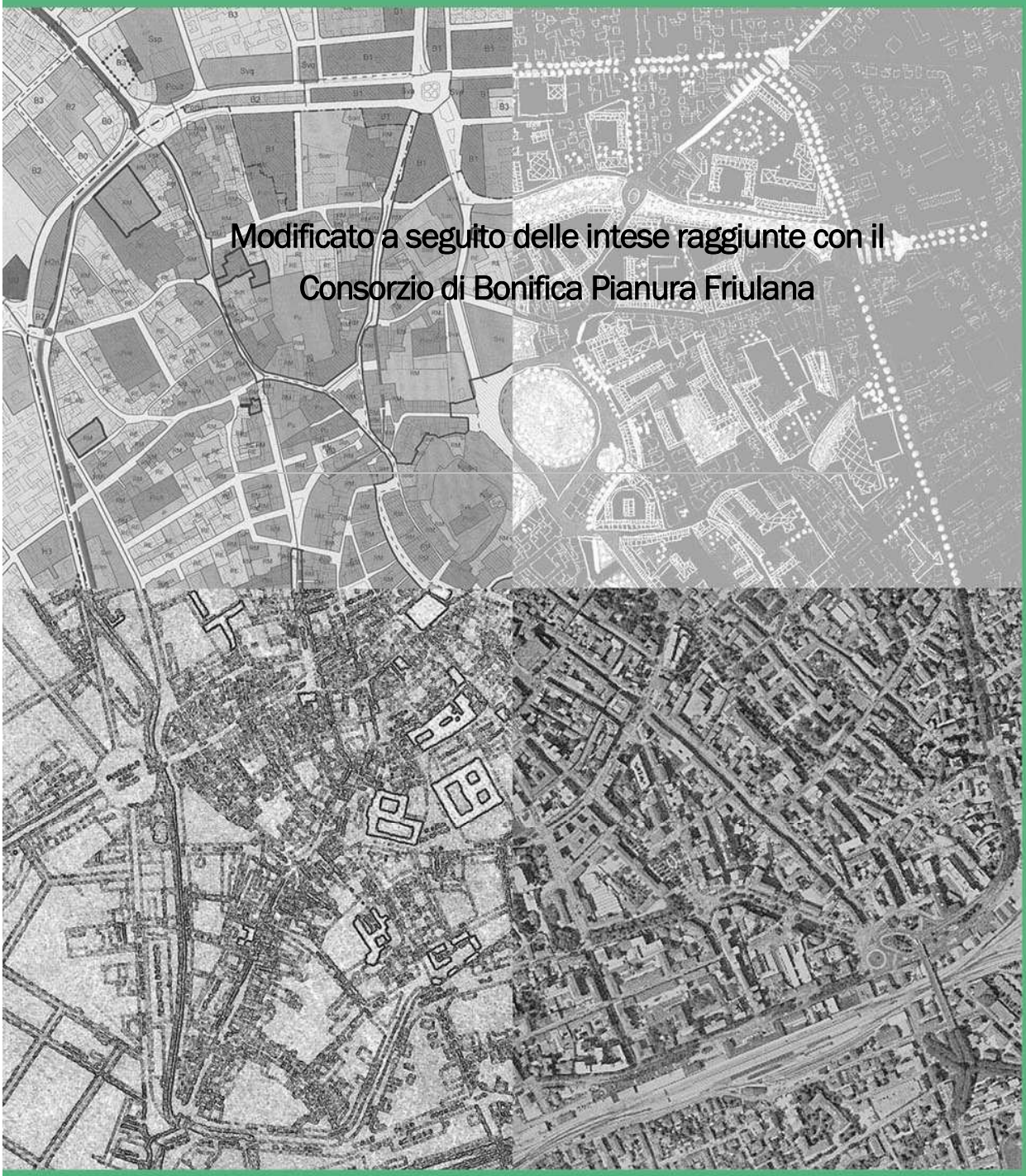
# Piano Regolatore Generale Comunale

## Variante n. 34 relativa all'area dismessa della "Ex Birreria Dormisch" in via G.B. Bassi

PRG^ udine



Modificato a seguito delle intese raggiunte con il Consorzio di Bonifica Pianura Friulana

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

Il Responsabile dell'Unità Organizzativa Gestione Urbanistica

Arch. Alessandro Bertoli

Documento firmato da:
BERTOLI ALESSANDRO
11.11.2022 07:55:01 UTC

DATA:
12 Ottobre 2022

# INDICE


- Relazione;
- Norme Tecniche di Attuazione: Appendice 3 – Quaderno delle Schede Norma del PRGC – scheda norma H2.01– estratto vigente e variante;
- Relazione assenza effetti sulle SIC (ora ZSC);
- Asseverazione aspetti geologici e invarianza idraulica;
- Asseverazione “variante di livello comunale” ai sensi dell’art 63 sexies della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio) e smi.

# R E L A Z I O N E

Il Comune di Udine è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), approvato con delibera consiliare n. 57 d'ord. del 03/09/2012.

Con DPReg n. 0272/Pres del 28/12/2012, pubblicato sul BUR n. 2 del 09/01/2013, è stata confermata l'esecutività della succitata delibera di approvazione e conseguentemente il PRGC è entrato in vigore a decorrere dal 10/01/2013.

L'area della "Ex Birreria Dormisch" secondo il Piano Regolatore ricade in zona H2.01 soggetta a scheda norma.

Attualmente la scheda norma classifica l'area come zona territoriale omogenea H2.01 destinata ad attrezzature commerciali di interesse comunale e sovraccomunale di nuova previsione, nella quale sono ammesse destinazioni d'uso commerciali, con limitazione per gli esercizi di vendita fino a un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita. Sono ammesse oltre alle destinazioni d'uso commerciale al dettaglio e all'ingrosso anche le destinazioni: artigianale di servizio, trasporto di persone e merci e direzionale. È inoltre ammessa la realizzazione di laboratori di ricerca, mostre, magazzini, depositi, silos, rimesse, attività artigianali complementari al commercio e un alloggio per il custode

In passato l'ambito dell'ex birrificio è stato interessato da ipotesi di intervento per la riqualificazione dell'area, che però non sono andate a buon fine e l'area è rimasta in una situazione di degrado e abbandono.

Oggi questo ambito degradato, ricompreso tra le vie Bassi e Micesio, noto come "Ex Dormisch", sede dello storico ed omonimo birrificio, è interessato da un progetto di riqualificazione dell'ambito per finalità che hanno un profilo di interesse pubblico in quanto vi è la previsione dell'insediamento nell'ambito di un Istituto Tecnico Superiore (ITS).

L'ITS è una scuola speciale di tecnologia finalizzata alla preparazione di figure professionali nel mondo del lavoro e costituisce canale formativo parallelo ai percorsi universitari (5° livello EQF). Svolge una funzione di formazione di tecnici superiori nelle aree tecnologiche strategiche per lo sviluppo economico e la competitività delle imprese.

L'ITS Malignani è uno strumento decisivo per allineare la Formazione Tecnica Superiore Italiana ai livelli europei ed internazionali; a beneficio del ruolo strategico del territorio Udinese che vanta aziende specializzate di alto livello, posizionate come player di livello nazionale e internazionale.

Questo nuovo insediamento ospiterà funzioni scolastiche e opererà in sinergia con l'ISIS Arturo Malignani di Udine che costituisce il principale istituto Meccatronico del Friuli Venezia Giulia e il principale istituto Aeronautico del nordest d'Italia, specializzato in manutenzione. L'ITS è già attivo, progetta e realizza corsi post diploma di alta specializzazione anche nei settori sistema arredo/casa, agroalimentare e servizi alle imprese presenti nell'area

tecnologica Nuove Tecnologie per il made in Italy e nel settore Efficienza energetica.

Garantisce le competenze specialistiche richieste dalle aziende del settore e offre occupabilità certa e permette l'inserimento nei settori avanzati delle aziende.

L'ITS Malignani si inserisce nella tradizione di una scuola che ha fatto la storia della tecnologia del Friuli e dell'aeronautica italiana.

Per dare avvio a tale iniziativa, promossa da privati ma di rilevante interesse pubblico per il sistema socio-economico del territorio, si rende necessaria la redazione di una variante alla Scheda norma H2.01 del PRGC.
La variante è di livello comunale ai sensi della LR 5/2007, art. 63 sexies, comma 1, lettera l).

Nell'area di perimento della scheda norma insistono degli immobili frutto di trasformazioni avvenute nel tempo e che occupano una superficie coperta di 4.400 mq pari al 80% della superficie dell'ambito che misura 5.489 mq.

L'area è soggetta, dal 16/09/2021, a un vincolo indiretto e pertanto in relazione alle disposizioni attuative del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) vigente, e nello specifico ai sensi della LR 5/2007, articoli 63 sexies, comma1bis, e 57 quater, comma 3, si rende necessaria una valutazione di adeguamento degli aspetti paesaggistici in relazione alle disposizioni del PPR, ovvero accertare la coerenza dei contenuti della variante rispetto ai contenuti del PPR.

## Richiesta della proprietà

Le proprietà Sabolairie Haven & Hospitality SpA e Mauro Masotti in data 23 marzo 2022 hanno presentato una richiesta di variante alla scheda norma H2.01 finalizzata all'introduzione di nuove previsioni nell'area ex Dormisch.

Rispetto alla previsione vigente, la proprietà prospetta un intervento di rigenerazione urbana e di riqualificazione dell'area oggi in stato degrado, mediante la realizzazione di un polo culturale ed educativo, anche con funzioni commerciali e direzionali integrative e una nuova funzione primaria legata all'insediamento della nuova sede Istituto Tecnico Superiore Malignani.

L'intervento prevede la demolizione e la ricostruzione degli edifici produttivi nel rispetto delle peculiarità del complesso industriale.

Va ricordato che il Consiglio Comunale con propria delibera n. 53 del 27.07.2020 ha impartito le nuove direttive per lo sviluppo del commercio cittadino, la rigenerazione urbana, il recupero, la riqualificazione urbanistica di aree o di strutture dismesse e degradate.

Le nuove direttive hanno ridefinito, tra gli altri, l'obiettivo di dare avvio a un processo le cui finalità possono essere raggiunte con l'approvazione di più varianti specifiche anche in relazione alla priorità di riqualificazione delle aree o strutture dismesse e degradate, e che necessitano di interventi di bonifica ambientale.

L'area dell'"Ex stabilimento Dormisch" è censita nello "Studio sulle aree dismesse o degradate da assoggettare ad interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana", scheda n. 07E.

L'immobile dell'"Ex stabilimento Dormisch", a seguito di decreto ministeriale del 16.09.2021 è stato assoggettato alle prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 a favore della contigua ex Villa Dormisch con ciminiera e ingresso monumentali. Il decreto dispone che gli interventi sull'area, oltre gli utilizzi della stessa, dovranno garantire l'integrità della ex Villa Dormisch e il suo decoro, al fine di preservare un contesto compatibile con la storia, la dignità e le caratteristiche artistiche del bene;

Le prescrizioni di tutela indiretta sono finalizzate *"...a garantire non solo il campo di visibilità del bene culturale tutelato in via diretta, ma anche il rilievo del contesto circostante per lo stretto rapporto spaziale che collega l'ex Villa allo stabilimento, con conseguente necessità di conservarne integri, per ragioni di visibilità, i tratti distintivi attraverso l'introduzione di limiti all'attività edificatoria".*

La precedente proprietà dell'area oggetto di vincolo indiretto, prima della cessione, ha richiesto un parere sulle possibilità di trasformazione dell'area e ha definito dei temi di progetto sui quali la soprintendenza si è espressa con propria nota del 26.10.2021 nella quale esplicita alcune considerazioni in ordine agli interventi che si andranno ad eseguire:

*"a) Saranno possibili trasformazioni che mantengano relazioni con il bene tutelato in via diretta, l'ambito urbano nel suo aspetto connettivo e di memoria del tracciato della quinta cinta muraria di Udine, la testimonianza storica dell'ex stabilimento Dormisch e il suo aspetto produttivo, la roggia e il verde ripariale. Eventuali modifiche agli immobili dello stabilimento dovranno preservare i rapporti*

*volumetrici e di altezza con la villa e dovranno essere compatibili con le caratteristiche dei prospetti esterni e il carattere tradizionale della stessa, con particolare riferimento alle facciate dell'ex birrificio rivolte verso la roggia e lo spazio pubblico;*

*b) gli obiettivi degli interventi dovranno rispettare i criteri di qualità, valorizzazione in relazione all'originaria destinazione produttiva dell'area e riqualificazione urbana;*

*c) al fine di salvaguardare le visuali privilegiate e storicizzate del bene, qualsiasi intervento sull'area e anche l'eventuale piantumazione di nuove essenze arboree ad alto fusto, dovranno essere preventivamente concordate con la Soprintendenza;*

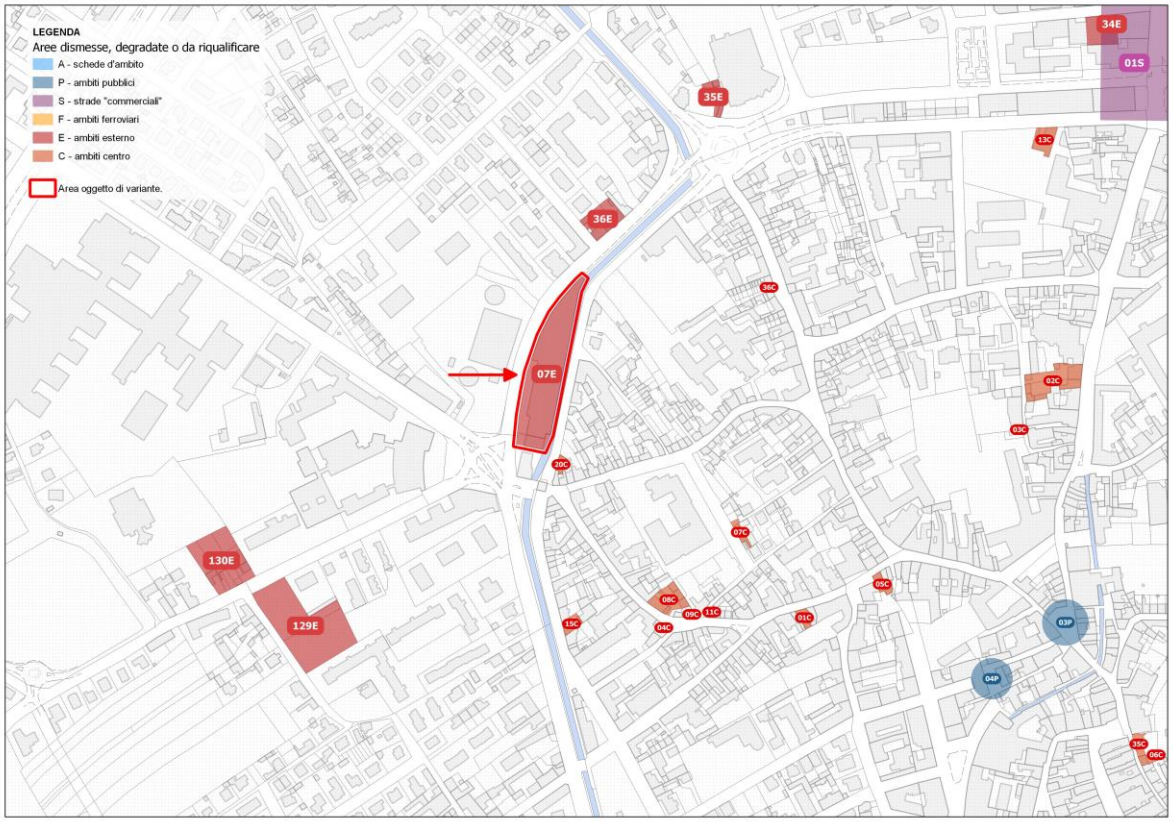
*d) le opere di arredo urbano, le sistemazioni stradali, le insegne ecc. dovranno essere coerenti con il valore monumentate del luogo e dovranno inoltre essere posizionate con modalità tali da non pregiudicare le visuali convergenti sulla ex Villa;*

*e) tutti gli interventi che alterino i fronti ed i volumi sono comunque sottoposti ad autorizzazione della Soprintendenza".*

Nello specifico ogni intervento di costruzione di nuovi immobili, di demolizione o modifica sull'immobile sarà preventivamente assoggettato ad autorizzazione della competente Soprintendenza.

## Inquadramento dell'area di intervento nel contesto urbano

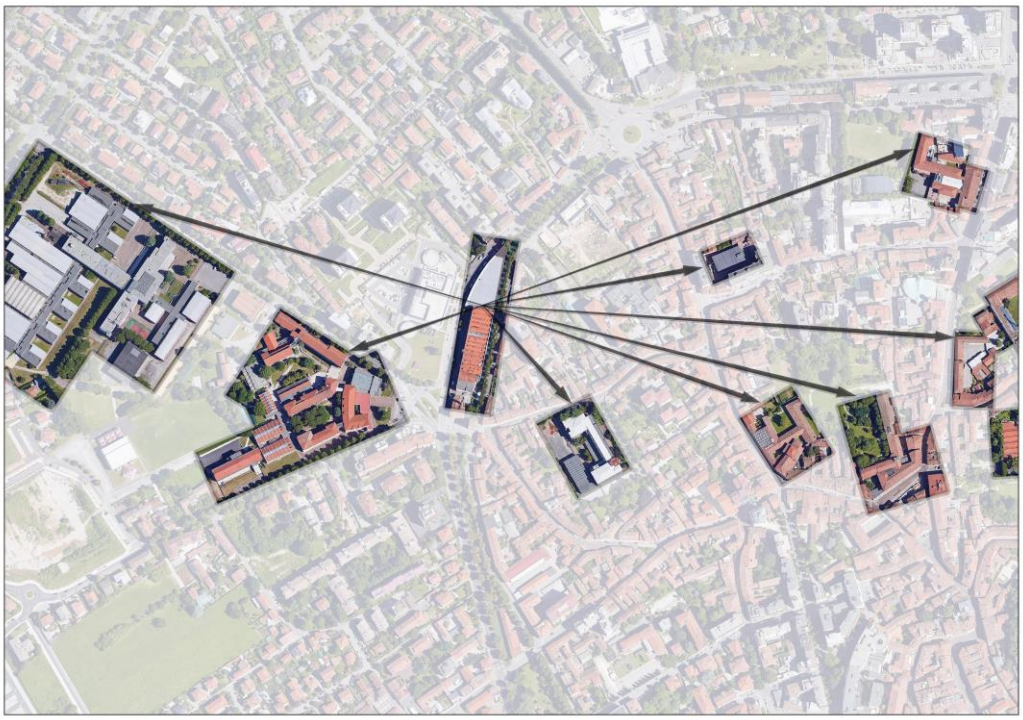
L'area dell'ex birrificio Dormisch è collocata nel quadrante nord ovest del centro città e delimitata: ad ovest dalla direttrice stradale di via Bassi, ad est dal canale Ledra e dalla direttrice stradale di Via Micesio.
L'area è tra quelle censite all'interno della "Mappatura di aree dismesse o degradate da assoggettare ad interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana", realizzata dagli uffici del Comune di Udine nel corso del 2021.




Cartografia 1 – Estratto da Mappatura di aree dismesse o degradate da assoggettare ad interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana.

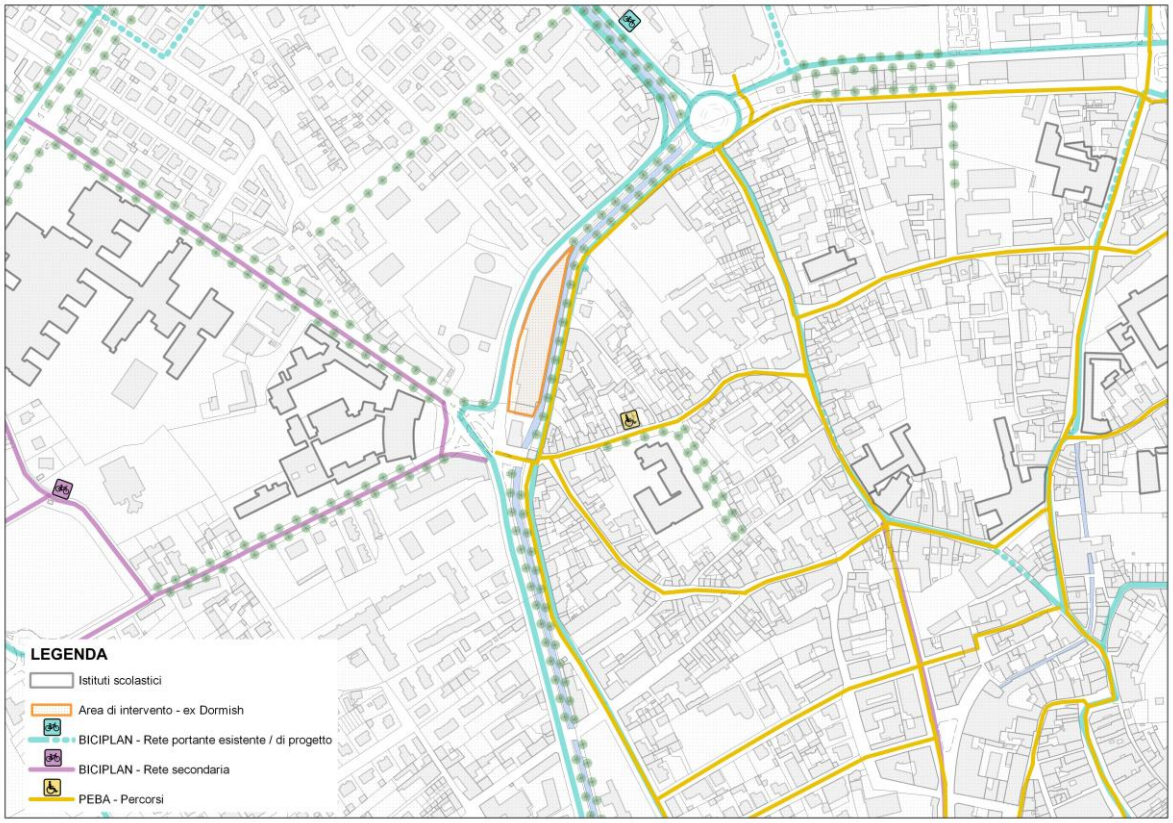
L'area è inserita in un contesto dove sono presenti diversi istituti scolastici superiori: ISIS Arturo Malignani, Istituto Gaspare Bertoni, Liceo Scientifico Giovanni Marinelli, Istituto Tecnico Zanon, Istituto Magistrale Caterina Percoto; per questo l'area, vista la sua collocazione baricentrica, svolge un ruolo strategico anche per erogare servizi di mensa.
L'area può fungere da centro di gravitazione per un raggio di almeno 500 m, essendo raggiungibile in meno di 10 minuti a piedi dagli studenti degli istituti limitrofi.

Cartografia 2 – Raggio di gravitazione dell'area oggetti di intervento rispetto agli istituti scolastici.



Cartografia 3 – Istituti scolastici nel contesto di riferimento.

L'ambito nel quale è collocata l'area è caratterizzato da importanti flussi di traffico, per cui si rende necessario un ripensamento dello snodo di piazzale Cavedalis, attraverso l'inserimento di una rotatoria che permetterà anche di migliorare i livelli di sicurezza del contesto urbano.



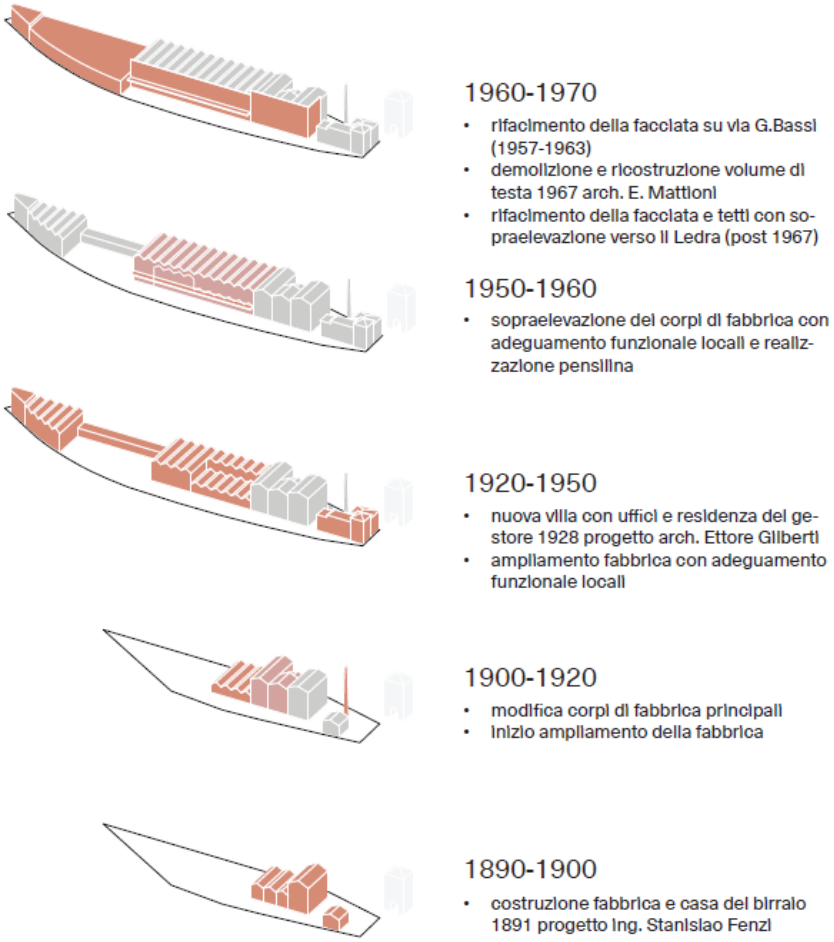

Cartografia 4 – Mobilità dolce e accessibilità all'area di intervento.

## Inquadramento storico e sviluppo cronologico dell'area

Come illustrato nella Scheda Tecnica - Decreto ministeriale 22 agosto 2017, n. 154 art. 16 (Allegato 1) e negli schemi contenuti nella stessa, a cui si rimanda per una lettura organica, l'evoluzione del costruito è schematizzabile in 5 blocchi temporali che individuano l'evoluzione principali dei corpi di fabbrica: 1890-1900, 1900-1920, 1920-1950, 1950-1960, 1960-1970.

In questa classificazione temporale, comprendendo anche gli elementi che generano il vincolo indiretto, il sistema complessivo è costituito dalla preesistenza storica della Torre Villalta (1354), dallla Palazzina Dormisch (1928), e dal volume produttivo della fabbrica suddiviso in 3 parti:

- volume di testa in prossimità con la villa, denominato corpo A (1890-1900),
- volume centrale produttivo denominato corpo B (1900-1960),
- volume di coda a Nord, denominato corpo C (1967).



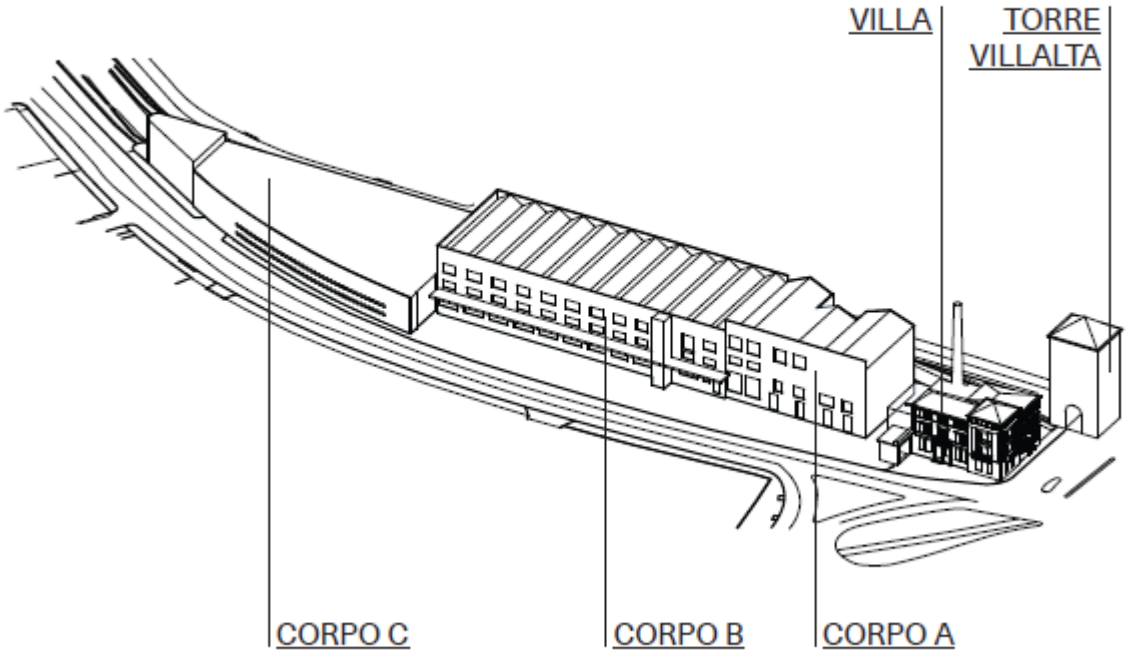

Come si può riscontrare dalla ricostruzione dell'evoluzione temporale delle costruzioni, il primo corpo di fabbrica, corpo A, viene ampliato progressivamente a partire dai primi del Novecento, seguendo il <u>principio della ripetizione seriale di campate con tetto a falda</u>, che determina la composizione di facciata sul Canale Ledra.

I corpi A e B occupavano tra il 1900 e il 1960 la quasi totalità dell'area.

Gli edifici subiscono svariate modifiche (ampliamenti, sopraelevazioni, rimaneggiamenti) nel corso degli anni, per soddisfare le esigenze funzionali della produzione. Dopo l'acquisizione dello stabilimento da parte del gruppo Peroni, viene rimodulato completamente il prospetto su via Bassi, con la realizzazione di una nuova facciata in stile razionalista, con grandi aperture orizzontali, intonaco chiaro e serramenti a ferro-finestra.

L'ultima espansione del costruito corrisponde al corpo C.

Nel 1967 vengono abbattuti i volumi sulla punta a Nord del lotto per fare spazio al progetto dell'arch. Mattioni.




I prospetti, a seguito delle diverse espansioni dell'impianto di produzione, presentano almeno tre linguaggi sovrapposti, generando un'immagine complessiva di difficile lettura.

Se di stili si può parlare, le sovrapposizioni e le superfetazioni dei corpi A e B su via Bassi presentano un aspetto "razionalista", conseguente al rifacimento totale del prospetto originale, avvenuto negli anni 60.
La facciata verso Nord, corpo C, è caratterizzata da materiali, altezze e linguaggio stilistico diversi e da aperture ad "oblò".

Il prospetto sul Ledra, presenta nella porzione del blocco A una copertura a "capanna".

Verso Nord, nel corpo B, il prospetto si caratterizza per i segni visibili delle espansioni e soprattutto della soprelevazione (avvenuta presumibilmente tra gli anni 60 e 70). La stessa discontinuità presente nel prospetto di via Bassi è

riscontrabile nell'attacco con il corpo C, questa volta privo di aperture e completamente cieco.

Ugualmente, il prospetto sud, sul retro della Palazzina Dormisch, risulta cieco mentre quello nord è il risultato della rastremazione del corpo C e non presenta alcuna particolarità.

## Lo stato dell'area

Nella lettura dello stato di fatto dell'area, oggi permangono i tre corpi sopra descritti, con diversi livelli di degrado.

Sui corpi di fabbrica è stata fatta un'analisi strutturale dello stato di fatto che fa parte integrante Scheda Tecnica - Decreto ministeriale 22 agosto 2017, n. 154 art. 16 (Allegato 1). Dalla relazione emerge un alto rischio statico del costruito e la presenza di elementi ed attrezzature pericolanti.

L'analisi dello stato di fatto è relativa ad un sopralluogo nelle zone apparentemente "sicure", si demanda dunque al Progetto di Fattibilità l'individuazione del comportamento strutturale e l'analisi puntuale dello stato di conservazione, del degrado e dei dissesti con l'ausilio di tecnologie adeguate.

Lo studio arriva alle seguenti conclusioni:

- **il corpo A**: non risulta strutturalmente recuperabile se non con interventi radicali che consentano di ricreare un nuovo organismo strutturale omogeneo diverso dall'esistente;
- **il corpo B**: stanti le condizioni che ha prodotto l'incendio, dal punto di vista statico, può essere oggetto solo di una demolizione e successiva ricostruzione;
- **il corpo C**: può essere recuperato con interventi organici volti ad adeguare il fabbricato all'attuale normativa, fatta salva ovviamente la convenienza economica di un recupero rispetto alla sua ricostruzione e sempre nell'ipotesi che l'intervento di progetto non preveda l'ampliamento o la sopraelevazione del corpo di fabbrica esistente che comporterebbe automaticamente la necessità di un suo adeguamento antisismico con necessità di interventi ancor più massicci di quanto sopra previsto.

## Il progetto di variante e inserimento nel contesto urbano

Il Piano Regolatore Generale del Comune (P.R.G.C.) di Udine in vigore dal 10.01.2013, è stato adottato con D.C.C. n.67 del 25.07.2011, approvato con D.C.C. n.57 del 03.09.2012 ed è aggiornato alla variante n.31 entrata in vigore dal 14/07/2022.

Lo strumento generale classifica l'ambito nella zonizzazione come zona commerciale H2.01 "Ambito via Bassi (Ex Dormisch) disciplinata agli artt.46 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per tale ambito le norme di piano prevedono apposita Scheda Norma contenuta nell' Appendice 3 delle NTA nella quale vengono definiti specifici parametri urbanistici ed edilizi nonché prescrizioni ed indicazioni distributive per la sua attuazione.

L'ambito, ad oggi inutilizzato ed in stato di degrado, è interessato da un'iniziativa di rigenerazione urbana per la quale è stato redatto un progetto preliminare già sottoposto alla Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio del Friuli Venezia Giulia, la quale in via preliminare si è espressa con parere favorevole ( prot. n.002 dd. 26.10.2021).

La proposta di intervento di riqualificazione che concettualmente possiamo declinare come un passaggio **dalla fabbrica di birra, alla fabbrica del sapere**, prevede i seguenti elementi funzionali:

- Spazi dedicati alla formazione;
- Piazza- giardino;
- Spazi per attività direzionale – commerciale;
- Galleria-spazio coperto;
- Parcheggio sotterraneo;
- Connessioni e accessi ciclopedonali e veicolari;
- Recupero funzionale della centrale idroelettrica sul Canale Ledra - Tagliamento.

Di questi elementi funzionali rientrano nei contenuti di Scheda Norma quelli riguardanti la localizzazione delle destinazioni d'uso e quelli riguardanti la connessione dell'ambito con il sistema della mobilità urbana sia veicolare che ciclo-pedonale. Non rientra negli elementi definiti dalla Scheda Norma, la riorganizzazione a rotatoria dell'intersezione di Piazzale Cavedalis, che è un elemento disgiunto dall'attuazione dell'ambito e che sarà oggetto di una specifica progettazione e realizzazione da parte del Comune di Udine.

In base ai contenuti della proposta progettuale, si è resa necessaria la modifica della Scheda Norma del P.R.G.C. per rendere il progetto realizzabile con le caratteristiche proposte, da cui l'esigenza di procedere alla redazione di una variante urbanistica di livello comunale ai sensi della LR 5/2007, n.5 art. 63 sexies.

La variante alla scheda norma è stata impostata tenendo conto di alcuni principi guida progettuali che derivano dalla storia del sito e dal suo rapporto con il contesto urbano consolidato negli anni oltre che delle prescrizioni derivanti dai decreti di vincolo della villa ex Dormisch, della ciminiera e del portale monumentale, nonché del vincolo indiretto imposto all'ex stabilimento Dormisch.

Le nuove funzioni che saranno ospitate nell'area sono riferite all'inserimento di un Istituto Tecnico Superiore che ben si integra con l'ambito dove sono presenti diversi istituti scolastici.

## Variazioni al PRGC

Le modifiche alla scheda norma H riguardano in particolare:

- i punti di accesso veicolare all'area: ora previsti in entrata due accessi, uno in via Bassi e uno in via Micesio, in uscita uno in via Bassi;
- il parcheggio, che viene ricollocato, rispetto all'attuale previsione in superficie, ai due livelli piani interrati già esistenti dello stabilimento. É prevista la monetizzazione degli standard relativi ai parcheggi di relazione e al verde pubblico;
- l'inserimento nella punta a nord di un'area con funzioni di piazza-giardino;
- la limitazione a 1.000 mq delle superfici di vendita;
- la limitazione delle altezze da 20 m a 16 m. al fine di armonizzare l'intervento;
- l'incremento della superficie coperta realizzabile fino al 65%, ma con un decremento del 15% rispetto alla superficie coperta esistente;
- la possibilità di riedificazione lungo il canale Ledra mantenendo le distanze dell'attuale sedime;
- l'inserimento di prescrizioni volte alla valorizzazione del contesto in coerenza con i vincoli della soprintendenza.

### *I Parametri urbanistici ed edilizi*

Per quanto attiene alla superficie coperta, la variante con la modifica dell'indice di copertura territoriale QT da 0,40mq/mq (previsto nella normativa di zona H2.n) a 0,65mq/mq, ammette una SC massima di 3.568mq con incremento di 1.372 mq, rispetto al piano vigente. Da un punto di vista planimetrico giova rilevare che l'incremento di superficie coperta viene distribuito sul fabbricato già esistente ed in comparazione allo stato di fatto fisico del luogo, che vede una copertura pressoché completa dell'ambito (ca 4.400mq su 5.489 di ST), la copertura territoriale consentita dalla variante è significativamente inferiore rispetto al costruito esistente con una riduzione di 832 mq di superficie coperta pari al 15%.

L'altezza massima consentita viene ridotta da 20 m. a 16 m. allineandosi all'altezza prevalentemente raggiunta dai corpi esistenti e nel rispetto dei rapporti volumetrici e di altezza dell'ex Villa Domisch.

La cubatura ammessa in conseguenza dell'incremento dell'indice QT subisce un aumento. A riguardo è d'uopo precisare che la variante introduce quale elemento qualificante la galleria interna al fabbricato, che rappresenta un ampio "vuoto" all'interno della volumetria complessiva. La galleria rappresenta il 10% della superficie coperta (357 mq) ed esprime una volumetria pari a circa 5.710 mc.

In sintesi, se dalla comparazione tra le previsioni del P.R.G.C. vigente e la variante, emerge un incremento quantitativo teorico, l'intervento edilizio per il quale viene predisposta la presente variante riqualifica l'ambito riducendo le volumetrie dei fabbricati attualmente presenti in situ e dando origine a nuove aree scoperte. Va inoltre considerato che detto incremento di volumetrie è motivato da una precisa attenzione a ricalcare le preesistenze a testimonianza dell'assetto insediativo caratterizzante lo storico stabilimento.

La variante introduce inoltre la prescrizione di realizzare un minimo pari al 40 % della SC da destinare alla funzione "direzionale-istruzione". Si tratta di una prescrizione finalizzata a dare una connotazione "prevalente" all'ambito. In considerazione delle presumibili superfici accessorie e delle superfici scoperte a servizio dell'istruzione, nonché delle superfici utilizzate in promiscuità tra le diverse funzione ammesse nell'ambito, è plausibile attendersi un utilizzo delle superfici disponibili, in prevalenza orientate a questa funzione.

Viene confermato l'indice del 10% di SC da destinare a verde arborato, come da normativa di zona. La specificazione della Scheda Norma è motivata dallo stato di fatto dell'ambito in cui la superficie ad oggi è di fatto interamente coperta, con edificazione anche nel sottosuolo.

Le modifiche di variante introducono un limite alla superficie di vendita complessiva (SV) realizzabile nell'ambito. Il limite stabilito dalla norma di zona H vigente di 1500 mq di SV viene abbassato (limitatamente all'ambito ex Dormisch) a 1000mq. Il provvedimento pone un limite all'utilizzo dell'ambito per fini commerciali, e quindi limita la destinazione più impattante in termini di flussi veicolari in movimento e sosta. Questa scelta è stata fatta in coerenza con la volontà dell'amministrazione di ridurre le aree a fini commerciali per medie e grandi strutture di vendita, tenendo presente che le destinazioni commerciali in aree da recuperare e riqualificare sono funzionali al recupero e al garantire un mixitè funzionale delle destinazioni d'uso.

***Il sistema degli accessi ed i percorsi di viabilità meccanica e delle utenze deboli***

La Scheda Norma modificata dalla variante prevede due accessi meccanici entrambi collocati su via Bassi. Il sistema degli accessi sarà organizzato in ingresso dall'accesso sud e in ingresso ed uscita dall'accesso nord. Il sistema è concepito per gestire i flussi in ingresso e uscita dal parcheggio sotterraneo dell'ambito. Non è prevista la circolazione all'interno dell'ambito di veicoli a raso, fatta eccezione per i mezzi di soccorso ed i mezzi di approvvigionamento merci delle attività insediate. Il sistema degli accessi, come meglio precisato nella parte normativa ammette la realizzazione dell'accesso sud solo a condizione che sia unico e coordinato per servire gli accessi all'ambito e alla Villa, mediante accordo

tra i proprietari. In caso contrario potrà essere realizzato unicamente l'accesso a nord.

Il sistema della mobilità dolce viene riorganizzato localizzando i punti di accesso all'ambito nella parte sud. A differenza dello schema vigente, la nuova proposta non conferma l'accesso a nord, ma conferma gli accessi indicati nella parte sud ed integra il sistema con un percorso di attraversamento della Torre di Porta Villalta, che costeggia la ex Villa Dormisch e conduce all'accesso monumentale dell'ex stabilimento. La Scheda Norma indica inoltre la possibilità di accesso pedonale all'ambito mediante la riattivazione del sottopasso esistente situato sotto via Bassi in posizione mediana rispetto all'ambito.

***Gli elementi strutturanti il disegno interno***

La variante introduce la rappresentazione degli allineamenti da rispettare nell'edificazione, i quali prendono a riferimento gli allineamenti dei fronti edilizi dei corpi di fabbrica più antichi.

La variante introduce il segno grafico dell'impronta a terra da valorizzare, la quale riprende l'attuale sagoma caratteristica dell'edificio dell'architetto Mattioni, ritenuta elemento identitario dell'ambito e pertanto da mantenere quale segno della sua memoria.

La rappresentazione grafica di questi elementi, in combinazione con le prescrizioni di norma consente di vincolare l'assetto dell'intervento edilizio nella sua distribuzione all'interno dell'ambito.

L'effetto delle modifiche introdotte determina a sud un allineamento del corpo di fabbrica di progetto rispetto alla ex Villa Dormisch, quale elemento di valorizzazione delle visuali della villa e delle sue pertinenze. Sul lato est (Canale Ledra) il profilo planimetrico esistente viene confermato limitatamente alle parti più antiche del costruito, mentre nella parte a nord lo sviluppo del fabbricato di progetto viene interrotto per lasciare spazio ad un'area scoperta, ricavata dalla demolizione del fabbricato indicato come corpo C nella relazione sull'evoluzione storica dell'insediamento produttivo ex Dormisch.
Sul lato ovest (via Bassi) il fronte del fabbricato di progetto viene allineato all'esistente e riorganizzato longitudinalmente in un unico rettifilo.

***La localizzazione dei servizi***

La modifica di variante prevede un'articolazione più definita dei contenuti della Scheda Norma.

A parziale sostituzione dell'area a parcheggio indicata nel piano vigente, che viene stralciata dalla scheda grafica in quanto i parcheggi sono previsti nei piani interrati del fabbricato, la variante colloca nella parte nord dell'ambito un'area scoperta di circa 950mq volta alla realizzazione di una piazza giardino (zona "Pz"), incorniciata dall'impronta a terra che riprende il perimetro della porzione di edificio identificato come corpo C.

## CONCLUSIONI

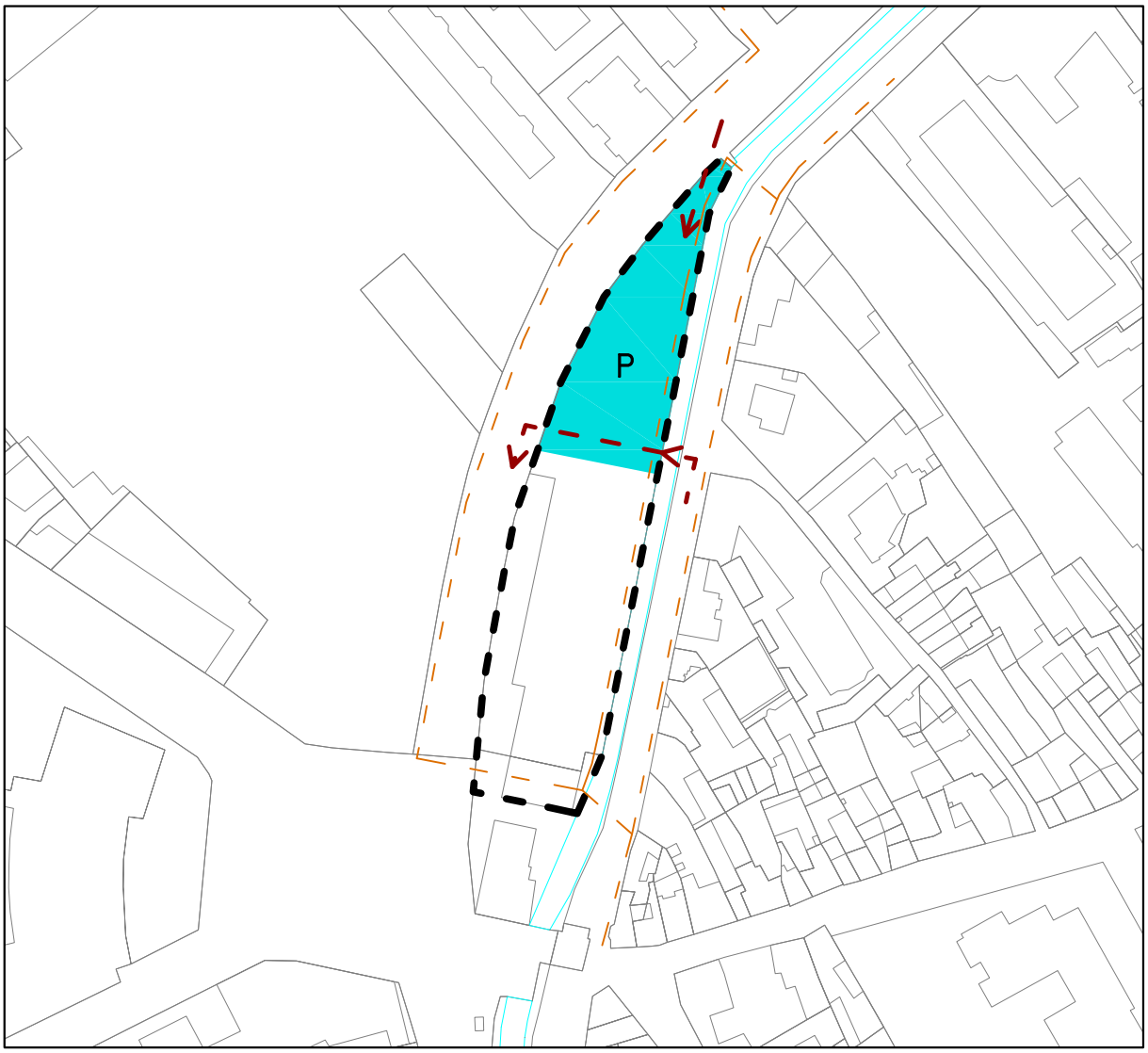
Le modifiche che si propongono di apportare con la variante sono tutte riconducibili alla tipologia “variazioni non sostanziali” che rispettano gli obiettivi e le strategie del PRGC, pertanto rientranti quindi nei limiti indicati dalle disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale, e coerenti con l'impostazione generale strutturale del PRGC come indicate nell’articolo 63 sexies comma 1 lettera l) della legge regionale 5/2007 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio).

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici come si rileva dalle conclusioni della relazione di adeguamento degli aspetti paesaggistici, la variante al Piano Regolatore Generale Comunale è coerente con gli obiettivi statutari, i relativi obiettivi di qualità, con gli indirizzi e le direttive e le prescrizioni d’uso relative ai beni paesaggistici interessati di cui al D.Lgs 42/2004 Parte III, art. 134.

Inoltre la variante è coerente con le prescrizioni ed i contenuti dei decreti di vincolo dei beni di interesse culturale di cui alla Parte II del D.Lgs 42/2004 artt.10 e 45 e non contiene provvedimenti che possano pregiudicarne la conservazione e la fruizione.

# QUADERNO DELLE SCHEDE NORMA

VIGENTE




SCALA 1:2000

# LEGENDA

Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

Punti di accesso veicolare

Percorsi veicolari

Percorsi ciclopedonali

P Parcheggi Pubblici

AMBITO VIA BASSI (EX DORMISCH)

H2
01

ATTUAZIONE:
P. D. C.
CONVENZIONATO

SUPERFICIE TERR.
5.489 MQ

COPERTURA TERR.
0,4 MQ/MQ

ALTEZZA MASSIMA
20,0 M

VIGENTE

# H2.01 - AMBITO VIA BASSI (EX DORMISCH)

## DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona H.

## PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale, disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda.

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti per la zona H2.n.

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

- H massima 20,00 m
- Ds 6,00 m

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L' intervento edilizio consente la demolizione degli edifici presenti nell'ambito al fine di realizzare un nuovo complesso immobiliare dalle elevate capacità architettoniche con un incremento dello standard di qualità degli spazi pubblici aperti e/o chiusi e delle infrastrutture.

Sono consentiti interventi, fino alla ristrutturazione edilizia, anche parziali, nell'ambito delle facoltà autonome delle singole proprietà degli immobili.

Nel caso di costruzione di piani interrati ad uso parcheggio, il progetto dovrà definire l'accessibilità veicolare ai parcheggi stessi in funzione dei flussi di traffico della zona.

Il progetto dovrà prevedere il collegamento pedonale/ciclabile lungo via Bassi e lungo via Micesio, nonché il loro collegamento.

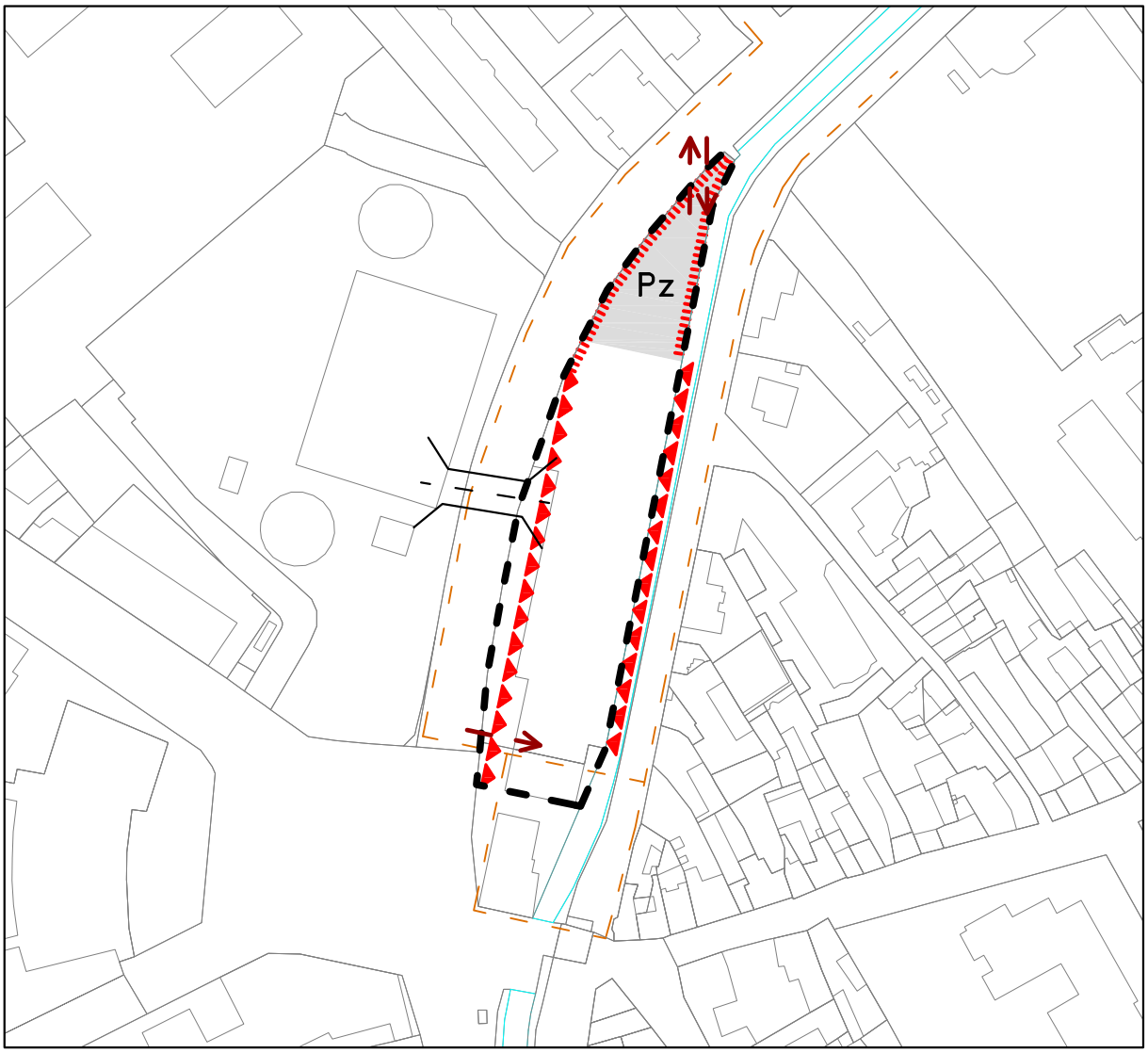
I parcheggi di relazione dovranno essere realizzati e localizzati secondo quanto indicato nella parte grafica della scheda.

Si dovrà valorizzare il canale artificiale Ledra anche come elemento ambientale degli spazi a verde.

## CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale dei parcheggi indicati nella parte grafica della scheda, posti al piano terra e interrato; analogamente dovranno essere ceduti i percorsi ciclopedonali pubblici che si riterranno opportuni in sede di convenzionamento.

VARIANTE




SCALA 1:2000

# LEGENDA

Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

Punti di accesso veicolare

Percorsi ciclopedonali

Pz Piazza - giardino

Sottopasso pedonale

Elementi strutturanti il disegno interno

Impronta a terra da valorizzare

Allineamenti obbligatori

AMBITO VIA BASSI (EX DORMISCH)

H2 01

ATTUAZIONE: P. D. C. CONVENZIONATO

SUPERFICIE TERR. 5.489 MQ

COPERTURA TERR. 0,65 MQ/MQ

ALTEZZA MASSIMA 16,0 M

## H2.01 – AMBITO VIA BASSI (EX DORMISCH)

### DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona H.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi degli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda.

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

- QT 0,65 mq/mq
- H massima 16,00 m
- Ds 6,00 m fatto salvo il mantenimento delle distanze legittimamente preesistenti o per gli allineamenti obbligatori indicati nella parte grafica della scheda.
- Almeno il 40% della superficie coperta realizzabile deve essere adibita a destinazione direzionale-istruzione.
- Area scoperta: Nell'attuazione dei previsti interventi sull'area, deve essere riservata a verde arborato una superficie pari ad almeno il 10% del complessivo lotto. L'area verde potrà anche svilupparsi, parzialmente o totalmente, al di sopra della struttura di sosta interrata, anche nell'area identificata come Pz.

Per quanto non specificato i parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti dalla zona H2.n.

### INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

È consentita la demolizione degli edifici esistenti al fine di realizzare un nuovo complesso immobiliare dalle elevate qualità architettoniche ed infrastrutturali. Il progetto deve rispettare gli allineamenti del sedime storico della fabbrica come indicato nella parte grafica della scheda. La progettazione degli spazi aperti e chiusi deve favorire una permeabilità visiva e di fruizione tra la via Bassi, il canale Ledra e via Micesio. A tal fine, nel caso in cui un fabbricato superi i 100 m di sviluppo longitudinale deve prevedere al proprio interno un volume vuoto a guisa di galleria/cannocchiale con superficie pari ad almeno il 10 % della superficie coperta.

La piazza-giardino, indicata nella parte grafica della scheda, deve essere realizzata riprendendo porzioni dell'impronta a terra dell'edificio esistente. Nell'area sono ammesse, modellazioni altimetriche del terreno.

È consentita la localizzazione di strutture commerciali con un limite di superficie di vendita complessiva di 1000 mq.

L'accessibilità veicolare all'area è prevista lungo via Bassi con accessi a sud in entrata e a nord in entrata e uscita, come indicato nella parte grafica della scheda. L'accesso a sud deve essere unico e garantire l'accessibilità ad entrambe le proprietà identificate catastalmente al NCEU Udine Fg. 30 - mappali 2223 e 304. Nel caso non ci fosse l'accordo tra i proprietari, non si concederà l'ingresso a

sud e resterà il solo ingresso a nord in quanto, in caso di realizzazione di una rotatoria in Ple Cavedalis, si deve garantire l'accesso alla Villa dov'è presente un passo carraio già autorizzato. Nel caso di costruzione di piani interrati ad uso parcheggio, il progetto deve definire l'accessibilità veicolare ai parcheggi stessi in funzione dei flussi di traffico della zona.

Per la mobilità pedonale e ciclabile, il progetto deve definire i collegamenti con la rete urbana della mobilità dolce secondo lo schema indicato nella parte grafica della scheda e la distribuzione dei flussi interni all'ambito.

Il progetto dell'ambito deve prevedere il recupero e la valorizzazione della turbina esistente sul canale Ledra.

Il progetto può prevedere la riedificazione lungo il canale Ledra, mantenendo le distanze dell'edificio esistente*, in deroga a quanto prescritto dal RD 523/1904, nel rispetto delle prescrizioni stabilite nell'intesa del 12/10/2022 con il Consorzio di Bonifica Pianura Friulana in materia di tutela, manutenzione e gestione dell'acqua pubblica e del canale Ledra.*

Sono consentiti interventi, fino alla ristrutturazione edilizia, anche parziali, nell'ambito delle facoltà autonome delle singole proprietà degli immobili.

Il progetto deve rispettare le prescrizioni dettate dai decreti ministeriali di vincolo in ordine alla ex villa Dormisch, all'ex stabilimento Dormisch e al canale Ledra.

Si deve valorizzare il canale artificiale Ledra anche come elemento ambientale degli spazi a verde.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione deve:

- regolamentare la realizzazione delle infrastrutture di viabilità carrabile, ciclabile e pedonale e l'eventuale cessione o asservimento a uso pubblico delle relative superfici;
- disciplinare l'accesso alle proprietà identificate catastalmente al NCEU Udine Fg. 30 - mappali 2223 e 304;
- disciplinare le aree di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le aree non cedute e le relative opere non realizzate devono essere monetizzate.

*OGGETTO: variante al PRGC relativa all'area dismessa della "Ex Birreria Dormisch" in via G.B. Bassi.*

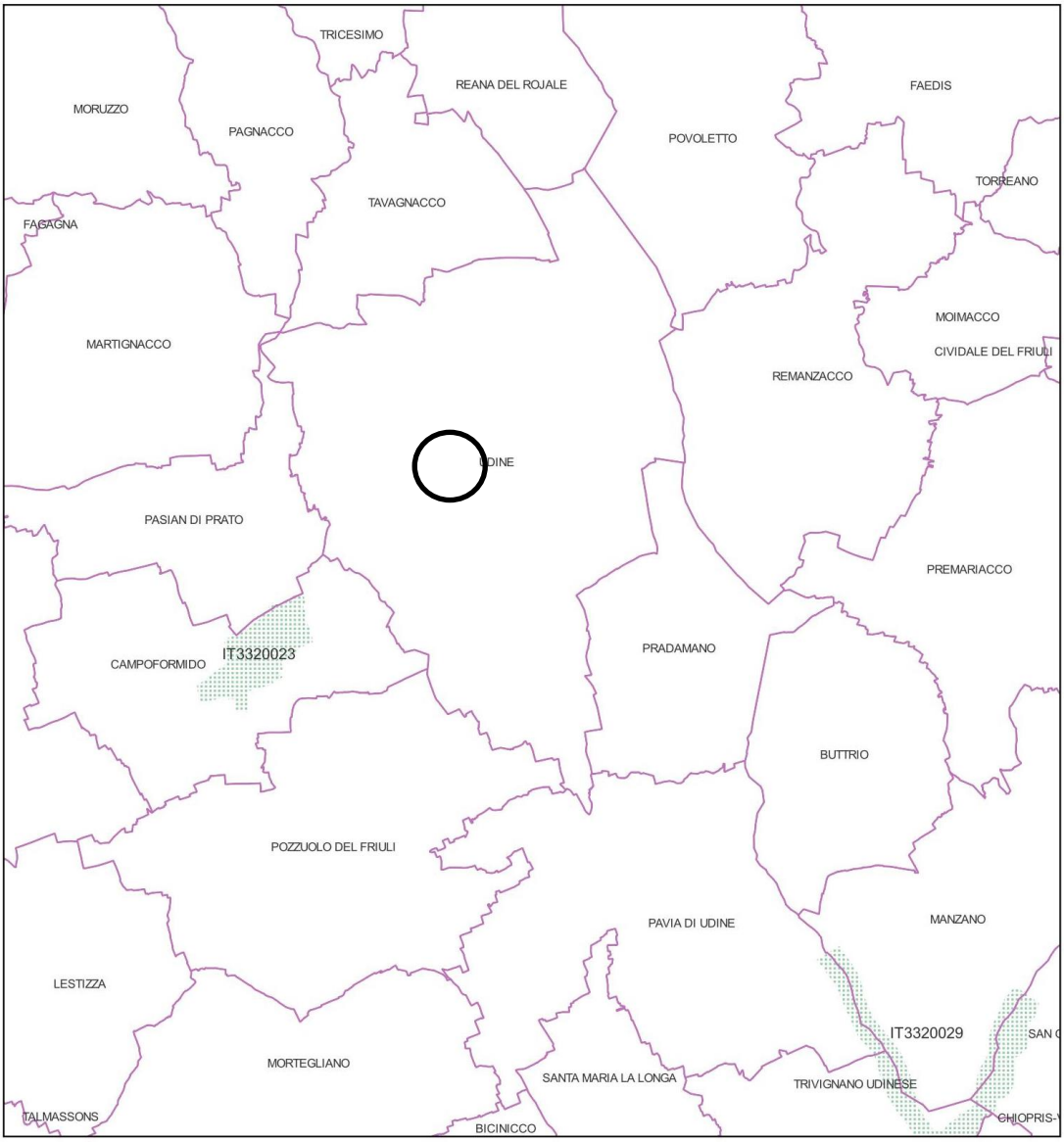
**RELAZIONE finalizzata alla ricerca di eventuali possibili conseguenze o interferenze fra le previsioni della variante al P.R.G.C. e gli obiettivi di tutela e conservazione degli habitat del SIC (ora ZSC) stabiliti dalla Comunità Europea, con riferimento ai SIC (ZSC) più prossimi sotto il profilo territoriale.**

*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.

## PREMESSE

VISTO il Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche approvato con D.P.R. 8.9.1997 n. 357;

VISTO l'elenco delle zone di protezione speciale individuate ai sensi della direttiva 74/409/CEE e dei siti di importanza comunitaria proposti ai sensi della direttiva 92/43/CEE approvato con decreto del Ministro dell'Ambiente 3.4.2000;

PRESO ATTO che nel territorio del Comune di Udine non sono presenti zone di protezione speciale, né siti di importanza comunitaria;

PRESO ATTO, inoltre, che nei territori dei comuni limitrofi sono presenti i seguenti S.I.C. (Z.S.C.):

- IT3320023 Magredi di Campoformido (Comune di Campoformido)

- IT3320029 Confluenza fiumi Torre e Natisone (Comune di Pavia di Udine)

CONSIDERATO che il progetto della variante al P.R.G.C. comunale, relativa alla modifica della scheda norma H2.01, non comporta alcun effetto sui siti di importanza comunitaria sopra individuati, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi;

VISTA la relazione della variante citata, dalla quale si evincono i contenuti della variante stessa;

## CONTENUTI DELLA RELAZIONE:

La presente relazione è finalizzata alla ricerca di eventuali possibili conseguenze o interferenze fra le previsioni della presente variante e gli obiettivi di tutela e conservazione degli habitat dei SIC (ZSC) stabiliti dalla Comunità Europea, con riferimento ai SIC (ZSC) più prossimi sotto il profilo territoriale.

Le modifiche alle previsioni del PRGC vigente del Comune di Udine, contenute nella presente variante, **non giungono ad interessare direttamente nessun SIC (ZSC), anche in quanto nessun SIC (ZSC)** è presente sul territorio di questo Comune.

Pertanto le previsioni della variante non incidono in modo diretto sui SIC (ZSC) individuabili con criteri di prossimità nei Comuni limitrofi e nelle premesse richiamati.

## CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE:

Le scelte progettuali della variante sono state illustrate nella relazione allegata alla stessa.

Le modifiche che la presente variante introduce riguardano la modifica della scheda norma H2.01. Le variazioni non possono ritenersi tali da produrre incidenze sull'habitat dei SIC (ZSC) presenti nei Comuni limitrofi, in quanto non significative, se rapportate alla scala territoriale di riferimento per i siti di rilevanza comunitaria considerati.

La variante non comporta effetti significativi in termini di risorse (estrazione di acqua, ecc.) e incremento di effetti (in relazione ai SIC - ZSC) in ambito di emissioni (smaltimento al suolo, in acqua o in aria, rumore, ecc.).

## CONCLUSIONI

**È ragionevole quindi affermare che per effetto delle previsioni della variante:**

1. **non vengono introdotti, negli esistenti atti di pianificazione, fattori ai quali possa essere attribuita la valenza di alterare in senso negativo fatti ed elementi in condizioni da poter incidere negativamente sugli ambiti dei SIC (ZSC) presenti nei Comuni limitrofi, compresi nella "area vasta" circostante la Città di Udine;**
2. **non vengono introdotte nel PRGC azioni in grado di produrre inquinamento e disturbi ambientali che possono interferire con i SIC (ZSC) anzidetti;**

COMUNE DI UDINE
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica
Unità Organizzativa Gestione Urbanistica

Udine, 15 luglio 2022

**OGGETTO: ASSEVERAZIONE degli aspetti geologici e in materia di invarianza idraulica della variante n __ al PRGC relativa all'area dismessa della "Ex Birreria Dormisch" in via G.B. Bassi.**

## ASSEVERAZIONE

Ai sensi dell'art. 10, comma 4° ter, della Legge Regionale 27/1988 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 all'oggetto,

## ATTESTA

- che per il presente strumento urbanistico non è necessario il parere di cui agli articoli 10 e 11 della Legge Regionale 27/1988 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.86/Pres. non è soggetta al rispetto del principio di invarianza idraulica e non rientra nell'ambito del relativo Regolamento attuativo.

Il Responsabile dell'U.Org.
Gestione Urbanistica
*Arch. Alessandro Bertoli*

COMUNE DI UDINE
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica
Unità Organizzativa Gestione Urbanistica

Udine, 15 luglio 2022

**OGGETTO: ASSEVERAZIONE di "variante di livello comunale" al PRGC ai sensi dell'art. 63 sexies comma 2, della L.R. 23.02.2007 n. 5 e s.m.i. relativa all'area dismessa della "Ex Birreria Dormisch" in via G.B. Bassi**

## RELAZIONE - 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 di Responsabile dell'Unità Organizzativa Gestione Urbanistica, progettista della variante al Piano Regolatore Generale Comunale in argomento

## 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 alla modifica di una scheda norma, appendice terza delle norme di attuazione del PRGC vigente;

- che, in particolare, rispetto all'articolo 63 sexies, comma 1, "Disposizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici", la variante ricade nella fattispecie di cui alla lettera l):

  *"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."*

Il Responsabile dell'U.Org.
Gestione Urbanistica
*Arch. Alessandro Bertoli*