

Piano Regolatore Generale Comunale
Variante n.31 relativa all'ambito dell'area dismessa
delle "ex Acciaierie Bertoli" in località Molin Nuovo

PRG
udine

**ELABORATO MODIFICATO CON LE
PRESCRIZIONI IMPARTITE IN SEDE DI
VERIFICA SCREENING VAS**



Comune di Udine
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

Il Dirigente del Servizio Edilizia Privata
e Urbanistica
Arch. Eddi Dalla Betta

DATA:
6 giugno 2022

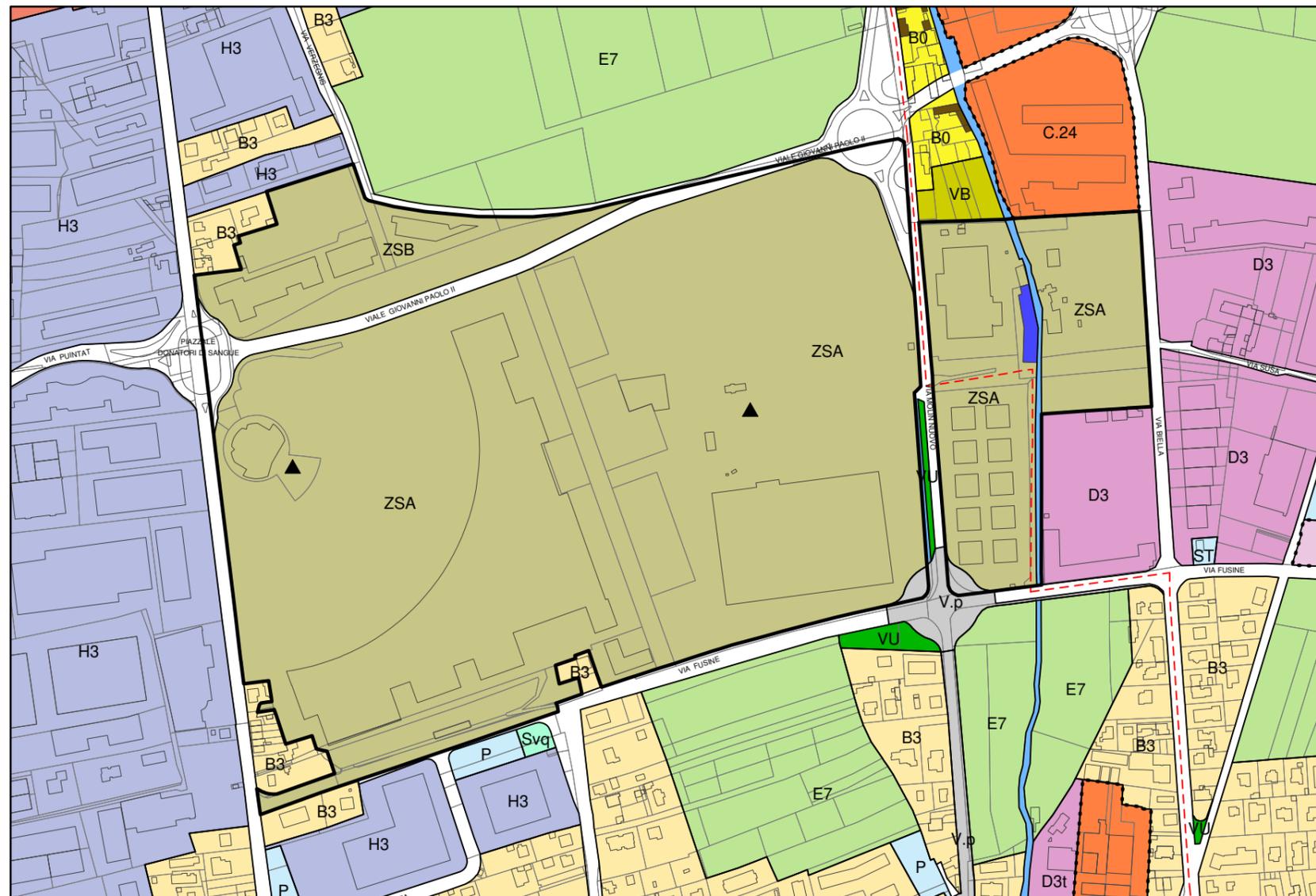
INDICE

- Zonizzazione: Tavola Z1 e Z2- stralcio stato di fatto e variante;
- Tavola A - Attrezzature e Servizi - stralcio stato di fatto e variante;
- Tavola P - Pianificazione attuativa e Schede Norma - stralcio stato di fatto e variante;
- Norme Tecniche di Attuazione: stralcio stato di fatto e variante (art.29);
- Norme Tecniche di Attuazione: Appendice 3 - Quaderno delle Schede Norma del PRGC - scheda norma ZSA e ZSC - variante; **modificato con prescrizioni VAS*
- Relazione sul dimensionamento - stralcio stato di fatto e variante.

ZONIZZAZIONE ESTERNO

STRALCIO TAVOLE Z1 E Z2

STATO DI FATTO



SCALA 1:5.000

LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO DELLA RESIDENZA

 Ambiti territoriali speciali

ZSA-ZSB Ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo

ALTRE INDICAZIONI

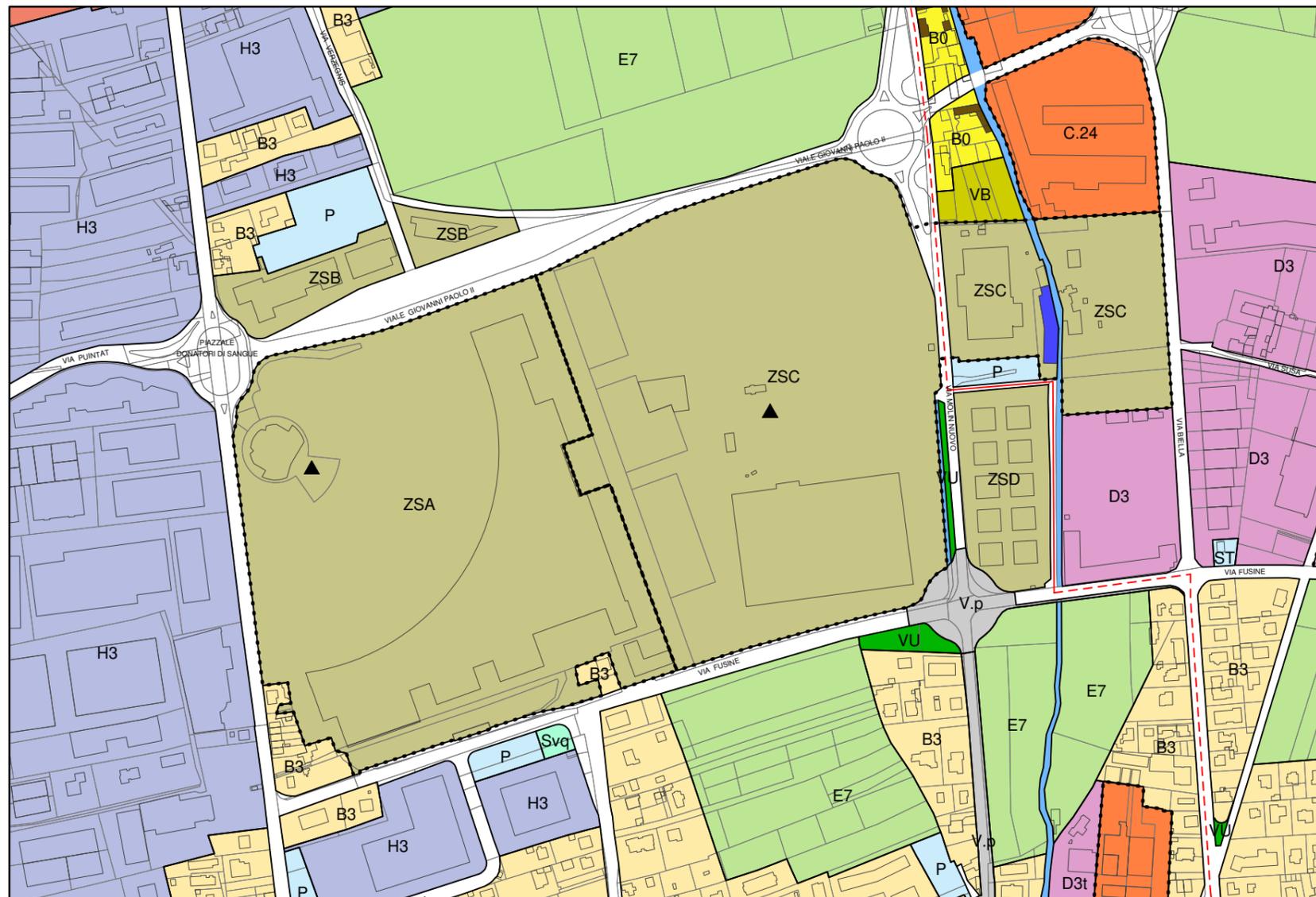
 Ambiti soggetti a Scheda Norma

 Ambiti con piano attuativo adottato/approvato

ZONIZZAZIONE ESTERNO

STRALCIO TAVOLE Z1 E Z2

VARIANTE



SCALA 1:5.000

LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO DELLA RESIDENZA

Ambiti territoriali speciali

ZSA-ZSB- Ambito di riqualificazione urbanistica di
ZSC-ZSD Molin Nuovo

ALTRE INDICAZIONI

Ambiti soggetti a Scheda Norma

Ambiti con piano attuativo adottato/approvato

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'

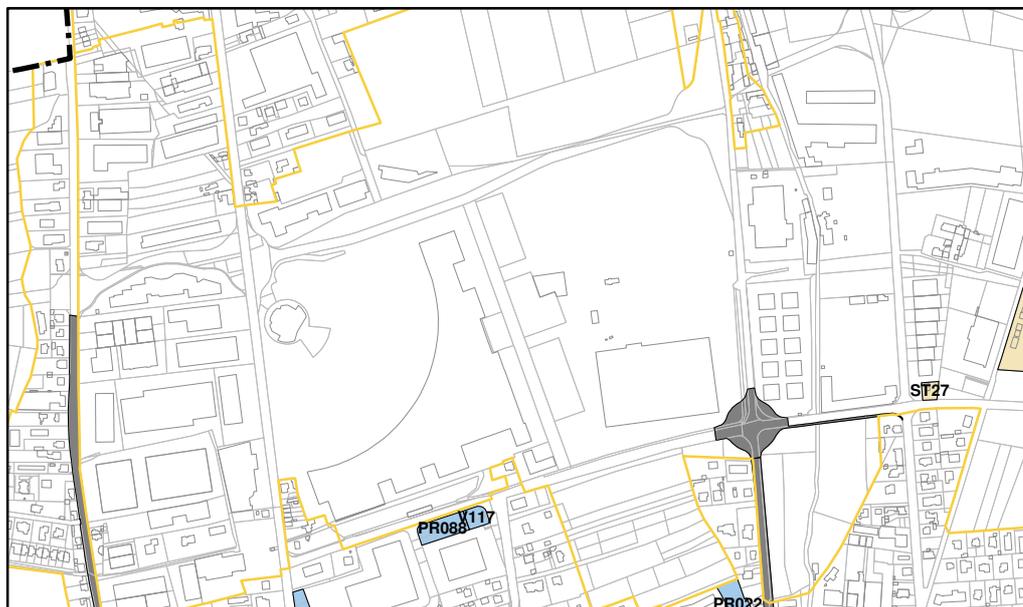
Viabilità esistente

P - Parcheggi di uso pubblico

SERVIZI E ATTREZZATURE

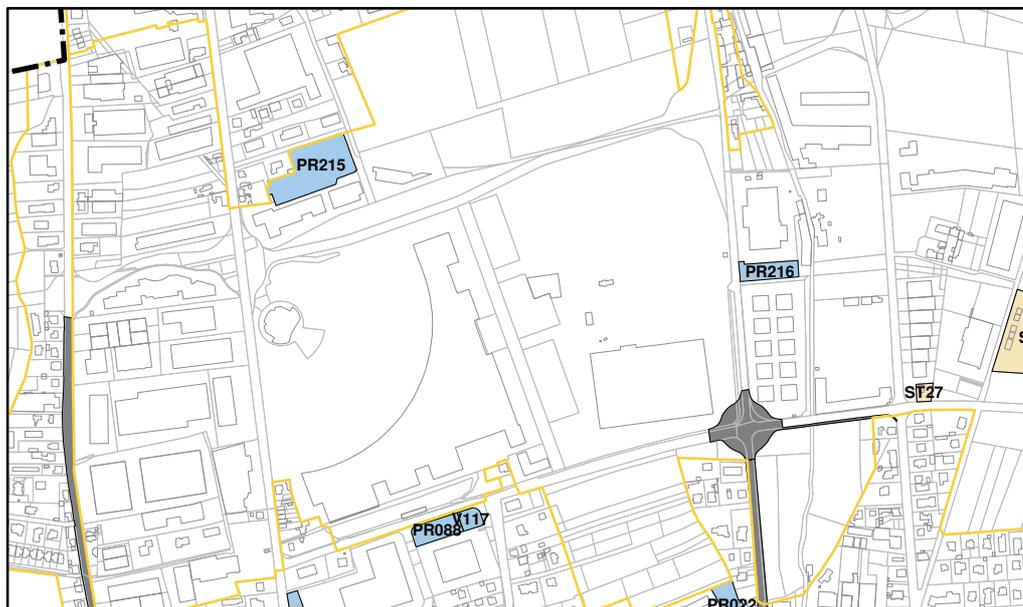
STRALCIO TAVOLA A

STATO DI FATTO



SCALA 1:10.000

VARIANTE



SCALA 1:10.000

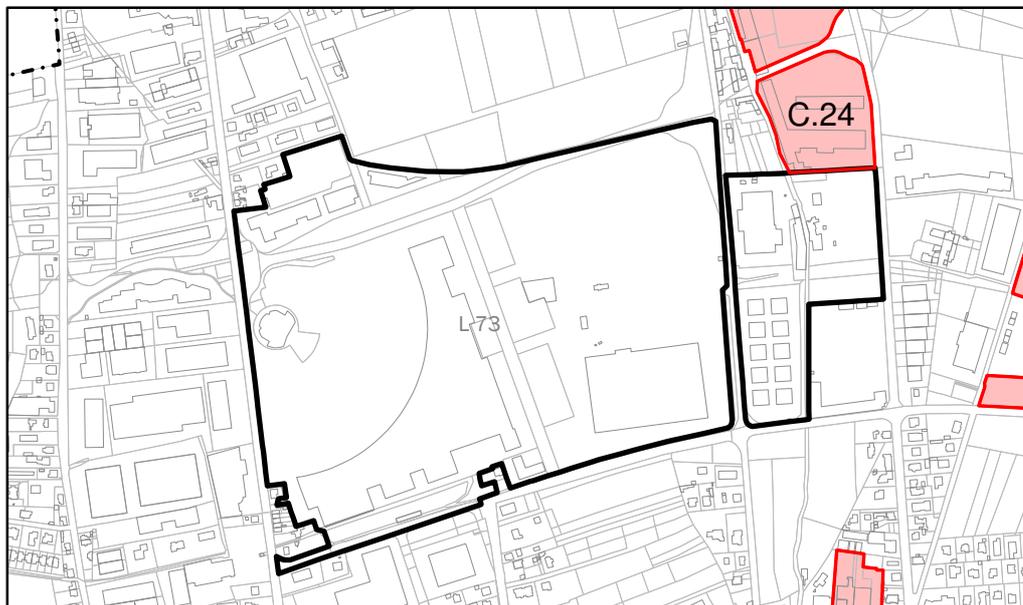
LEGENDA

-  Attrezzature collettive urbane e di quartiere esistenti
-  Parcheggi di relazione

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E SCHEDE NORMA

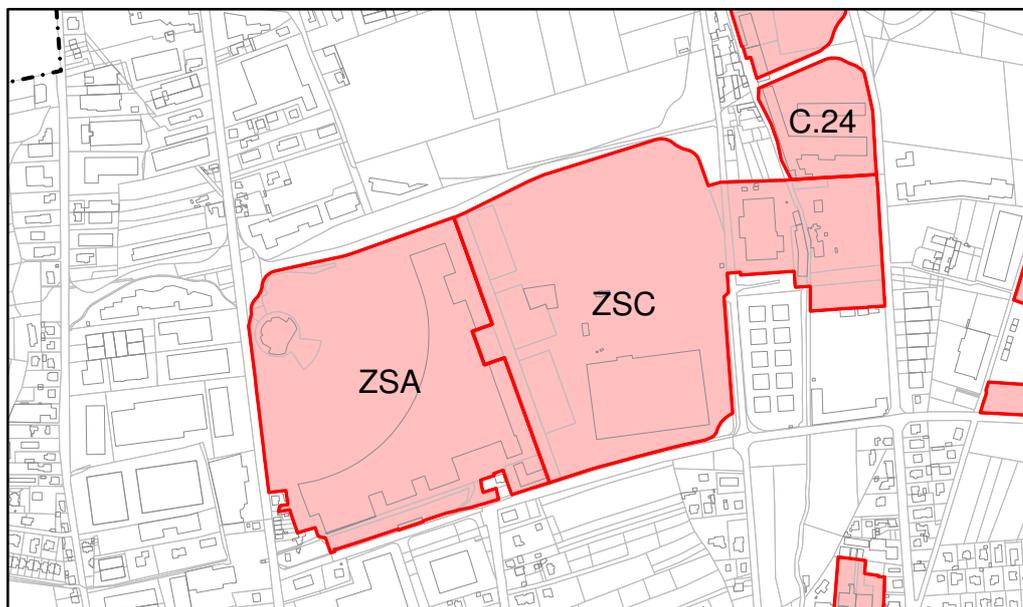
STRALCIO TAVOLA P

STATO DI FATTO



SCALA 1:10.000

VARIANTE



SCALA 1:10.000

LEGENDA

 Ambiti Schede Norma

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STATO DI FATTO

omissis

ART. 29 - *AMBITI TERRITORIALI SPECIALI*

1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

omissis

2. AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI MOLIN NUOVO (ZSA-ZSB)

L'ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo è regolamentato dall'omonimo Piano Particolareggiato comunale, adottato in data 27.09.04, in vigore dal 19.09.05.

La previsione è rivolta alla riutilizzazione e alla riqualificazione dell'area industriale dismessa.

L'ambito si suddivide in due sottozone:

- SOTTOZONA A (**ZSA**), a sud della viabilità di collegamento tra viale Tricesimo e il cavalcaferrovia lungo via Cividina;
- SOTTOZONA B (**ZSB**), a nord dello stesso asse viario.

L'edificabilità complessiva nell'ambito dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- **Zona B/I**, ove è consentita una edificazione massima di 106.000 mq in termini di superficie utile. È ammessa la destinazione d'uso residenziale fino al massimo del 2/3 dell'edificabilità consentita, e sono ammesse le destinazioni d'uso terziarie a partire dalla quota di 1/3 della edificabilità complessiva;
- **Zona D2**, ove è consentita una edificabilità massima di 19.000 mq in termini di superficie utile;
- **Zona H**, sottozona H2, ove è consentita una edificabilità massima di 33.000 mq in termini di superficie utile. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal presente Piano Regolatore Generale Comunale per la sottozona H2, e sono altresì ammessi gli insediamenti e le attrezzature per il tempo libero.

Per le sottozone come sopra identificate sono previste le seguenti specifiche:

SOTTOZONA A:

È soggetta a Piano Regolatore Particolareggiato, esteso all'intera sottozona come individuata nella planimetria di azionamento del Piano Regolatore Generale Comunale in scala 1:5.000.

Il Piano Attuativo, di iniziativa pubblica o privata, dovrà tener presente, per integrarsi con esse, le caratteristiche del contesto urbano esistente al contorno, nel rispetto della finalità di conseguire il minore impatto delle programmate attività con gli insediamenti residenziali.

Le superfici utili edificabili corrispondono a quanto riportato al precedente comma 3, dedotte le quantità la cui realizzazione viene programmata nella sottozona B.

Nell'ambito del Piano Particolareggiato dovranno trovare collocazione le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali deriveranno, sotto il profilo quantitativo, dall'applicazione degli standard previsti dal P.R.G.C. vigente alla data di adozione del Piano Particolareggiato (27.09.2004), secondo la seguente corrispondenza:

Zona **B/I**: standard relativi alla sottozona B0/si soggetta a Piano Attuativo;

Zona **D2**: standard relativi alla sottozona D2 – D2 (MG);

Zona **H**, sottozona **H2**: standard relativi alla medesima sottozona, per interventi mediante Piano Attuativo.

STATO DI FATTO

La medesima corrispondenza va assunta per l'individuazione dei parametri urbanistici ed edilizi per la progettazione del piano regolatore particolareggiato, ferme restando le superfici utili massime realizzabili come sopra specificate.

Può essere consentita, per motivata scelta dell'Amministrazione Comunale espressa con deliberazione giuntalesca, la monetizzazione, anche parziale, delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, precisando che è facoltà dei proprietari delle aree prescelte come sede delle opere di urbanizzazione secondaria di partecipare a tutti gli effetti al Piano Regolatore Particolareggiato di iniziativa privata.

Nella progettazione del Piano Attuativo dovrà essere posta attenzione alla valorizzazione, anche mediante un'attenta e finalizzata localizzazione delle aree da destinare a verde pubblico, della Roggia di Udine e dell'edificio originariamente destinato a battiferro, da recuperare mediante intervento di risanamento conservativo. Lungo la Roggia dovrà essere previsto un percorso ciclopedonale, inserito armonicamente nel contesto insediativo e nelle previsioni di aree verdi; il tracciato del percorso ciclopedonale individuato nella planimetria di azionamento è vincolante. Il tracciato indicato potrà comunque essere integrato nell'ambito del Piano Attuativo con ogni ulteriore percorso ritenuto utile alla permeabilità dell'ambito.

SOTTOZONA B:

Si attua mediante intervento edilizio diretto.

La superficie utile massima realizzabile è pari a 8.000 mq.

La superficie utile localizzata nella presente sottozona, viene detratta dal complessivo valore di 33.000 mq previsto al precedente comma 3 per la zona H, sottozona H2; il valore residuo entra nella potenzialità edificatoria della sottozona A.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal presente Piano Regolatore Generale Comunale per la sottozona H2, e sono altresì ammessi gli insediamenti e le attrezzature per il tempo libero.

Ferma restando la superficie utile massima realizzabile come sopra specificata, l'edificazione nella presente sottozona è soggetta ai parametri urbanistici ed edilizi, e alle dotazioni di standard, come previsti dal vigente P.R.G.C. per la zona omogenea H, sottozona H2, per gli interventi da attuare mediante concessione edilizia.

L'accessibilità alla sottozona dovrà essere organizzata con modalità tali da produrre il minore possibile disagio alla mobilità veicolare sulla limitrofa viabilità, e il minore disagio agli insediamenti residenziali esistenti.

Gli interventi nell'ambito potranno essere realizzati anche con l'adozione di modalità di risparmio energetico (anche sperimentando forme di innovazione tecnologica). Qualora l'apporto delle fonti energetiche alternative e delle modalità di risparmio energetico superi, in rapporto alle risultanze di una specifica relazione di calcolo e di una asseverazione sottoscritte da un professionista abilitato, il 25% del complessivo fabbisogno energetico degli insediamenti, le superfici utili di cui al precedente comma 3 potranno essere incrementate fino al 5%.

L'incremento è riferibile esclusivamente agli insediamenti interessati dalla sperimentazione: nella sottozona A l'incremento dovrà essere disciplinato dal Piano Particolareggiato, mentre nella sottozona B sarà consentibile in sede di rilascio di titolo abilitativo.

L'attuazione piena degli interventi attinenti fonti energetiche alternative e per il risparmio energetico costituisce condizione unica di conformità urbanistica delle opere realizzate nell'ambito del possibile incremento fino al 5% dei prescritti valori di superficie utile.

3. LOTTIZZAZIONE U.N.U. "ZONA DELLA LOTTIZZAZIONE UNU" (C-UNU)

omissis

VARIANTE

omissis

ART. 29 - *AMBITI TERRITORIALI SPECIALI*

1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

omissis

2. AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI MOLIN NUOVO (ZSA-ZSB-ZSC-ZSD)

La previsione è rivolta alla riutilizzazione e alla riqualificazione dell'area industriale dismessa.

L'ambito si suddivide in quattro sottozone:

- SOTTOZONA **ZSA**
- SOTTOZONA **ZSB**
- SOTTOZONA **ZSC**
- SOTTOZONA **ZSD**

Per le sottozone come sopra identificate sono previste le seguenti specifiche:

SOTTOZONA ZSA:

É soggetta alle indicazioni e prescrizioni dettate dalla omonima Scheda Norma di dettaglio ZSA.

SOTTOZONA ZSB:

Nella zona ZSB si devono osservare nella costruzione e modifica degli edifici esistenti gli allineamenti e le prescrizioni urbanistico edilizie stabilite da PRPC dell'ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo, adottato in data 27.09.04, in vigore dal 19.09.05.

Si attua mediante intervento edilizio diretto.

SOTTOZONA ZSC:

É soggetta alle indicazioni e prescrizioni dettate dalla omonima Scheda Norma di dettaglio ZSC.

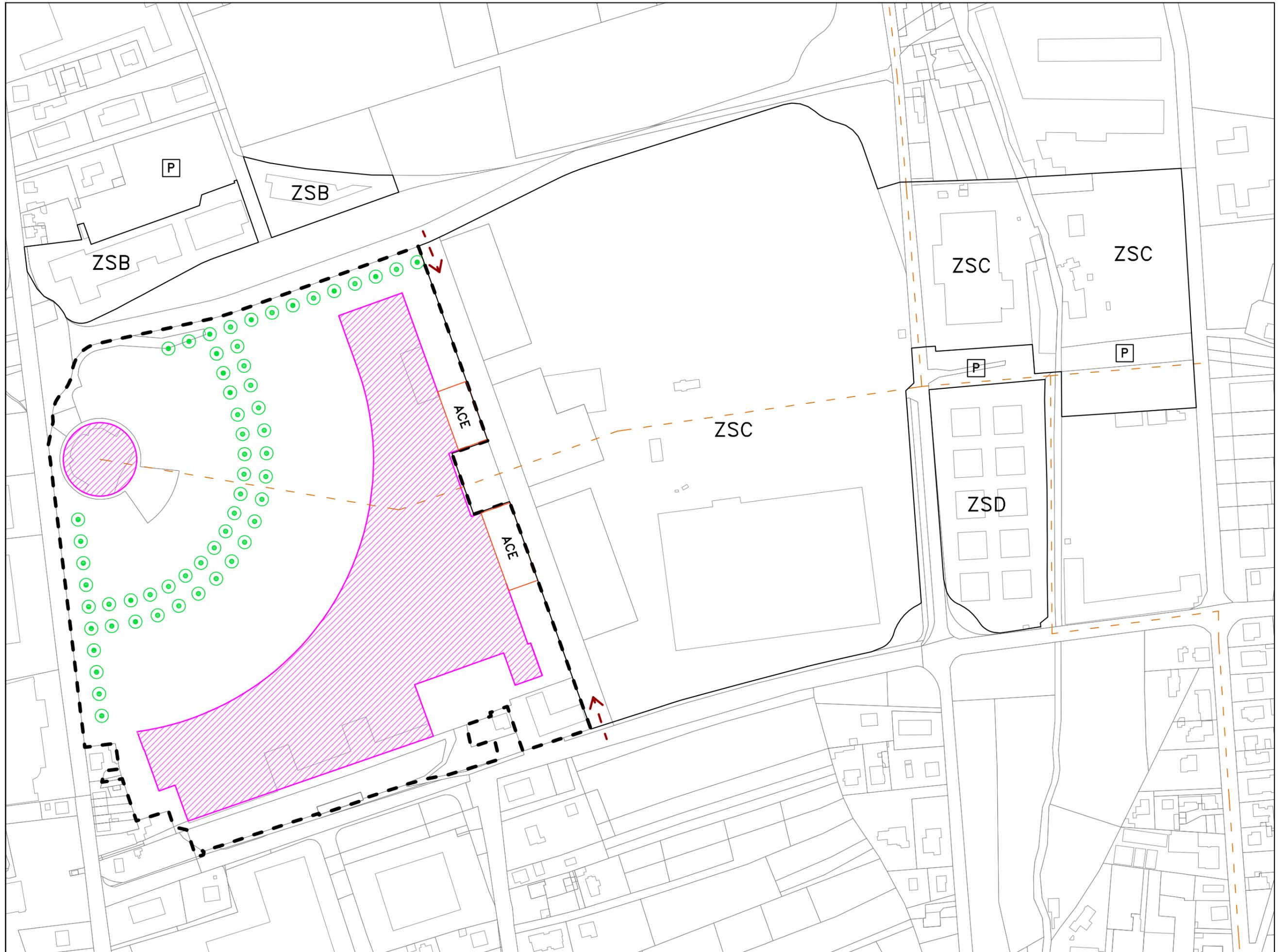
SOTTOZONA ZSD:

Nella zona ZSD si devono osservare nella costruzione e modifica degli edifici esistenti gli allineamenti e le prescrizioni urbanistico edilizie stabilite da PRPC dell'ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo, adottato in data 27.09.04, in vigore dal 19.09.05.

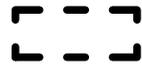
Si attua mediante intervento edilizio diretto.

3. LOTTIZZAZIONE U.N.U. "ZONA DELLA LOTTIZZAZIONE UNU" (C-UNU)

omissis



LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Parcheggi esistenti o
Parcheggi pubblici fuori dall'ambito della scheda

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde



Filari

Tipologie di intervento su edifici esistenti



Sedime massimo nuova edificazione
/ Nuova edificazione

Altre prescrizioni

ACE

Area di concentrazione edilizia

VARIANTE

ZSA - AMBITO MOLIN NUOVO (ex Acciaierie Bertoli)

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona H2 così come definite nel PRPC dell'ambito di Molin Nuovo d.d. 2005

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona è ad edificazione diretta.

Alla zona si applicano tutti i parametri urbanistici ed edilizi previsti nel PRPC dell'ambito di Molin Nuovo d.d. 2005.

Inoltre, rispetto a tale sistema normativo, viene consentito:

- **IT** : La realizzazione, spostamento, sistemazione delle superfici realizzate, fino ad un massimo di SU 34.650 mq da eseguire all'interno dell' "area massima di edificazione" indicata nella parte grafica della scheda;
Inoltre, al fine di realizzare un collegamento con il centro commerciale esistente, qualora vi sia un accordo tra le proprietà per la realizzazione di un edificio contiguo da porre a confine tra la ZSA e ZSC, potrà essere trasferita nel ambito della scheda norma ZSA ed esclusivamente nelle aree di concentrazione edilizia "ACE", fino ad un massimo di 2.500 mq di SU delle destinazioni indicate nella scheda ZSC, ad esclusione della superficie di vendita SV che nell'ambito ZSA rimane quella attualmente insediata pari a complessivi 24.289 mq;

Parcheggi: previa realizzazione del parcheggio pubblico "P" di mq 5.335 non ancora realizzato, è possibile ridefinire l'entità delle superfici dei parcheggi adeguandoli alle vigenti normative (200% della SV - art. 56 NdiA) riconvertendole a destinazioni ludico sportive o verde attrezzato; previa convenzione tra i proprietari dei comparti ZSA e ZSC, è ammesso il trasferimento totale o parziale nel comparto ZSA della superficie a parcheggi da realizzare nel comparto ZSC a fronte della realizzazione nel comparto ZSC di superfici analoghe a verde o ludico sportive.

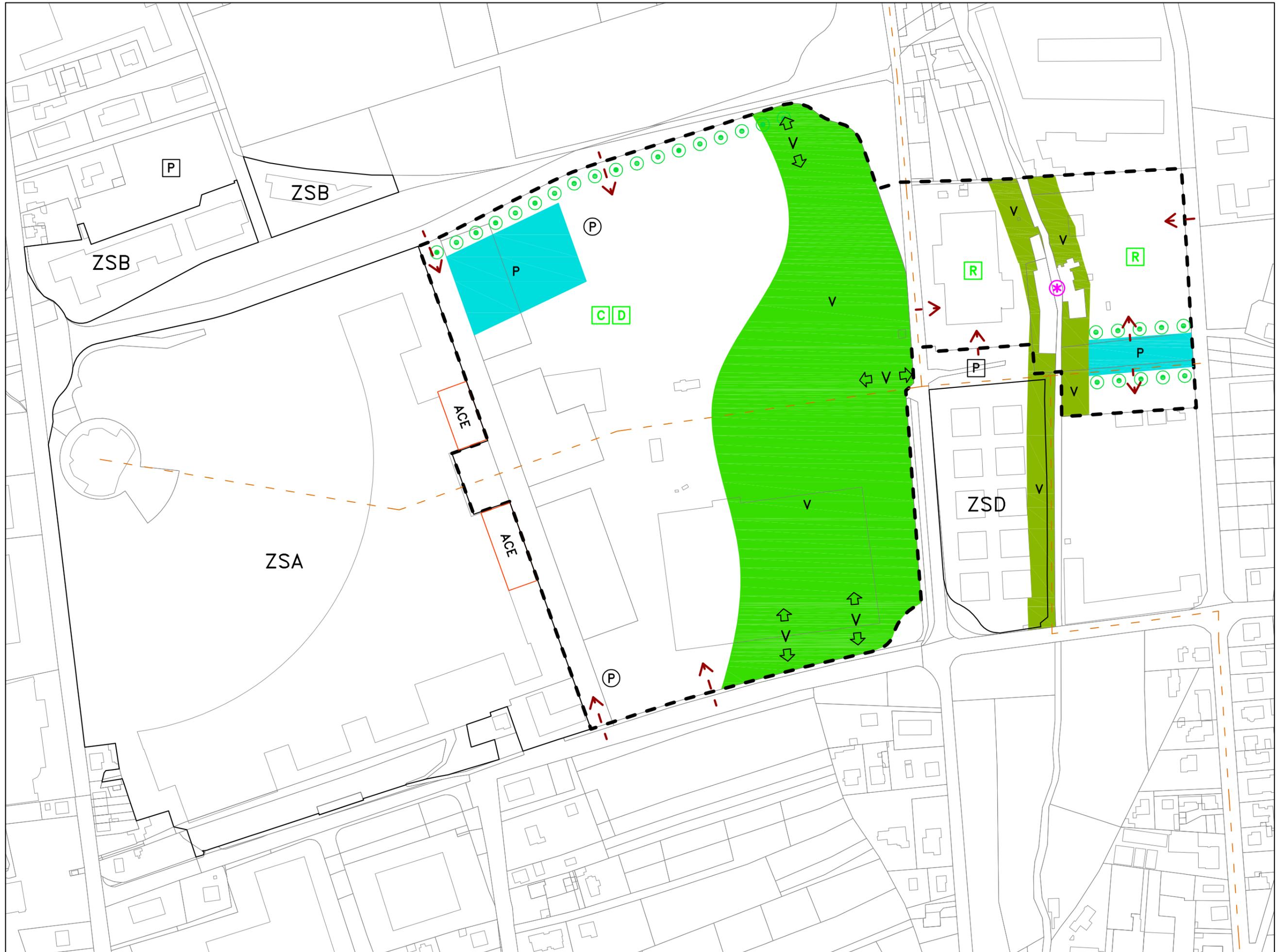
INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

Piantumazione in filare di alberature lungo i viali Tricesimo e viale Giovanni Paolo II ed all'interno del parcheggio commerciale come da indicazione grafica in scheda.

CONTENUTI CONVENZIONE

Edificazione diretta



LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Percorsi ciclopedonali



Sistema del verde



Verde privato inedificabile



Parcheggi Pubblici



Localizzazione parcheggi pubblici



Parcheggi esistenti o
Parcheggi pubblici fuori dall'ambito della scheda



Corridoi verdi

Elementi strutturanti il disegno interno

Destinazioni d'uso



residenza



direzionale



commerciale

Sistemazione del verde



Filari

Tipologie di intervento su edifici esistenti



Edifici oggetto di tutela negli elementi
significativi riscontrabili

Altre prescrizioni



Area di concentrazione edilizia

ZSC

VARIANTE

ZSC - AMBITO MOLIN NUOVO (ex Acciaierie Bertoli)

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona H per l'ambito situato a ovest di via Molin Nuovo e dalla zona C per l'ambito situato a est di via Molin Nuovo

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo PAC esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

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

- **IT** superfici massime edificabili per ogni singola tipologia di destinazione insediabile:

a) nel comparto Direzionale (*simbolo [D]+[C] in scheda*) - situato a ovest di via Molin Nuovo - sono edificabili un massimo di 29.100 mq SU e di questi solo un massimo di 3.900 mq potranno essere destinati a Superficie di Vendita commerciale;

La destinazione d'uso principale è direzionale.

Sono ammesse, in quanto compatibili anche le destinazioni: servizi, alberghiera, commerciale al dettaglio, servizi e attrezzature collettive.

Le singole attività sono così articolate:

- Attività alberghiere 3.800 mq SU;
- Sale polifunzionali per attività culturali, ricreative, di intrattenimento, dello spettacolo 4.800 mq SU;
- Superfici funzionali alle attività commerciali al dettaglio (superfici esclusivamente dedicate a gallerie, percorsi, magazzini e spazi di supporto) 5.000 mq SU;
- Superficie commerciale di vendita al dettaglio massimo 3.900 mq SV;
- Attività ludico sportive 3.800 mq SU;
- Uffici 3.000 mq SU;
- Attività di ristorazione 2.500 mq SU;
- Servizi alle persone (con agenzie di viaggi, attività di sportello, artigianato di servizio, studi professionali, servizi e attrezzature pubbliche o private per l'istruzione, salute, sport) 2.300 mq SU.

Tenute ferme le superfici complessive massime edificabili, viene definito un limite di flessibilità, delle superfici sopra specificate, all'interno del comparto, che prevede una variazione ammessa, in aggiunta o in riduzione, tra le singole attività pari al 20%, ad eccezione della Superficie commerciale di Vendita, fissata a 3.900 mq SV, che può essere variata solo in riduzione.

Oltre il limite di flessibilità del 20%, tutta la quantità prevista per la destinazione d'uso Alberghiera potrà essere trasferita verso le altre attività elencate, ad eccezione della Superficie di Vendita commerciale che rimane fissa a 3.900 mq.

Inoltre, al fine di realizzare un collegamento con il centro commerciale esistente, qualora vi sia un accordo tra le proprietà per la realizzazione di un edificio contiguo da porre a confine tra la ZSA e ZSC, potrà essere trasferita nel ambito della scheda norma ZSA ed esclusivamente nelle aree di concentrazione edilizia "ACE", fino ad un massimo di 2.500 mq di SU delle destinazioni di cui sopra

VARIANTE

specificate, ad esclusione della superficie di vendita SV che nell'ambito ZSA rimane quella attualmente insediata pari a complessivi 24.289 mq;

b) nel comparto Residenziale (*simbolo [R] in scheda*) - situato a est di via Molin Nuovo - sono edificabili un massimo di 10.640 mq di SU mentre le quantità di SU esistenti relative al recupero dell'"Antico Battiferro Bertoli", sono aggiuntive rispetto alla edificabilità massima del comparto.

La destinazione d'uso principale è Residenziale.

Gli edifici dell'"Antico Battiferro Bertoli", possono essere destinati a:

- Attività museali e culturali;
- Attività ricettive;
- Attività di ristorazione di piccole dimensioni;
- Studi professionali e uffici.

- **H** massima Direzionale-Commerciale 35,00 m
- **H** massima Residenziale 13,50 m
- **Dc** 6,00 m
- **De** 10,00 m
- **Dz** 6,00 m dalla C.24 , VB e P; 0,00 m dal "V verde privato della scheda" ; 3,00 m dal "V sistema del verde di scheda" oppure 0,00 nel caso di parete cieca; 10,00 m dalla D 3
- **Ds** 6 m e 12 m dalla viabilità urbana di scorrimento
- **Parcheggi**: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia (art. 56 NdiA)
i parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto. Dotazioni per parcheggi stanziali in conformità alle disposizioni di cui all'art 56 delle NdiA
- **Urbanizzazioni**: dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della "zona C" per la parte residenziale [R] e per la parte direzionale commerciale [D]+[C] in conformità alle disposizioni della "zona H2.n"

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della "zona C e H" del presente Piano Regolatore Generale Comunale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale, delle aree verdi "V" da cedere all'Amministrazione comunale in quantità non inferiore a mq 60.000 e del parcheggio pubblico "P" di mq 5.335.

Previa convenzione tra i proprietari dei comparti ZSA e ZSC, è ammesso il trasferimento totale o parziale nel comparto ZSA della superficie a parcheggi da realizzare nel comparto ZSC a fronte della realizzazione nel comparto ZSC di superfici analoghe a verde o ludico sportive.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

VARIANTE

Il PAC potrà prevedere la dismissione totale o parziale della via San Cromazio di Aquileia e relativa Piazza.

Relativamente agli accessi da viale Giovanni Paolo II, il progetto di PAC dovrà valutare attentamente i transiti consentiti ed i sensi di marcia, al fine di garantire la fluidità e la non pericolosità dei collegamenti.

Le opere di ristrutturazione della viabilità anche se esterne al PAC, che interessano la parte di via Molin Nuovo prospiciente il piano attuativo, dovranno rendere percepibile, mediante uso di elementi di arredo urbano e dei materiali delle pavimentazioni, l'attraversamento di uno spazio urbano tra il verde pubblico del Parco e il sistema dei parcheggi contermini.

Piantumazione in filare di alberature lungo viale Giovanni Paolo II, per sottolineare la continuità della "Penetrante verde" del Piano Struttura (tavola PS-01).

Recupero dell'"Antico Battiferro Bertoli", segnalato dal PRGC nella scheda n. 638 tra gli "edifici urbani tutelati" ed edifici connessi;

Prescrizioni VAS

1. Nella elaborazione del piano attuativo, insieme alla definizione dell'assetto fisico dell'intervento (planivolumetrico e progetto delle opere pubbliche) si dovranno valutare gli impatti dell'intervento sui sistemi ambientali per cui sono stati segnalati necessari approfondimenti.
2. I risultati delle valutazioni ambientali, ove generassero opere ed impegni significativi, saranno implementati negli elaborati del piano attuativo proposto all'adozione, con specifici richiami nelle norme e nella convenzione.
3. Gli studi per il piano attuativo unitario dovranno sviluppare i seguenti approfondimenti, segnalati anche nella fase di screening di VAS della Variante urbanistica:
 - 3.1. Mobilità e traffico: approfondimenti alla scala di settore urbano, finalizzati all'eventuale applicazione di misure locali di miglioramento e mitigazione del traffico;
 - 3.2. Inquinamento aria: elaborazione di uno studio di dispersione degli inquinanti in atmosfera correlati al traffico o quantomeno una stima delle emissioni correlati (inquinanti polveri sottili e biossido di azoto);
 - 3.3. Rumore: verifica di compatibilità acustica sulla base delle nuove destinazioni d'uso attraverso la valutazione del clima acustico; indicazioni di eventuali misure di mitigazione;
 - 3.4. Elettrodotti: verifica con i gestori per la valutazione delle fasce di rispetto di linee elettriche e cabine di trasformazione per la protezione della popolazione all'esposizione ai campi magnetici e elettrici, ai sensi del DPCM del 08.07.2003 e verificando la coerenza degli interventi con la legge n. 36/2001;
 - 3.5. Scarichi: stima del carico dei reflui prodotto dei nuovi carichi insediativi e l'adeguatezza del sistema depurativo esistente. Verifica della presenza del collegamento alla rete fognaria provvista di impianto di trattamento finale adeguatamente dimensionato;
 - 3.6. Verifica volumi di invaso per invarianza idraulica da definire con uffici regionali;
 - 3.7. Verde e biodiversità: definizione delle essenze arboree e arbustive autoctone da utilizzare per la realizzazione del grande parco urbano e per le fasce alberate per

VARIANTE

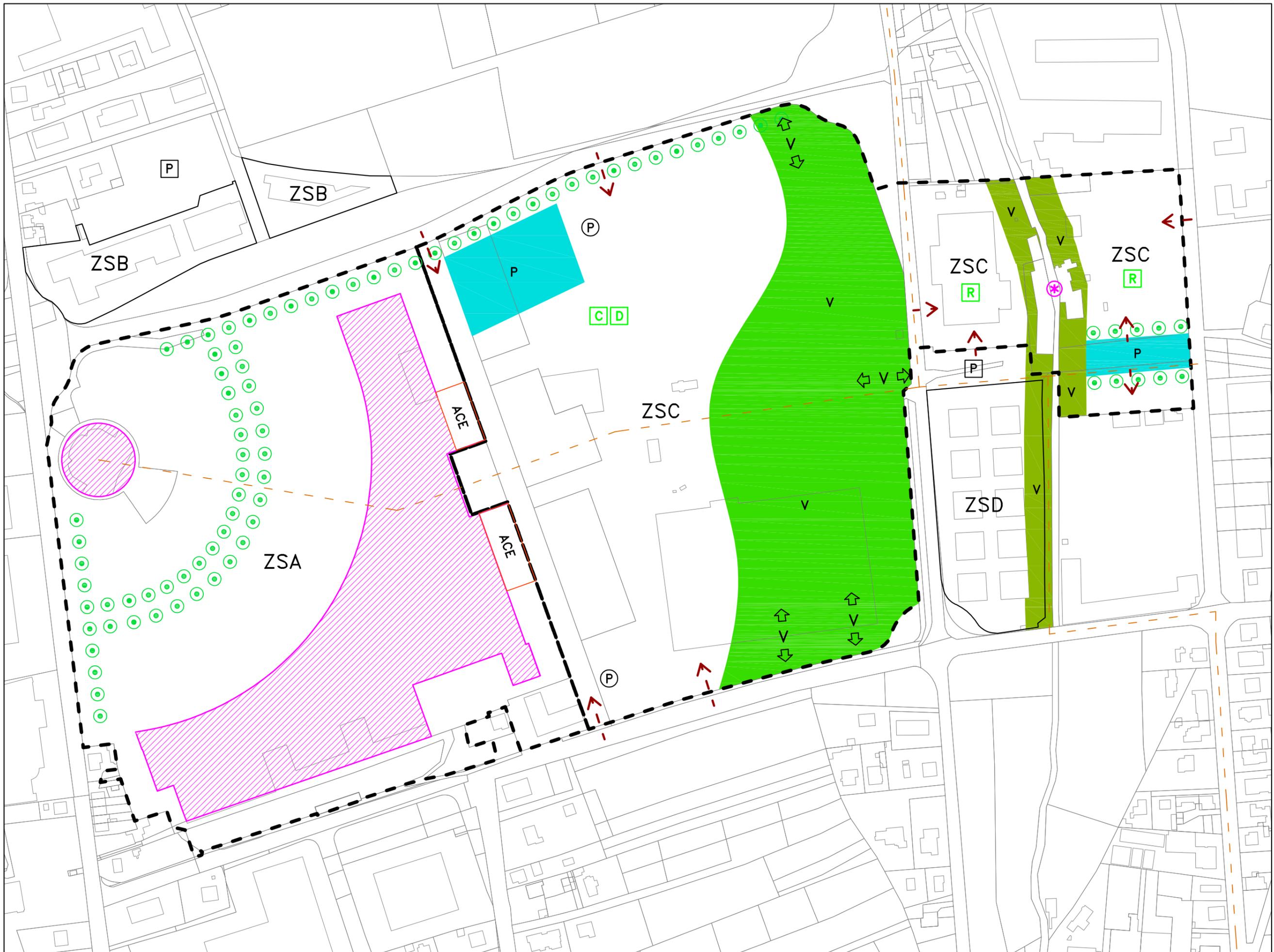
le connessioni ecologiche. Verifica della presenza di specie tutelate negli edifici dismessi (ed es. chiroterri) per eventuali misure mitigative/compensative;

- 3.8. Bonifica: relativamente alla destinazione d'uso residenziale procedere a un piano di caratterizzazione e a una successiva eventuale bonifica delle matrici ambientali inquinate per riportare le quantità degli elementi eccedenti sotto le CSC di riferimento residenziale.
4. Per limitare l'aumento di impermeabilizzazione del suolo dovranno essere adottate misure di mitigazione, tra cui l'uso di materiali e superfici altamente permeabili, un'infrastruttura verde e sistemi di raccolta naturale di acqua.
 5. Il piano attuativo definirà a livello qualitativo e quantitativo eventuali misure per l'uso di fonti rinnovabili, i criteri costruttivi basati sulla bioedilizia, la realizzazione di vasche di laminazione, vasche di raccolta delle acque meteoriche per recupero ai fini non potabili, tetti verdi, verde pensile, sistema Rain garden.
 6. In fase di pianificazione attuativa sarà sviluppato un livello di progettazione almeno riconducibile al livello di definizione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativa al sistema dei parcheggi per i quali, se superano la soglia dei posti auto indicati al punto 7 dell'allegato IV, parte seconda del D.Lgs. 152/2006, dovrà essere avviata una verifica di assoggettabilità a V.I.A.
 7. Dovranno essere adempiute le prescrizioni di cui al parere espresso dall'Azienda Sanitaria con nota in data 23 marzo 2022, prot. n. 0048988-P/GEN/ASUFC

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione:

- da subito gli interventi di bonifica complessiva dell'area e comunque prima dell'ottenimento dei permessi di costruire, anche relativamente alle opere di urbanizzazione;
- di un Parco pubblico unitario di almeno 60.000 mq il Parco dovrà essere attiguo a via Molin Nuovo e garantire la connessione tra l'“Ambito di interesse agricolo urbano” a nord di viale Giovanni Paolo II e quello a Sud di via Fusine;
- di un percorso trasversale, la spina centrale, che connetta tutto il sistema organizzato nel PRPC 2005, da viale Tricesimo attraverso il Park retail Terminal Nord, ai nuovi insediamenti del comparto Direzionale, al nuovo Parco, all'edificio dell'“Antico Battiferro Bertoli” e attraversando la Roggia di Udine fino ai contigui parcheggi di via Biella;
- del tratto di completamento della pista ciclabile lungo via Molin Nuovo;
- della rotatoria all'incrocio tra le vie Fusine e Molin Nuovo;
- della sistemazione di via Molin Nuovo, per la parte inclusa nell'ambito del PAC e le parti esterne fino alle relative rotatorie;
- di 5.335 mq di parcheggi pubblici o di uso pubblico, derivanti dal Comparto denominato “1B” del PRPC Molin Nuovo dd 2005 (*non ancora realizzati*);
- dei parcheggi alberati e delle aree verdi, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda oltre alle opere di ristrutturazione della viabilità e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito; mentre, nel caso venisse attuata l'edificazione in adiacenza all'esistente centro commerciale, dovrà essere corrisposto il valore delle aree ed opere di proprietà comunale da trasferire in conseguenza della dismissione totale o parziale della via San Cromazio di Aquileia e relativa Piazza.



ZSA
ZSC

| | |
|---------------------|------------|
| ZSA-SUPERFICIE TERR | 116.627 MQ |
| ZSC-SUPERFICIE TERR | 150.092 MQ |

RELAZIONE SUL DIMENSIONAMENTO

Tabella 22 - Verifica soddisfacimento standard

| Categorie di servizi ed attrezzature collettive di interesse comunale (DPGR 0126/95) | Superficie richiesta | Superficie attrezzature effettiva ESISTENTE | Superficie attrezzature effettiva PROGETTO | Superficie Effettiva TOTALE | Computo doppio per attrezzature in aree edificate-urbanizzate |
|--|-----------------------------|--|---|------------------------------------|--|
| Attrezzature per la viabilità e i trasporti | 585.250 | 383.070 | 225.742* | 608.812 | 1.086.121 |
| Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura | 351.150 | 295.879 | 36.902 | 332.781 | 635.722 |
| Attrezzature per l'istruzione | 409.675 | 385.153* | 26.034 | 411.187 | 822.374 |
| Attrezzature per l'assistenza e la sanità | 351.150 | 316.891* | 59.558 | 376.449 | 459.080 |
| Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto | 1.755.750 | 1.204.307* | 716.249* | 1.920.556 | 3.451.182 |

* Il dato include le superfici di cui alla tabella 22 bis

Dal punto di vista quantitativo tutte le categorie di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico di livello comunale, esistenti e di progetto, soddisfano gli standard previsti dal DPGR 0126/Pres/1995, ad eccezione della categoria "culto, vita associativa, cultura" che è soddisfatta grazie al computo raddoppiato della superficie, considerato che queste ultime, esistenti e previste, sono localizzate in aree edificate o urbanizzate.

Il sostanziale raggiungimento dello standard richiesto dalla norma senza ricorso al computo raddoppiato della superficie delle attrezzature, previsto dall'art. 9 comma 2 del DPGR 0126/Pres/1995, dimostra che il Piano ha centrato l'**obiettivo di qualità** ottenibile dalla distribuzione quantitativa dei servizi nel territorio comunale.

I dati esuberano le quantità minime di legge perché il Piano non intende la previsione di nuove attrezzature quale un semplice obbligo da rispettare, ma come uno strumento per migliorare la qualità di vita dei residenti e utenti della città. In molti casi la previsione di un nuovo servizio di prossimità soddisfa un fabbisogno di verde di quartiere o di aree a parcheggio in uno specifico ambito urbano.

In altri casi le previsioni sono degli ampliamenti e rafforzamenti di attrezzature esistenti (è spesso il caso delle attrezzature sportive).

Tabella 22 bis – Indicazione superfici standard in attrezzature miste, piani attuativi in itinere e schede norma

| Categorie di servizi ed attrezzature collettive di interesse comunale (DPGR 0126/95) | Superficie attrezzature effettiva ESISTENTE | Superficie attrezzature effettiva PROGETTO | |
|--|---|--|--------------------------|
| | attrezzature miste (collegi) | piani attuativi in itinere | schede norma di progetto |
| Attrezzature per la viabilità e i trasporti | | 57.542 | 63.098 |
| Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura | | | |
| Attrezzature per l'istruzione | 15.878 | | |
| Attrezzature per l'assistenza e la sanità | 2.000 | | |
| Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto | 34.493 | 60.719 | 137.809 |

Le tabelle 25 e 26, in calce al documento, riportano l'elenco completo delle attrezzature di cui alla Tavola A – “Attrezzature e servizi”, suddivise tra attrezzature di interesse comunale e sovracomunale e per le categorie di servizi di cui al citato DPGR.

Infine la tabella 23 riporta il fabbisogno complessivo di parcheggi da prevedere per soddisfare lo standard normativo delle attrezzature di livello comunale e sovracomunale.

Tabella 23 - Verifica soddisfacimento standard a parcheggio

| Attrezzature collettive di interesse comunale | Superficie a parcheggi aggiuntiva da prevedere |
|---|--|
| Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura | 46.495 |
| Attrezzature per l'istruzione | 38.785 |
| Attrezzature per l'assistenza e la sanità | 24.231 |
| Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto | 4.950 |
| <i>Totale</i> | <i>114.461</i> |

STATO DI FATTO

| Attrezzature collettive di interesse sovracomunale | Superficie a parcheggi aggiuntiva da prevedere |
|---|---|
| Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura | 42.603 |
| Attrezzature per l'istruzione | 75.911 |
| Attrezzature per l'assistenza e la sanità | 21.697 |
| Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto | 6.875 |
| <i>Totale</i> | <i>147.086</i> |
| TOTALE | 261.547 |

Poiché precedentemente è stato verificato che i parcheggi esistenti e di progetto dell'intero territorio comunale superano lo standard richiesto dalla normativa, è possibile computare la quota eccedente per soddisfare questo ulteriore fabbisogno. $(\text{Superficie doppia categoria viabilità e trasporti} - \text{superficie standard richiesta})/2 = \text{superficie utilizzabile}$.

$$(1.086.121 - 585.250)/2 = 250.436 \text{ (superficie utilizzabile)}$$

Inoltre potrà essere conteggiata anche la potenzialità offerta dalla superficie di parcheggi lato strada delle aree centrali pari a 7.415 stalli, ovvero circa 74.150 mq, così come indicate nell'elaborato "La sosta: analisi e confronti domanda/offerta" del Piano urbano della mobilità udinese di aprile 2011. Oltre a tale quantità va ricordato che sull'intero territorio comunale sono presenti ulteriori spazi di sosta e di parcheggio funzionali alle attrezzature collettive.

Ne risulta che, a fronte di una richiesta di 261.547 mq di parcheggi da prevedere per le attrezzature di interesse comunale e sovracomunale, vi è un'offerta di ulteriori 63.039 mq di aree a parcheggio.

Le tabelle 27 e 28, in calce al documento, danno riscontro delle superfici a parcheggio, richieste ed esistenti, in ciascuna attrezzatura, desunte da banche dati, sopralluoghi o foto aeree.

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE - VIABILITA' E TRASPORTI

| ID | tipo attrezzatura | indirizzo | superficie effettiva |
|---------------|--|---------------------------------|----------------------|
| PR163 | Parcheggi di relazione | Via Sondrio | 647 |
| PR164 | Parcheggi di relazione | Via Luino | 1.029 |
| PR166 | Parcheggi di relazione | Via Alfredo Foni | 5.092 |
| PR167 | Parcheggi di relazione - Parco del Torre | Via Emilia | 3.804 |
| PR168 | Parcheggi di relazione | Via Ellero | 929 |
| PR169 | Parcheggi di relazione | Via Ellero | 1.034 |
| PR170 | Parcheggi di relazione | Via del Cotonificio | 703 |
| PR171 | Parcheggi di relazione | Via del Cotonificio | 982 |
| PR172 | Parcheggi di relazione | Via del Cotonificio | 1.726 |
| PR173 | Parcheggio in struttura (privato) | Via Crispi | 3.768 |
| PR174 | Parcheggio in struttura (privato) | Via Magrini | 1.560 |
| PR207 | Parcheggi di relazione | comparti 7a-7b piano di frangia | 372 |
| PR208 | Parcheggi di relazione | comparto 8 piano di frangia | 1.135 |
| PR209 | Parcheggi di relazione | PRPC via Monte Grappa | 976 |
| PR210 | Parcheggi di relazione | PRPC Borgo San Paolo 2 | 97 |
| PR211 | Parcheggi di relazione | PRPC Borgo San Paolo 2 | 187 |
| PR212 | Parcheggi di relazione | comparto 18 piano di frangia | 127 |
| Totale | | | 383.070 |

ATTREZZATURE DI PROGETTO

| | | | |
|---------------|---|------------------------------|----------------|
| PR002 | Parcheggi di relazione | Piazza I Maggio | 33.300 |
| PR075 | Parcheggi di relazione | Via Fusine | 3.793 |
| PR078 | Parcheggi di relazione | Viale Forze Armate | 1.797 |
| PR100 | Parcheggi di relazione | Via Dormisch | 113 |
| PR122 | Parcheggi di relazione | Via Padova | 1.414 |
| PR184 | Parcheggi di relazione | Via Calvario | 2.624 |
| PR185 | Parcheggi di relazione | Via dello Sport | 4.269 |
| PR186 | Parcheggi di relazione | Via Ragogna | 4.217 |
| PR187 | Parcheggi di relazione | Via San Rocco | 1.892 |
| PR188 | Parcheggi di relazione | Via delle scuole | 894 |
| PR189 | Parcheggi di relazione | via Cormor Basso | 463 |
| PR190 | Parcheggi di relazione | Via Molin Nuovo | 668 |
| PR191 | Parcheggi di relazione | via Cividale | 1.157 |
| PR192 | Parcheggi di relazione | Via Malborghetto | 567 |
| PR193 | Parcheggi di relazione | via Marsala | 13.879 |
| PR194 | Parcheggi di relazione | Via San Pietro | 518 |
| PR195 | Parcheggi di relazione | via Cormor Basso | 196 |
| PR196 | Parcheggi di relazione | Via Luzzato | 1.968 |
| PR197 | Parcheggi di relazione | Via Colugna | 0 |
| PR198 | Parcheggi di relazione - Parco del Cormor | Località San Domenico | 6.684 |
| PR199 | Parcheggi di relazione - Parco del Cormor | Località San Domenico | 7.593 |
| PR200 | Parcheggi di relazione | Via San Domenico | 7.485 |
| PR201 | Parcheggi di relazione | Via Cormor Basso | 1.873 |
| PR202 | Parcheggi di relazione - Parco del Cormor | Via Cormor Basso | 1.212 |
| PR203 | Parcheggi di relazione - Parco del Cormor | Via Cormor Basso | 3.915 |
| PR204 | Parcheggi di relazione | via Baldasseria Media | 325 |
| PR205 | Parcheggi di relazione | via Ramandolo | 898 |
| PR206 | Parcheggi di relazione | via Lumignacco | 824 |
| PR213 | Parcheggi di relazione | via del Tiglio | 217 |
| PR214 | Parcheggi di relazione | via dei Pascoli / via Susans | 349 |
| Totale | | | 105.102 |

TABELLA 22 - VERIFICA SODDISFACIMENTO STANDARD

| Categorie di servizi ed attrezzature collettive di interesse comunale (DPGR 0126/95) | Superficie richiesta | Superficie attrezzature effettiva ESISTENTE | Superficie attrezzature effettiva PROGETTO | Superficie Effettiva TOTALE | Computo doppio per attrezzature in aree edificate-urbanizzate |
|--|-----------------------------|--|---|------------------------------------|--|
| Attrezzature per la viabilità e i trasporti | 585.250 | 390.679 | 225.742* | 616.421 | 1.101.339 |
| Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura | 351.150 | 295.879 | 36.902 | 332.781 | 635.722 |
| Attrezzature per l'istruzione | 409.675 | 385.153* | 26.034 | 411.187 | 822.374 |
| Attrezzature per l'assistenza e la sanità | 351.150 | 316.891* | 59.558 | 376.449 | 459.080 |
| Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto | 1.755.750 | 1.204.307* | 716.249* | 1.920.556 | 3.451.182 |

* Il dato include le superfici di cui alla tabella 22 bis

Dal punto di vista quantitativo tutte le categorie di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico di livello comunale, esistenti e di progetto, soddisfano gli standard previsti dal DPGR 0126/Pres/1995, ad eccezione della categoria "culto, vita associativa, cultura" che è soddisfatta grazie al computo raddoppiato della superficie, considerato che queste ultime, esistenti e previste, sono localizzate in aree edificate o urbanizzate.

Il sostanziale raggiungimento dello standard richiesto dalla norma senza ricorso al computo raddoppiato della superficie delle attrezzature, previsto dall'art. 9 comma 2 del DPGR 0126/Pres/1995, dimostra che il Piano ha centrato l'**obiettivo di qualità** ottenibile dalla distribuzione quantitativa dei servizi nel territorio comunale.

I dati esuberano le quantità minime di legge perché il Piano non intende la previsione di nuove attrezzature quale un semplice obbligo da rispettare, ma come uno strumento per migliorare la qualità di vita dei residenti e utenti della città. In molti casi la previsione di un nuovo servizio di prossimità soddisfa un fabbisogno di verde di quartiere o di aree a parcheggio in uno specifico ambito urbano.

In altri casi le previsioni sono degli ampliamenti e rafforzamenti di attrezzature esistenti (è spesso il caso delle attrezzature sportive).

VARIANTE

Tabella 22 bis – Indicazione superfici standard in attrezzature miste, piani attuativi in itinere e schede norma

| Categorie di servizi ed attrezzature collettive di interesse comunale (DPGR 0126/95) | Superficie attrezzature effettiva ESISTENTE | Superficie attrezzature effettiva PROGETTO | |
|--|---|--|--------------------------|
| | attrezzature miste (collegi) | piani attuativi in itinere | schede norma di progetto |
| Attrezzature per la viabilità e i trasporti | | 49.933 | 63.098 |
| Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura | | | |
| Attrezzature per l'istruzione | 15.878 | | |
| Attrezzature per l'assistenza e la sanità | 2.000 | | |
| Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto | 34.493 | 60.719 | 137.809 |

Le tabelle 25 e 26, in calce al documento, riportano l'elenco completo delle attrezzature di cui alla Tavola A – “Attrezzature e servizi”, suddivise tra attrezzature di interesse comunale e sovracomunale e per le categorie di servizi di cui al citato DPGR.

Infine la tabella 23 riporta il fabbisogno complessivo di parcheggi da prevedere per soddisfare lo standard normativo delle attrezzature di livello comunale e sovracomunale.

Tabella 23 - Verifica soddisfacimento standard a parcheggio

| Attrezzature collettive di interesse comunale | Superficie a parcheggi aggiuntiva da prevedere |
|---|--|
| Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura | 46.495 |
| Attrezzature per l'istruzione | 38.785 |
| Attrezzature per l'assistenza e la sanità | 24.231 |
| Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto | 4.950 |
| <i>Totale</i> | <i>114.461</i> |

VARIANTE

| Attrezzature collettive di interesse sovracomunale | Superficie a parcheggi aggiuntiva da prevedere |
|---|---|
| Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura | 42.603 |
| Attrezzature per l'istruzione | 75.911 |
| Attrezzature per l'assistenza e la sanità | 21.697 |
| Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto | 6.875 |
| <i>Totale</i> | <i>147.086</i> |
| TOTALE | 261.547 |

Poiché precedentemente è stato verificato che i parcheggi esistenti e di progetto dell'intero territorio comunale superano lo standard richiesto dalla normativa, è possibile computare la quota eccedente per soddisfare questo ulteriore fabbisogno. $(\text{Superficie doppia categoria viabilità e trasporti} - \text{superficie standard richiesta})/2 = \text{superficie utilizzabile}$.

$(1.101.339 - 585.250)/2 = 258.045$ (superficie utilizzabile)

Inoltre potrà essere conteggiata anche la potenzialità offerta dalla superficie di parcheggi lato strada delle aree centrali pari a 7.415 stalli, ovvero circa 74.150 mq, così come indicate nell'elaborato "La sosta: analisi e confronti domanda/offerta" del Piano urbano della mobilità udinese di aprile 2011. Oltre a tale quantità va ricordato che sull'intero territorio comunale sono presenti ulteriori spazi di sosta e di parcheggio funzionali alle attrezzature collettive.

Ne risulta che, a fronte di una richiesta di 261.547 mq di parcheggi da prevedere per le attrezzature di interesse comunale e sovracomunale, vi è un'offerta di ulteriori **70.648** mq di aree a parcheggio.

Le tabelle 27 e 28, in calce al documento, danno riscontro delle superfici a parcheggio, richieste ed esistenti, in ciascuna attrezzatura, desunte da banche dati, sopralluoghi o foto aeree.

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE - VIABILITA' E TRASPORTI

| ID | tipo attrezzatura | indirizzo | superficie effettiva |
|---------------|--|---------------------------------|----------------------|
| PR163 | Parcheggi di relazione | Via Sondrio | 647 |
| PR164 | Parcheggi di relazione | Via Luino | 1.029 |
| PR166 | Parcheggi di relazione | Via Alfredo Foni | 5.092 |
| PR167 | Parcheggi di relazione - Parco del Torre | Via Emilia | 3.804 |
| PR168 | Parcheggi di relazione | Via Ellero | 929 |
| PR169 | Parcheggi di relazione | Via Ellero | 1.034 |
| PR170 | Parcheggi di relazione | Via del Cotonificio | 703 |
| PR171 | Parcheggi di relazione | Via del Cotonificio | 982 |
| PR172 | Parcheggi di relazione | Via del Cotonificio | 1.726 |
| PR173 | Parcheggio in struttura (privato) | Via Crispi | 3.768 |
| PR174 | Parcheggio in struttura (privato) | Via Magrini | 1.560 |
| PR207 | Parcheggi di relazione | comparti 7a-7b piano di frangia | 372 |
| PR208 | Parcheggi di relazione | comparto 8 piano di frangia | 1.135 |
| PR209 | Parcheggi di relazione | PRPC via Monte Grappa | 976 |
| PR210 | Parcheggi di relazione | PRPC Borgo San Paolo 2 | 97 |
| PR211 | Parcheggi di relazione | PRPC Borgo San Paolo 2 | 187 |
| PR212 | Parcheggi di relazione | comparto 18 piano di frangia | 127 |
| PR215 | Parcheggi di relazione | PRPC via Molin Nuovo | 5.893 |
| PR216 | Parcheggi di relazione | PRPC via Molin Nuovo | 1.716 |
| Totale | | | 390.679 |

ATTREZZATURE DI PROGETTO

| | | | |
|---------------|---|------------------------------|----------------|
| PR002 | Parcheggi di relazione | Piazza I Maggio | 33.300 |
| PR075 | Parcheggi di relazione | Via Fusine | 3.793 |
| PR078 | Parcheggi di relazione | Viale Forze Armate | 1.797 |
| PR100 | Parcheggi di relazione | Via Dormisch | 113 |
| PR122 | Parcheggi di relazione | Via Padova | 1.414 |
| PR184 | Parcheggi di relazione | Via Calvario | 2.624 |
| PR185 | Parcheggi di relazione | Via dello Sport | 4.269 |
| PR186 | Parcheggi di relazione | Via Ragogna | 4.217 |
| PR187 | Parcheggi di relazione | Via San Rocco | 1.892 |
| PR188 | Parcheggi di relazione | Via delle scuole | 894 |
| PR189 | Parcheggi di relazione | via Cormor Basso | 463 |
| PR190 | Parcheggi di relazione | Via Molin Nuovo | 668 |
| PR191 | Parcheggi di relazione | via Cividale | 1.157 |
| PR192 | Parcheggi di relazione | Via Malborghetto | 567 |
| PR193 | Parcheggi di relazione | via Marsala | 13.879 |
| PR194 | Parcheggi di relazione | Via San Pietro | 518 |
| PR195 | Parcheggi di relazione | via Cormor Basso | 196 |
| PR196 | Parcheggi di relazione | Via Luzzato | 1.968 |
| PR197 | Parcheggi di relazione | Via Colugna | 0 |
| PR198 | Parcheggi di relazione - Parco del Cormor | Località San Domenico | 6.684 |
| PR199 | Parcheggi di relazione - Parco del Cormor | Località San Domenico | 7.593 |
| PR200 | Parcheggi di relazione | Via San Domenico | 7.485 |
| PR201 | Parcheggi di relazione | Via Cormor Basso | 1.873 |
| PR202 | Parcheggi di relazione - Parco del Cormor | Via Cormor Basso | 1.212 |
| PR203 | Parcheggi di relazione - Parco del Cormor | Via Cormor Basso | 3.915 |
| PR204 | Parcheggi di relazione | via Baldasseria Media | 325 |
| PR205 | Parcheggi di relazione | via Ramandolo | 898 |
| PR206 | Parcheggi di relazione | via Lumignacco | 824 |
| PR213 | Parcheggi di relazione | via del Tiglio | 217 |
| PR214 | Parcheggi di relazione | via dei Pascoli / via Susans | 349 |
| Totale | | | 105.102 |