

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA-GIULIA  
PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI SAN DANIELE DEL FRIULI

## **VERIFICA DEI PARAMETRI DI FLESSIBILITA'** **AL PIANO STRUTTURA**

INERENTI LA VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G.C. N. 92  
PER L'AMPLIAMENTO DELL'AREA EX IPSIA DI VIA MONTE FESTA  
CONNESSA AL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA DEI LAVORI DI RIATTO DELL'AMBITO

Ubicazione:

Via Monte Festa - Foglio 9, mappale: 1680, 1531, 348, 349, 350, 351

Richiedente:

COMUNE DI SAN DANIELE DEL FRIULI

Progettista:

architetto Andrea Salvadori



### **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

OTTOBRE 2019

La seguente relazione tecnica di verifica dei parametri di flessibilità al piano struttura del Comune di San Daniele del Friuli, inerente la variante urbanista al P.R.G.C. n.92, è composta dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
  - *Premessa*
  - *Normativa del piano struttura vigente e limiti di flessibilità*
  - *Verifica dei parametri rispetto al piano struttura*
  - *Conclusioni*
  
- ELABORATO GRAFICO
  - *Tav. n.1 - tavola piano struttura vigente*
  - *Tav. n.2 - tavola comparazione zonizzazione*

## PREMESSA

La presente relazione di verifica dei limiti di flessibilità del piano struttura vigente è necessaria a implementare la variante urbanistica denominata “VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G.C. N. 92 per l'ampliamento dell'area ex IPSIA di via monte festa connessa al progetto di fattibilità tecnico economica dei lavori di riatto dell'ambito” e adottata in data 17.07.2019 con delibera n.65.

Il Comune di San Daniele del Friuli è munito di PRGC in particolar modo la variante al PRGC n. 46, avente i contenuti di nuovo PRGC, è stata approvata con delibera della Giunta Regionale n. 1174 del 7 maggio 2004 ed è successivamente stato oggetto di successive varianti, tra cui per citarne quella di maggior rilevanza, la variante 77 approvata con delibera consiliare n. 42 del 30 luglio 2014.

La variante n.92 al P.R.G.C. del Comune di San Daniele del Friuli, che interessa “l'area 64” del vigente P.R.G.C. sita in Via Monte Festa, ha lo scopo di riorganizzare l'assetto urbanistico dell'intera zona (area 64) ed è finalizzata a consentire gli interventi necessari alla realizzazione e utilizzo delle strutture inerenti il nuovo Archivio Comunale e attività culturali.

L'area in oggetto è suddivisa in due parti (vedi tavola progetto e tavola piano struttura), una pubblica e una privata. L'area pubblica (zona S del PRGC) è destinata a servizi e attrezzature collettive, mentre l'area privata (zona E0 del PRGC) è destinata a zona rurale di pertinenza dei borghi.

La norma vigente prevede che sull'area Comunale possano essere realizzate edificazioni con le seguenti destinazioni d'uso: a) attrezzature per la viabilità ed i trasporti;

- b) attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura;
- c) attrezzature per l'istruzione;
- d) attrezzature per l'assistenza sanitaria;
- e) attrezzature per il verde, lo sport, e gli spettacoli all'aperto;
- f) servizi tecnologici;
- g) attrezzature di interesse sovracomunale.

Attualmente all'interno dell'area 64 di via Monte Festa e di pertinenza Comunale, sono presenti 3 lotti con destinazione d'uso attrezzature e servizi (DPGR 0126/95): un parcheggio pubblico (A1/20 – parcheggio di relazione), un edificio per attività sportive (E6/9 – zona sportiva di via Monte Festa) e un archivio Comunale (F1/5 – magazzino archivio di via Monte Festa) ricavato all'interno dell'ex scuola IPSIA. La parte privata “dell'area 64” è suddivisa in 4 lotti ricadenti tutti all'interno del foglio 9 con i seguenti mappali:348, 349, 350, 351. La variante al P.R.G.C. prevede che la zona privata (zona E0) diventi zona comunale (zona S) unificando urbanisticamente tutta “l'area 64” e destinando tutta la zona a servizi e attrezzature collettive.

In base al nuovo progetto architettonico di riassetto dell'area ex IPSIA sarà effettuata una nuova zonizzazione che prevede il mantenimento del parcheggio pubblico (A1/20) con la realizzazione di un nuovo parcheggio ad uso pubblico (A1/20), il mantenimento della palestra (E6/9), la demolizione dell'ex scuola IPSIA e la realizzazione del nuovo archivio Comunale (F1/5), la creazione di una nuova zona per attività culturali (B4/3).

In conseguenza alle modifiche presentate in variante sopra descritte, si andranno a verificare i limiti di flessibilità del piano struttura vigente relativi al paragrafo 5 (ATTREZZATURE COLLETTIVE O SERVIZIO).

## **NORMATIVA DEL PIANO STRUTTURA**

Nella variante n. 46 al PRG del 12.12.2002, redatta dall'architetto Luciano Di Sopra, viene descritta la “RELAZIONE DEL PIANO STRUTTURA E LIMITI DI FLESSIBILITA” dove si definisce il piano struttura e i limiti di flessibilità:

*“Il piano struttura vigente del comune di San Daniele del Friuli, propone una “rappresentazione schematica della strategia del piano che risulti dalla sintesi degli elementi strutturali del territorio relazionati alle previsioni del piano” e che definisca:*

- gli elementi strutturali più rilevanti, dell'ambiente e delle previsioni, che sono presi in considerazione dal piano;*
- gli obiettivi invariati, che non dovranno esser modificati nel corso dell'attuazione;*
- le scelte affidate alla fase attuativa ed i limiti all'interno dei quali le scelte stesse possono essere variate dai PRPC (caratteristiche dell'ambito, elementi strutturali invariati, destinazioni d'uso e loro composizione).*

*La flessibilità non può consentire l'incremento di aree destinate alle funzioni di piano superiore al 10 per cento, in relazione alla quantità complessiva delle superfici previste per le diverse funzioni, attuabile anche con più interventi successivi, con esclusione di riduzioni delle superfici delle zone forestali e di tutela ambientale.*

*I limiti di flessibilità rappresentano un particolare aspetto degli obiettivi e delle strategie strutturali del PRGC, nel senso che specificano l'intorno entro cui tali scelte possono essere modificate senza alterare i contenuti.*

*Il piano struttura consiste di una tavola grafica fuori testo, avente il fondamentale scopo di offrire una rappresentazione grafica sintetica degli elementi strutturali dell'ambiente e delle scelte del piano.*

*La relazione propone una esposizione dei contenuti considerando:*

- aspetti strutturali – obiettivi – strategie - limiti di flessibilità”*

Nel Piano Struttura vigente l'area E/0, oggetto della richiesta di variante, viene già classificata come area “C” e destinata ad attrezzature collettive e servizi come il lotto esistente adiacente dove sono dislocati gli immobili oggetto di intervento.

Il piano struttura è uno strumento di indirizzo strategico; nel definire i limiti di flessibilità, la relazione al PSC non fa distinzione tra le singole sottozone per attrezzature collettive e servizi ma le considera nel complesso. Ciò comporta che tali limiti vengano valutati rispetto alla somma di tutte le aree che la cartografia del PSC destina a tali attività e dunque, secondo tale impostazione, una determinata sottozona potrebbe essere integralmente soppressa, pur nel rispetto dei limiti di flessibilità stabiliti.

Di seguito si evidenzia il paragrafo 5 inerente la “Relazione del piano struttura e limiti di flessibilità”

paragrafo 5-

### **ATTREZZATURE COLLETTIVE O SERVIZI**

#### **Aspetti strutturali** (relativi al paragrafo 5 )

Il Piano Struttura distingue le seguenti categorie per attrezzature, prevalentemente esistenti e in parte previste, individuandole con la sigla:

#### punto 5.1- **attrezzature collettive e servizi**

- a- viabilità e trasporti
- b-culto, vita associativa e cultura
- c- istruzione
- d- assistenza e sanità
- e-verde, sport e spettacolo all'aperto
- f- servizi tecnologici
- g- attrezzature di interesse sovracomunale

con riferimento al centro storico ed al relativo colle, il grafico individua la previsione delle seguenti attrezzature della categoria “e” ( verde):

#### **E1 - verde connettivo**

E1/1 - Parco di collegamento Masetti de Concina

E1/2 - Parco di collegamento di via Sottorive

E1/3 - Parco di collegamento di Sottagaro Nord

E1/4 - Parco di collegamento di via C. Battisti

E1/5 - Parco di collegamento di Sottagaro Ovest

#### **E5 - Parco urbano**

E5/2 - Parco di via Sottomonte

E5/3 - Parco in sommità del Colle

Tali previsioni vengono distinte come:

punto 5.2- **attrezzature collettive previste nel colle del centro storico.**

#### **Obiettivi** (relativi al paragrafo 5 )

#### punto 5.1- **attrezzature collettive e servizi**

a- dotazione in termini qualitativi e quantitativi delle attrezzature collettive qualificanti l'organizzazione sociale;

b- localizzazione opportuna per accessibilità e centralità nei centri abitati delle attrezzature e dei relativi eventuali ampliamenti.

#### punto 5.2- **attrezzature collettive previste nel colle del centro storico**

c- in alternativa con la attuale storica chiusura ed introflessione anche visiva del centro storico, obiettivo della costituzione di un parco anulare finalizzato alla fruizione anche panoramica dell'ambiente collinare

d- creazione di un adeguato sistema destinato a parcheggi ad alta accessibilità per la fruizione pedonale del centro storico.

#### **Strategie** (relativi al paragrafo 5 )

#### punto 5.1- **attrezzature collettive e servizi**

a- rispetto della dotazione di quantità minime di attrezzature collettive di cui al DPGR 20.04.95 n. 0126/ Pres.

b- conferma delle localizzazioni esistenti positivamente verificate e loro integrazione con nuove previsioni;

#### punto 5.2- **attrezzature collettive previste nel colle del centro storico**

c- progettazione del parco anulare finalizzato alla fruizione anche panoramica

dell'ambiente collinare con la previsione di radiali di collegamento pedonale con centro storico e sua attuazione anche mediante accordi con i privati proprietari ai fini di limitare l'acquisizione di aree pubbliche allo stretto necessario;  
d- previsione di interventi di recupero urbano, anche di iniziativa privata o mista, per la realizzazione dei parcheggi ad alta accessibilità per il centro storico.

**Limiti di flessibilità** (relativi al paragrafo 5)

punto 5.1- **attrezzature collettive e servizi**

Le zone per servizi ed attrezzature collettive:

a- sono riducibili nel loro complesso del 10% nel rispetto del DPGR 20.04.95 n. 0126/ Pres. e, in caso di tardiva attuazione, nel rispetto di ragionevoli termini temporali di reiterazione.

b- sono incrementabili nel loro complesso del 10% .

punto 5.2- **attrezzature collettive previste nel colle del centro storico**

c- ferma restando la flessibilità generale del 10%, in riduzione o incremento, di cui ai precedenti punti a e b, entro le zone individuate come " Parco di collegamento" nel colle del centro storico, le parti da acquisire all'uso pubblico saranno localizzate in sede attuativa e saranno specificate anche modificando con variante le entità previste dal PRGC.

Tavola piano struttura



**VERIFICA DEI PARAMETRI RISPETTO AL PIANO STRUTTURA**

Andando ad analizzare i limiti di flessibilità espressi nel paragrafo 5.1 (attrezzature e servizi) e andando ad analizzare gli standards urbanistici di DPGR (decreto del presidente della Giunta regionale 126/1995) comparandoli con i dati di progetto, otteniamo la verifica dei parametri richiesti di seguito descritta.

**SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE - STANDARDS**

Ambito	L.	Categoria	Abitanti	Standard di DPGR (mq)	Previsione di variante (mq)
Generale	A	Viabilità, Trasporti	9.800	x 3,00 = 29.400	39.090
	B	Culto, Vita associativa, Cultura		x 2,50 = 24.500	51.102
	C	Istruzione		x 3,50 = 34.300	58.284
	D	Assistenza e sanità		x 2,00 = 19.600	56.146
	E	Verde, Sport, Spettacoli all'aperto		x 12,00 = 117.600	224.615
		Totale		x 23,00 = 225.400	429.237

**VALORI VARIANTE URBANISTICA**

STATO DI FATTO:

A1/20 = 600,09mq

E6/9 = 1405,10mq

F1/5 = 2023,55mq

totale = 4028,74mq (4036,11 valore inserito sulle tavole di progetto)

PROGETTO (VARIANTE):

A1/20 = 682,85+778,42 = 1461,27mq

E6/9 = 1572,58mq

F1/5 = 1807,43mq

B4/3 = 2408,19mq

totale = 7249,77mq (7169,55 valore inserito sulle tavole di progetto)

DIFFERENZA:

A1/20 (variante) = +861,18mq

E6/9 (variante) = +167,48mq

F1/5 (variante) = -216,12mq

B4/3 (variante) = 2408,19mq invariato



---

VERIFICA PARAMETRI

## A – viabilità e trasporti

$$29.400 \text{ mq} + 861,18 \text{ mq} = 30.261,18 \text{ mq}$$

$$\mathbf{30.261,18 \text{ mq} < 39.090 \text{ mq}} \quad (\text{previsione di variante})$$

$$\mathbf{30.261,18 \text{ mq} < 32.340 \text{ mq}} \quad (29.400 + (29.400 \times 10\%)) \quad (\text{limite } 10\%)$$

## B – culto, vita associativa, cultura

$$24.500 \text{ mq} + 2.408,19 \text{ mq} = 26.908,98 \text{ mq}$$

$$\mathbf{26.908,98 \text{ mq} < 51.102 \text{ mq}} \quad (\text{previsione di variante})$$

$$\mathbf{26.908,98 \text{ mq} < 26.950 \text{ mq}} \quad (24.500 + (24.500 \times 10\%)) \quad (\text{limite } 10\%)$$

## E – verde, sport, spettacoli all'aperto

$$117.600 \text{ mq} + 167,48 \text{ mq} = 117.767,48 \text{ mq}$$

$$\mathbf{117.767,48 \text{ mq} < 224.615 \text{ mq}} \quad (\text{previsione di variante})$$

$$\mathbf{117.767,48 \text{ mq} < 129.360 \text{ mq}} \quad (117.600 + (117.600 \times 10\%)) \quad (\text{limite } 10\%)$$

## F – servizi tecnologici

2023,55mq attuale

1807,43mq progetto

$$1807,43 \text{ mq} - 2023,55 \text{ mq} = -216,12 \text{ mq}$$

---

**TOTALE**

$$861,18 \text{ mq} + 167,48 \text{ mq} + 2408,19 \text{ mq} = 3.436,85 \text{ mq} \quad (\text{escluso punto F})$$

$$225.400 \text{ mq} + 3.436,85 \text{ mq} = 228.836,85 \text{ mq}$$

$$\mathbf{228.836,85 \text{ mq} < 429.237 \text{ mq}} \quad (\text{previsione di variante})$$

$$\mathbf{228.836,85 \text{ mq} < 247.940 \text{ mq}} \quad (225.400 + (225.400 \times 10\%)) \quad (\text{limite } 10\%)$$

Tutti i nuovi parametri sono verificati con i limiti di flessibilità e rientrano nel limite del 10% sia per il valore di zona sia sul totale.

## CONCLUSIONI

La presente relazione aveva lo scopo di verificare il rispetto dei parametri del limite di flessibilità del piano struttura esistente del comune di San Daniele del Friuli con la variante urbanistica al P.R.G.C. n.92, e quanto riportato in precedenza dimostra che tali limiti sono ampiamente rispettati. Per altro la verifica esposta in premessa è stata effettuata sia in riferimento alla "zona S" prese nel loro complesso e sia in riferimento alle singole sottozone individuate dal PSC contemplate nell'ambito ove si calano le previsioni della variante n.92.

Andando a visionare la tavola del piano struttura, dove all'interno dell'area in oggetto era presente la lettera indicativa "c" (istruzione), si è riscontrato che la destinazione attuale delle aree non è più conforme a tale sottozona e che l'area è stata suddivisa, presso la cartografia del PRGC, in due ambiti:

- uno privato e dunque sottratto all'originario vincolo pubblico;
  - uno pubblico di proprietà comunale,
- a seguito dell'introduzione della variante 77.

Ciò comporta che le sottozone individuate dal PSC hanno carattere di flessibilità e possono dunque essere rettificata ed interscambiate dalle previsioni di variante senza necessariamente modificarne i contenuti. Non hanno carattere vincolante rinvenibile invero solo nella generale zona S.

Nel contempo si conferma dunque che gli obiettivi e le strategie contemplate dal PSC ed i limiti di flessibilità sono rispettati e che l'asseverazione rilasciata con la variante 92 trova dunque conferma.

San Daniele del Friuli, Ottobre 2019

Arch. Andrea Salvadori  
ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
Provincia di Udine  
salvadori andrea  
albo sez. A/a - numero 1676  
architetto

## **ELABORATO GRAFICO**

Tavola piano struttura vigente

## **ELABORATO GRAFICO**

Tavola comparazione zonizzazione