URBANISTICA:  
Arch. Alessandro Bertoli

DATA:  
6 luglio 2022.



## INDICE

- Relazione;
- Zonizzazione: Tavola Z0 - stralcio vigente e variante;
- Tavola P – Pianificazione attuativa e Schede Norma – stralcio vigente e variante;
- Relazione assenza effetti sui S.I.C. (ora Z.S.C.);
- Asseverazione aspetti geologici e in materia di invarianza idraulica;
- 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. Successivamente all'approvazione, il piano è stato modificato con 32 varianti parziali.

L'area oggetto di variante è individuata nel PRGC nell'Ambito del centro città, come zona urbana di carattere storico, artistico e ambientale A, suddivisa nelle sottozone:

- a) A1 (di restauro e risanamento conservativo), con destinazione d'uso a zona residenziale (RE), la maggior parte della proprietà;
- b) A7 (aree libere inedificabili), con destinazione d'uso a zona residenziale (RE), una minima porzione ad est.

Allo stato attuale, il PRGC vigente consente di realizzare interventi edilizi diretti fino al restauro e risanamento conservativo.

L'ambito è stato censito nello "Studio sulle aree dismesse, degradate o da riqualificare", realizzato dall'unità organizzativa Gestione Urbanistica a dicembre 2020.

L'indagine ha avuto lo scopo di individuare aree dove concentrare azioni mirate di recupero e/o riqualificazione urbana.

L'ambito corrisponde alla scheda numero 08C dello "Studio sulle aree dismesse, degradate o da riqualificare".

Nel centro città, in particolare, la riqualificazione di parti di città incentiva l'insediamento di popolazione e di attività di servizio e favorisce i processi di recupero anche di aree limitrofe.

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

In data 08/04/2022 la proprietà ha presentato una proposta di Piano di Recupero (PAC) relativa a un ambito residenziale censito catastalmente al foglio 33, mappali 317-400-401-406-1152-1153-1646 e ubicato in via Villalta.

E' stata evidenziata la necessità di riqualificare i fabbricati attraverso un intervento sistematico di ristrutturazione edilizia, viste le condizioni di degrado strutturale degli edifici esistenti.

Il complesso di edifici è costituito da due fabbricati a destinazione residenziale, uno prospiciente via Villalta e l'altro nel cortile interno, e un fabbricato destinato ad autorimesse.

L'ambito non presenta qualità architettonica di pregio, rilevante è piuttosto l'aggregazione degli edifici a cortina compatta a filo strada tipica degli insediamenti in linea costruiti nell'immediato dopoguerra.

L'intervento proposto prevede la demolizione e ricostruzione dei fabbricati, la riorganizzazione dei sedimi edificati, a parità di volumetria complessiva.

Il tipo di intervento consente di introdurre le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'efficientamento energetico.

L'assetto tipologico del tessuto urbano viene mantenuto con la conservazione integrale della facciata su via Villalta, maggiore elemento di pregio e di caratterizzazione urbana del sito.

Ugualmente le finiture esterne saranno di tipo tradizionale.

Il PRGC vigente, articolo 3 delle Norme di attuazione, prevede che nell'ambito del centro città un intervento di demolizione con ricostruzione, 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 residenziale preesistente.

Posta la sostenibilità dell'intervento, al fine di approvare il Piano di Recupero, già sottoposto a parere favorevole della Commissione Edilizia espresso in data 01/02/2022, 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 (RE) già prevista dal PRGC.

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

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

La variante rientra quindi 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 ex A2" del previgente PRGC, oggi impropriamente classificate "zone A1". 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.**

La variante compie un assestamento delle norme per dare attuazione a quanto indicato nel paragrafo precedente.

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

- da: sottozona A1  
a: sottozona A3;
- perimetro di ambito soggetto a Piano di Recupero inserito.

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

Le legende di Zonizzazione, tavola Z0, e di tavola P vengono aggiornate tramite l'inserimento della nuova voce di legenda: perimetro di ambiti soggetti a Piano di Recupero.

La modifica della suddivisione in sottozone omogenee nella zonizzazione non comporta variazioni al Piano Struttura, in quanto permane l'individuazione dell'area come zona residenziale di antico impianto del Centro città.

Può ritenersi inoltre la generale coerenza della variante rispetto ad Obiettivi e Strategie, in particolare per gli obiettivi di: *riqualificare o completare alcuni ambiti urbani, favorire la residenzialità di alcune zone del centro 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.

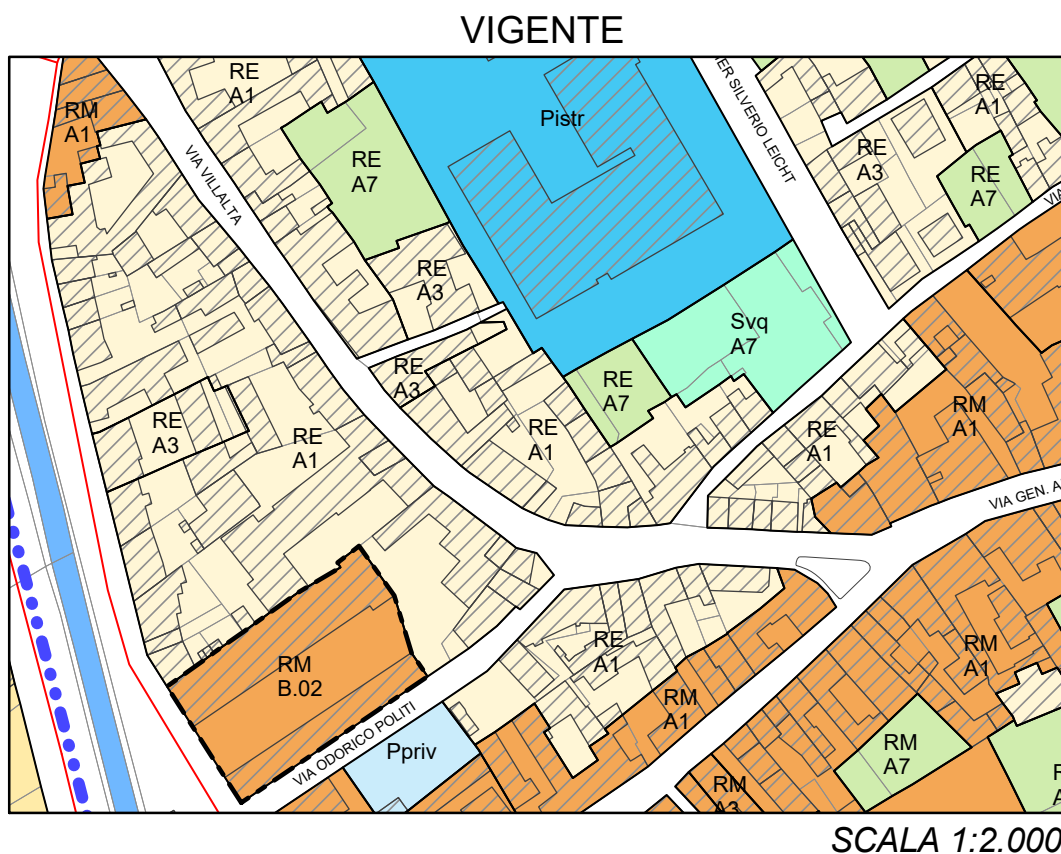
### **Beni culturali e del paesaggio**

Per quanto riguarda il Codice dei beni culturali e del paesaggio, si sottolinea che sull'area interessata dal progetto non insistono beni paesaggistici e/o località sottoposti a tutela ai sensi del DLGS 42/2004.



# ZONIZZAZIONE CENTRO

## STRALCIO TAVOLA Z0



### LEGENDA

#### DESTINAZIONI D'USO

RE - Zona residenziale

#### TIPI DI INTERVENTO

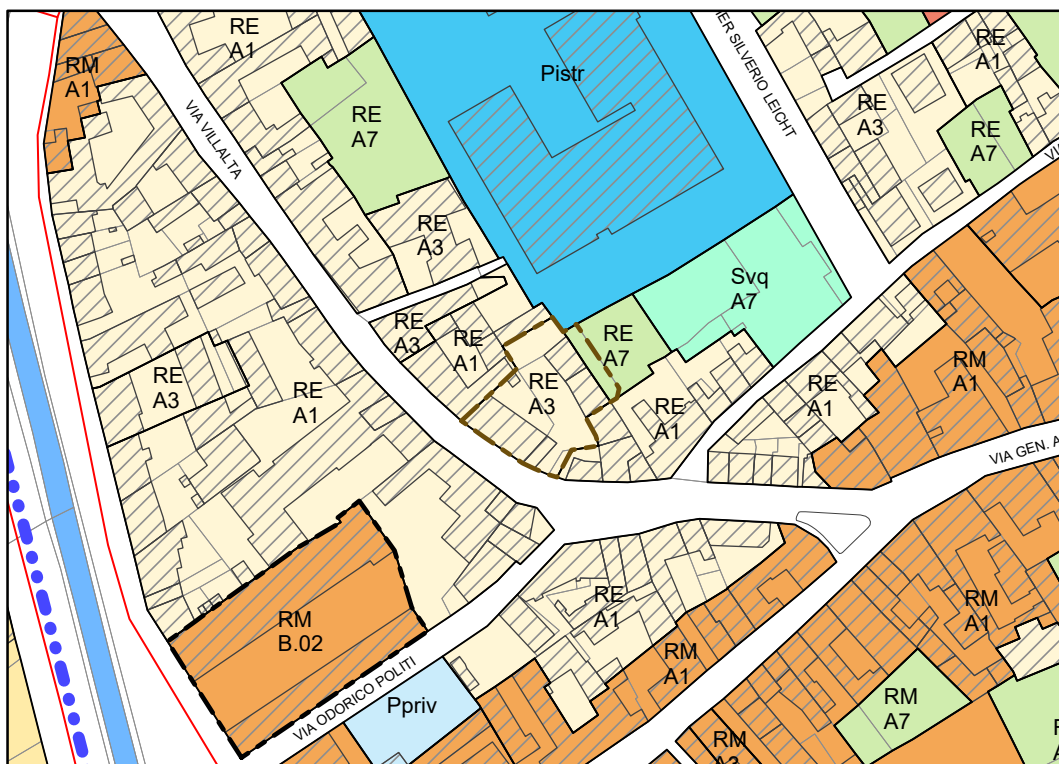
##### ZONA A

- A1      Restauro e risanamento conservativo
- A7      Aree libere inedificabili

# ZONIZZAZIONE CENTRO

## STRALCIO TAVOLA Z0

### VARIANTE



SCALA 1:2.000

### LEGENDA

#### DESTINAZIONI D'USO

- RE - Zona residenziale
- Ambiti soggetti a Piano di Recupero

#### TIPI DI INTERVENTO

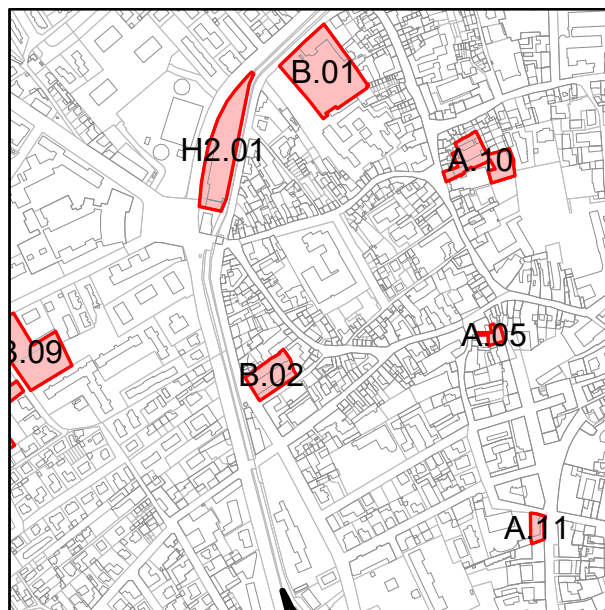
##### ZONA A

- A1 Restauro e risanamento conservativo
- A3 Ristrutturazione edilizia
- A7 Aree libere inedificabili

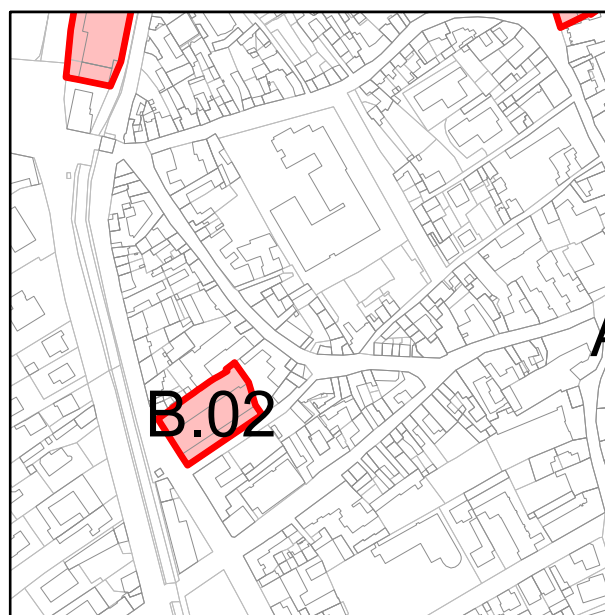
# PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E SCHEDE NORMA

## STRALCIO TAVOLA P

VIGENTE









SCALA 1:10.000



INGRANDIMENTO IN SCALA 1:5.000

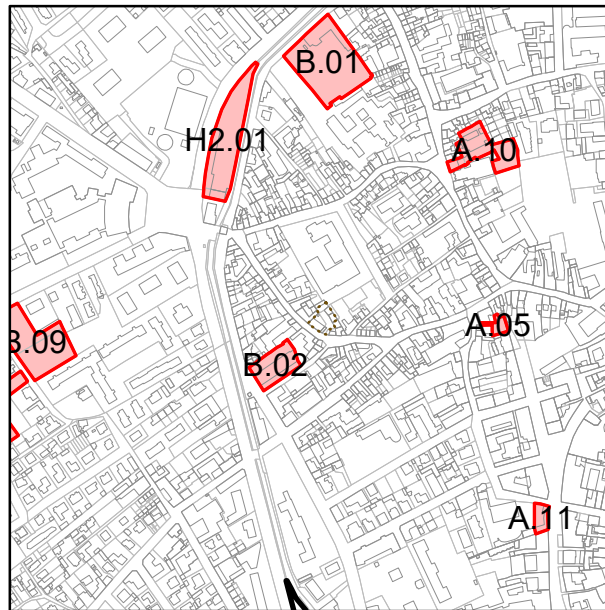
### LEGENDA

- |   |   |
|---|---|
|  | 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)                                |

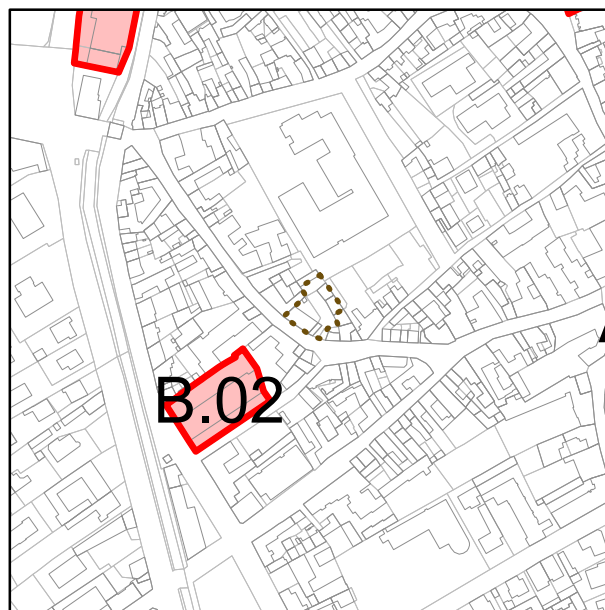
# PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E SCHEDE NORMA

## 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 (S.I.C.) o Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.);
- nei territori dei Comuni limitrofi sono presenti i seguenti S.I.C. 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 ambito soggetto a Piano di Recupero e per modificare l'azzoneamento all'interno del perimetro da A1 a A3.

Constatato che l'area di competenza della variante è circoscritta allo spazio interessato dall'intervento sopra richiamato e che i contenuti della stessa, essendo specifici e riferiti a un ambito ben localizzato del territorio comunale nell'ambito del Centro Città, non giungono ad interessare direttamente nessun S.I.C. (Z.S.C.), 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 ed incidere negativamente sugli ambiti dei S.I.C. (Z.S.C.) presenti nei Comuni limitrofi, compresi nella "area vasta" circostante la Città di Udine;

- non vengono introdotte nel P.R.G.C. azioni in grado di produrre inquinamento e disturbi ambientali che possono interferire (effetto indiretto) con i SIC (Z.S.C.) anzidetti.

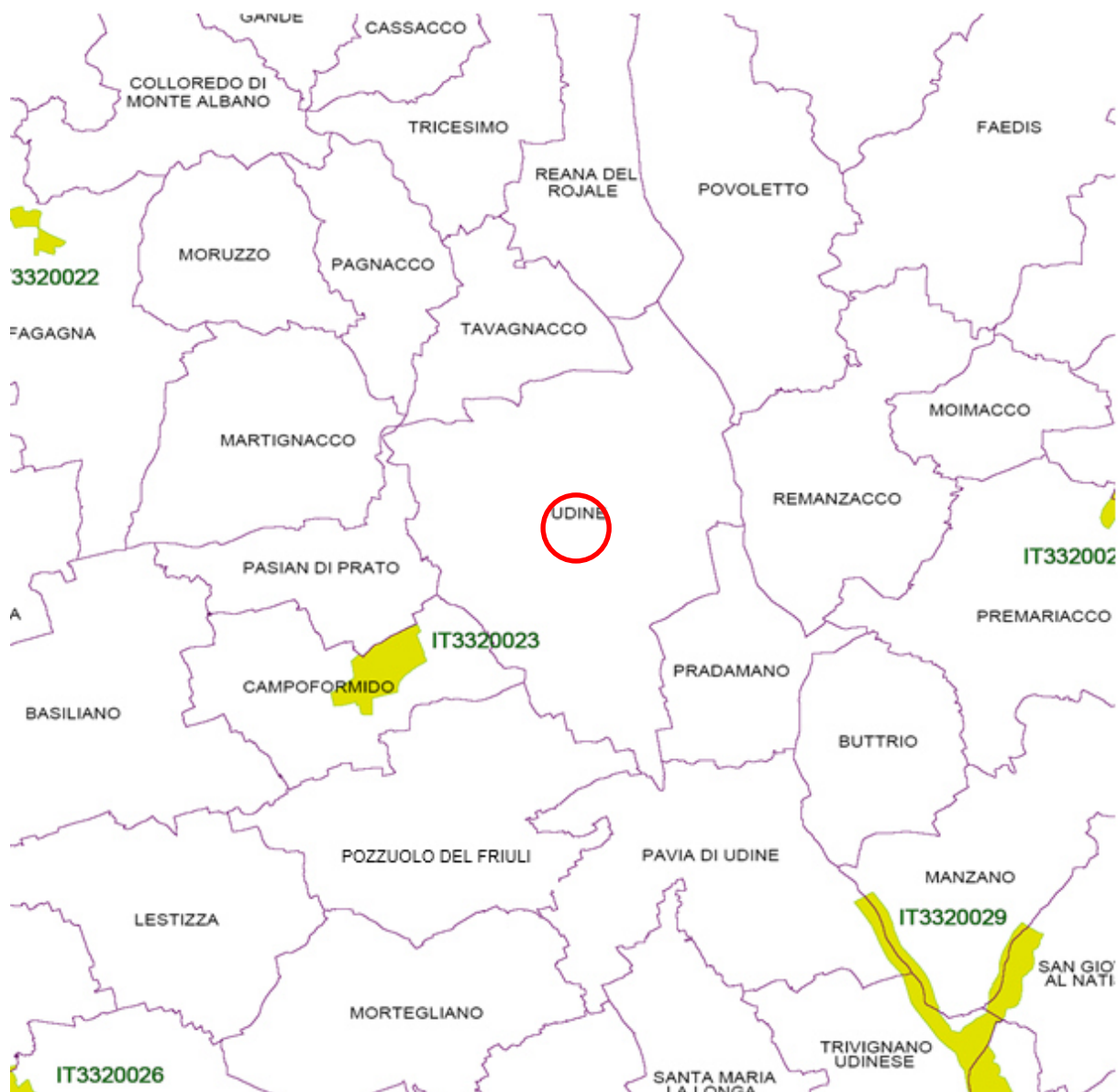
**Pertanto, viste le disposizioni contenute nella D.G.R. n. 1323 dd. 11 luglio 2014, si ritiene che per la presente variante non sussistano le condizioni per l'attivazione della procedura di verifica di significatività dell'incidenza e/o di valutazione di incidenza.**

Regione autonoma Friuli-Venezia Giulia

## RETE NATURA 2000

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

STRALCIO PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE 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, 6 luglio 2022

**OGGETTO:** Variante al Piano Regolatore Generale Comunale relativa al PAC – Piano di Recupero di un edificato residenziale sito in via Villalta.

**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 edificato residenziale sito in via Villalta

**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, 6 luglio 2022

**OGGETTO:** Variante al Piano Regolatore Generale Comunale relativa al PAC – Piano di Recupero di un edificio residenziale sito in via Villalta.

### 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 edificio residenziale sito in via Villalta

### 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 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 le zone A gli obiettivi prevedono di: *riqualificare o completare alcuni ambiti urbani, favorire la residenzialità di alcune zone del centro, definire regole per la tutela e la trasformabilità del centro storico, superare l'attuazione degli interventi trasformativi del centro città attraverso la pianificazione attuativa particolareggiata.*

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