

Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia  
**COMUNE DI UDINE**

**Universita' degli Studi di Udine**

**PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE  
POLO DEI RIZZI - CAMPUS UNIVERSITARIO**

**01<sub>Bis</sub>**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Modifica n°2 - art.17 norme di attuazione 1°comma lett. b

Il Magnifico Rettore  
Il Delegato all'Edilizia  
Il Direttore del Dipartimento  
Responsabile del progetto:  
Revisione del progetto:  
Progettisti:

prof. Marzio Strassoldo  
prof. ing. Gaetano Russo  
prof.ssa Luisa Arlotti  
prof. ing. Sebastiano Cacciaguerra  
prof. arch. Mauro Bertagnin  
ing. Piero Pedrocco  
arch. Giovanni Tubaro

Piano d'esproprio:

ing. Elena Moro  
arch. Bruna Flora

Consulenza progettuale:

dott. Sandro Fabbro  
Andrea Dini

Stesura grafica:

Rilievi topografici:

prof. ing. Licio Pavan  
ing. Mario Tell

Segreteria amministrativa:

Mariangela Tutolo  
Maria Grazia Zugolo

Modifica n°1 - Ripartizione Tecnica

Ing. Giampaolo Proscia  
Ing. Nicoletta Bernardis  
Ing. Giovanni Vuerli  
Geom. Roberto Modonutti  
Igor Tosolini

Il Magnifico Rettore  
prof. Furio Honsell

Modifica n°2

Responsabile del progetto:  
Progettisti:

**COPRAT Soc. Coop.** SOCIETA' COOPERATIVA DI PROGETTAZIONE  
E RICERCA ARCHITETTONICA E TERRITORIALE

Via F. Corridoni 56 - 46100 Mantova - Tel. 0376 368412 - Fax 0376 368894 - e-mail info@coprat.it - www.coprat.it

arch. Francesco Caprini  
arch. Francesco Caprini, arch. Marco Caprini, Arch. Patrizia Penitenti



	scala	approvazione	Modifica n°1	Modifica n°2
	1:1000	14/04/2000	28/05/2004	14/11/2007

## 1. MOTIVAZIONI PER LA MODIFICA

La modifica in questione ha come finalità quella di rendere praticabile il programma, in corso di messa a punto, per la realizzazione di una nuova residenza per studenti universitari nel "CAMPUS DEI RIZZI".

Questo programma, che è promosso da ERDiSU di concerto con l'Università di Udine, intende cogliere l'occasione del bando MIUR (Ministero Istruzione, Università e Ricerca) che assegna cofinanziamenti statali agli enti per il diritto allo studio con la finalità di realizzare residenze da mettere a disposizione a prezzi contenuti per gli studenti universitari "fuori sede".

La necessità della variante al piano particolareggiato vigente non discende dalla volontà di stravolgere o rimettere in discussione il piano, ma di rendere effettivamente e tempestivamente realizzabile una previsione (quella delle residenze per studenti) già contenuta nel piano stesso; che però nella ubicazione oggi indicata creerebbe non pochi problemi tecnici ed operativi.

Il piano particolareggiato, infatti, destina alle residenze per studenti un'ampia area, di circa 13.000 mq, nell'ambito "A", comparto "5" posto all'estremità Sud-Est del campus, ove al momento non sono presenti le opere di urbanizzazione indispensabili per garantire gli allacciamenti funzionali nonché i collegamenti pedonali e autoveicolari sia all'interno del campus che verso l'esterno. Ne', al momento, l'Università di Udine è in grado di prevederne la realizzazione in tempi brevi.

La localizzazione individuata dal piano particolareggiato, pertanto, non presenterebbe le caratteristiche di accessibilità e di integrazione con il campus che il Bando Ministeriale considera determinanti per una positiva valutazione ai fini del finanziamento dei programmi presentati.

Questo problema di accessibilità e integrazione risulta per così dire ampliato dal fatto che il programma di intervento in corso di definizione non prevede, all'interno della residenza, né la mensa né la palestra, dal momento che tali servizi sono già presenti ed operanti nel campus. Questa scelta è dettata da evidenti motivi di economicità di investimento e di gestione, e anche dalla opportunità di garantire integrazione sociale fra gli utenti del campus promuovendo l'uso integrato dei servizi: ma la scelta stessa è effettivamente sostenibile nella misura in cui (come d'altronde esplicitamente previsto dal Bando) le distanze fra residenza, mensa e palestra sono ragionevoli e i percorsi sono idonei e qualificati.

Le motivazioni della modifica, conseguentemente, discendono dall'attualizzazione del piano in relazione all'effettivo stato di realizzazione del piano stesso rispetto a quanto originariamente previsto. In particolare la modifica è operata nel pieno rispetto del disegno generale complessivamente previsto nel 2002 e quindi conferma la presenza di quanto originariamente previsto, limitandosi ad una ricollocazione della sola residenza coerente con gli stessi servizi già presenti nell'area.

Il rispetto delle prescrizioni ministeriali in ordine alla necessaria compresenza di spazi comuni ordinariamente destinati al servizio di ristorazione e ai servizi sportivi, nel caso di specie è soddisfatto atteso che gli stessi servizi sono già presenti e la soluzione proposta li rende immediatamente fruibili in quanto maggiormente vicini alla nuova residenza.

Pertanto, l'attuale presenza sia di una mensa, sia di una palestra nell'ambito del campus rendono possibile la destinazione degli spazi comuni ad altri servizi di diretto interesse dell'Università di Udine e rivolti alla generalità degli studenti. Proprio al fine di valorizzare l'integrazione dei servizi presenti si suggerisce di valutare la possibilità di realizzare un passaggio pedonale sopraelevato al canale Ledra, per rendere maggiormente integrati i servizi offerti all'interno del campus.



## 2. OBIETTIVI DELLA MODIFICA

La modifica, così motivata, si prefigge il raggiungimento di vari obiettivi:

- a) consentire una migliore integrazione della residenza con i servizi e con i luoghi della didattica e della ricerca esistenti nel campus
- b) inserirsi senza stravolgimenti e anzi in completa armonia nel processo di realizzazione del campus sulla base del piano particolareggiato oggi vigente
- c) realizzare le opere necessarie al contorno per il collegamento del nuovo edificio in modo definitivo (cioè senza opere provvisorie), contribuendo in questo modo alla realizzazione del campus sempre secondo il piano
- d) garantire la completa utilizzazione dell'area resa disponibile, documentando la possibilità di realizzare le residenze per studenti previste dal piano attraverso interventi successivi, senza che ciò comporti situazioni di precarietà o di malfunzionamento delle strutture progressivamente edificate.

## 3. CONTENUTI E CARATTERISTICHE DELLA MODIFICA

La modifica propone esclusivamente un cambiamento di localizzazione, senza intervenire in alcun modo sul dimensionamento, sulla organizzazione complessiva, sulla viabilità e/o sulle opere di urbanizzazione, salvi gli inevitabili aggiustaggi di dettaglio degli allacciamenti fra le reti previste e il nuovo edificio.

All'interno dello stesso ambito "A" previsto dal piano la variante propone infatti lo scambio di localizzazione e destinazione fra una parte del comparto "4", destinato agli impianti sportivi all'aperto (tennis, pallavolo, pallacanestro, piscina scoperta) e il comparto "5" destinato alle residenze.

Nella nuova localizzazione proposta il complesso destinato alla residenza si troverà immediatamente di fronte alla palestra esistente, e immediatamente collegata (con percorsi ciclopeditoni e/o autoveicolari già esistenti) con la mensa (circa 200 metri) e con il grande complesso dei dipartimenti (circa 200 metri): manterrà inoltre l'immediato contatto con la localizzazione ove si prevede la realizzazione dei campi sportivi all'aperto.

Per contro, nella loro nuova localizzazione i campi sportivi risulteranno perfettamente inseriti (sia per quanto riguarda le dimensioni delle aree, sia per quanto riguarda l'orientamento); manterranno la medesima accessibilità ciclopeditona e autoveicolare rispetto al campus; presenteranno inoltre una migliore accessibilità da parte degli eventuali fruitori esterni.

La accessibilità ciclopeditona e autoveicolare al nuovo complesso è realizzabile attraverso ridottissime estensioni della rete esistente, a partire dalla viabilità che oggi già serve la palestra; gli allacciamenti dei sottoservizi potranno derivare dalle reti esistenti, e anzi potranno collaborare al miglioramento complessivo della situazione oggi in atto.

La modifica inoltre documenta che la capacità insediativa riservata dal piano alla residenza può essere per intero realizzata sull'area, anche per interventi stralci successivi, in modo da poter disporre in ogni fase di attuazione di complessi sempre "funzionali e funzionanti" sia per le sistemazioni interne, sia per i rapporti e collegamenti con il contorno.

Le previsioni di assetto planivolumetrico (peraltro indicative e non vincolanti, come per tutto il piano particolareggiato) indicano una soluzione "a pettine", in cui i vari corpi di fabbrica a quattro piani destinati alla residenza vera e propria sono disposti perpendicolarmente alla viabilità principale di riferimento, e sono collegati da corpi bassi (a uno/due piani) che contengono gli spazi destinati a funzioni speciali (aule studio; biblioteche; spazi ricreativi; attrezzature d'uso

collettivo) e di servizio (ingressi, portierato e amministrazione; centrali termiche e impianti; depositi biciclette; ecc.).

Nei confronti della edificazione esistente e prevista all'interno del campus, infine, questa disposizione intende confermare e completare la realizzazione dell'asse attrezzato sul quale si attestano il complesso dei dipartimenti e la palestra, prolungandolo e collegandolo verso Sud Est con l'area ove il piano particolareggiato vigente prevede il complesso dedicato alle sale studio per studenti.

Anche per quanto riguarda la dotazione di parcheggi la modifica documenta la possibilità di realizzare quanto previsto dalla normativa vigente, garantendo nel contempo che i cosiddetti parcheggi di pertinenza della residenza possano essere a disposizione anche per altre funzioni esistenti o previste nel campus; a cominciare dall'antistante palestra: lo stesso vale per la dotazione di verde primario di pertinenza della residenza, che è nettamente aumentata rispetto al minimo considerato nel piano particolareggiato vigente.

#### 4. CONTENUTI TECNICI E CONGRUENZA COL PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE.

La modifica, come sopra descritto, si esaurisce nello scambio di localizzazione fra la destinazione a residenza e la destinazione a campi sportivi all'aperto, restando all'interno del medesimo ambito "A" e compensando fra i due comparti "4" e "5": nel senso che una porzione del comparto "4", pari a 11.703 mq, destinata a campi sportivi, viene destinata alla residenza; e per converso una porzione del comparto "5", pari a circa 12.892 mq, destinata alla residenza, viene destinata a campi sportivi.

Per quanto riguarda i dati di dettaglio relativi alle destinazioni dell'area residenziale, si riportano per confronto i dati del piano vigente e della variante proposta:

	p.p. vigente	modifica n° 2
1. Edificabilità ammessa (superficie utile di pavimento)	8.157 mq	8.157 mq
2. Dotazione di parcheggi pertinenziali:	3.102 mq	3.123 mq
3. Dotazione delle aree verdi primario della residenza	1.596 mq	4.313 mq

Lo scambio di destinazioni comporta il ridisegno dei perimetri dei comparti al fine di mantenere la destinazione specifica per ogni comparto: sportiva per il comparto 4 che viene suddiviso in 4a e 4b, residenziale e di servizio per il comparto 5.

Superfici territoriali:	p.p. vigente	modifica n° 2
COMPARTO 4	48.445 mq	-
COMPARTO 4a	-	37.300 mq
COMPARTO 4b	-	14.600 mq
COMPARTO 5	<u>39.390 mq</u>	<u>35.935 mq</u>
TOT	87.835 mq	87.835 mq

Per quanto riguarda le sistemazioni generali previste dal piano vigente, e in particolare la viabilità ciclopedonale e autoveicolare, la variante non prevede alcuna modifica, ad eccezione delle sistemazioni di dettaglio occorrenti per una idonea accessibilità alla nuova costruzione.

Non risulta infine necessaria alcuna variante delle norme tecniche di attuazione.

## 5. PERCORSO PROCEDURALE DELLA MODIFICA

Da quanto sopra esposto risulta che la modifica non richiede di intervenire su alcuno degli elementi strutturali del piano particolareggiato, che all'art. 17 delle norme vigenti sono così elencati:

1. ambito di piano particolareggiato
2. norme tecniche di attuazione
3. superficie massima edificabile
4. superficie delle aree destinate a parcheggi, quale elemento minimo
5. superficie delle aree verdi, quale elemento minimo

Da ciò discende che, sempre in applicazione dell'art. 17 della citata normativa, la procedura prevista è "mediante approvazione della soluzione progettuale generale da parte del Sindaco, previa eventuale espressione al riguardo dei pareri consultivi che lo stesso riterrà di richiedere ....."

## **6. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

I contenuti della modifica proposta sono per intero compresi nei seguenti elaborati:

tav. 08 b;

tav. 10 b;

tav. 14 b;

relazione tecnica illustrativa - scheda dei dati tecnici riassuntivi

Gli stessi contenuti, e in particolare le rappresentazioni grafiche di sistemazione funzionale e planivolumetrica, vengono anche riportati sugli altri elaborati grafici di piano, al fine di renderli perfettamente congruenti: garantendosi peraltro che nessun'altra modifica viene apportata agli elaborati stessi.



**SCHEDA DEI DATI TECNICI RIASSUNTIVI**

Ambito	Comparto	Edificio n°	Superficie coperta (mq)	Superficie utile (mq)	Volume (mc)	Note, altezza e n° di piani
A	1	1	1222	2199	9165	p2 h7,5
		2	2505	4509	18787	p2 h7,5
	2	3	28650	42750	157800	p3+aule
		4	560	448	2240	p1 h4,0
		5	336	302	1344	Soprelevato
		6	96	86	384	Seminterrato
		7	(1) 1200	(1) 1080	(1) 8000	p1 h4,0
		8	(1) 72	(1) 65	(1) 195	p1 h3,0
	3	9	1950	3510	17550	p2 h9,0
		10	840	756	4200	p1 h5,0
		11	1950	3510	17550	p2 h9,0
		12	630	1134	4725	p2 h7,5
		13	750	1350	5625	p2 h7,5
		14	630	1134	4725	p2 h7,5
		15	750	1350	5625	p2 h7,5
		16	630	1134	4725	p2 h7,5
		17	750	1350	5625	p2 h7,5
		18	630	1134	4725	p2 h7,5
		19	750	1350	5625	p2 h7,5
	4b	20	2800	2250	19600	p1 h7,0
	4a	21	240	216	720	p1 h3,0
		22	160	144	430	p1 h3,0
		23	300	270	900	p1 h3,0
	5	24	4252	8157	34824	p4 h14
		25	1805	1625	9025	p1 h5,0
	6	26	375	337	1500	p1 h4,0
	7	27	3150	4908	21787	p2 h7,5
B		1	727	1962	8724	p3 h12,0
		2	741	1334	4446	p2 h6,0
		3	252	227	1008	p2 h4,0
		4	2704	2433	14872	p1 h5,5
		5	997	1794	7976	p2 h8,0
		6	368	733	3286	p3 h var.
		7	300	270	1200	p1 h4,0
		8	(1) 100	(1) 90	(1) 300	p1 h3,0
		9	905	1628	7240	p2 h8,0
		10	1032	1857	8256	p2 h8,0
		11	300	540	2400	p2 h8,0
C		1	9600	8640	72000	p1 h7,5
D		1	6560	5904	46362	p1 h7,0
		2	185	140	647	p1 h3,5
		3	378	(2) 111	1323	p1 h3,5

TOTALI

AMBITO A	Nuovo	25261	40913	181806
	Esistente	32650	45000	177400
	Totale	57911	85913	359206
AMBITO B	Nuovo	1332	2397	10656
	Esistente	6994	10381	48752
	Totale	8326	12778	59408
AMBITO C	Nuovo	0	0	0
	Esistente	9600	8640	72000
	Totale	9600	8640	72000
AMBITO D	Nuovo	378	111	1323
	Esistente	6745	6044	47009
	Totale	7123	6155	48332

TOTALI GENERALI (A+B+C+D)

Nuovo	26.971	43.421	193.785
Esistente	55.989	70.065	345.161
Totale	82.960	113.486	538.946

- (1) vani tecnici che non entrano nel computo di superfici e volumi  
 (2) nel computo della s.u. entrano solo le parti a magazzino ed ufficio.