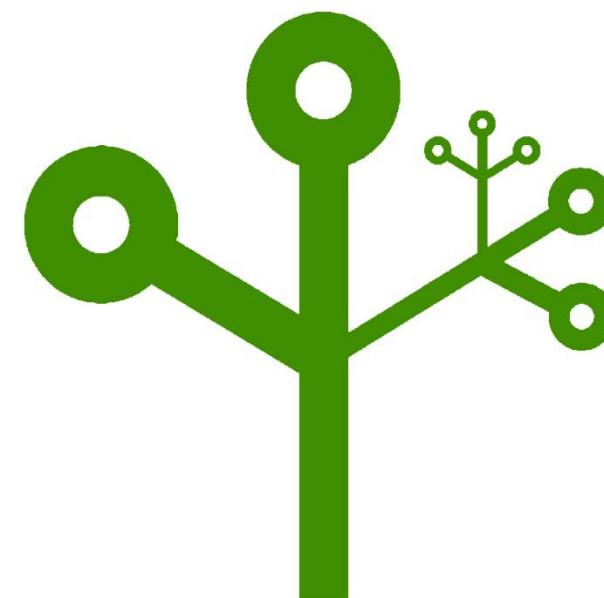


## PARCO NORD – UDINE

Proposta  
di Variante al PRGC



ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di Udine  
*Cristina Bellan*  
Cristina Bellan  
albo sez. A/a - numero 673  
architetto

Maggio 2021



**Proposta  
di Variante al PRGC  
ambito PARCO NORD**

Per gli ambiti non attuati del PRGC 2005  
Molin Nuovo:  
ex Comparto 1A  
ed ex Comparto 3: UI 10 e 12





## **Proposta di Variante al PRGC ambito PARCO NORD**

**La documentazione della proposta di Variante  
è articolata in 3 rapporti:**

+ Il primo rapporto  
**Proposta di Variante al PRGC  
ambito PARCO NORD**

+ Il secondo rapporto  
**Rapporto preliminare  
di Verifica di assoggettabilità  
alla Valutazione Ambientale Strategica**

con 4 allegati specialistici:

Traffico indotto  
Matteo Colautti, ingegnere

Infrastrutture e mobilità  
Fiorella Honsell, ingegnere

Suolo e sottosuolo  
Franco Varisco, chimico

Ciclo idrico  
Matteo Colautti, Ingegnere

+ il terzo rapporto  
**Relazione di adeguamento al  
Piano Paesaggistico Regionale**

**Gruppo di lavoro  
per la stesura del Rapporto preliminare di  
Verifica di assoggettabilità alla Valutazione  
Ambientale Strategica**

**Capogruppo  
Patrimonio culturale**  
Cristina Calligaris, architetto

**Responsabile coordinamento temi ambientali  
Elaborazione del Rapporto preliminare**  
Germana Bodi, Ingegnere

**Infrastrutture e mobilità**  
Fiorella Honsell, ingegnere

**Suolo e sottosuolo, Geologia e idrogeologia**  
Franco Varisco, chimico  
Igor Marini, chimico

**Ciclo idrico  
Traffico indotto**  
Matteo Colautti, ingegnere

**Flora, Fauna, Ecosistemi**  
Giuseppe Oriolo, naturalista  
Matteo De Luca, naturalista

**Architettura**  
Michele Reginaldi, architetto

**Urbanistica e Paesaggio**  
Davide Cornago, urbanista

**Gruppo di lavoro  
per la stesura della proposta di Variante**

**Capogruppo  
Cristina Calligaris**  
architetto

  
**quattroassociati**  
architetti

**Davide Cornago**  
urbanista

+39 2 4981780  
+39 335 8388616

studio@cristinacalligaris.it

Piazza Sant'Ambrogio 25  
20123 Milano



## Indice

Obiettivi e Azioni della Variante	p. 1	Ipotesi per la redazione della Variante	p. 37
Inquadramento territoriale	p. 3	Note per la scheda norma ambito Parco Nord	p. 38
Ambito della Variante	p. 5		
Paesaggio urbano, Biodiversità	p. 7		
Infrastrutture e mobilità: valenze, criticità e indirizzi	p. 8		
Le tracce della storia	p. 10		
Regole Urbanistiche approvate Piano Regolatore Generale	p. 11		
Regole Urbanistiche approvate Piano Regolatore Particolareggiato 2005	p. 12		
Bonifiche effettuate	p. 15		
Piano Regolatore Particolareggiato 2005 Attuato e non attuato	p. 17		
La necessità della Variante	p. 20		
Gli studi per il nuovo assetto urbano	p. 21		
Ipotesi di trasformazione: gli scenari per le destinazioni	p. 22		
Stima dei parcheggi	p. 23		
Ipotesi di trasformazione: Scenari per l'assetto urbano	p. 24		
Coerenza con il PPR	p. 29		
Coerenza con il PRGC	p. 31		
Confronto tra Obiettivi della Variante e Obiettivi del PRGC sull'area	p. 32		
Struttura della Verifica di assoggettabilità VAS	p. 33		
Stime quantitative	p. 35		

## Obiettivi e Azioni della Variante

**Obiettivo primario** della Variante al PRPC è la **bonifica e la riurbanizzazione di un'area industriale dismessa**, già oggetto del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di Molin Nuovo 2005. La serie di obiettivi e azioni:

**.1 O Bonificare le aree ex industriali ora dismesse;**

- .1.A1 Aggiornare la caratterizzazione dei suoli estendendola ad entrambi i comparti
- .1.A2 Aggiornare il Piano Operativo di Bonifica del comparto Direzionale
- .1.A3 Elaborare Piano Operativo di Bonifica del comparto Residenziale
- .1.A4 Procedere al completamento delle bonifiche secondo i POB approvati, ed alla restituzione delle aree alla città con gli usi specifici

**.2 O Trasformazione urbanistica dell'ambito, promuovendo rigenerazione urbana e consumo di suolo zero;**

- .2.A1 Elaborare il piano particolareggiato per la trasformazione urbana dell'intero ambito della Variante promuovendo la rigenerazione e il rinnovo del tessuto urbano e il contenimento del consumo di suolo

**.3 O Promuovere un intervento che si caratterizzi come una parte della città, ad integrazione e qualificazione fisica e funzionale dell'esistente;**

- .3.A1 Elaborare progetti delle singole parti dei comparti con attenzione al contesto, alle esigenze della città ed alle connessioni con l'intorno

**.4 O Promuovere un intervento che arricchisca gli spazi della vita collettiva;**

- .4.A1 Elaborare progetti degli spazi pubblici e collettivi attenti alla fruibilità dei luoghi ed alla comodità dei cittadini

**.5 O Realizzare un grande Parco pubblico di connessione tra le aree agricole a Nord di viale Giovanni Paolo II ed a Sud di via Fusine;**

- .5.A1 Elaborare il progetto unitario del Parco, fissando gli elementi unitari e le fasi attuative e favorendo il suo ruolo di

connessione ecologica a scala locale, anche in relazione alla Roggia di Udine

- .5.A2 Massimizzare la valenza ecologica anche con le piantumazioni del Parco come misura di mitigazione e compensazione rispetto agli impatti, al fine di implementare i valori ecosistemici e contribuire alla capacità di adattamento ai cambiamenti climatici della città

**.6 O Articolare il sistema commerciale di viale Tricesimo mediante l'integrazione del Park retail Terminal Nord con nuove funzioni;**

- .6.A1 Promuovere, anche con la scelta delle singole attività da insediare nel comparto Direzionale, una ampia articolazione dei servizi offerti
- .6.A2 Promuovere azioni territoriali per la qualificazione fisica e funzionale delle aree nord di Udine, basate sulla restituzione alla città di spazi ora non fruibili e razionalizzandone l'accessibilità senza aggravare le criticità viarie

**.7 O Realizzare la Spina centrale, il grande asse trasversale di connessione pedonale che connetta viale Tricesimo, le gallerie e le piazze del Park retail Terminal Nord, le gallerie del nuovo insediamento, il nuovo Parco urbano ed il nuovo insediamento residenziale oltre via Molin Nuovo, sino alla Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli;**

- .7.A1 Progettare la Spina centrale come sistema, attento ai luoghi attraversati e dotato di un proprio carattere unitario che privilegia la fruizione pedonale

**.8 O Recuperare gli elementi di valore ambientale e storico testimoniale presenti: la Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli, come sancito anche dal Piano Paesaggistico regionale;**

- .8.A1 Elaborare il rilievo ed il progetto di recupero dell'Antico Battiferro Bertoli
- .8.A2 Promuoverne il recupero edilizio e l'utilizzo per funzioni collettive

- .8.A3 Elaborare il progetto di riqualificazione della Roggia di Udine e delle aree adiacenti per garantire la tutela del valore ecologico e paesaggistico e rafforzare la valenza degli elementi di memoria storica della comunità friulana

**.9 O Promuovere un intervento che si inserisca nella qualità architettonica dell'insieme di quanto realizzato del Piano Particolareggiato del Molin Nuovo;**

- .9.A1 Elaborare progetti delle singole parti dei comparti con attenzione alla qualità architettonica ed all'inserimento nel contesto delle trasformazioni realizzate secondo il PRPC 2005
- .9.A2 Sostituire gli elementi detrattori del paesaggio quali gli stabilimenti produttivi rimasti, sostituendoli con un nuovo paesaggio integrato

**.10 O Promuovere la completa realizzazione del percorso di mobilità lenta Nord-Sud, definito anche dal Piano Paesaggistico regionale, interessante la Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli;**

- .10.A1 Elaborare il progetto della pista ciclabile anche al fine di valorizzare la fruizione di aree di valore paesaggistico e culturale attraverso la mobilità lenta a basso impatto ambientale
- .10.A2 Integrare il percorso di mobilità lenta Nord/Sud con il Parco e le attività del nuovo insediamento e del Terminal Nord

**.11 O Realizzare la rotonda tra le vie Molin Nuovo e Fusine**

- .11.A1 Elaborare il progetto della rotonda quale elemento di snodo tra le aree residenziali a sud e la zona servizi e direzionale di fruizione collettiva a nord
- .11.A2 Elaborare politiche di indirizzamento del traffico su percorsi alternativi a viale Tricesimo

**.12 O Promuovere una strategia "attiva" di accesso all'ambito, basata sull'uso razionale del sistema delle connessioni esistenti e la modifica della ripartizione modale a favore della mobilità sostenibile**

- .12.A1 Elaborare politiche e strumenti di informazione e gestione dei flussi con incentivi e disincentivi per l'indirizzamento del traffico

La **strategia** proposta per l'ottenimento del risultato è l'**integrazione dell'intervento con il contesto**, fortemente polarizzato su viale Tricesimo, strip commerciale di rilievo sovracomunale.

L'elemento caratterizzante in questo sistema commerciale lineare è il centro commerciale esistente, prodotto dal Piano Particolareggiato di Molin Nuovo 2005: l'ampliamento dei servizi offerti è una possibilità da perseguire per partecipare alla complessiva **qualificazione del sistema commerciale di viale Tricesimo**. Nell'intorno il contesto presenta elementi di **valore ambientale e testimoniale**: la **Roggia di Udine**, gli **Ambiti di interesse agricolo urbano** e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli.

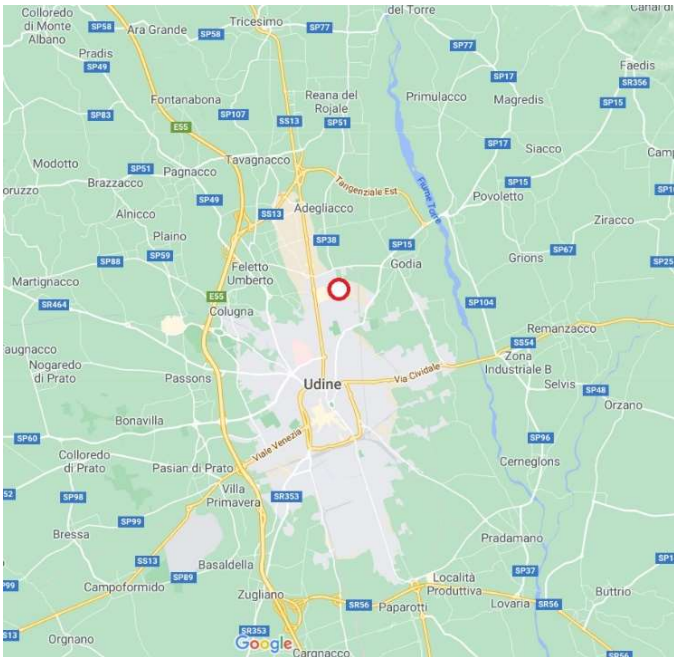
La trasformazione promuove la qualificazione e la connessione tra questi elementi, includendo come spunti per le successive fasi di progettazione la massimizzazione degli aspetti di riqualificazione e connessione tra l'intervento e l'intorno.

**Principio insediativo:**  
**integrazione col PRPC 2005 di Molin Nuovo**  
**e con il contesto**

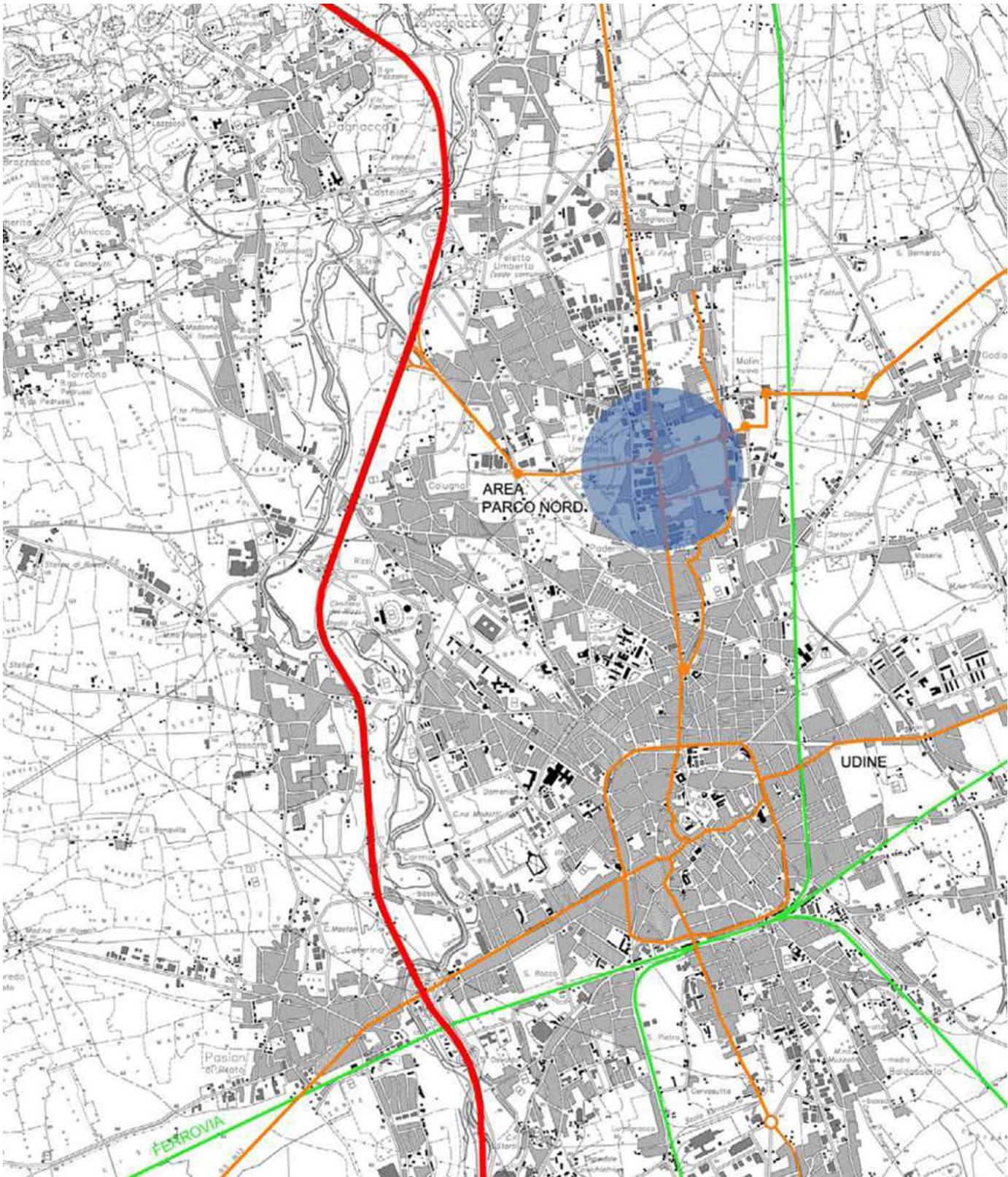




Inquadramento territoriale



Parco Nord  
Il contesto urbano



Parco Nord  
Il sistema delle connessioni territoriali



## Inquadramento territoriale

L'ambito della proposta di Variante è parte di un'area industriale dismessa localizzata a Nord della città, compreso tra viale Tricesimo e via Biella, tra via Fusine e viale Giovanni Paolo II.

L'ambito è ben servito dalla rete primaria della viabilità e presenta la potenzialità di integrarsi nel sistema territoriale di viale Tricesimo.

Negli ultimi decenni la maglia stradale primaria del settore Nord di Udine è andata ampliandosi ed articolandosi in modo significativo, realizzando alternative alla ridotta maglia precedente.

Nell'immediato intorno dell'area della Variante sono state aperte le trasversali viale Giovanni Paolo II, che ora connette l'uscita autostradale Udine Nord con via Molin Nuovo, via Biella per proseguire verso Nord-Est.

Le intersezioni principali sono ora gestite mediante rotonde, moltiplicate nel tempo negli importanti incroci.

Il Parco commerciale Terminal Nord è uno dei fulcri economici e visivi del complesso sistema commerciale di viale Tricesimo.

**L'ambito di trasformazione Parco Nord nel sistema urbano**





## Ambito della Variante

La Variante riguarda sostanzialmente le aree non realizzate dell'ambito del PRPC Molin Nuovo 2005, decaduto nel 2018.

Il corpo centrale dell'ambito della Variante è costituito dall'ex comparto 1 sottozona A, per 112.910 mq di Superficie Territoriale. L'ambito è di proprietà della società Progetto Udine srl, sottoposta a concordato preventivo presso il Tribunale di Bergamo, che ha inizialmente promosso il processo di richiesta di Variante. L'altro ambito di rilevanti dimensioni è costituito dalle Unità di intervento 10 e 12 dell'ex Comparto 3, per un totale di mq 28.919.

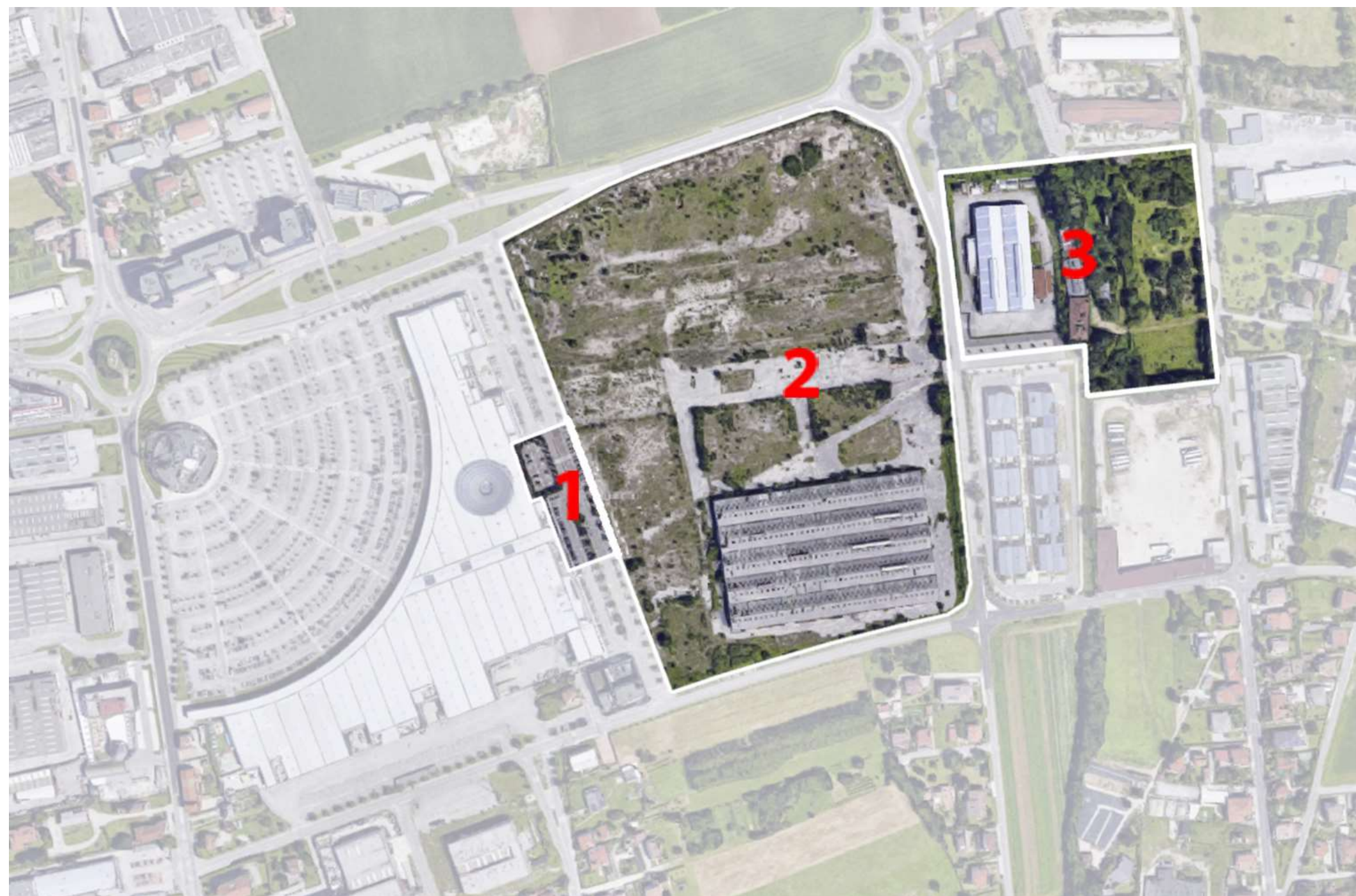
E' inoltre compresa nella Variante l'Area di connessione tra Terminal Nord ed i nuovi insediamenti, 4.300 mq di aree di viabilità e parcheggi – un tratto di via San Cromazio d'Aquileia – quale area di possibile connessione, al fine di mantenere gradi di libertà nella progettazione e realizzazione della **Spina centrale** di connessione Est – Ovest tra l'intero sistema del PRPC 2005.

La Superficie Territoriale della Variante ammonta pertanto ad oltre 146.000 mq.

Lievi discrepanze nelle misurazioni delle aree dipendono dai diversi sistemi di riferimento: le superfici catastali da un lato e le cartografie digitali da rilievi aerofotogrammetrici dall'altro. Le quantità edificabili sono espresse in valori assoluti, in modo da non creare problemi nella fase attuativa.

E' associata alla Variante la realizzazione della rotonda tra le vie Fusine e Molin Nuovo, anche per le aree esterne alla Variante.

E' associata alla Variante la necessità di realizzare parcheggi pubblici o di uso pubblico per 5.330 mq, derivanti dagli interventi direzionali nell'ex comparto 1B.



**Ambito territoriale della variante:**  
**1** Area di connessione tra Terminal Nord ed i nuovi insediamenti;  
**2** ex comparto 1 sottozona A;  
**3** ex comparto 3 UI 10 e UI 12





**La situazione esistente**  
**L'armatura metallica dell'edificio lungo via**  
**Fusine (ex comparto 1 sottozona A).**  
**Addossate a via San Cromazio d'Aquileia le**  
**aree L1 e L2 bonificate: sotto l'edificio si nota**  
**il telo di copertura dei materiali di risulta delle**  
**bonifiche.**



## Paesaggio urbano

L'ambito della proposta di Variante è caratterizzato dall'essere un ambito urbano, con un paesaggio urbano. Anche il Piano Paesaggistico Regionale 2018 classifica l'ambito come antropizzato – urbanizzato.

La Roggia di Udine, in una localizzazione marginale dell'ambito, è parte di questo ambiente urbano: in realtà è stata proprio la Roggia la condizione ed il criterio localizzativo in quest'area dell'intera acciaieria Bertoli.

L'Antico Battiferro Bertoli (metà del XIX secolo), mosso originariamente da una pala ad acqua è la testimonianza di valore documentario della prima fase di sfruttamento industriale del luogo, ma è stato anche il motore, attraverso successive addizioni, dell'agglomerato industriale.

Il paesaggio urbano dell'ambito e dell'intorno mostra i risultati del processo di rapido accrescimento edilizio della città di Udine verso Nord: presenza di pluralità di funzioni, presenza di pluralità di tipologie edilizie, presenza di "sedimenti urbani" che sembrano affastellati senza logica d'insieme.

In realtà questo è il **paesaggio tipico delle periferie urbane** dei centri che si sono avviati ad un più articolato sistema economico – e di consumi, anche territoriali – prevalentemente nel secondo dopoguerra.

Il sistema insediativo oggi "soffre" la distruzione della gran parte degli edifici e la chiusura delle attività produttive industriali, elementi perno dell'insediamento fino a pochi decenni or sono. Si tratta della distruzione di un paesaggio fisico e sociale oltre che economico.

La dismissione industriale è la conseguenza della fine di un ciclo non solo economico ma anche urbano, quello legato alla concentrazione di grandi opifici di produzione di beni nei sistemi urbani.

Tali aspetti aprono però a **processi di rigenerazione e completa modificazione del paesaggio urbano**.

La **tutela della Roggia e dell'Antico Battiferro Bertoli** appartengono ad una cultura presente da diversi decenni nella disciplina della pianificazione urbanistica che ha interessato Udine.

L'attenzione all'ambiente è invece figlia di attenzioni e riflessioni più recenti, che propongono di realizzare, entro le aree "liberate" dai grandi impianti, attività ed edifici che continuino ad essere riferimento per l'intera città, mantenendo per l'ambito una memoria del ruolo polarizzante.

Le **nuove architetture realizzate**, frutto del PRGC 2005, hanno ricevuto un **apprezzamento da parte dell'opinione pubblica**. Il PRPC propone una **nuova identità per l'insieme dell'ambito**, una capacità di "solidificare" un nuovo assetto urbano entro cui riconoscere questa nuova fase urbana, oltre le fabbriche.

La demolizione entro questo nuovo paesaggio urbano dei grandi edifici per attività produttive ha generato e potrà ulteriormente generare, oltre al miglioramento delle condizioni ambientali di aria e acqua, traffico pesante e intrusione visiva, la presenza di nuovi edifici dedicati al lavoro. Ad esempio non solo i Loft recuperati nei pressi della Roggia ma anche il Terminal Nord – che non può essere considerato solo spazio di consumo, ma anche luogo di attività per molti.

## Biodiversità

L'ambito della Variante si presenta come elemento di transizione fra il sistema urbano e produttivo e quello rurale, arricchito della Roggia di Udine che lo attraversa.

Lo stato attuale della flora e della fauna dipende sia dalle precedenti trasformazioni sia dalle dinamiche naturali concentrate nelle aree in cui non sono state attuate le previsioni del precedente Piano. Flora e fauna presentano un carattere prettamente sinantropico, con alcuni elementi di valore quali esempio alcune specie di rettili e di chirotteri.

Le specie vegetali esotiche, fra cui alcune invasive, sono molto diffuse e costituiscono un fattore di rischio. La vegetazione è estremamente ruderalizzata nel comparto Direzionale, mentre conserva alcuni elementi di maggior naturalità sulla sponda sinistra della Roggia di Udine dove vi sono lembi di prati stabili in abbandono e stadi dinamici di incespugliamento (comparto Residenziale).

La porzione della Roggia di Udine e gli ambiti con maggior naturalità ancora esistenti fungono anche da elementi di una rete ecologica locale che, se pur frammentata, mette in collegamento i tratti a monte e a valle della roggia stessa, un'area verde con funzione di protezione dei borghi rurali e alcune aree agricole urbane (rispettivamente zona VB e zone E7 nel PRGC vigente), dove sono ancora presenti pochi lembi di prati stabili.





## Infrastrutture e mobilità: valenze, criticità e indirizzi

L'ambito della Variante si trova incastonato nel tessuto che, praticamente senza soluzione di continuità, si estende con direzione nord dalle aree ad alta densità della città di Udine al nastro urbanizzato della Tresemane (S.P. 4) e successivamente della Pontebbana (S.S. 13). Questo asse principale, di storica valenza, ha costituito e ancora costituisce un forte accentratore dello sviluppo soprattutto commerciale per tutto l'hinterland udinese e questo fatto, accompagnato alla disposizione a raggiera degli assi di penetrazione della città, determina una forte concentrazione dei flussi di traffico sia lungo l'asse stesso, che nei nodi viari disposti lungo il percorso, con massimo in corrispondenza di quello di piazzale Chiavris, posizionato sull'anello dei viali che circondano il centro della città e che hanno funzione sia di distribuzione specifica, che di collegamento tra i quartieri, evitando l'attraversamento diretto del nucleo storico.

Questa direttrice nord - sud lambisce ad ovest l'ambito complessivo del PRPC 2005 di Molin Nuovo e se, da un lato, ne garantisce la massima accessibilità e visibilità, dall'altro porta anche le problematiche rapportabili agli impatti che questa forte corrente veicolare (non sono rari valori superiori agli 800 veic.eq./h per senso) induce non soltanto in sua diretta corrispondenza, quanto anche sulla viabilità residenziale minore che viene utilizzata nella ricerca di percorsi alternativi apparentemente più scorrevoli (cosicché si creano correnti improprie di attraversamento dequalificando e aumentando le pericolosità sulla rete locale).

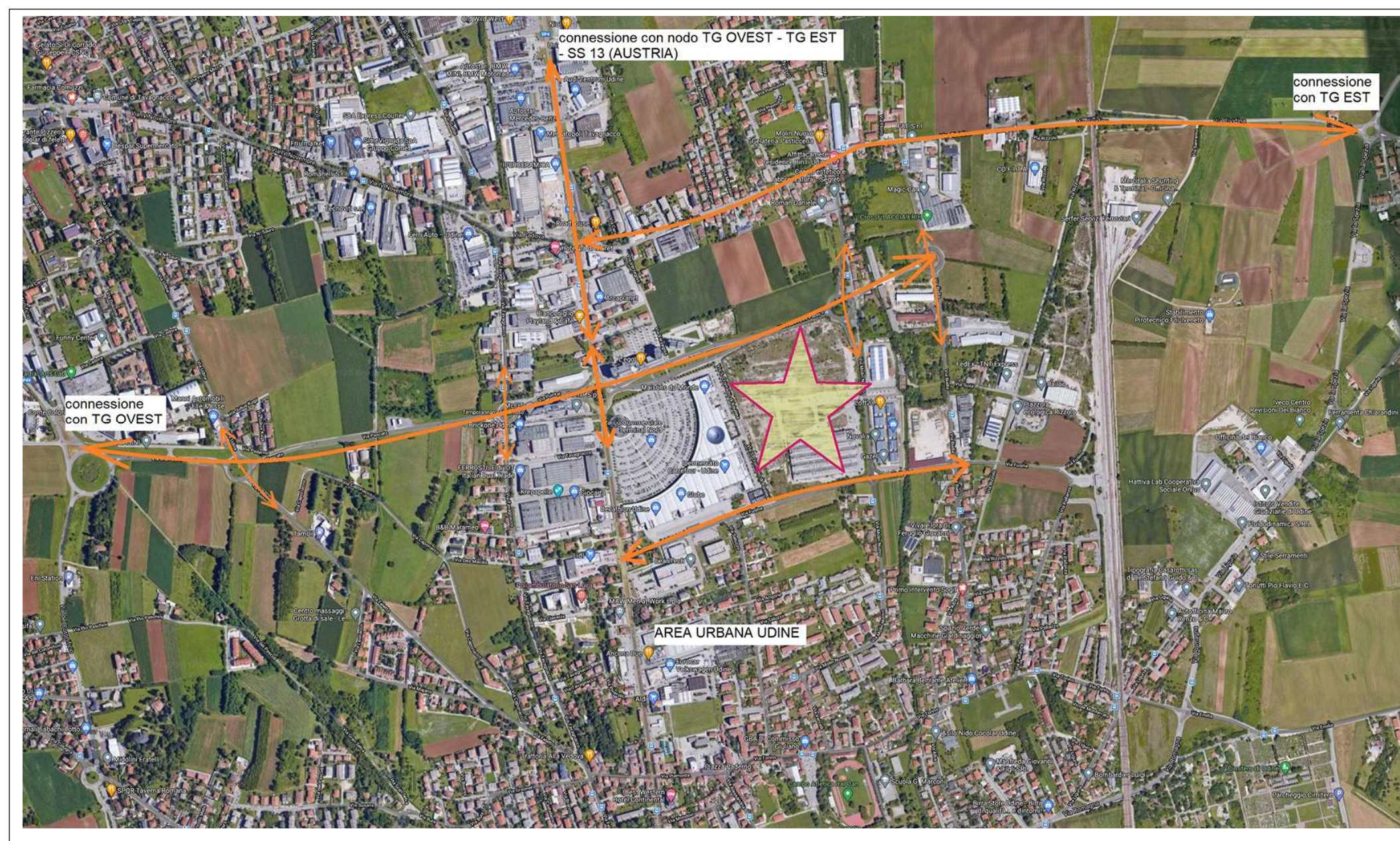
Per ridurre questi aspetti negativi, è stato creato, proprio in concomitanza con l'attuazione della prima parte del PRPC 2005 e attribuendone una quota delle opere, l'arco trasversale cosiddetto di Gran Selva, con l'obiettivo di realizzare una sorta di "gronda nord" tra la S.P. 49 ad ovest – che si raccorda alla Tangenziale Ovest e alla A 23 – e la via La Spezia ad est – che si raccorda alla Tangenziale Est. Questo arco è ora quasi totalmente realizzato e di fatto garantisce una razionalizzazione almeno dei movimenti est-ovest, senza che essi debbano interessare le aste confluenti sulle direttrici a raggiera.

Questa "gronda nord" quindi serve direttamente l'ambito di Variante, mettendolo in collegamento anche con la viabilità primaria. Ora, come si evince anche dallo schema in figura, appare opportuno rafforzare la strategia di accesso all'ambito aumentando la leggibilità dei percorsi di accesso che non penalizzino la rete stradale minore, né appesantiscano ulteriormente l'asse distributivo nord – sud. Tale "leggibilità" si ottiene sia completando le opere già previste, che rafforzano gli elementi distintivi di passaggio dalla

viabilità deputata agli spostamenti di medio – lungo raggio e di accesso alle funzioni di carattere collettivo a quella locale, sia intensificando gli elementi segnaletici, sia ancora applicando discipline della circolazione capaci di "proteggere" dagli usi incongrui delle strade residenziali, convogliando i flussi su quelle corrette.

Se quindi l'area complessiva di Molin Nuovo già dispone di una viabilità di accesso principale, che deve essere quella del lato nord (via Giovanni

Paolo II) e se comunque beneficia di quella lungo il lato ovest (viale Tricesimo), si rileva l'opportunità di completare le attrezzature lungo gli archi di via Molin Nuovo e via Biella (lungo la quale transita anche il TPL urbano), oltre che su via Fusine, in modo che essi, da un lato, completino il quadrilatero della viabilità di accesso e, dall'altro, determinino una sorta di delimitazione funzionale nella maglia complessiva, finalizzata a distribuire correttamente i movimenti.







**Il Parco commerciale Terminal Nord**



Le tracce della storia

Nelle mappe dell'Impero Austroungarico della prima metà dell'Ottocento l'ambito della Variante è ben riconoscibile, la trama territoriale principale Nord-Sud (gli attuali viale Tricesimo, via Tavagnacco, via Molin nuovo, la Roggia di Udine) e quella minore sono ancora rintracciabili nell'attuale tessuto insediativo.

E' visibile l'Antico Battiferro Bertoli (denominato Mulino Nuovo).

COMUNE DI UDINE  
Edifici e ambiti urbani tutelati

Fascicolo4N. Scheda638Ambito

Dati generali

DenominazioneAntico Battiferro Bertoli

LocalizzazionePaderno, via Molin Nuovo 65

Datazione di qualche anno successivo al 1844

Autore n/i

Oggettobattiferro

Proprietàprivata

Proprietari

Stato di Utilizzo

- ☐ utilizzato
- ☐ parzialmente utilizzato
- ☒ non utilizzato



Riferimenti archivistici

Dati Catastrali Fg 7 mapp. 1407

Riferimenti n/i archivistici

Riferimenti n/i fotografici

Riferimenti n/i bibliografici

COMUNE DI UDINE  
Edifici e ambiti urbani tutelati

Fascicolo4N. Scheda638Ambito

Riferimenti normativi

riferimenti azionativi zona ZSA

principali riferimenti normativi (indicazioni non esaustive; fare riferimento agli elaborati ufficiali del Piano Regolatore Generale) PRPG dell'ambito di Molin Nuovo NGA - artt 29/30/31/32

Elementi di supporto per il progetto


Elementi di particolare interesse nelle aree di pertinenza: Gli elementi più interessanti sono gli utensili e le attrezzature in ferro presenti e i forni di fusione.

Elementi specifici da conservare: - arrediutensili/macchinari originali

Altre indicazioni:

Annotazioni

I contenuti dell'art. 31 delle NGA hanno valore orientativo.



La scheda n. 638 degli edifici tutelati dal PRG per l'”Antico Battiferro Bertoli”

A lato: Mappa di Udine del secondo rilievo dell’Impero Asburgico (Metà del XIX secolo), tratta da [www.mapire.eu](http://www.mapire.eu)





# Regole Urbanistiche approvate Piano Regolatore Generale

Le aree soggette alla richiesta di Variante sono classificate dal PRGC vigente “Ambiti territoriali Speciali - ZSA Ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo” destinate a ristrutturazione urbanistica.

- SISTEMA AMBIENTALE

A.R.I.A. 15 Cormor

A.R.I.A. 16 Torre

Corsi d'acqua

VU - Verde urbano

VB - Verde di protezione dei borghi di matrice rurale

E5 - Ambito di preminente interesse agricolo

E6 - Ambito di interesse agricolo

E7 - Ambito di interesse agricolo urbano

E8 - Ambito agricolo soggetto a strategie di Piano
- SISTEMA INSEDIATIVO DELLA RESIDENZA

Ambito del Centro Città

Zone A -RE ed RM- del Centro Città

Zone A7 verdi private del Centro Città

B0 - dei nuclei storici minori e degli agglomerati di matrice rurale

B1 - Residenziale intensiva

B2 - Residenziale semintensiva

B3 - Residenziale estensiva

B4 - Residenziale estensiva rada

B.n, C.n - Residenziale soggetta a Scheda Norma

Bx, Cx - Residenziale con piano attuativo adottato/approvato

Ambiti territoriali speciali

AT.n Ambiti di trasformazione

ZSA-ZSB Ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo
- SISTEMA DELLA PRODUZIONE E DEL COMMERCIO

D1 - Agglomerati industriali di interesse regionale

D1.p

D2x - Insediamenti artigianali e industriali di nuova previsione

D2.n

D3 - Insediamenti artigianali e industriali esistenti di completamento

D3t

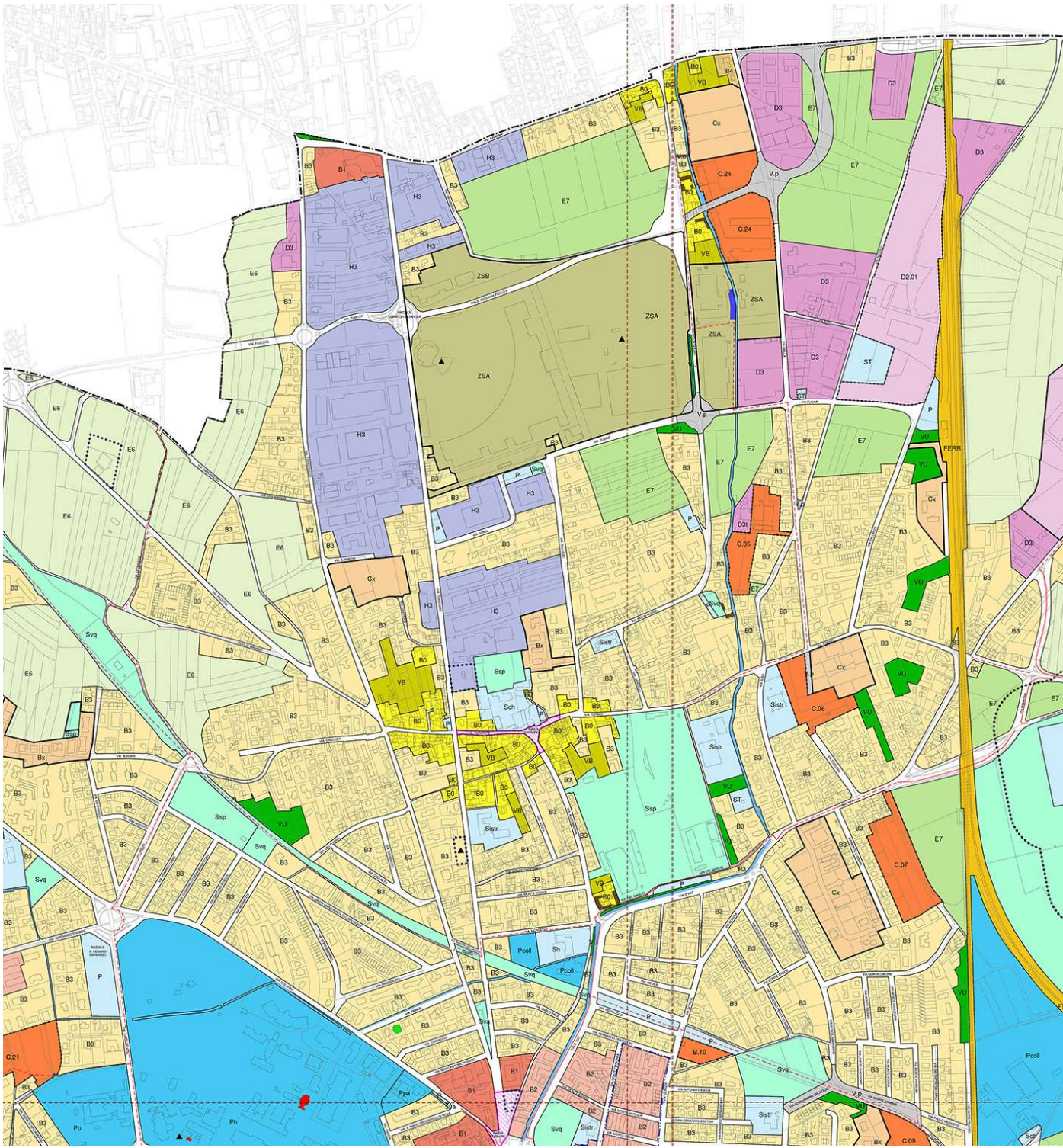
H1 - Attrezzature per il commercio con l'estero e l'interscambio merci

H2x - Attrezzature commerciali di interesse comunale e/o sovracomunale di nuova previsione

H2.n

H3 - Attrezzature commerciali di interesse comunale e/o sovracomunale di completamento

H3zau



PRGC vigente – stralcio Udine Nord



## Regole Urbanistiche approvate Piano Particolareggiato 2005

Le aree della Variante fanno parte dell'ambito territoriale assoggettato al Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di Molin Nuovo di iniziativa privata, approvato dal Comune il 2 maggio 2005 e decaduto, dopo una proroga, nel 2018.

Il PRPC 2005 era regolato dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta tra proprietà e Comune il 29-11-2005 n. 183.413 di repertorio n. 38.882 di raccolta del notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, in seguito aggiornata con Atto Aggiuntivo a Convenzione Urbanistica PRPC il 11-9-2007, nonché, infine, nell'altro in data 26.2.2010.

Il Piano ha beneficiato nel 2015, relativamente ai tempi di scadenza previsti dalla convenzione, della proroga di tre anni prevista dalla L. 98/2013, posticipando così la sua validità al 19-9-2018.

Ad oggi le due principali società, Progetto Udine srl e Opit spa, non hanno completato tutte le opere previste negli impegni sottoscritti.

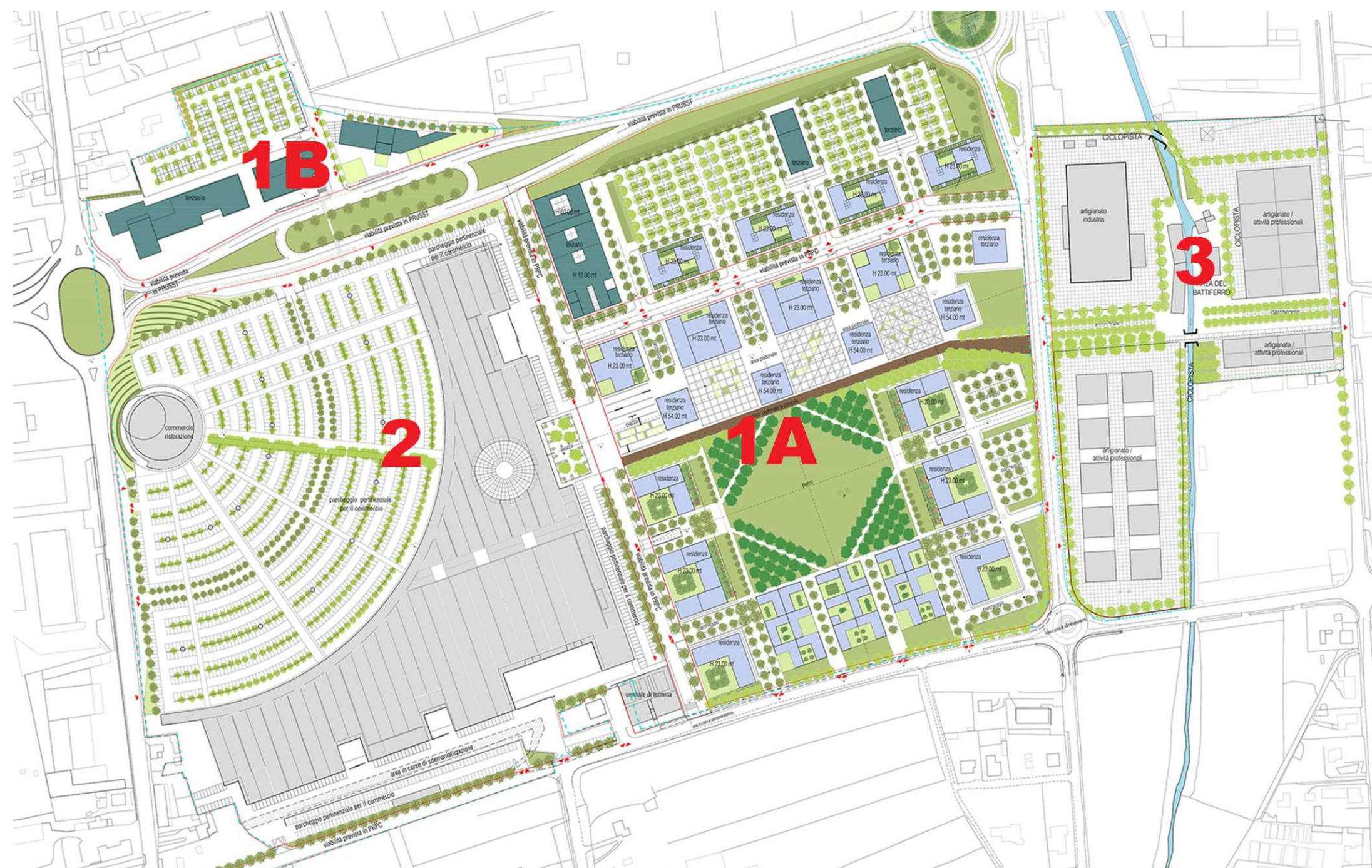
La ristrutturazione urbanistica dell'ampio ambito del Molin Nuovo definita dal PRPC 2005 e dalle sue successive modifiche, è specificata per tre comparti specializzati nelle destinazioni d'uso:

- Comparto 1: residenziale/ direzionale;
- Comparto 2: commerciale;
- Comparto 3: artigianale/ direzionale.

Il progetto urbanistico approvato nel 2005, redatto dallo studio Gregotti Associati, ha definito l'assetto morfologico complessivo dell'intervento, secondo quantità e destinazioni d'uso del PRGC, individuando le regole urbanistiche ed edilizie, la localizzazione delle aree a servizi, i tracciati viabilistici.

Il 28 settembre 2009, con delibera del Consiglio Comunale, è stata approvata la variante planivolumetrica relativa al Comparto 1 integrata con aggiornamento delle Norme di Attuazione e l'atto aggiuntivo alla Convenzione urbanistica sottoscritta in data 26 febbraio 2010.

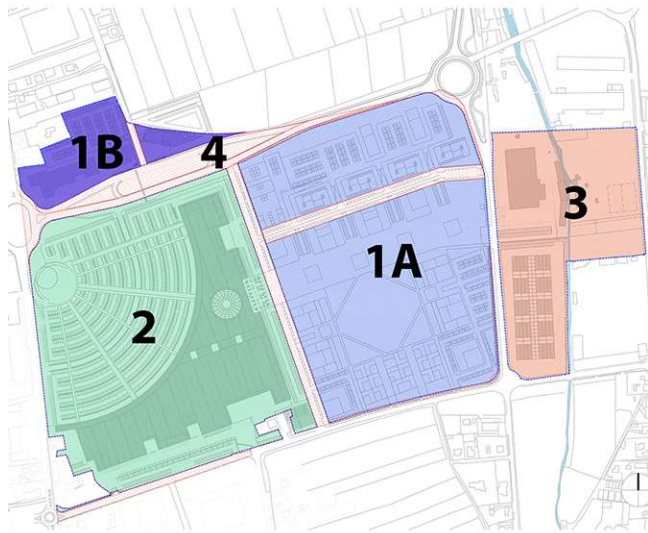
Il 29 marzo 2011 con Conferenza di Servizi interna è stata approvata la variante n. 3 al PRPC, relativa alla unità di intervento U.I. 23. Le minime variazioni apportate all'assetto planimetrico del PRPC non comportarono modifiche alla Convenzione Urbanistica.



**Planimetria del progetto del  
Piano Regolatore Particolareggiato Comunale  
2005; planimetria aggiornata al 2011**



Piano Regolatore  
Particolareggiato 2005



PRPC 2005 Programma quantitativo		
		mq
Superficie Territoriale PRPC		322.740
comp 1 A residenza direzionale		103.931
comp 1 B direzionale		17.749
comp 2 commerciale		119.271
comp 3 produttivo		48.829
comp 4 viabilità		32.960
Indice Territoriale mq SU/mq ST		0,49
Superficie Utile totale PRPC		158.000
residenza		70.000
direzionale		36.000
commercio		33.000
artigianale / industriale		19.000
Comparto 1	SU max	102.800
Comparto 1 sottozona A B/I		
residenza		70.000
direzionale		18.800
Comparto 1 sottozona B		
direzionale		14.000
Comparto 2 H / H2		
SU max		33.000
commercio		33.000
Comparto 3 D2		
SU max		22.200
artigianale / industriale		19.000
direzionale		3.200



PRPC 2005  
Veduta da Ovest del PRPC 2005  
Veduta da Sud del parco e comparto 1-A





**Uffici su viale Giovanni Paolo II**

Proposta di Variante al PRGC – Ambito Parco Nord Udine



## Bonifiche effettuate

Con la prima Convenzione urbanistica del 13 aprile 2000 la società Progetto Udine srl, titolare delle aree soggette a destinazioni d'uso diverse da "produttivo", si impegnò a realizzare tutte le opere necessarie alla bonifica dei siti ai fini della realizzazione del nuovo progetto definito dal PRPC provvedendo ad eseguire e produrre tutte documentazioni necessarie previste dalle normative vigenti.

Il procedimento ambientale è stato avviato in data 10/02/2006 in relazione a una situazione di sospetta contaminazione da metalli, relativamente ai valori limite di cui alla tab. 1/A del D.M. 471/99 nell'area identificata come "settore Est" del sito "ex officine Bertoli". Alla stessa data la società Progetto Udine S.r.l. ha trasmesso agli organi di competenza la comunicazione di inizio attività ai sensi dell'art. 9 del D.M. 471/1999, nonché il documento Piano della Caratterizzazione del "Settore Est" del sito "ex Officine Bertoli", (a firma delle società Deimos S.r.l. e Hydrotech S.r.l.) successivamente aggiornato ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e approvato con Decreto del Servizio Disciplina Gestione Rifiuti della Regione Friuli Venezia Giulia di data 15/03/2007 (rif. Prot. ALP.8/0394/UD/BSI/98).

La caratterizzazione ha confermando la presenza di hot spot ad elevata contaminazione associati ad una diffusa contaminazione da scorie di acciaieria frammiste al terreno naturale.

Assente, invece, è risultata essere la contaminazione delle acque di falda soggiacenti l'area stessa a conferma dell'immobilità delle contaminazioni riscontrate.

Come previsto dal Piano di Caratterizzazione e in ottemperanza alle osservazioni / prescrizioni del Decreto di approvazione, sono state attuate sul sito tutte le indagini geognostiche e chimico-fisiche previste.

Il 14/09/2007 e 25/01/2008, la società ha trasmesso agli organi competenti i documenti, a firma Deimos srl e Hydrotech srl, "Analisi di Rischio del settore Est del sito ex officine Bertoli in località Molin Nuovo, Udine - Volume1 – Risultati della Caratterizzazione" 2007, "Volume2 – Risultati dell'Analisi di Rischio" 2008).

Nel marzo 2009 la società Progetto Udine ha presentato il documento integrativo "Analisi di Rischio del 'Settore Est' del sito 'ex officine

Bertoli' in località Molin Nuovo, Udine - ai sensi della L.R. n. 7/2000", approvato dalla Regione con decreto n. ALP. 8/938/UD/BSI/98 del 16-6-2009.

In relazione a questa decisione la società si è impegnata, per gli interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente del sito, a:

- presentare il Progetto Operativo di Bonifica e ad acquisire le autorizzazioni necessarie alla realizzazione delle opere secondo l'ordine degli interventi prescritti;
- redigere nuova analisi di rischio formulata sulla base del progetto edilizio futuro.

Con decreto n. 1957/UD/BSI/98, in data 19 agosto 2010, la Regione Friuli Venezia Giulia ha approvato il Progetto operativo degli interventi di bonifica del "settore est" del sito "ex officine Bertoli" in località Molin Nuovo e successivamente, con decreto n. 1149/UD/BSI/98, in data 7 giugno 2011, è stata approvata la procedura per stralci per subaree come da planimetria datata 22 marzo 2011 e l'attuazione dei progetti insediativi e infrastrutturali del PRPC fu subordinata all'attuazione di tali interventi di bonifica.

La bonifica, iniziata nel 2012, ha interessato la rimozione degli hot spot e la bonifica da scorie di acciaieria frammiste al terreno, interessando un'area di circa 15.500 mq, un terzo di quanto previsto dal POB.

Nel 2013 la bonifica fu interrotta.

Per quanto riguarda lo stato di avanzamento dei lavori si fa riferimento alla planimetria aggiornata in data 14 luglio 2015 e **alla comunicazione dell'arch. Laura Celè, direttore dei lavori, "Stato di avanzamento lavori relativi al progetto operativo degli interventi di bonifica e misure di ripristini ambientale (D. Lgs.152/6) del settore est del sito ex officine Bertoli"** inviata il 10 marzo 2016.

Per quanto riguarda il preventivo per le opere di bonifica si fa riferimento al computo estimativo prodotto dalla proprietà e trasmesso agli organi competenti di controllo in data 2010, ai dati relativi alla fatturazione delle opere realizzate e collaudate, su incarico della società Progetto Udine, dall'ing. Guido Travan.



**L'edificio lungo via Fusine prima della bonifica dal cemento amianto, ufficialmente conclusa nel 2019**



Con riferimento alla somma riportata nel quadro economico, comprensiva di oneri per la sicurezza, rimozione dei materiali di deposito e imprevisti pari a €uro 4.489.223,50, alle spese sostenute per i lavori realizzati pari ad €uro 1.283321,95, il costo delle opere ancora da eseguire corrisponde a €uro 3.334.280,79. La garanzia fidejussoria per opere di bonifica rilasciata a favore del Comune di Udine e Regione FVG pari a €uro 3.441.000,00 copre il 100% dell'importo necessario al completamento delle opere stimato a preventivo. Si segnala che tutte le opere di scavo, realizzazione di rilevati, ricostruzione della quota di riferimento del progetto edile generale, dovranno essere eseguite in conformità alle modifiche dettate dal D. Lgs. n. 4/08 al D. Lgs. n. 152/06 con particolare riferimento all'art. 186 (terre e rocce da scavo). Si precisa, quindi, che le terre che saranno utilizzate in conformità alla vigente normativa ambientale nell'ambito della realizzazione delle opere edili (quindi a seguito della bonifica del sito ai sensi e per gli effetti della parte quarta - D. Lgs. 152/06 e s.m.i.) potranno essere:

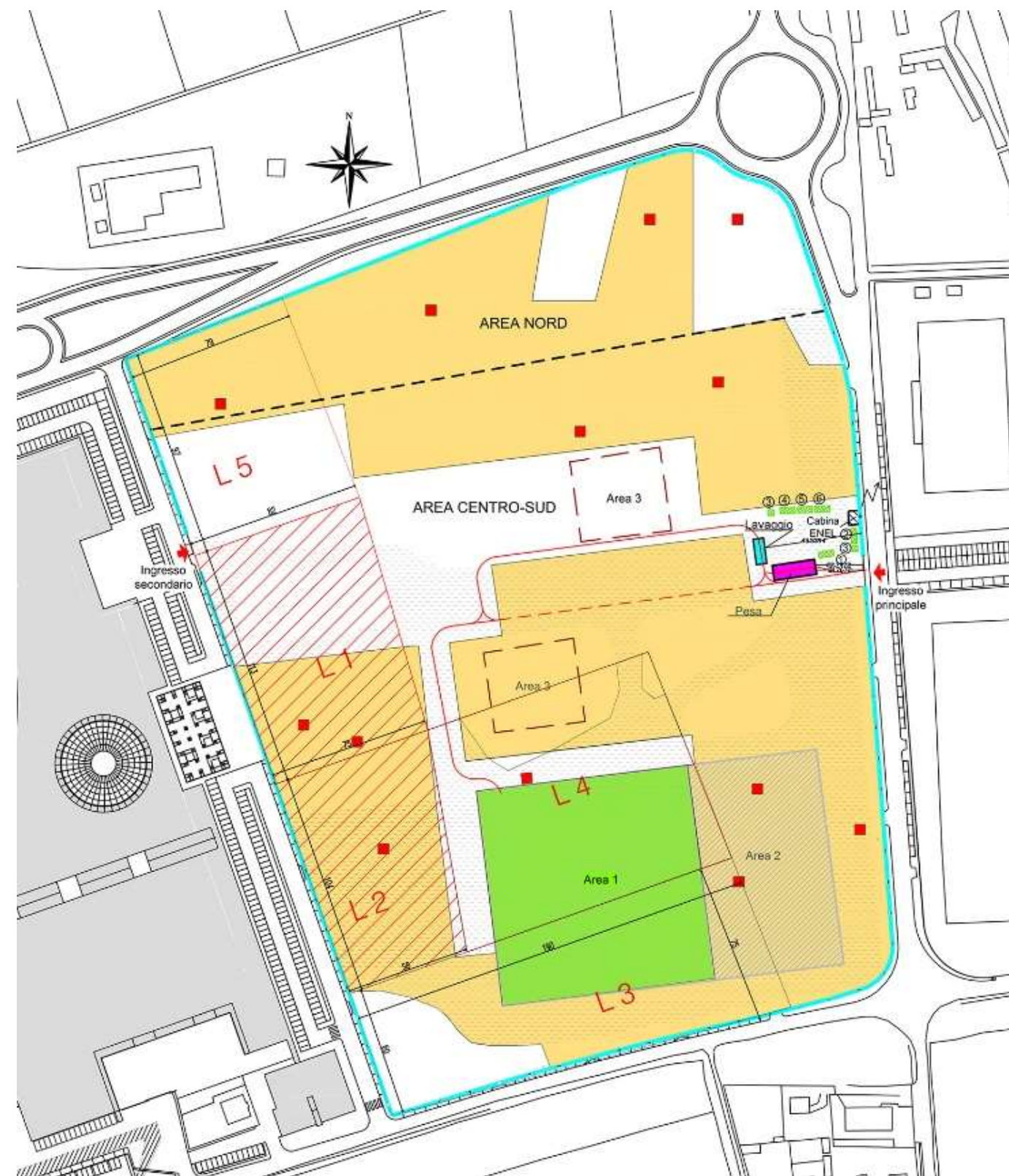
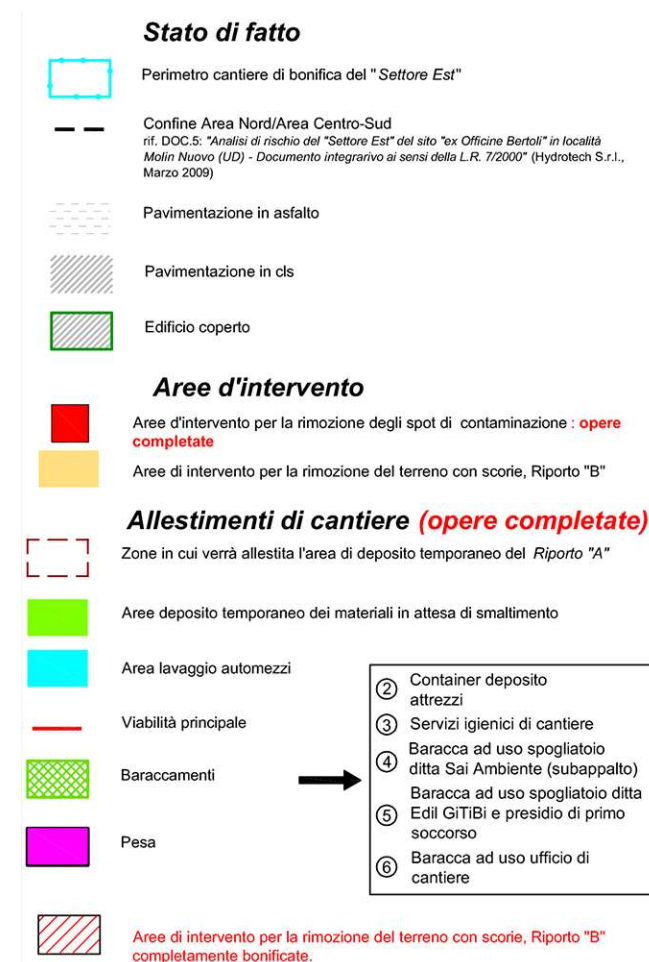
- terre di scavo provenienti dal sito stesso, qualora risultino conformi per il riutilizzo in loco dopo la bonifica;
- terre di riporto di provenienza esterna al sito certificate secondo normativa vigente.

L'ultimo atto delle bonifiche ha riguardato lo **smaltimento del cemento amianto** relativo al grande edificio lungo via Fusine; i lavori sono iniziati il 18-12-2018 e terminati il 2-4-2019. Il 6-8-2019 il Comune di Udine ha dichiarato la "chiusura della procedura di rimozione delle lastre in eternit della copertura e delle pareti del capannone, nonché di tutti i frammenti disseminati al suolo e all'interno e all'esterno del fabbricato".

Il livello di bonifica è strettamente correlato alle specifiche destinazioni d'uso definite dal PRPC; eventuali modifiche alla localizzazione delle diverse destinazioni d'uso comportano necessariamente la conseguente verifica della congruità del progetto di bonifica.

Relativamente alle problematiche relative alla bonifica si segnalano gli elementi di criticità e conseguenti prescrizioni operative:

- La giacenza all'interno del capannone lungo via Fusine del materiale di rifiuto (riporto B) rimosso, stimabile in circa 9.800 t, per la bonifica dei lotti L1 ed L2 localizzati nella porzione ovest, in prossimità della via Cromazio d'Aquileia; tali materiali, ai sensi della normativa vigente (che li definiscono "deposito incontrollato" ai sensi art.192 D. Lgs. 152/2006) necessitano di un continuo monitoraggio.
- L'intera area è protetta attualmente da recinzione che deve essere mantenuta in efficienza per evitare intrusioni di terzi e il deposito abusivo, da parte di costoro, di materiali di rifiuto che possono comportare anche gravi sanzioni.



**Progetto operativo di bonifica ex Officine Bertoli, Molin Nuovo, Udine**



PRPC 2005  
attuato e non attuato

Ad oggi le realizzazioni edilizie attuate sulla base dei programmi del Piano Particolareggiato sono un totale di 58.560 mq SU e si riferiscono a:

- Comparto 1 ( sottozona B) con edifici direzionali per mq. 14.000 mq SU, a nord di viale Giovanni Paolo II;
- Comparto 2 con la totalità delle superfici commerciali per 33.000 mq, riferite al Park retail Terminal Nord;
- Comparto 3 con il recupero dell’edificio industriale esistente su via Molin Nuovo, con Loft che ospitano attività artigianali, studi professionali e pubblici esercizi per una superficie pari a mq 8.360 artigianali e 3.200 mq direzionali.

A fronte di una edificabilità totale di 158.000 mq di superficie utile sono stati realizzati edifici per 58.560 mq.

Il residuo edilizio inattuato del PRPC 2005 ammonta pertanto a 99.440 mq così suddivisi:  
Residenza 70.000 mq  
Direzionale 18.800 mq  
Produttivo 10.640 mq

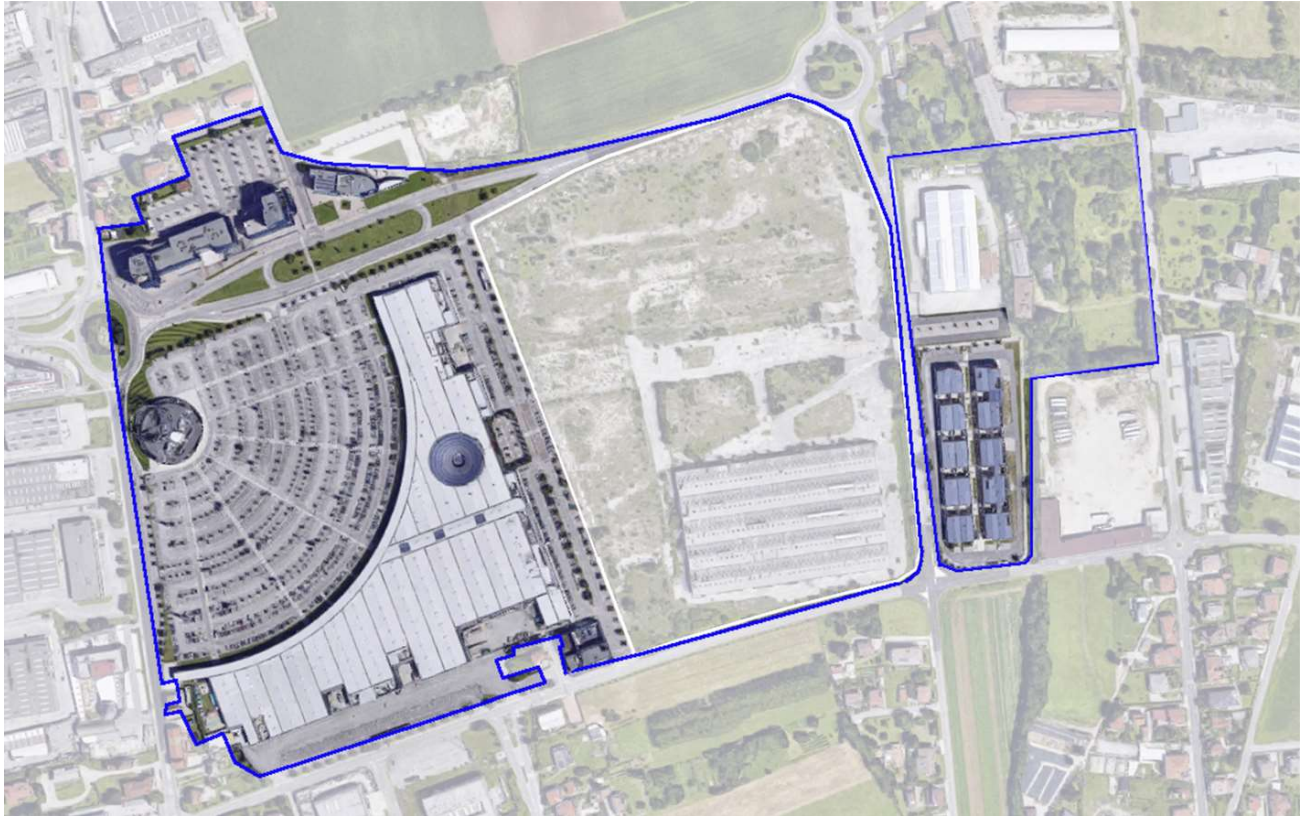
Si sottolinea che entro la quota direzionale non realizzata nell’ex comparto1 erano compresi 1.500 mq di Superficie di Vendita commerciale.

Sono inoltre inattuate alcune previsioni rilevanti per l’interesse generale che andranno riconfermate nei nuovi programmi:

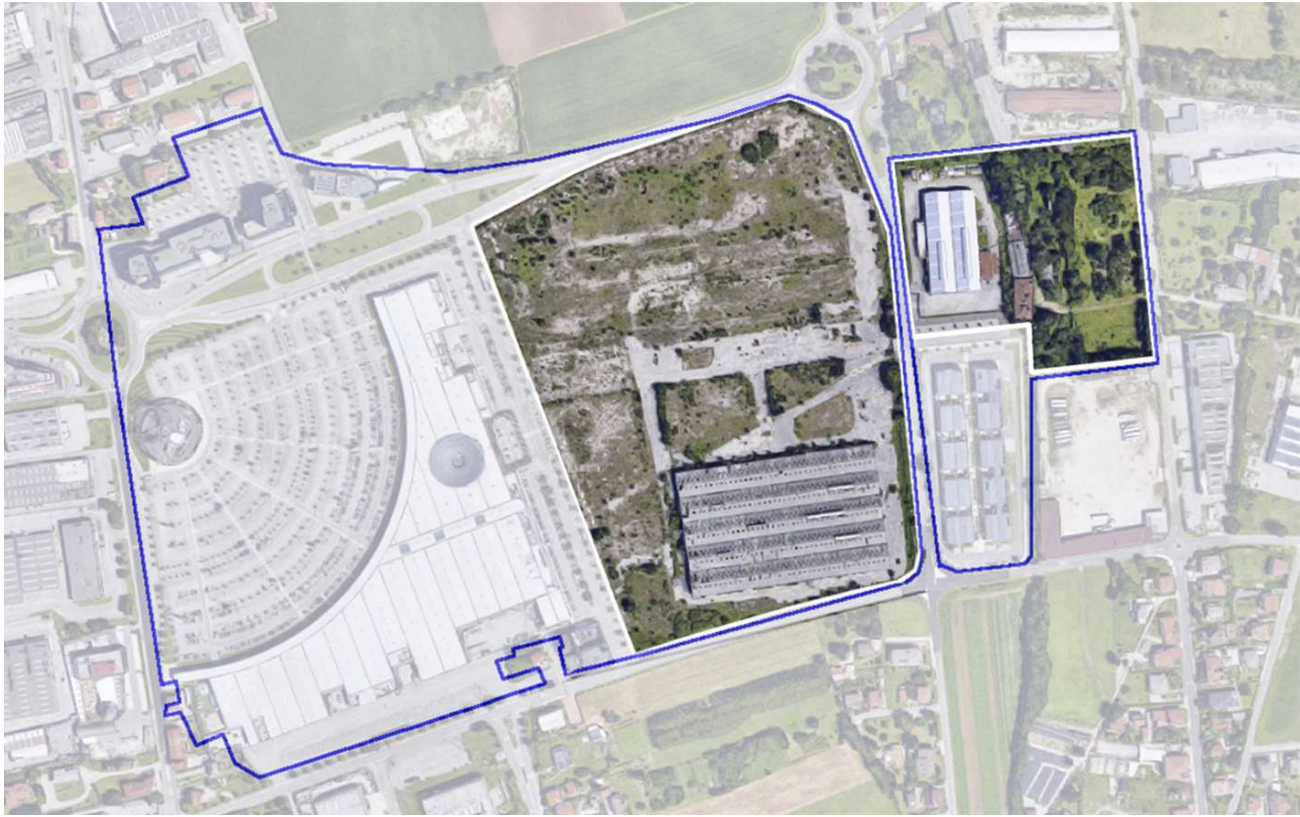
- la nuova rotonda tra le vie Molin Nuovo e Fusine;
- il parcheggio pubblico o di uso pubblico relativo al Comparto 1B (mq 5.335).

PRPC 2005 Quantità realizzate SU	
	mq
<b>totale PRPC</b>	<b>58.560</b>
Residenza	-
Direzionale	17.200
Commercio	33.000
Artigianale / Industriale	8.360
<b>Comparto 1 sottozona B</b>	<b>14.000</b>
Direzionale	14.000
<b>Comparto 2 H / H2 SU max</b>	<b>33.000</b>
Commercio	33.000
<b>Comparto 3 D2 SU max</b>	<b>11.560</b>
Artigianale / Industriale	8.360
Direzionale	3.200

PRPC 2005 Quantità NON realizzate SU	
	mq
<b>totale PRPC</b>	<b>99.440</b>
Residenza	70.000
Direzionale	18.800
<i>di cui Commercio SV</i>	<i>1.500</i>
Produttivo	10.640
<b>Parco</b>	<b>22.000</b>
nuova rotonda tra vie Molin Nuovo e Fusine parch.pubbl.o uso pubb. da comp 1B mq 5.335	



Attuazione del PRPC 2005



Aree NON attuate PRPC 2005





**Uffici su viale Giovanni Paolo II**





I loft lungo via Molin Nuovo



## La necessità della Variante

Le attività finora insediate esprimono un potenziale valore per lo sviluppo dell'intero ambito e attivano l'interesse per un futuro destino delle aree ancora non edificate.

In questi ultimi anni si è evidenziato, a seguito della generale crisi immobiliare che ha interessato soprattutto il mercato della residenza nei medi centri urbani e quindi anche la realtà socioeconomica di Udine, un diverso interesse del mercato immobiliare che non fonda più il suo sviluppo in iniziative dimensionalmente impegnative a carattere residenziale con una potenziale immissione sul mercato di 70.000 mq come quelle previste per l'ex Comparto 1 del PRPC Molin Nuovo.

A Udine il mercato dell'abitazione è sostanzialmente saturo e l'interesse degli operatori è rivolto a interventi di qualità, a bassa densità, in aree prossime al centro città e dotate di verde e servizi di prima necessità.

Le consistenze edilizie ipotizzate dal PRPC 2005 per il Comparto 1 residenziale sono in conflitto con le aspettative di redditività sia in rapporto alle dimensioni dell'intervento che per i costi di bonifica.

**La richiesta di Variante al PRGC è finalizzata alla modifica delle destinazioni d'uso per i comparti ad oggi inattuati, con una sostanziale diminuzione delle quantità insediabili.**

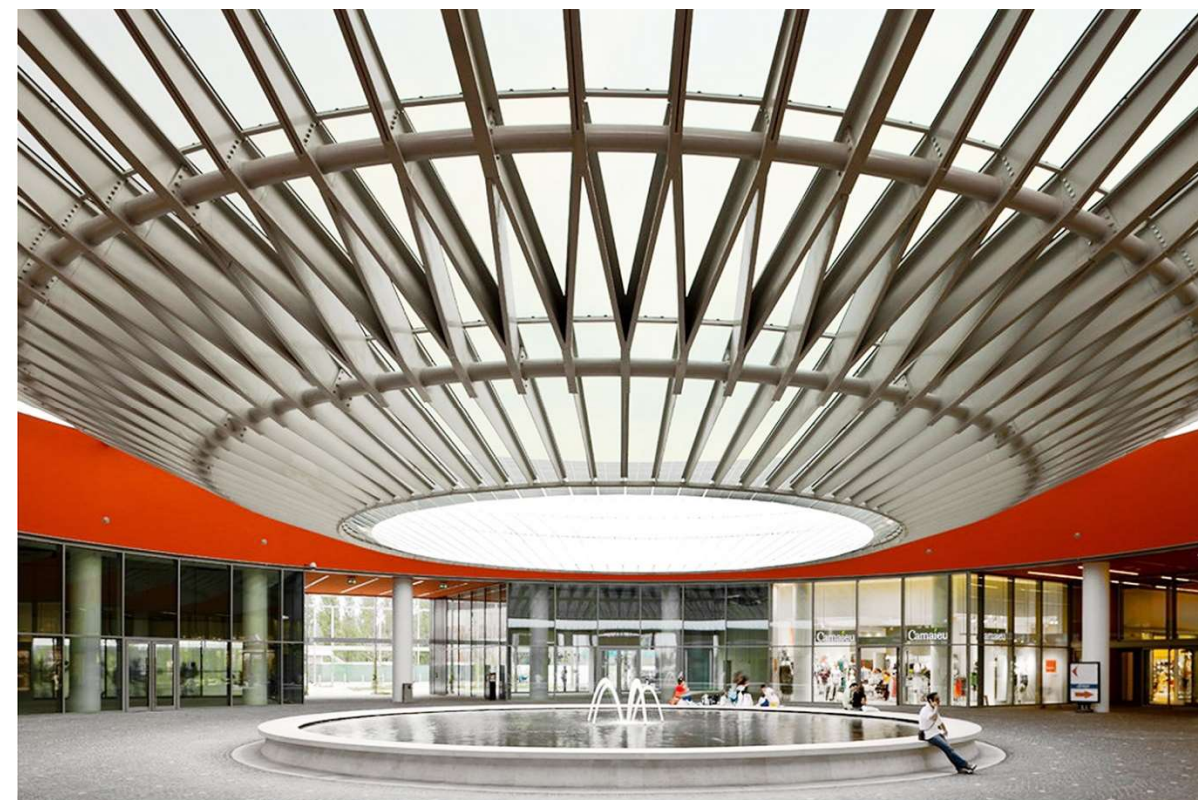
Per lo sviluppo della proposta di progetto di Variante sono state condotte delle indagini preliminari sul mercato immobiliare locale per verificare le possibili strategie di investimento. Queste indagini di mercato hanno consentito di esprimere alcune considerazioni, evidenziando le criticità relative alle destinazioni d'uso previste dal PRPC 2005.

L'indagine ha evidenziato le caratteristiche positive dell'area, per la localizzazione nel sistema delle infrastrutture esistenti e degli insediamenti contermini, caratterizzati dall'asse commerciale di viale Tricesimo, di rilevanza sovracomunale.

Si è rilevato che le attività che garantiscono una maggior dinamicità, da affiancare alla destinazione residenziale sulla quale impatta una

componente anticiclica legata all'andamento demografico e a comportamenti altalenanti da parte dei piccoli risparmiatori, sono riferite a funzioni terziarie commerciali e di servizio di medie dimensioni.

Si tratta pertanto di puntare ad una integrazione del polo esistente, proponendo le specifiche funzioni che non sono presenti: servizi alla persona, attività culturali e sportive, di cura del corpo, esercizi commerciali estremamente caratterizzati.



**Piazza e Galleria del Terminal Nord**



## Gli studi per il nuovo assetto urbano

Per saggiare le possibilità di modificazione offerte dalle aree non ancora trasformate secondo i dettati del PRPC 2005 sono stati condotti approfondimenti progettuali, in linea con gli obiettivi dichiarati in questo rapporto, con le indagini di mercato e con le caratteristiche dell'intorno.

Questi approfondimenti, finalizzati alla individuazione di soluzioni morfologiche per un nuovo impianto urbanistico, confermano la necessità di garantire un'ampia articolazione del mix di attività insediabili, di mantenere la linea del precedente assetto urbano improntato ad una forte relazione con il contesto ed una alta qualità degli edifici, di mantenere l'obiettivo di rafforzare la nuova centralità nell'insediamento nord di Udine costituita dalle trasformazioni già operate. Tali assunti costituiscono la cifra per determinare il principio insediativo unitario che riconsidera l'insieme dell'ambito PRPC 2005 non alterando fisicamente ciò che in essi è stato già realizzato, ma, al contrario, ne esalti le potenziali qualità.

Se le principali realizzazioni hanno interessato fino ad oggi l'ex Comparto 2 concentrando nelle aree prospicienti viale Tricesimo e viale Giovanni Paolo II le attività commerciali e gli uffici, esaurendo la capacità insediativa del comparto, questo si deve principalmente alla loro favorevole localizzazione lungo gli assi viari principali.

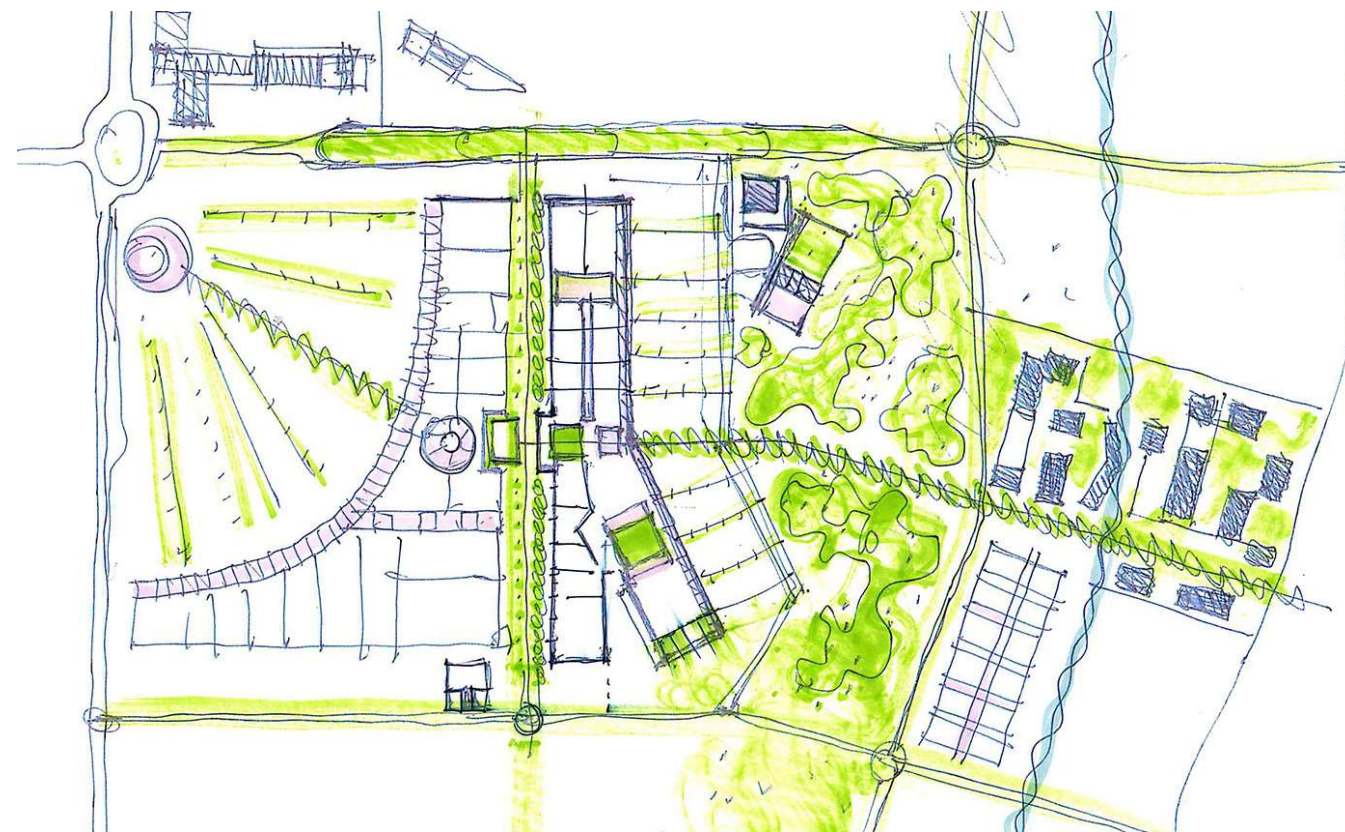
La visibilità ha determinato, nella stesura del progetto, l'assetto planimetrico e la sua particolare configurazione morfologica aperta, che abbraccia l'intera spazialità degli accessi e delle aree a parcheggio ed è percepibile in modo unitario nella sua totalità dalle due arterie stradali principali.

Questa configurazione degli edifici è strutturata in modo da reagire alle diverse scale dimensionali di percezione, sia da lontano con la evidenza del grande segno dell'esedra, la galleria aperta, che nella fruizione più ravvicinata attraverso la dislocazione di elementi che gerarchizzano le diverse modalità di accesso attraverso percorsi protetti ed alberati, portali pubblicitari e piazze attrezzate con il commercio, la ristorazione e la sosta.

La struttura insediativa conseguente ad una Variante funzionale per l'area si dovrà configurare attraverso regole morfologiche che mantengano l'asse centrale di attraversamento pedonale est – ovest che da viale Tricesimo raggiungerà le aree del Battiferro e della Roggia di Udine, inanellando i più significativi spazi pubblici dell'intero sistema, una vera e propria **Spina centrale** per l'intero sistema.

Questo principio permette di mantenere in una visione generale e unitaria lo sviluppo delle relazioni interne all'area di Molin Nuovo, base per una apertura verso il contesto e necessario per sostanziare un intervento di modificazione così significativo per Udine.

Gli studi hanno sondato un ampio spettro di alternative, riguardo le possibili quantità da insediare, gli assetti urbani e le destinazioni proponibili. Le sollecitazioni tra le variabili principali erano guidate dallo scambio critico con l'Amministrazione comunale e con le valutazioni specialistiche, in particolare le ricerche di mercato. La pluralità di scenari elaborati ha permesso di mettere a fuoco i principali obiettivi, soprattutto le invarianti degli obiettivi pubblici, e procedere, con alcuni punti fermi, nell'approfondimento delle variabili ancora aperte.



**Primi studi di assetto urbano,  
attività e valutazioni quantitative**



Ipotesi di trasformazione:  
gli scenari per le destinazioni

L'ipotesi più credibile porta a considerare una forte sinergia tra le funzioni insediate nell'ex comparto 1 ed il contiguo Park retail Terminal Nord e a riconsiderare le destinazioni artigianali dell'ex comparto 3, coinvolgendo queste ultime aree in un'ottica che tenga conto degli sviluppi delle aree limitrofe in cui è evidente una tendenza di cambiamento di destinazione; in tal modo verrebbero qui localizzate una parte delle quantità residenziali residue del PRPC 2005.

Comparto Residenziale

A nord dell'ambito del Battiferro è già in corso un'operazione residenziale. C'è interesse per il recupero dell'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli confermando la destinazione ricettiva o simili, e per la salvaguardia e recupero delle sponde della Roggia di Udine.

Le aree nell'ex comparto 3, UI 10 e 12 potrebbero, con il cambio di destinazione d'uso, configurarsi come un nuovo Comparto Residenziale

Comparto Direzionale

Le aree dell'ex Comparto 1 (sottozona A) rappresentano una opportunità di sviluppo se vengono relazionate alle attività presenti al Terminal Nord, con nuovi insediamenti per servizi alle persone e per un commercio di settore specializzato non presente in città, integrato con strutture per il tempo libero quali un centro polifunzionale per eventi, presentazioni e convegni con spazi per attività culturali a servizio della collettività e un centro ricreativo-sportivo e per il fitness. Verrebbe a configurarsi un centro polifunzionale con una offerta articolata di riferimento per la città.

I developer di retail individuano un possibile sviluppo nella sinergica prossimità con i grandi brands presenti a Terminal Nord attraverso la collocazione di esercizi specializzati di medie dimensioni con una offerta diversa in alternativa a quelle esistenti nell'area e comunque di riferimento territoriale e con un ampliamento del retail del piccolo commercio per aumentare la massa critica , tale da rafforzare, attraverso l'articolazione dell'offerta, il valore del luogo Parco Nord nella geografia degli insediamenti commerciali presenti nel territorio.

Queste aree potrebbero configurarsi come un nuovo Comparto Direzionale, nelle ampie declinazioni quali: commercio, attività ricettive, servizi alle persone, attività culturali e per lo sport, ristorazione ...

UDINE PARCO NORD Variante PRGC 2020  
Programma quantitativo dell'edificazione

Quantità NON realizzate PRPC 2005

	mq
Residenza SU	70.000
Direzionale SU	18.800
di cui Commercio SV	1.500
Produttivo SU	10.640
Totale SU	99.440
Parco	22.000

la nuova rotonda tra le vie Molin Nuovo e Fusine  
parch.pubbl.o uso pubb. da comp 1B mq 5.335

Quantità proposte VAR PRGC 2020

	mq
Superficie territoriale	146.000
Residenza SU	10.640
Direzionale e compatibili SU	29.100
di cui Commercio max SV	3.900
Totale SU	39.740
Indice Territoriale ma SU/mqST	0,28
Parco pubblico MIN	60.000 42% ST

la nuova rotonda tra le vie Molin Nuovo e Fusine  
parch.pubbl.o uso pubb. da comp 1B mq 5.335

Differenze PRPC 2005 - VAR PRGC 2020

	mq
Residenza SU	- 59.360
Direzionale SU	10.300
di cui Commercio SV	2.400
Produttivo SU	- 10.640
Totale SU	- 59.700
Verde pubblico	38.000

UDINE PARCO NORD Variante PRGC 2020  
Destinazioni d'uso

Quantità proposte VAR PRGC 2020	mq SU
Residenza	10.640
Direzionale e compatibili	29.100
di cui Commercio 8900 SU di cui max SV 3.900	
TOT	39.740

IPOTESI dettaglio di attività nel comparto Direzionale:

Attività ricettive alberghiere	3.800 mq SU
Sale polifunzionali	4.800 mq SU
Attività commerciali	3.900 mq SV
Att. Comm: Gallerie, percorsi, magazzini	5.000 mq SU
Attività ludico sportive	3.800 mq SU
Uffici	3.000 mq SU
Attività di ristorazione	2.500 mq SU
Servizi alle persone	2.300 mq SU
TOT Direzionale	29.100

questa ipotesi di distribuzione delle attività è unicamente finalizzata ad una stima di massima degli spazi di supporto, per es. parcheggi

# Stima dei parcheggi

La stima delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico e dei parcheggi pertinenziali è stata condotta sulla base della ipotesi di articolazione delle destinazioni esposta e con i parametri dell'art. 56 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente.

Tale stima andrà comunque ripresa nella fase della pianificazione attuativa e nella fase di progettazione finale, confrontando le specifiche destinazioni e situazioni con le regole del momento.



Parcheggi alberati e parcheggi interrati

## UDINE PARCO NORD Variante PRGC 2020 Parcheggi di supporto - stima di massima

		Parcheggi di relazione		Parcheggi stanziali	
		regola	stima	regola	stima
Residenza	mq SU 10.640	5 mq/ab	1.330	1,5 mq/10 mc	4.788
Direzionale e compatibili	post 29.100		53		192
TOT	39.740				

### IPOTESI dettaglio destinazione d'uso Direzionale:

Attività ricettive alberghiere	3.800	... ..	... ..	1,5 mq/10 mc	1.710
Sale polifunzionali	4.800	100% SU	4.800	... ..	
Attività commerciali (mq SV)	3.900	200% SV	7.800	... ..	
Gallerie, piazze, percorsi, magazzini	5.000	compreso in comm	... ..	... ..	
Attività ludico sportive	3.800	100% SU	3.800	... ..	
Uffici	3.000	80% SU	2.400	1 p.a./100 mq	750
Attività di ristorazione	2.500	80% SU	2.000	... ..	
Servizi alle persone	2.300	100% SU	2.300	... ..	
TOT Direzionale e compatibili	29.100		23.100		2.460
post auto			924		98

TOTALE generale fabbisogno	39.740	SU	24.430	7.248
post auto			977	290

Parch. relazione afferenti al PRPC 2005	5.335
post auto	213

TOTALE generale ipotesi VARIANTE	29.765	7.248
post auto	1.191	290

post auto totali VAR stimati	circa 1.500
------------------------------	-------------

Parcheggi da stimare rispetto all'art. 56 Norme PRGC  
parcheggi di relazione: standard, parcheggi pubblici o di uso pubblico  
parcheggi stanziali: pertinenziali



## Ipotesi di trasformazione: Scenari per l'assetto urbano

Dalle considerazioni esposte si è potuto verificare, attraverso la elaborazione di scenari, una serie di possibili configurazioni con un programma di attività da insediare più mirato alle specifiche condizioni contestuali.

Da questi scenari è inoltre emersa la necessità di potenziare anche attività legate alla ristorazione, ora principalmente collocate nella food-court su viale Tricesimo che, a detta degli operatori, risultano troppo distanti dai punti nevralgici del Park Retail.

Naturalmente una loro nuova collocazione potrebbe interessare le aree del nuovo Comparto Direzionale attestate sulla galleria e sulla piazza esistente di Terminal Nord affacciate su via S. Cromazio d'Aquileia.

Tali attività determinerebbero una continuità nei percorsi dei consumatori e costituirebbero l'anello di congiunzione per una apertura e una integrazione verso est con le nuove attività da sviluppare nel nuovo Comparto.

Concentrare le attività per il tempo libero in un'unica struttura, sotto un unico tetto, ha il vantaggio di poter accogliere e offrire delle alternative alle attività del fruitore che nell'articolazione degli spazi di relazione troverebbe anche le proposte della ristorazione, garanzia di un servizio nelle diverse fasce di orario d'uso di queste strutture.

Degli spazi per il fitness ben attrezzati, con piscine e sale specifiche per la cura del corpo, troverebbero inoltre, in questo contesto di facile accessibilità, dotato di parcheggi, di offerte commerciali e delle aree verdi del Parco, una notevole frequentazione considerando anche la sua prossimità al centro urbano e la presenza della residenza in questa area nord dell'insediamento.

La proposta di un grande parco, su cui affacciare le strutture costituirebbe un rilevante ed innovativo elemento entro l'articolazione degli spazi lungo l'asse trasversale Spina centrale.

Con questo nuovo programma di attività riferite anche al tempo libero si configura un insieme edilizio di oltre 21.000 mq collocato lungo la via S. Cromazio d'Aquileia, prospiciente alla galleria commerciale e alle due piazze di Parco Nord. Questa stretta prossimità localizzativa con l'esistente Terminal Nord garantisce una più facile frequentazione dei nuovi spazi da parte del pubblico; una sinergica integrazione con una qualità di servizi ora non presenti. Risulterebbe come organica integrazione della struttura commerciale esistente.

Integrazione rafforzata attraverso la **continuità di percorsi** e da una nuova galleria che ortogonalmente a quella esistente e parallela a via S. Cromazio d'Aquileia, attraversando l'intero nuovo blocco costituirebbe la spina di riferimento dei percorsi e l'integrazione fra le attività proposte.

Il sistema della accessibilità per il nuovo Comparto Direzionale prende a riferimento lo schema concettuale del PRPC 2005 e lo integra per la distribuzione dei nuovi assetti funzionali e planimetrici. Sarà valorizzato come **Spina centrale** pedonale il tracciato che attraversa da est a ovest l'insieme dell'ambito del PRPC 2005 e che dall'area del Battiferro raggiunge il centro e la piazza di Terminal Nord.

La Spina centrale rappresenta l'elemento unificante degli spazi aperti e una integrazione fra le differenti parti edilizie che costituiscono la connessione tra l'esistente ed il futuro sviluppo dell'area per la definizione di uno scenario articolato non sulla dimensione dell'automobile ma in particolar modo su quella del pedone e sui percorsi ciclabili.



**Studi di trasformazione: l'introduzione, da parte dell'Amministrazione, dell'obiettivo di un parco di 60.000 mq ha fissato il parametro attorno a cui verificare quantità e assetti**



Nel PRPC 2005 fu previsto un parco alberato di circa 22.000 mq la cui estensione è determinata dagli insediamenti residenziali previsti che occupano la maggior parte dell'area. Nella proposta di Variante le superfici edificate per le nuove attività e i relativi parcheggi sono state compatte e, in parte, sovrapposte, rendendo disponibili, su specifica richiesta dell'Amministrazione, aree per un **grande parco** di circa **60.000** mq.

Questa considerevole superficie costituirà una fascia a verde in continuità ecologica ed ambientale con le aree agricole esistenti, destinate "Ambito di interesse agricolo urbano" dal PRGC, a nord di via Giovanni Paolo II e a sud di via Fusine .

Un verde significativo che nella continuità planimetrica riprende l'orientamento dei tracciati del territorio agricolo e costituisce un filtro fra l'insediamento commerciale terziario ad ovest e quello residenziale a est organizzato lungo la Roggia di Udine.

La pista ciclabile che dal centro di Udine costeggia la Roggia raggiunge l'area del Battiferro, e prosegue lungo via Molin Nuovo il suo percorso verso Nord, come indicato anche dal Piano Paesaggistico Regionale; dell'Antico Battiferro Bertoli può anche dirigersi, lungo la Spina centrale, attraverso il nuovo parco, verso i luoghi e i servizi di Parco Nord.

Per rafforzare il valore urbano della proposta di Variante, in prossimità della rotonda tra Molin Nuovo e Giovanni Paolo II, viene delimitata un'area destinata ad accogliere delle strutture, quali un albergo e degli uffici per circa di **8.000** mq.

L'inserimento di queste superfici con destinazione direzionale fa riferimento a delle richieste in zona di edifici per uffici di piccola e media dimensione caratterizzati da una efficiente accessibilità.

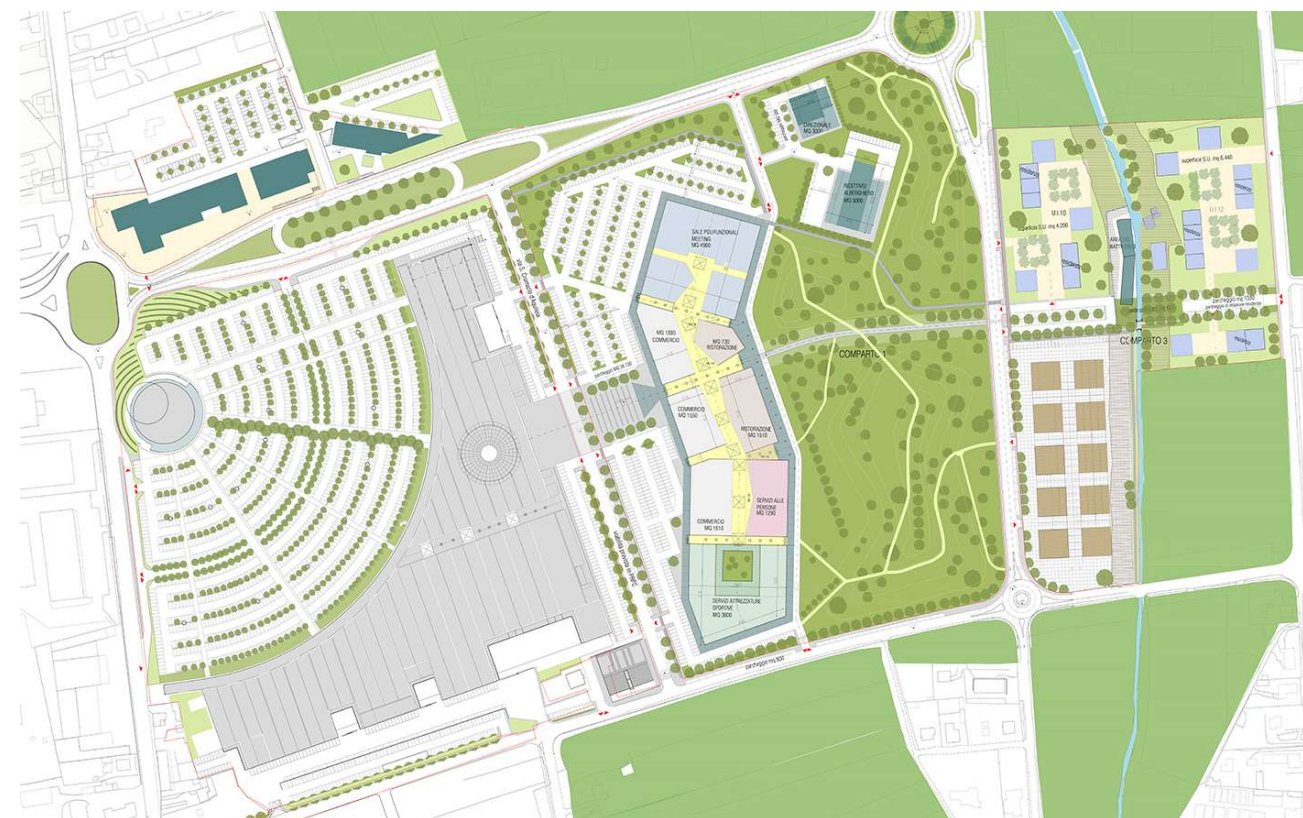
Confermare la destinazione direzionale, sebbene rinunciando ad una quota parte di superficie edificabile assentita dal PRPC 2005, costituisce il rafforzamento del polo direzionale in parte già realizzato lungo il viale Giovanni Paolo II.

La sua localizzazione ne garantisce una eccellente visibilità dalla viabilità principale e permette di rafforzare e caratterizzare architettonicamente l'asse terziario lungo il viale Giovanni Paolo II.

Il sistema generale della accessibilità al Comparto Direzionale è strutturato funzionalmente da via Giovanni Paolo II, via Fusine, via San Cromazio d'Aquileia.

Sarà da valutare l'allungamento dello spartitraffico centrale di viale Giovanni Paolo II e l'introduzione di una corsia di entrata ed uscita sulla destra affiancata alla corsia principale risolvendo di conseguenza anche le pericolose interferenze riscontrate in corrispondenza dell'uscita di via S. Cromazio d'Aquileia. Rimane necessaria la realizzazione della rotonda, prevista dal PRGC, in corrispondenza dell'incrocio tra via Fusine e via Molin Nuovo.

Nella organizzazione e distribuzione delle aree a parcheggio, si sono posizionati gli ingressi lungo via San Cromazio d'Aquileia, viale Giovanni Paolo II e via Fusine; si è inoltre recuperata la superficie pari a 5.335 mq di parcheggi pubblici a compensazione di quanto dovuto a seguito della costruzione degli edifici per uffici realizzati nelle aree a nord del viale Giovanni Paolo II.



**Studi di trasformazione: le ultime elaborazioni**



L'ex Comparto 3 con destinazione artigianale, lungo via Molin Nuovo, è occupato:

- a Sud da un edificio industriale in mattoni recuperato, secondo il PRPC 2005, a loft, ospitante diverse attività artigianali e professionali: tali aree sono escluse dalla Variante;
- a Nord da un capannone industriale di prossima dismissione.

Le destinazioni industriali/artigianali previste dal PRPC 2005 per questo ambito non costituiscono particolare interesse per il mercato immobiliare. La valorizzazione di queste aree, con l'edificio storico del Battiferro e le qualità ambientali della Roggia, presuppone una riflessione sulle loro potenziali qualità residenziali in un contesto dove il recupero a verde del paesaggio determina la condizione di una qualità abitativa.

La Spina centrale costituisce un evidente riferimento per una continuità di connessioni da est a ovest che attraverso il parco relazionano le attività e gli spazi in un unitario scenario urbano. Scenario in cui le aree residenziali svolgeranno un ruolo rilevante per la presenza dei suoi abitanti e per la quotidianità delle loro azioni riflesse in tutto il comprensorio Udine Nord. Le residenze sono proposte con edifici di 3/4 piani per un totale di circa **10.500** mq.

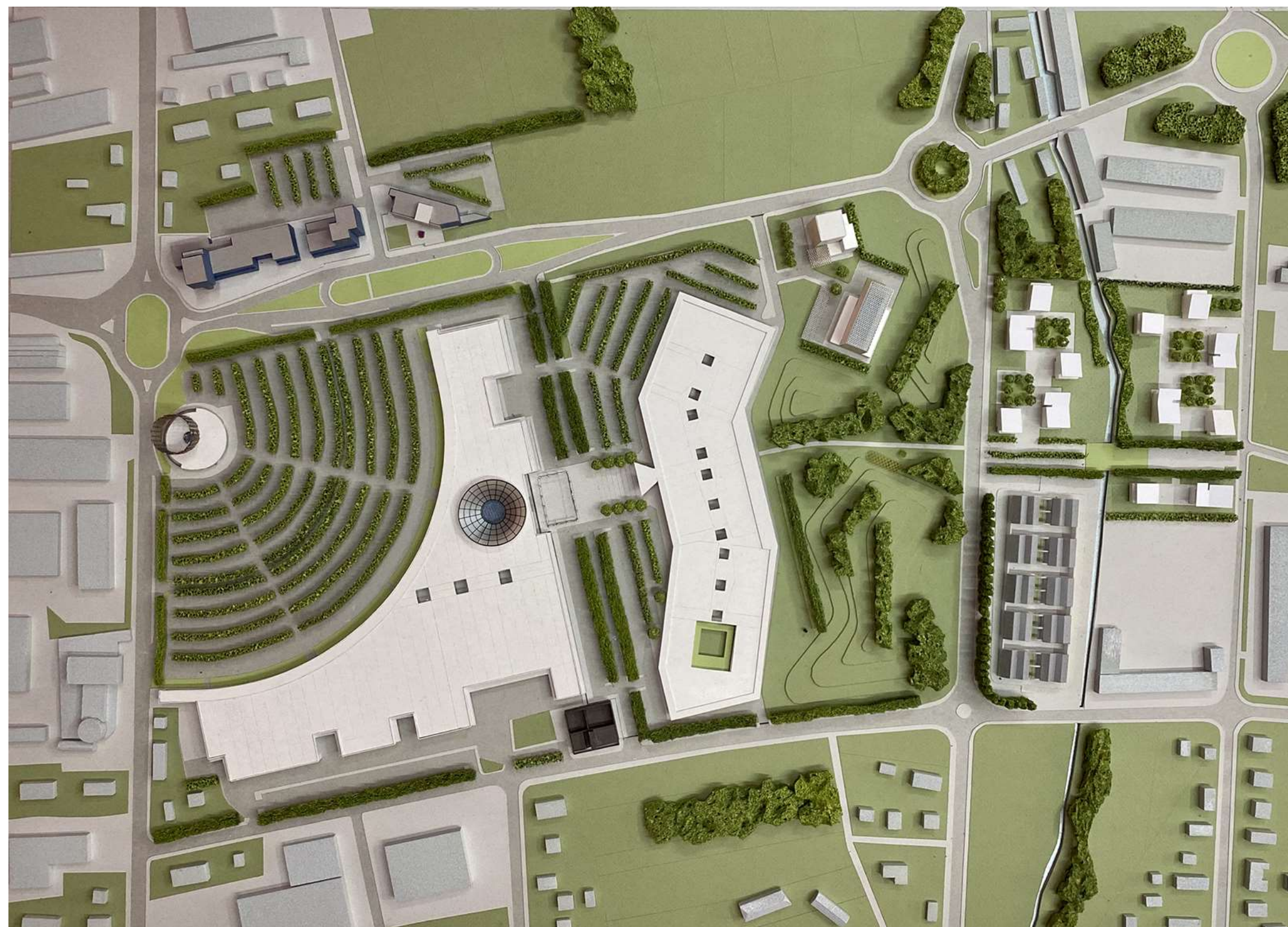
Un vero piccolo borgo all'interno della nuova struttura insediativa in grado di qualificare maggiormente il recupero dell'Antico Battiferro Bertoli.

Queste considerazioni vogliono evidenziare le qualità delle proposte insediative, in parte anticipate con le realizzazioni e in parte ancora da sviluppare con la Variante al PRGC ed il nuovo PRPC Parco Nord. Qualità note che vengono rese possibili in una revisione necessaria per dare continuità ad un chiaro intervento di recupero e valorizzazione di un'area strategica in un momento storico per la città in cui sono cambiate strutturalmente le condizioni, le aspettative e le possibilità di investimento. Cambiamenti contingenti che però non tradiscono le finalità per lo sviluppo concreto di quest'area urbana centrale e strategica il cui nuovo assetto risulterà un completamento di ciò che già è stato realizzato in una prospettiva di lunga durata.



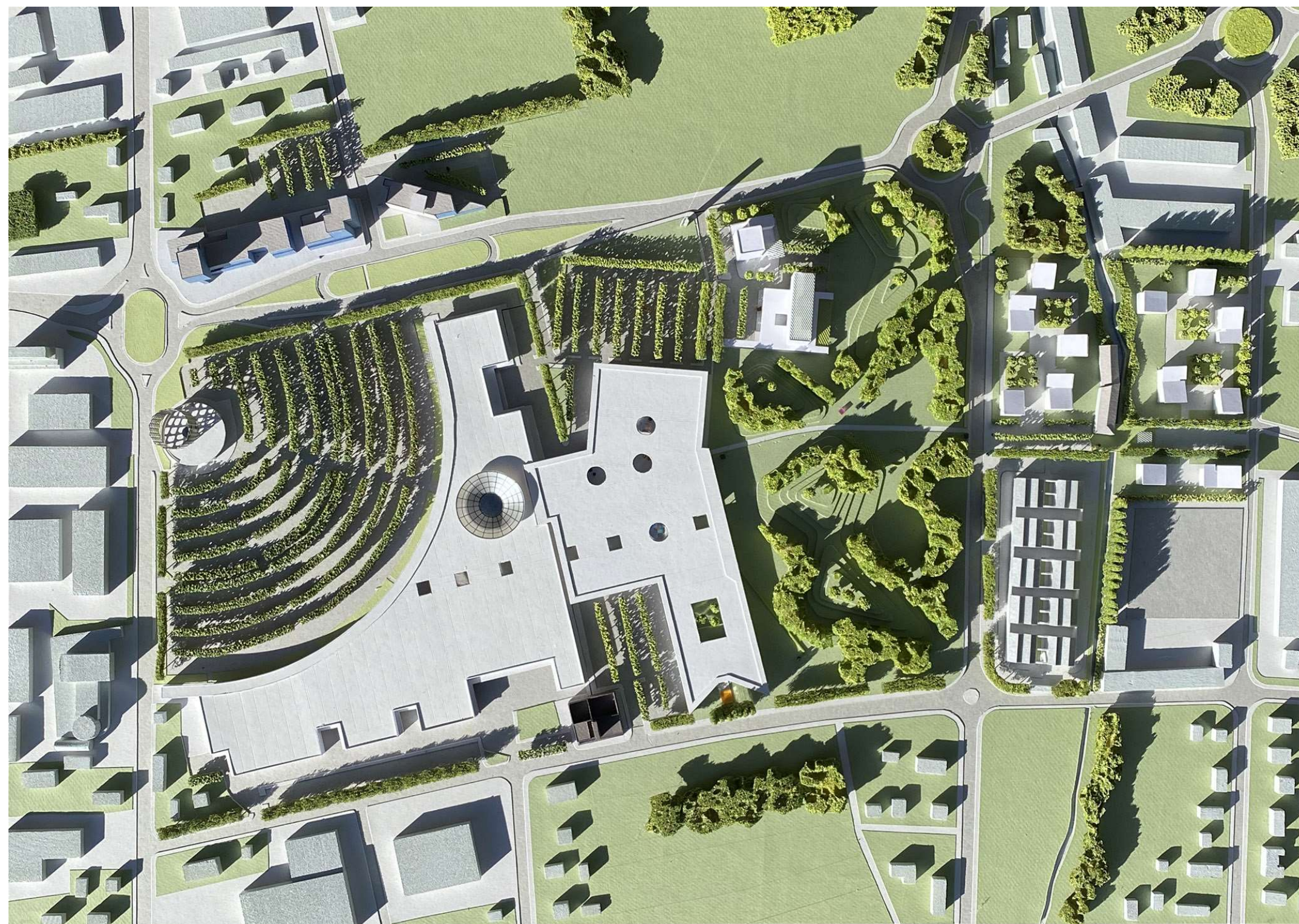
Studi, in primo piano il comparto Residenziale





**Il modello della proposta di trasformazione  
con l'ipotesi di edificazione separata  
tra Park retail e nuovo insediamento**





**Il modello della proposta di trasformazione  
con l'ipotesi di connessione fisica  
tra Park retail e nuovo insediamento**



# Coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale

In attuazione al Codice dei beni culturali e del paesaggio e della Convenzione europea del paesaggio, la Regione FVG ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale (PPR-FVG), efficace dal 10 maggio 2018. Il PPR-FVG è organizzato in una parte statutaria, una parte strategica e una dedicata alla gestione. Il Piano riconosce le componenti paesaggistiche attraverso i seguenti livelli di approfondimento fondamentali:

- a scala generale omogenea riferita agli "ambiti di paesaggio" (ai sensi dell'articolo 135 del Codice);
- a scala di dettaglio finalizzato al riconoscimento dei "beni paesaggistici" (ai sensi degli articoli 134 e 143 del Codice) che comprende: immobili e aree dichiarati di notevole interesse pubblico; aree tutelate per legge; ulteriori contesti individuati dal piano.

Le tre reti strategiche sono: ecologica, dei beni culturali, della mobilità lenta.

Riguardo all'area della Variante proposta il PPR individua:

## La Roggia di Udine

Acqua pubblica di interesse paesaggistico ambientale.

Il PPR individua nella cartografia 1:50.000 “Beni paesaggistici e ulteriori contesti” (tavola P4, allegato 107 al PPR), e regola a partire dall’art. 19 delle Norme, gli immobili e le aree dichiarati di notevole interesse pubblico di cui agli articoli 134, comma 1, lettera a), e 157 del Codice e ne determina le specifiche prescrizioni d’uso ai sensi dell’articolo 143, comma 1, lettera b), del Codice. La tavola riporta inoltre la fascia di rispetto di 150 metri (art.142, comma 1, lettera c) D. Lgs. 42/04).

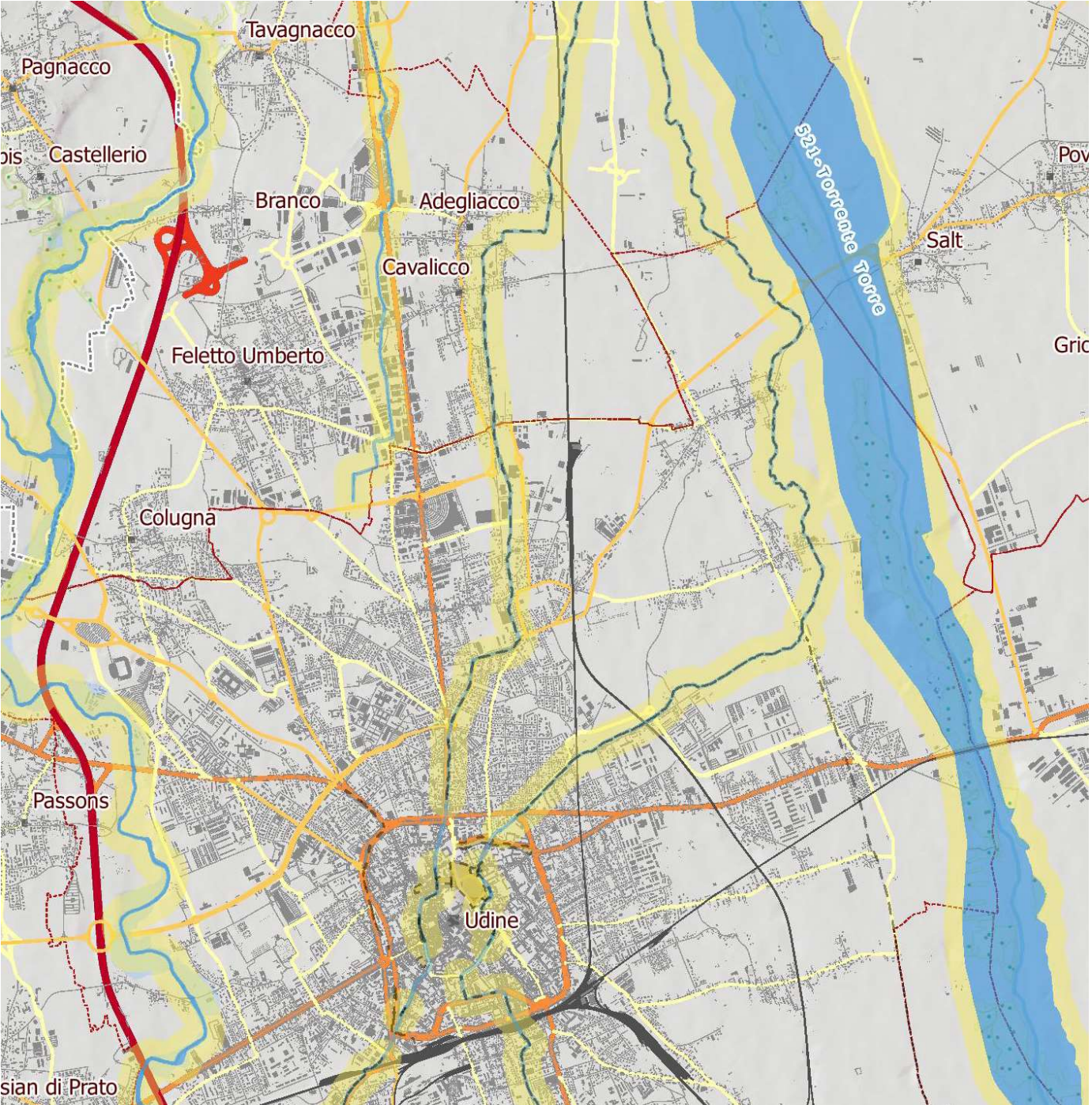
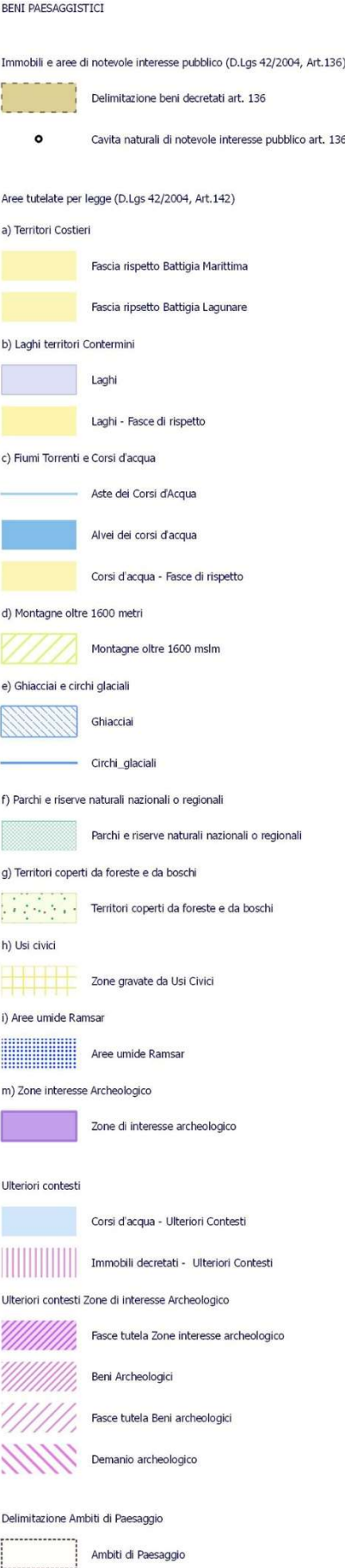
## Antico Battiferro Bertoli

La tavola PS4 “Parte strategica” indica l’edificio del Battiferro quale Bene di valore culturale, testimonianza industriale.

## Pista ciclabile

La pista ciclabile lungo la Roggia di Udine, in parte realizzata entro il programma del PRPC Molin Nuovo, e indicata nella tavola ML2 “Sistema regionale della mobilità lenta” come Pista ciclabile di interesse regionale – variante.

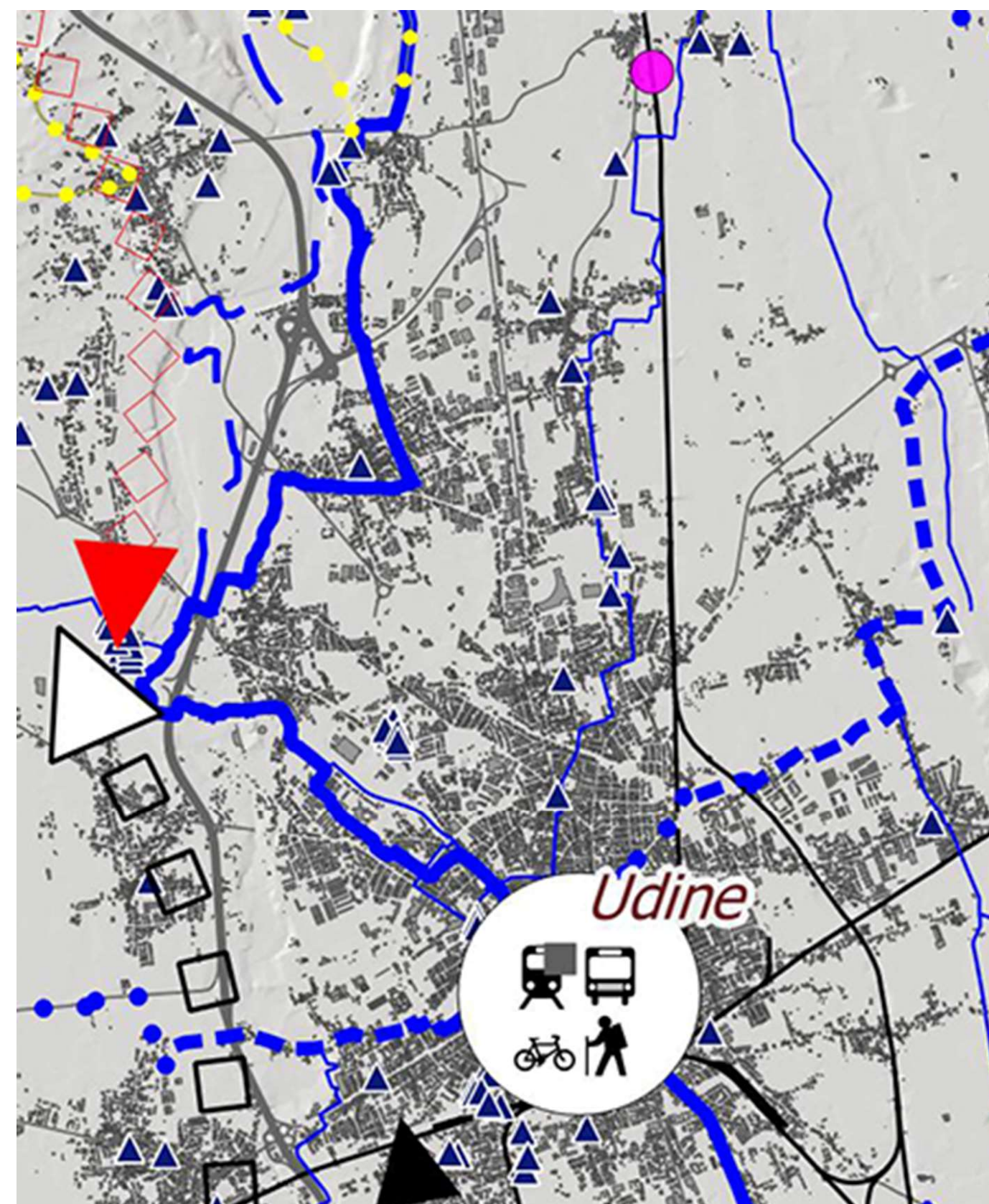
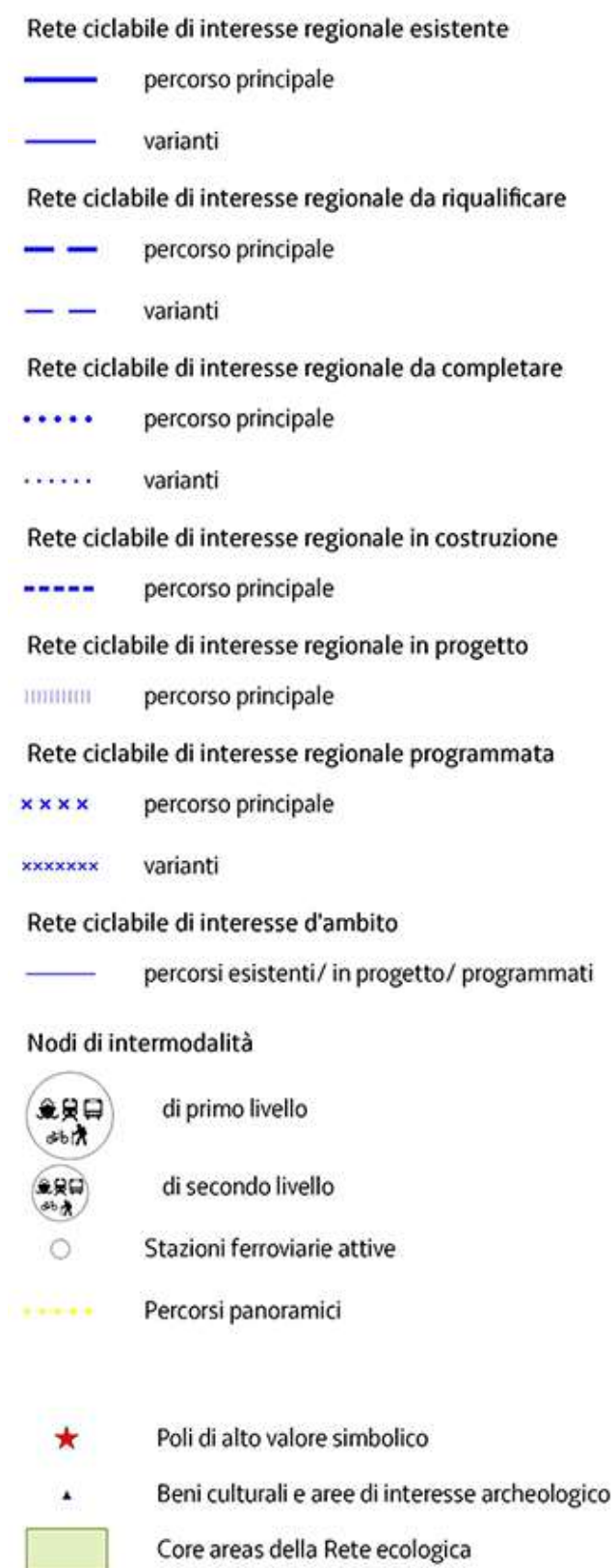
La proposta di Variante assume tali indicazioni e, nel confronto con i propri obiettivi ed azioni si trova in perfetta assonanza.



Piano Paesaggistico Regionale 2018  
tav. Piano P4 Beni paesaggistici e ulteriori  
contesti , stralcio  
Originale in scala 1:50.000



PPR 2018  
Il sistema della Mobilità lenta  
Progetto – allegato ML2





## Coerenza con il Piano Regolatore Generale Comunale

Il PRG di Udine fissa **quattro obiettivi generali**:

- .1 *Migliorare la qualità urbana dando ad essa assoluta priorità.*
- .2 *Minimizzare il consumo di suolo utilizzando aree già urbanizzate.*
- .3 *Recupero della città esistente e in particolare alle strategie relative alle aree dismesse o dismettibili.*
- .4 *Utilizzare le quantità di nuova edificazione che risulti ancora necessaria per migliorare qualitativamente la città.*

Rispetto alla declinazione di obiettivi del PRGC la Variante si colloca in assoluto allineamento:

- .1 *Migliorare la qualità urbana dando ad essa assoluta priorità*

La Variante propone una organizzazione degli spazi incentrata su di un grande parco centrale, di ben 60.000 mq.

L'insieme dell'intervento è strutturato dalla Spina centrale, asse trasversale che connette il Park retail Terminal Nord con le nuove integrazioni attraverso gallerie, piazze coperte e percorsi, attraversa il Parco e giunge alle aree riqualificate della Roggia di Udine e dell'Antico Battiferro Bertoli, elemento di testimonianza storica dell'intero sistema.

Il parco connette le aree agricole a Nord di viale Giovanni Paolo II con quelle a Sud di via Fusine, più che raddoppiando il contributo ecologico del sistema ambientale.

La qualità delle architetture già edificate nel comprensorio Molin Nuovo è uno degli elementi da mantenere.

- .2 *Minimizzare il consumo di suolo utilizzando aree già urbanizzate*

L'intervento opera su un'area già urbanizzata: si demolisce, bonifica e ricostruisce; il consumo di suolo è pari a zero.

- .3 *Recupero della città esistente e in particolare alle strategie relative alle aree dismesse o dismettibili*

L'obiettivo riguarda proprio il caso della proposta di Variante, incentrato sul recupero della città esistente, attraverso la trasformazione di un'area dismessa.

- .4 *Utilizzare le quantità di nuova edificazione che risulti ancora necessaria per migliorare qualitativamente la città*

La strategia della Variante è volta all'integrazione e qualificazione del contesto, della città esistente.

Le **tre strategie generali** del PRGC sono rivolte ad un piano **sostenibile, efficace e coerente**.

Riguardo alla *strategia per un piano sostenibile* la **Variante** indica due temi di riflessione: da un lato – sostenibilità ambientale e sociale – la possibilità di reperire le aree per un grande parco urbano (oltre il 42% della Superficie territoriale della Variante), dall'altro – sostenibilità economica – il tema dei costi di bonifica dei suoli precedentemente utilizzati per attività produttive ed il costo di realizzazione di grandi servizi urbani come, nel nostro caso, del Parco.

Riguardo alla *strategia per un piano coerente* la Variante pone il tema e propone azioni sull'asse di viale Tricesimo, asse a scala sovracomunale che esige visioni, strategie e azioni anche a quella scala, con procedure e strumenti specifici.

Il PRGC indica obiettivi e **strategie per il sistema della produzione e del commercio**:

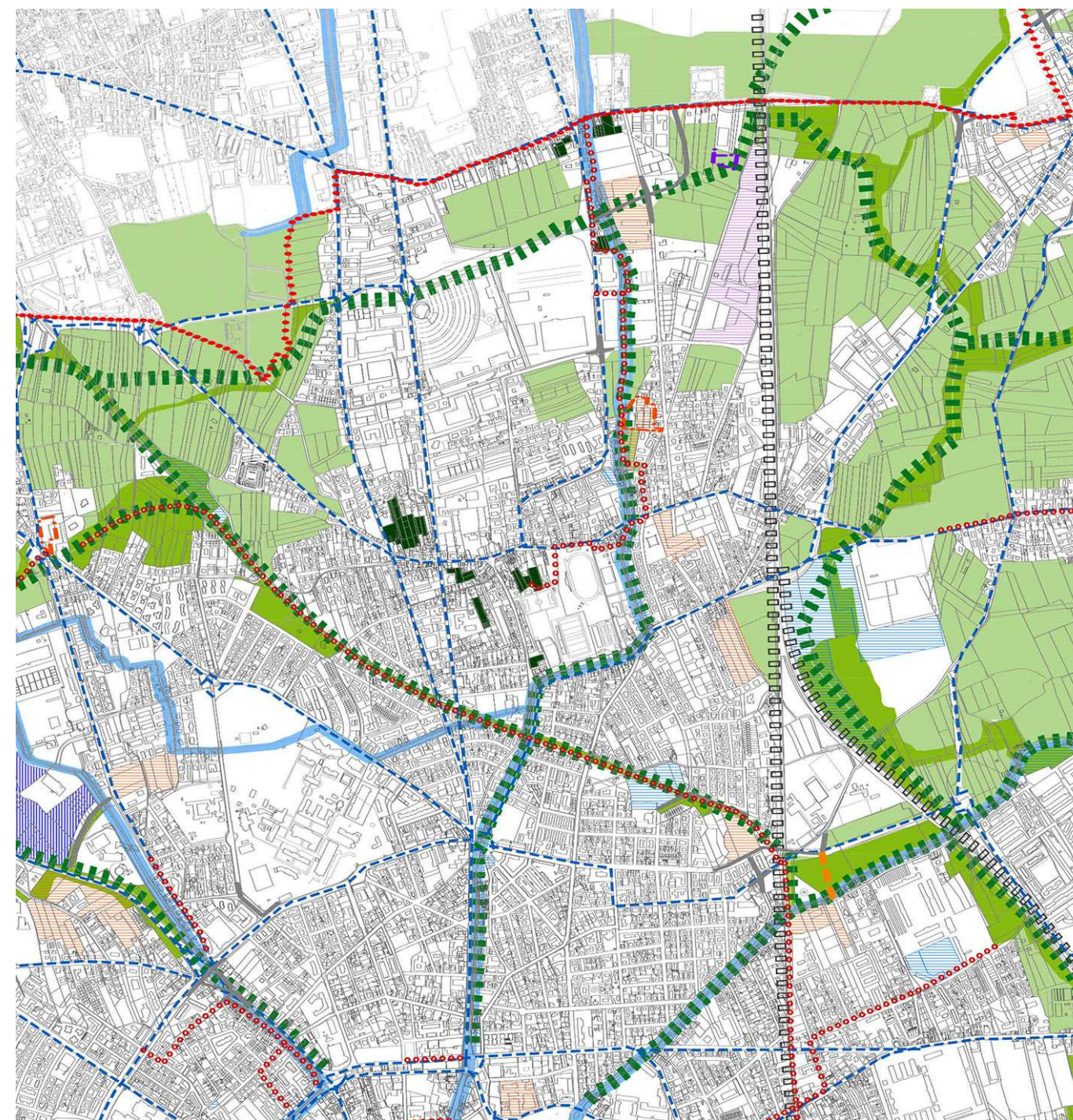
- Migliorare l'accessibilità degli ambiti;
- Garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi insediamenti.

Riguardo all'ambito strategico AS2 Città della produzione e del commercio il PRGC indica, specificatamente per *viale Tricesimo – strada commerciale*: *Integrazione e qualificazione del polo esistente, a costituire un addensamento di qualità e di offerta varia, dal commercio ai servizi, dal loisir alla cura del corpo, dalla grande distribuzione all'accoglienza, in un sistema unitario nello spazio pubblico e nelle connessioni, nelle regole compositive e nella condivisione di spazi comuni (verde e parcheggi anzitutto).*

La **Variante** promuove proprio l'integrazione con il Park retail Terminal Nord al fine di qualificare e diversificare l'offerta complessiva.

Pur essendo parte e polo rilevante del sistema commerciale di viale Tricesimo gli accessi sono mediati dal controviale, da viale Giovanni Paolo II e via Fusine.

La realizzazione della rotonda su via Molin Nuovo e Fusine contribuirà allo snellimento del traffico su di un percorso potenzialmente alternativo a viale Tricesimo.



**VAS tav. La coerenza interna del PRGC**

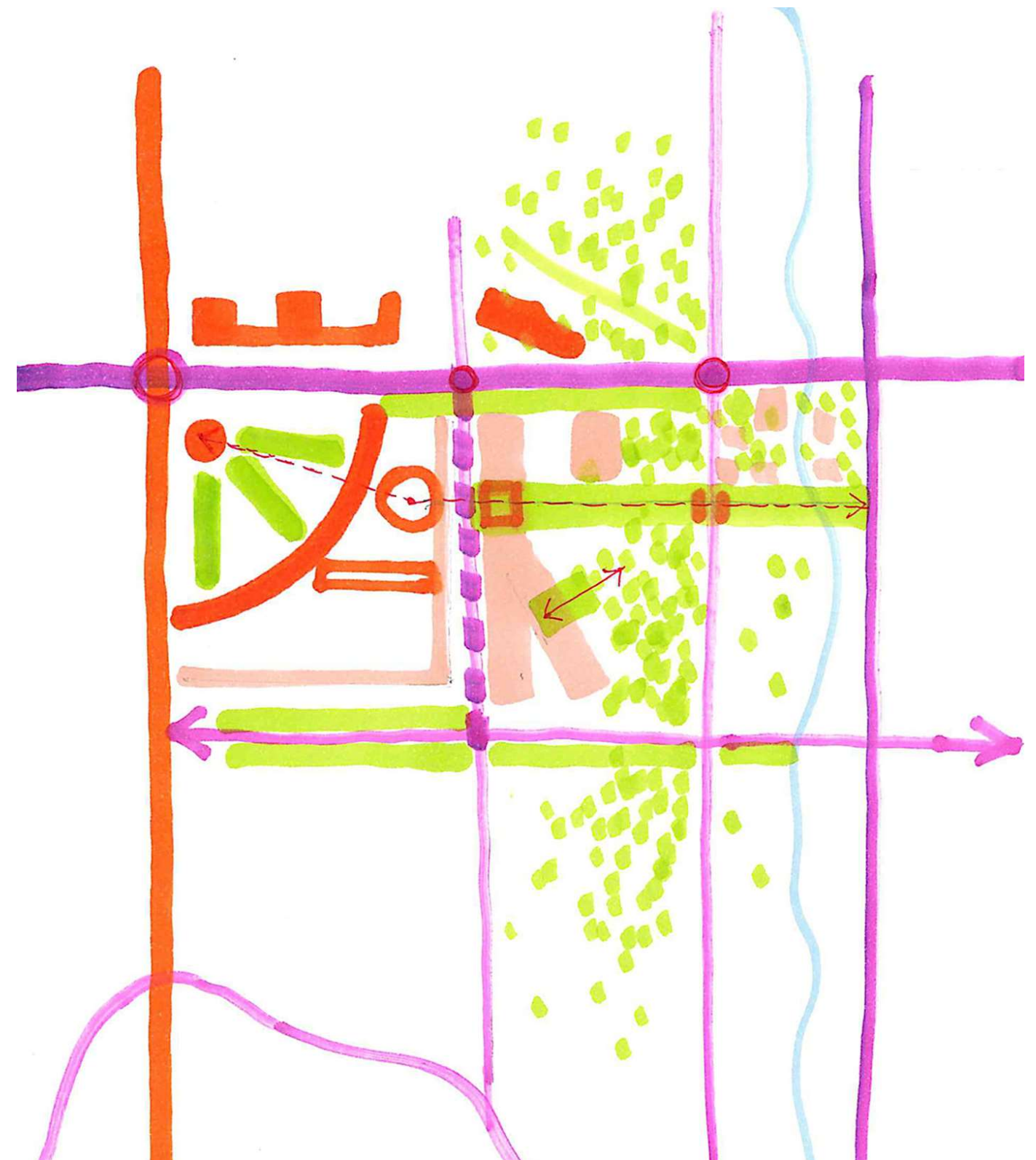
Originale in scala 1:12.000, stralcio



## Confronto tra Obiettivi della Variante e Obiettivi del PRGC sull'area

### Obiettivi della Variante e Confronto

- .1 Bonificare le aree ex industriali ora dismesse;  
*Obiettivo comune, ma di diverso peso: nel PRGC vigente e nel PRPC 2005 sono esclusi da bonifica, secondo la legge, le aree confermate nella destinazione d'uso produttiva.*
- .2 Trasformare l'ambito, promuovendo rigenerazione urbana e consumo di suolo zero;  
*Obiettivo comune.*
- .3 Promuovere un intervento che si caratterizzi come una parte della città, ad integrazione e qualificazione fisica e funzionale dell'esistente;  
*Obiettivo comune.*
- .4 Promuovere un intervento che arricchisca gli spazi della vita collettiva;  
*Obiettivo comune.*
- .5 Realizzare un grande parco pubblico di connessione tra le aree agricole a Nord di viale Giovanni Paolo II ed a Sud di via Fusine;  
*Nel PRGC vigente non è previsto un grande parco; nel PRPC 2005 il verde ha un peso minore e non riesce a connettere i due ambiti agricoli esterni.*
- .6 Articolare il sistema commerciale di viale Tricesimo mediante l'integrazione del Park retail Terminal Nord con nuove funzioni;  
*Obiettivo figlio della riflessione critica sull'evoluzione del sistema complesso "viale Tricesimo – strada commerciale comprensoriale", obiettivo definito in una nuova e diversa fase urbana.*
- .7 Realizzare la Spina centrale, il grande asse trasversale di connessione pedonale che connetta viale Tricesimo, le gallerie e le piazze del Park retail Terminal Nord, le gallerie del nuovo insediamento, il nuovo Parco urbano ed il nuovo insediamento residenziale oltre via Molin Nuovo, sino alla Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli;  
*Obiettivo comune al PRPC 2005.*
- .8 Recuperare gli elementi di valore ambientale e storico testimoniale presenti: la Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli, come sancito anche dal Piano Paesaggistico regionale.  
*Obiettivo comune.*
- .9 Promuovere un intervento che si inserisca nella qualità architettonica dell'insieme di quanto realizzato del Piano Particolareggiato di Molin Nuovo.  
*Obiettivo di continuità basato su un giudizio positivo sulla qualità urbana prodotta dal PRPC 2005.*
- .10 Promuovere la completa realizzazione del percorso di mobilità lenta Nord-Sud, definito anche dal Piano Paesaggistico regionale, interessante la Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli.  
*Obiettivo comune.*
- .11 Realizzare la rotonda all'incrocio tra le vie Molin Nuovo e Fusine.  
*Obiettivo comune.*
- .12 Promuovere una strategia "attiva" di accesso all'ambito, basata sull'uso razionale del sistema delle connessioni esistenti e la modifica della ripartizione modale a favore della mobilità sostenibile  
*Obiettivo sostanzialmente comune, ora aggiornato rispetto alle nuove sensibilità e situazioni*



**Principio insediativo:**  
integrazione col PRPC 2005 di Molin Nuovo  
e con il contesto



## Struttura della Verifica di assoggettabilità VAS

### Situazione odierna

#### Caratteristiche:

- Lo stato di fatto odierno, congelato senza alcuna modificazione fisica;
- Nessuna decisione pubblica;
- Nessuna azione privata.

### Scenario 1 TRASFORMAZIONE TENDENZIALE

#### Caratteristiche:

- Scenario PRGC vigente e PRPC 2005;
- Nessuna decisione pubblica;
- Trasformazione da parte dei privati secondo le regole PRPC 2005.

### Scenario 2 TRASFORMAZIONE INNOVATIVA

#### Caratteristiche:

- Decisione pubblica di variare il PRGC;
- Gli operatori propongono un nuovo PRPC coerente con la Variante 2020;
- Trasformazione da parte dei privati secondo il nuovo PRPC.

Il Rapporto preliminare di Verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS della proposta di Variante valuta che le trasformazioni proposte con lo scenario 2 Trasformazione innovativa sostenuta dal presente rapporto, da confermare appunto con una specifica Variante al PRGC vigente, non necessitano di un procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, per i contenuti impatti complessivi rispetto allo scenario 1 Trasformazione tendenziale anche in relazione alle misure di mitigazione/compensazione messe in campo e in virtù delle migliorie previste rispetto allo stesso scenario di confronto, con particolare riferimento all' incremento cospicuo della dimensione del Parco verde, all'incremento della superficie che sarà oggetto di bonifica e alla eliminazione degli ambiti produttivi previsti.

### Rapporto Preliminare di Verifica

La proposta di Variante al PRG del Comune di Udine viene sottoposta a procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS in base alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE del 27 giugno 2001 in materia di V.A.S., recepita a livello nazionale dal D.Lgs. 152/2006 s.m.i., Testo Unico Ambiente, che all'art. 6 specifica i piani da sottoporre a VAS,

e all'art. 12 norma la verifica di assoggettabilità a VAS.

Come contributo al Decreto nazionale, l'art 4 della Legge Regionale 16/2008 del Friuli Venezia Giulia "Omnibus" al comma 3 stabilisce che "l'autorità competente (la Giunta comunale) valuta, sulla base della relazione allegata al piano con i contenuti di cui all'allegato I della parte II del decreto legislativo 152/2006, se le previsioni derivanti dall'approvazione della Variante possa avere effetti significativi sull'ambiente".

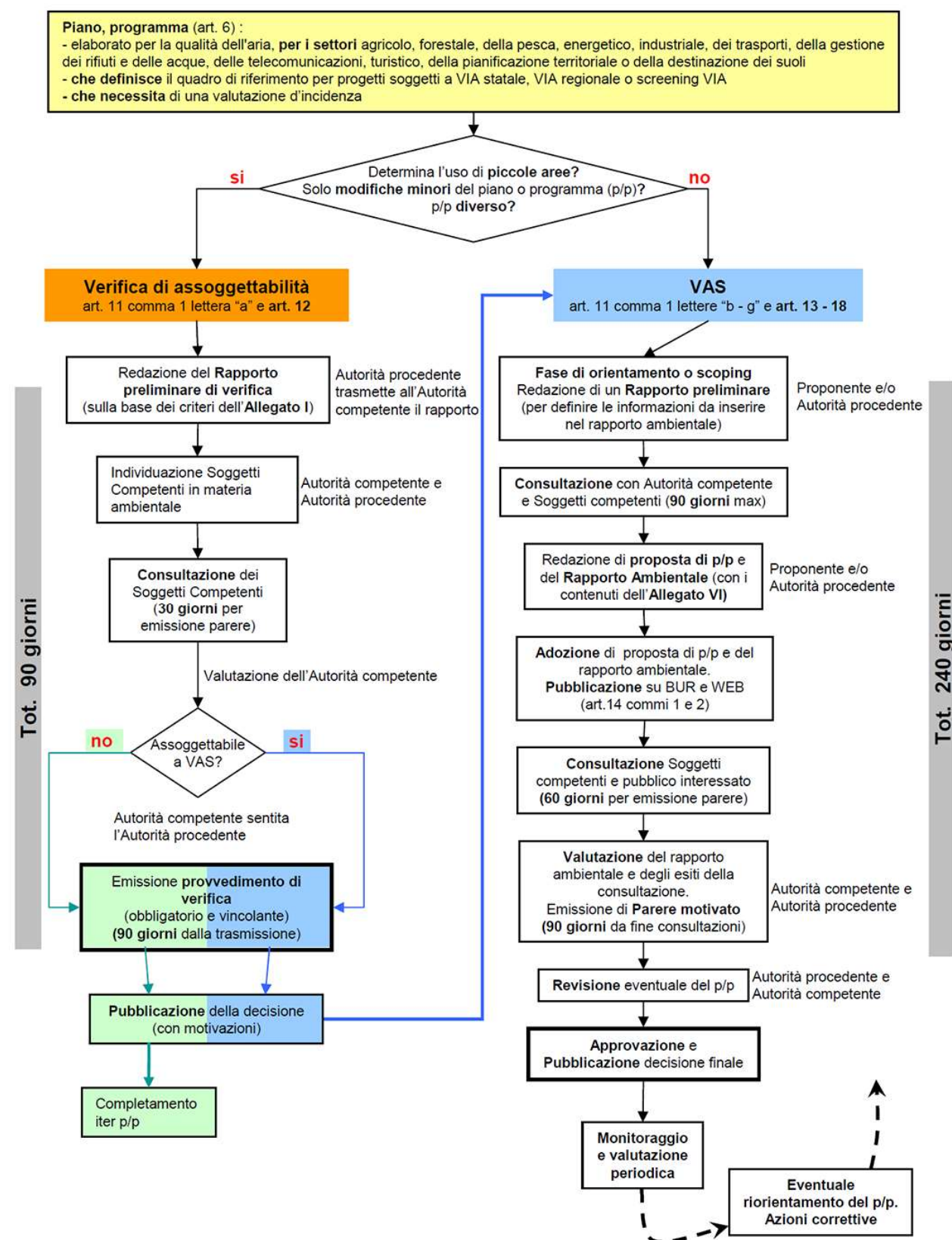
La verifica di assoggettabilità alla VAS prevede l'elaborazione di un Rapporto Preliminare di Verifica, le cui caratteristiche sono stabilite dall'Art. 12 del D. Lgs. 152/2006. L'allegato I del D.Lgs. 152/06 riporta i criteri per la verifica di assoggettabilità del Piano di cui all'articolo 12 e ha rappresentato la traccia guida per l'approfondimento dei contenuti previsti.

### I documenti di riferimento per il Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità

In particolare, visti gli approfondimenti sul tema delle valutazioni ambientali emerse negli ultimi anni, i documenti di riferimento per la predisposizione del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità o screening di VAS (SCV) sono:

- l'Allegato I del d.lgs.152/2006 Criteri per la verifica di assoggettabilità di P/P di cui all'art.12
- Indicazioni operative a supporto della valutazione e redazione dei documenti della VAS (Manuale e Linee Guida ISPRA 24/2015)
- <http://www.isprambiente.gov.it/it/pubblicazioni/manuali-e-linee-guida/indicazioni-operative-a-supporto-della-valutazione-e-redazione-dei-documenti-della-vas>
- Catalogo obiettivi-indicatori per la VAS (ISPRA 2011)
- <http://www.isprambiente.gov.it/it/temi/autorizzazioni-e-valutazioni-ambientali/valutazione-ambientale-strategica-vas/il-catalogo-obiettivi-indicatori-2011>

### Riferimenti normativi al D.Lgs. 152/2006 ss.mm.ii.





**I contenuti del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità**

Il Rapporto preliminare di Verifica, redatto secondo i criteri di cui all’Allegato I del D.Lgs. 152/06, riporta le informazioni ed i dati necessari all’accertamento della probabilità di effetti significativi sull’ambiente conseguenti all’attuazione della Varianti del PRGC.

La relazione si compone delle seguenti parti:

**Informazioni generali:** sintetica descrizione della variante che evidenzia il settore di pianificazione e il relativo percorso normativo per l’approvazione e la correlazione con eventuali progetti elencati negli allegati II, III, IV del D.Lgs.152/2006, interferenza eventuale con la rete natura 2000, motivazione del ricorso alla procedura di SCV citando l’articolo del D.Lgs. di riferimento ai sensi del quale si applica la procedura di SCV (art. 6 comma 3 o art. 6 comma 3 bis), indicazione dei soggetti coinvolti (proponente, autorità procedente e competente e soggetti competenti in materia ambientale) e modalità di consultazione attivate (modalità di informazione dei soggetti), descrizione di precedenti procedure di SCR/VAS, professionisti e gruppo di lavoro

**Caratteristiche della variante:** approfondisce gli aspetti indicati nell’Allegato I, la normativa di riferimento per la redazione della variante, descrizione di finalità, obiettivi, strategie che si intendono attuare, descrizione degli obiettivi ambientali specifici in relazione agli obiettivi/azioni di Piano, descrizione puntuale delle modifiche per consentire la stima degli effetti sulle diverse componenti ambientali, indicando per ogni modifica/azione, le superfici delle zone omogenee oggetto di modifica e la loro percentuale rispetto il territorio comunale, indicazione delle modalità di attuazione della Variante e rapporto con gli altri strumenti di pianificazione sopra e sotto ordinati, indicazione della normativa ambientale e dei relativi strumenti attuativi pertinenti alla Variante e principali obiettivi ambientali desumibili da tali documenti e analisi delle indicazioni specifiche desumibili da tali documenti e analisi delle indicazioni specifiche contestualizzate alla scala territoriale

di intervento; informazioni derivanti dal monitoraggio del Piano già oggetto di valutazioni ambientali.

**Caratteristiche delle aree interessate:** inquadramento generale del contesto territoriale della variante e dell’area in cui si esplicano gli effetti ambientali, individuazione di vincoli normativi e delle aree sensibili, descrizione con opportuni indicatori dello stato dell’ambiente con eventuali criticità/e, la presenza di aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica e emergenze ambientali puntuali

**Individuazione degli effetti ambientali della variante e valutazione della loro significatività:** determinazione dei possibili effetti significativi, identificazione per ciascun obiettivo/azione delle pressioni/benefici ambientali, con eventuali interferenze funzionali alla Rete Natura 2000, stima della significatività degli impatti sulle componenti ambientali tenuto conto delle specifiche criticità ambientali dell’area di interazione, impatti cumulativi per l’area vasta, valutazione di eventuali rischi per la popolazione o per l’ambiente in caso di incidente

**Verifica di significatività dell’incidenza su aree della rete Natura 2000**  
Esclusione della significatività di incidenza per le aree di Variante che non confinino o comprendano anche parzialmente aree della Rete Natura 2000

**Conclusioni, valutazioni complessive e eventuali proposte di mitigazione:** tenendo conto dei contenuti della variante, degli obiettivi ambientali del contesto di riferimento e degli effetti (positivi e negativi) della variante sulle diverse componenti ambientali si effettua una valutazione complessiva della sostenibilità e della significatività degli effetti, esplicitando eventuali misure di mitigazione per migliorare il livello di sostenibilità della variante stessa.

OBIETTIVI SPECIFICI DI SOSTENIBILITA’ AMBIENTALE	
OAs_1	Conservazione della risorsa naturale Suolo favorendo il riuso del territorio urbanizzato e il recupero di aree dismesse e degradate
OAs_2	Limitazione di nuovo consumo di suolo nell’edilizia, infrastrutture e attività produttive
OAs_3	Miglioramento della qualità dei suoli e delle acque anche attraverso attività di bonifica. Completamento e miglioramento dei sistemi fognari
OAs_4	Riduzione della vulnerabilità dell’ambiente costruito ai cambiamenti climatici. Aumento della capacità di adattamento ai cambiamenti climatici del sistema urbano
OAs_5	Aumento della qualità ambientale e vivibilità del territorio favorendo interventi di realizzazione di aree verdi anche per la mitigazione degli impatti del sistema urbano
OAs_6	Valorizzazione degli elementi naturali e della biodiversità. Miglioramento della rete ecologica locale.
OAs_7	Tutela e recupero del patrimonio storico e culturale per mantenere e valorizzare la qualità paesaggistica del territorio.
OAs_8	Favorire l’alta prestazione energetica e ambientale, di qualità architettonica dei sistemi edilizia.
OAs_9	Miglioramento della qualità sociale e rafforzamento della coesione e integrazione sociale e della convivenza e vivibilità delle aree urbane
OAs_10	Favorire il consolidamento e lo sviluppo delle reti di connessioni verdi e degli itinerari ciclopedonali del territorio anche di carattere sovrallocale. Infrastrutturazione urbana a favore della modalità sostenibile.
OAs_11	Consolidamento e miglioramento dell’attrattività del territorio per nuove attività e imprese. Aumento di occupazione, di capacità di impresa e di produzione di reddito.

**Obiettivi specifici di sostenibilità ambientale, sulla base delle criticità ambientali individuate**



Stime quantitative

UDINE PARCO NORD Variante PRGC 2020  
Equipaggiamenti pubblici o di uso pubblico

**Viabilità**  
la nuova rotonda tra le vie Molin Nuovo e Fusine

<b>Verde</b>		
Fabbisogno generato dalla residenza:		mq
verde elementare	3 mq/ab	798
verde pubblico	19,5 mq/ab	5.187
TOT		5.985

<b>Ipotesi di regola:</b>	
<b>Parco - verde pubblico e di uso pubblico MIN</b>	<b>60.000</b>
rispetto al PRPC 2005	22.000

**Parcheggi**  
oltre ai parcheggi di relazione da stimare  
in coerenza con le specifiche attività da insediare

<b>parcheggi di relazione afferenti al PRPC 2005</b>	5.335
posti auto	213

UDINE PARCO NORD - Studi per il nuovo PRPC  
Ipotesi di distribuzione quantitativa per comparti  
COMPARTO RESIDENZIALE (parte dell'ex comparto 3)

Superficie Territoriale      29.200    mq ST circa

<b>DESTINAZIONI D'USO</b>		
Residenziale	10.640    mq SU	
abitanti	266	

PARCHEGGI	mq SU	Parcheggi di relazione		Parcheggi stanziali	
		regola	stima mq	regola	stima mq
Residenza	10.640	5 mq/ab	1.330	1,5 mq/10 mc	4.788
posti auto			53		192

Rispetto al comparto 3 del PRPC 2005 è esclusa l'area dei Loft e del parcheggio



Stime quantitative

UDINE PARCO NORD - Studi per il nuovo PRPC  
Ipotesi di distribuzione quantitativa per comparti  
COMPARTO DIREZIONALE (ex comparto 1)

Superficie Territoriale 112.910 mq ST circa

DESTINAZIONI D'USO

Direzionale e compatibili 29.100 mq SU

IPOTESI dettaglio di attività nella destinazione d'suo Direzionale:

Attività ricettive alberghiere	3.800 mq SU
Sale polifunzionali	4.800 mq SU
Attività commerciali	3.900 mq SV
Att. Comm: Gallerie, magazzini	5.000 mq SU
Attività ludico sportive	3.800 mq SU
Uffici	3.000 mq SU
Attività di ristorazione	2.500 mq SU
Servizi alle persone	2.300 mq SU

PARCHEGGI	mq SU	Parcheggi di relazione		Parcheggi stanziali	
		regola	stima mq	regola	stima mq
Attività ricettive alberghiere	3.800	... ..	... ..	1,5 mq/10 mc	1.710
Sale polifunzionali	4.800	100% SU	4.800	... ..	
Attività commerciali (mq SV)	3.900	200% SV	7.800	... ..	
Att. Comm: Gallerie, magazzini	5.000	compreso in comm		... ..	
Attività ludico sportive	3.800	100% SU	3.800	... ..	
Uffici	3.000	80% SU	2.400	1 p.a./100 mq	750
Attività di ristorazione	2.500	80% SU	2.000	... ..	
Servizi alle persone	2.300	100% SU	2.300	... ..	
TOT fabbisogno del comparto	29.100		23.100		2.460
post auto			924		98
Parch. relazione afferenti al PRPC 2005			5.335		
post auto			213		
PARCHEGGIO TOTALE comparto			28.435	2.460	30.895
post auto			1.137	98	1.236

PARCO - verde pubblico e di uso pubblico

PARCO Ipotesi di regola, MIN 60.000 mq

Area di connessione tra Terminal Nord ed i nuovi insediamenti

Superficie Territoriale 4.300 mq ST circa



## **Ipotesi per la redazione della Variante**

IL PRGC di Udine utilizza lo strumento della **scheda norma** per regolamentare l'attuazione delle Trasformazioni territoriali.

Allo strumento della scheda norma è utile rifarsi anche per la proposta di Variante.

Si tratta, in questo rapporto, di stilare una bozza di scheda norma per l'ambito Parco Nord, utile a verificare la compiutezza dei risultati raggiunti con gli studi condotti rispetto agli obiettivi della Amministrazione comunale, ai dettati dell'incarico, agli obiettivi specifici della Variante.

Si tratta di sintetizzare le elaborazioni in una bozza di strumento che verrà consegnata all'Amministrazione comunale.

**Gli Uffici tecnici del Comune di Udine costruiranno il sistema della Variante, attingendo, se del caso, a queste elaborazioni.**



## Note per la Scheda Norma ambito Parco Nord

### OBIETTIVI e AZIONI per l'ambito Parco Nord

#### **.1 O Bonificare le aree ex industriali ora dismesse;**

- .1.A1 Aggiornare la caratterizzazione dei suoli estendendola ad entrambi i comparti
- .1.A2 Aggiornare il Piano Operativo di Bonifica del comparto Direzionale
- .1.A3 Elaborare Piano Operativo di Bonifica del comparto Residenziale
- .1.A4 Procedere al completamento delle bonifiche secondo i POB approvati, ed alla restituzione delle aree alla città con gli usi specifici

#### **.2 O Trasformazione urbanistica dell'ambito, promuovendo rigenerazione urbana e consumo di suolo zero;**

- .2.A1 Elaborare il piano particolareggiato per la trasformazione urbana dell'intero ambito della Variante promuovendo la rigenerazione e il rinnovo del tessuto urbano e il contenimento del consumo di suolo

#### **.3 O Promuovere un intervento che si caratterizzi come una parte della città, ad integrazione e qualificazione fisica e funzionale dell'esistente;**

- .3.A1 Elaborare progetti delle singole parti dei comparti con attenzione al contesto, alle esigenze della città ed alle connessioni con l'intorno

#### **.4 O Promuovere un intervento che arricchisca gli spazi della vita collettiva;**

- .4.A1 Elaborare progetti degli spazi pubblici e collettivi attenti alla fruibilità dei luoghi ed alla comodità dei cittadini

#### **.5 O Realizzare un grande Parco pubblico di connessione tra le aree agricole a Nord di viale Giovanni Paolo II ed a Sud di via Fusine;**

- .5.A1 Elaborare il progetto unitario del Parco, fissando gli elementi unitari e le fasi attuative e favorendo il suo ruolo di connessione ecologica a scala locale, anche in relazione alla Roggia di Udine

- .5.A2 Massimizzare la valenza ecologica anche con le piantumazioni del Parco come misura di mitigazione e compensazione rispetto agli impatti, al fine di implementare i valori ecosistemici e contribuire alla capacità di adattamento ai cambiamenti climatici della città

#### **.6 O Articolare il sistema commerciale di viale Tricesimo mediante l'integrazione del Park retail Terminal Nord con nuove funzioni;**

- .6.A1 Promuovere, anche con la scelta delle singole attività da insediare nel comparto Direzionale, una ampia articolazione dei servizi offerti
- .6.A2 Promuovere azioni territoriali per la qualificazione fisica e funzionale-delle aree nord di Udine, basate sulla restituzione alla città di spazi ora non fruibili e razionalizzandone l'accessibilità senza aggravare le criticità viarie

#### **.7 O Realizzare la Spina centrale, il grande asse trasversale di connessione pedonale che connetta viale Tricesimo, le gallerie e le piazze del Park retail Terminal Nord, le gallerie del nuovo insediamento, il nuovo Parco urbano ed il nuovo insediamento residenziale oltre via Molin Nuovo, sino alla Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli;**

- .7.A1 Progettare la Spina centrale come sistema, attento ai luoghi attraversati e dotato di un proprio carattere unitario che privilegia la fruizione pedonale

#### **.8 O Recuperare gli elementi di valore ambientale e storico testimoniale presenti: la Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli, come sancito anche dal Piano Paesaggistico regionale;**

- .8.A1 Elaborare il rilievo ed il progetto di recupero dell'Antico Battiferro Bertoli
- .8.A2 Promuoverne il recupero edilizio e l'utilizzo per funzioni collettive

- .8.A3 Elaborare il progetto di riqualificazione della Roggia di Udine e delle aree adiacenti per garantire la tutela del valore ecologico e paesaggistico e rafforzare la valenza degli elementi di memoria storica della comunità friulana

#### **.9 O Promuovere un intervento che si inserisca nella qualità architettonica dell'insieme di quanto realizzato del Piano Particolareggiato del Molin Nuovo;**

- .9.A1 Elaborare progetti delle singole parti dei comparti con attenzione alla qualità architettonica ed all'inserimento nel contesto delle trasformazioni realizzate secondo il PRPC 2005
- .9.A2 Sostituire gli elementi detrattori del paesaggio quali gli stabilimenti produttivi rimasti, sostituendoli con un nuovo paesaggio integrato

#### **.10 O Promuovere la completa realizzazione del percorso di mobilità lenta Nord-Sud, definito anche dal Piano Paesaggistico regionale, interessante la Roggia di Udine e l'edificio dell'Antico Battiferro Bertoli;**

- .10.A1 Elaborare il progetto della pista ciclabile anche al fine di valorizzare la fruizione di aree di valore paesaggistico e culturale attraverso la mobilità lenta a basso impatto ambientale
- .10.A2 Integrare il percorso di mobilità lenta Nord/Sud con il Parco e le attività del nuovo insediamento e del Terminal Nord

#### **.11 O Realizzare la rotonda tra le vie Molin Nuovo e Fusine**

- .11.A1 Elaborare il progetto della rotonda quale elemento di snodo tra le aree residenziali a sud e la zona servizi e direzionale di fruizione collettiva a nord
- .11.A2 Elaborare politiche di indirizzamento del traffico su percorsi alternativi a viale Tricesimo

#### **.12 O Promuovere una strategia "attiva" di accesso all'ambito, basata sull'uso razionale del sistema delle connessioni esistenti e la modifica della ripartizione modale a favore della mobilità sostenibile**

- .12.A1 Elaborare politiche e strumenti di informazione e gestione dei flussi con incentivi e disincentivi per l'indirizzamento del traffico



## Note per la Scheda Norma ambito Parco Nord

### Prescrizioni

#### Prescrizioni - Comparti

Il comprensorio è costituito da due ambiti dotati di capacità edificatoria, separati da via Molin Nuovo. Il comparto ad Ovest è denominato Direzionale, il Comparto ad Est è denominato Residenziale, per la destinazione principale di ogni ambito.

A tali ambiti si aggiunge un'“Area di connessione tra Terminal Nord ed i nuovi insediamenti”, senza capacità edificatoria propria.

Al fine di realizzare compiutamente la Spina centrale, in fase di pianificazione attuativa, sarà possibile prevedere di congiungere fisicamente l'edificio del comparto Direzionale con le gallerie del Terminal Nord, anche con la prosecuzione di spazi collettivi, attività e percorsi pedonali coperti e scoperti sino al Parco di progetto. Tale eventuale connessione fisica dovrà rimanere entro l'“Area di connessione tra Terminal Nord ed i nuovi insediamenti”.

#### Prescrizioni - Quantità edificabili

Nel comparto Direzionale sono edificabili un massimo di 29.100 mq SU.

Di questi un massimo di 3.900 mq potranno essere destinati a Superficie di Vendita.

Nel comparto Residenziale sono edificabili un massimo di 10.640 mq di SU, suddivisi come nelle ex UI 10 e 12 del PRPC 2005.

Le quantità relative al recupero dell'“Antico Battiferro Bertoli”, segnalato dal PRGC nella scheda n. 638 tra gli “edifici urbani tutelati”, sono aggiuntive rispetto alla edificabilità massima del comparto.

#### Prescrizioni – Parametri edilizi

H massima: per il comparto Direzionale: 35 m.

H massima: per il comparto Residenziale: 4 piani e comunque 13,5 m.

#### Prescrizioni - Destinazioni d'uso comparto Direzionale

La destinazione d'uso principale è e) direzionale. Sono ammesse, in quanto compatibili, le destinazioni: b) servizi, c) alberghiera, f) commerciale al dettaglio, o) 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;
- Attività commerciali al dettaglio (con superfici per 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;

La variazione ammessa tra le singole attività, ad eccezione della Superficie commerciale di Vendita fissata comunque a 3.900 mq SV, è pari al 20%.

Inoltre 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.

#### Prescrizioni - Destinazioni d'uso comparto Residenziale

La destinazione d'uso principale è: Residenziale. Sono ammesse, per un massimo del 20% della SU, le destinazioni compatibili:

- Attività commerciali al dettaglio di dimensioni inferiori ai 250 mq SV;;
- Uffici di ridotte dimensioni;
- 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);
- Attività di ristorazione di ridotte dimensioni.

L'“Antico Battiferro Bertoli” segnalato dal PRGC nella scheda n. 638 tra gli “edifici urbani tutelati”, può essere destinato a:

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

#### Prescrizioni - Servizi

Ogni destinazione d'uso realizza contestualmente la specifica quantità di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e parcheggi pertinenziali secondo la regolamentazione vigente.

Nel comparto Residenziale la quantità di fabbisogno di verde elementare va realizzata adiacente ed a tutela della Roggia di Udine. La quantità di fabbisogno di verde pubblico può essere realizzata, in tutto o in parte, adiacente ed a tutela della Roggia di Udine oppure nel grande Parco oltre via Molin Nuovo.



## Note per la Scheda Norma ambito Parco Nord

### Prescrizioni - Invarianti

Sono prescritti:

- La redazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale unitario;
- La realizzazione degli interventi di bonifica necessari prima di ogni fase realizzativa;
- La realizzazione di un Parco pubblico unitario di almeno 60.000 mq. Il Parco dovrà essere adagiato sulla 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.
- La realizzazione 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, sino alla Roggia di Udine ed all'edificio “Antico Battiferro Bertoli”;
- La realizzazione della rotonda all'incrocio tra le vie Fusine e Molin Nuovo;
- La realizzazione di 5.335 mq di parcheggi pubblici o di uso pubblico, derivanti dal Comparto 1B del PRPC Molin Nuovo 2005;
- E' vietata la realizzazione di accessi carrai al servizio degli edifici del comparto Direzionale da via Molin Nuovo;
- Il recupero dell'“Antico Battiferro Bertoli”, segnalato dal PRGC nella scheda n. 638 tra gli “edifici urbani tutelati”;
- La piantumazione in filare lungo viale Giovanni Paolo II, per sottolineare la continuità della “Penetrante verde” del Piano Struttura (tavola PS-01);



**L'ipotesi di planimetria per la scheda norma illustra:**

- Perimetro della Variante con i due comparti e l'“Area di connessione tra Terminal Nord ed i nuovi insediamenti”;
- Area necessariamente da inserire nel Parco e asse di continuità con le aree agricole;
- Rotonda tra le vie Molin Nuovo e Fusine;
- Accessi carrai ai lotti;
- Spina centrale;
- Antico Battiferro Bertoli da recuperare;
- Filare di alberi lungo viale Giovanni Paolo II;
- Percorso lento Nord/Sud da integrare con il parco e gli insediamenti;



**Cristina Calligaris**  
architetto



**Davide Cornago**  
urbanista

Piazza Sant'Ambrogio 25  
20123 Milano

Milano, Maggio 2020