

**Udine**

**Via della Roggia**

**Complesso immobiliare**

**SMIA SPA**


Via dei Gracchi, 169 – Roma



## Sommario

1	Quadro riepilogativo.....	3
2	Inquadramento territoriale .....	4
2.1	Consistenza dei beni.....	5
2.2	Report fotografico del bene .....	5
3	Identificazione catastale.....	10
4	Inquadramento urbanistico-edilizio .....	11
4.1	Vincoli e tutele.....	12
4.2	Usi ammessi e tipologie di interventi .....	14
4.3	Titoli abilitativi .....	14

## 1 Quadro riepilogativo

	<p style="text-align: center;">Udine Via della Roggia, 59</p>
<p><b>Descrizione e stato del bene</b></p>	<p>Complesso immobiliare costituito da 4 corpi di fabbrica con destinazioni d'uso residenziali e commerciali oltre che accessori.</p>
<p><b>Dati catastali</b></p>	<p>CF: F. 48 map 547 sub 1 – F/2 F. 48 map 545 sub 6 ... vedi cap. 4</p>
<p><b>Consistenza dei beni</b></p>	<p>Sup. territoriale: 14.870 mq Sup. coperta: 3.260 mq</p>
<p><b>Destinazioni d'uso ammesse</b></p>	<p>Solo con Piano Attuativo: residenze (limitate o nulle), servizi, ricettivo, commercio al dettaglio, artigianato</p>
<p><b>Capacità edificatoria</b></p>	<p>Sup max stimata: c.ca 10.000 mq</p>
<p><b>Conformità urbanistica</b></p>	<p>Edifici ante '67</p>
<p><b>Vincoli urbanistici</b></p>	<p>Corsi d'acqua Fascia di rispetto ferroviaria</p>

## 2 Inquadramento territoriale

L'immobile oggetto d'indagine è situato in Via della Roggia, nella prima periferia a sud-ovest del centro storico di Udine, in una zona ad alta densità abitativa posta nella zona semicentrale della città.

Il lotto, che comprende ampi spazi verdi in cui sono ubicati diversi fabbricati, confina sul lato nord-est con la via della Roggia, alle spalle del nuovo Museo di Storia Naturale, a ovest con un'area verde comunale attrezzata, a nord-ovest con un edificio civile di recente ristrutturazione, a sud con la linea ferroviaria. Il lotto confina inoltre, lungo il limite sud-est, con la Roggia di Udine, canale artificiale che costituisce un importante patrimonio architettonico per la città.

Allo stato attuale l'immobile è costituito da un complesso immobiliare, in parte con destinazione residenziale ed in parte produttivo (ex mangimificio), oltre a fabbricati accessori.



FIGURA 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE



FIGURA 2 UBICAZIONE SATELLITARE DELL'IMMOBILE

Il lotto dista circa 1,5 km sia dalla stazione centrale che dal centro storico della città.

In Figura 3 sono riportati approssimativamente i confini della proprietà e l'identificazione dei fabbricati insistenti sul lotto.



FIGURA 3 VISTA AEREA CON IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO E DEI FABBRICATI

## 2.1 Consistenza dei beni

La consistenza dei beni sotto riportata

Descrizione	UM	Consistenza
Superficie lotto	mq	14.870
Superficie coperta	mq	3.260
Superficie coperta totale	mq	3.930
Area esterna di pertinenza	mq	11.610

TABELLA 1. SUPERFICI COMPLESSIVE DEL LOTTO

## 2.2 Report fotografico del bene

Viste intera area





FIGURA 4 FOTO INTERA AREA

### Fabbricato A





FIGURA 5 FOTO FABBRICATO A

### Fabbricato B





FIGURA 6 FOTO FABBRICATI B

**Fabbricato C**







FIGURA 7 FOTO FABBRICATI C

### Fabbricato D



FIGURA 8 FOTO FABBRICATO D TETTOIA

### 3 Identificazione catastale

L'immobile in oggetto è censito al catasto terreni e fabbricati della provincia di Udine con i seguenti dati identificativi, come da visura catastale. Catasto fabbricati:

	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGORIA	Consistenza	RENDITA	INDIRIZZO
CF	48	547	1	F/2			Via della Roggia, 59 Piano T - 1 - 2
CF	48	545	6				
CF	48	211	1				
CF	48	544	3				
Intestatari:			SMIA SPA con sede in Roma				

TABELLA 2. ESTRATTO VISURE CATASTALI FABBRICATI

Catasto terreni:

Catasto	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	48	213	PRATO	1	80 ca	R.D.Euro:0,70 R.A. Euro: 0,35
T	48	214	SEMINATIVO	1	8 are 70 ca	R.D.Euro:8,54 R.A. Euro: 4,04
T	48	215	SEMINATIVO	1	20 are 50 ca	R.D.Euro:20,12 R.A. Euro: 9,53
T	48	216	INCOLT STER		12 are 90 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
T	48	534	SEMINATIVO	1	13 are 30 ca	R.D.Euro:13,05 R.A. Euro: 6,18
T	48	546	SEMIN ARBOR	1	19 are 60 ca	R.D.Euro:19,74 R.A. Euro: 9,11
Intestatari: SMIA SPA con sede in Roma						
T	48	211	ENTE URBANO		5 are 30 ca	
T	48	544	ENTE URBANO		50 are 70 ca	
T	48	545	ENTE URBANO		13 are 60 ca	
T	48	547	ENTE URBANO		3 are 30 ca	

TABELLA 3 ESTRATTO VISURE TERRENI

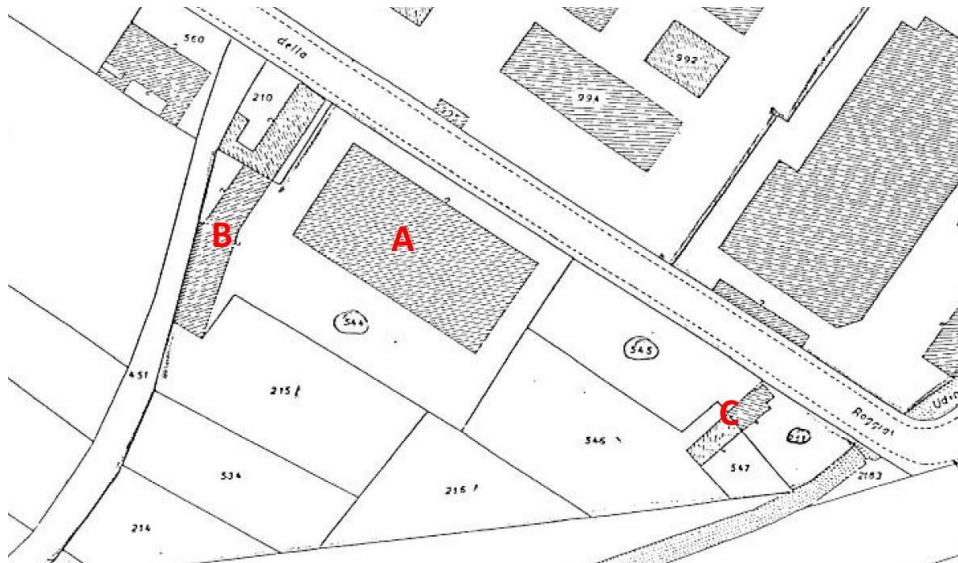


FIGURA 9 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON IDENTIFICAZIONE DEI FABBRICATI

## 4 Inquadramento urbanistico-edilizio

L'assetto territoriale del Comune di Udine è regolamentato dal vigente Piano Regolatore PRGC, approvato con Del. C.C. n. 57 del 3 Set 2012 e in vigore dal 10 Gen 2013. Nell'analisi sono state considerate le ultime varianti al PRGC nn. 23, 24 e 25 in vigore dal 11 giugno 2020.

Secondo la zonizzazione del PRGC, il complesso immobiliare oggetto della presente analisi è localizzato in un'area urbanizzata posta a sud-ovest del centro cittadino, circondata da diversi ambiti di insediamento, che vanno dalle attrezzature verdi e sportive a ovest, attrezzature per cultura e spettacolo a nord, alcune zone residenziali estensive B3 lungo via della Roggia, mentre a sud confina con l'infrastruttura ferroviaria.

Nelle successive tabelle sono riportati gli estratti della disciplina urbanistica riferiti al lotto in oggetto.





Stralcio PRGC	Classificazione	Regolamenti attuativi
	<p> B.n, C.n Residenziale soggetta a Scheda Norma</p> <p> Ubicazione immobile</p>	<p>Scheda Norma C.25 (ambito via della Roggia)</p> <p>Art. 27 NTA (zona di espansione C)</p>
	<p> FERR Infrastrutture ferroviarie</p> <p> Alveo fluviale</p>	<p>Art. 60 NTA (vincoli e fasce di rispetto)</p>

FIGURA 10 – PRGC\_TAV. Z3 ZONIZZAZIONE

TABELLA 4 DISCIPLINA URBANISTICA PRGC

Come si può notare dall'estratto della tavola di zonizzazione, l'intera area è normata da una specifica Scheda n. C.25, che prevede che gli interventi edilizi siano realizzati tramite **Piano Attuativo** esteso all'intero comparto. Per quanto non normato nella scheda, si applicano le disposizioni della zona C (art. 27).

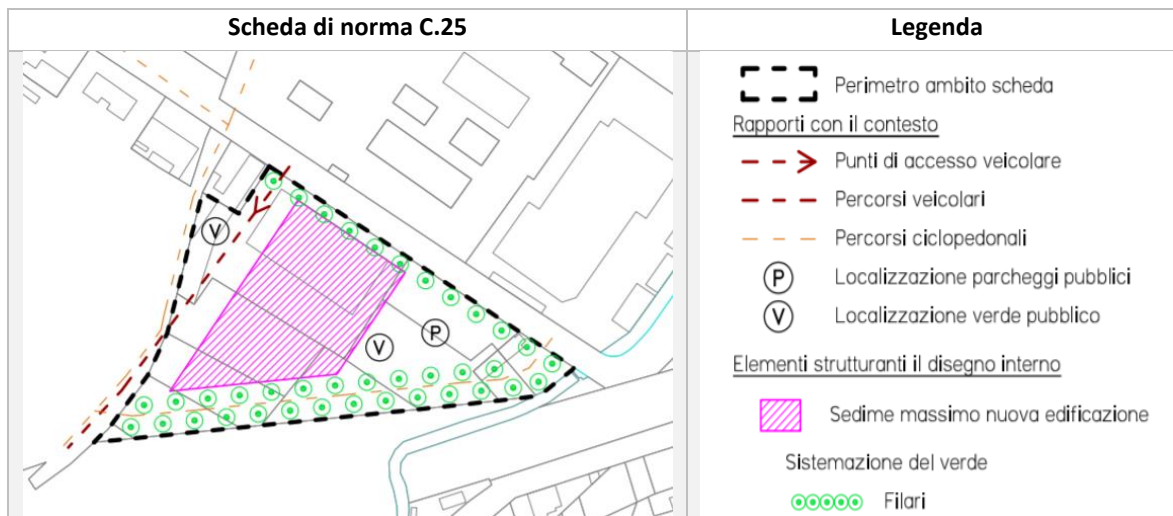


TABELLA 5 SCHEDA C.25 NTA

Lo strumento urbanistico consente la demolizione degli edifici presenti al fine di realizzare un nuovo complesso immobiliare dalle elevate capacità architettoniche con incremento degli spazi pubblici e delle infrastrutture.

Tra queste la realizzazione di un ampio percorso ciclo-pedonale con alberature, come individuato nella parte grafica della scheda. Al fine di ridurre gli impatti, lungo la linea ferroviaria dovrà essere realizzata un'adeguata barriera acustica ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica e alberature.

La convenzione prevede che il verde e i parcheggi, realizzati secondo le indicazioni della parte grafica della scheda, siano cedute all'Amministrazione a titolo gratuito ed accessibili tramite viabilità interna al comparto. Le restanti urbanizzazioni potranno essere monetizzate.

La zona si attua nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità territoriale (IT): 2 mc/mq
- H massima edifici: 25 m
- Parcheggi: in rapporto alla destinazione d'uso
- Verde: minimo 3 mq/ab (si assume che ad ogni abitante corrisponda un volume di 105 mc)

Sulla base della superficie del comparto pari a 14.870 mq, si possono considerare in maniera approssimativa le seguenti grandezze di intervento:

- Volume max edificabile: 29.740 mc
- Superficie lorda commerciale: 9.910 mq.

#### 4.1 Vincoli e tutele

Le Tavole T1 e V del PRGC contengono le indicazioni relative alle tutele di tipo ambientale, paesaggistico e storico nonché i vincoli normativi ricadenti sul territorio comunale.

Nella seguente tabella si riporta un estratto dei vincoli ricadenti nella zona considerata.

Stralcio Tav. Vincoli e tutele	Legenda	Regolamenti	Prescrizioni

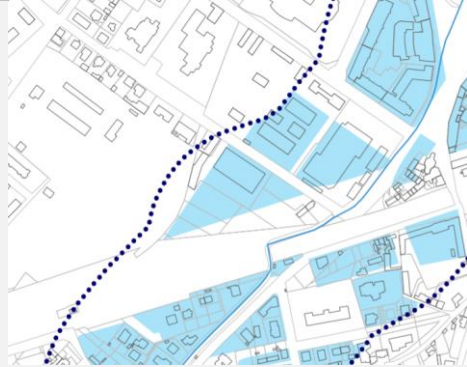
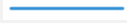

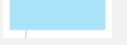
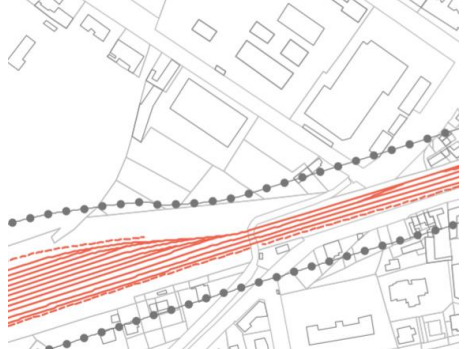
	 Corsi d'acqua iscritti nell'elenco acque pubbliche	Art. 60 NTA <sup>1</sup>	E' vietato: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entro 10 m dall'alveo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificare</li> <li>• Effettuare scavi</li> </ul> </li> <li>• Entro 20 m: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Depositi di materiali</li> </ul> </li> <li>• Entro 4 m: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piantare alberi</li> </ul> </li> </ul>
<b>Beni paesaggistici</b>	 Fascia di 150 metri da torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi Acque Pubbliche (art. 142 D.Lgs 42/2004, ex L.431/1985)		Aree sottoposte ad autorizzazione paesaggistica
	 Aree escluse dall'applicazione dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (zone territoriali omogenee A e B alla data del 6 Settembre 1985)		Aree escluse dall'autorizzazione paesaggistica (art. 142 comma 2 lett a del D.Lgs. 42/2004)
<b>Vincoli normativi</b> 	Fascia di rispetto ferroviaria (distanza 30 m dalla rotaia più esterna)	Art. 60 NTA	Nella zona di rispetto l'edificazione è soggetta alle disposizioni statali e regionali in materia

TABELLA 6 ESTRATTO PRGC: TAVOLA DEI VINCOLI

<sup>1</sup> Art. 60 NTA (stralcio)

**Zone di rispetto dai corsi d'acqua e difesa delle opere idrauliche**

1. Negli alvei e in prossimità delle acque pubbliche, per una larghezza di 10,00 m dal piede degli argini e delle loro banche e sottobanche o delle sponde dei corsi d'acqua non arginati, è fatto divieto in assenza dell'autorizzazione di cui al successivo comma 4):
  - di erigere qualsiasi edificio;
  - di effettuare scavi.
2. Analogamente, negli alvei e in prossimità delle acque pubbliche, per una larghezza di 20,00 m dal piede degli argini e dalle loro banche sottoargini o dalle sponde dei corsi d'acqua non arginati, è fatto divieto di deposito di qualsiasi materiale in assenza della autorizzazione di cui al successivo comma 4):
3. Impiantare e coltivare alberi e siepi è vietato nell'alveo dei corsi d'acqua pubblici e per una larghezza di 4,00 m dal piede dell'argine.
4. Le opere di cui ai precedenti commi 1) e 2) sono soggette all'autorizzazione della Regione e del Consorzio di Bonifica, in conformità alle vigenti disposizioni in materia.

## ***4.2 Usi ammessi e tipologie di interventi***

La Scheda C.25 prevede che nel comparto possano essere insediate tutte le destinazioni d'uso previste per la zona C, tranne la destinazione residenziale che potrà essere insediata solo in quantità limitata o anche non essere presente.

Ai sensi dell'Art. 27 delle NTA che disciplina le zone di espansione C, nel comparto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (solo in minima parte)
- Servizi (artigianato di servizio)
- Alberghiera
- Ricettivo-complementare
- Direzionale (escluse discoteche)
- Commerciale al dettaglio (superficie di vendita fino a 250 mq, per un massimo di 1500 mq)
- Attività artigianali compatibili con la residenza, escluse quelle insalubri di 1° e 2° classe
- Servizi e attività collettive
- Parcheggi e autorimesse di uso pubblico e privato.

## ***4.3 Titoli abilitativi***

L'immobile è stato edificato anteriormente al 1967.

- Concessione edilizia n. 3571 del 19/05/1981 per opere di modifica della recinzione.