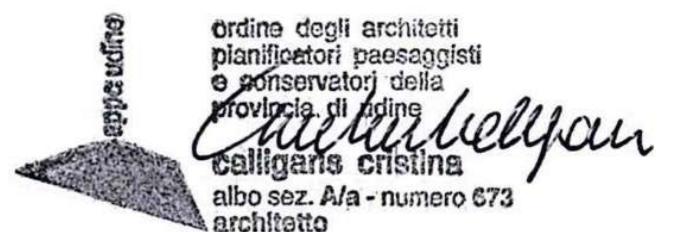


PARCO NORD – UDINE

**Proposta
di Variante al PRGC**

**Relazione di adeguamento al
Piano Paesaggistico Regionale**



Maggio 2021

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
Novembre 2020

+ Il secondo rapporto
Rapporto preliminare
di Verifica di assoggettabilità
alla Valutazione Ambientale Strategica
Novembre 2020

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
Maggio 2021

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



Davide Cornago
urbanista

+39 2 4981780
+39 335 8388616

studio@cristinacalligaris.it

Piazza Sant'Ambrogio 25

Indice

Piano Paesaggistico Regionale	p. 1	Recepimento Indirizzi e Prescrizioni d'uso del PPR nella Variante
Caratteri geo – morfologici	p. 2	Quadro sinottico
Caratteri ecosistemici ambientali e agronaturali	p. 3	Le tracce della storia
Infrastrutture viarie e mobilità lenta	p. 4	Antico Battiferro Bertoli
Carta degli ecotopi	p. 5	Struttura della
Aree compromesse e degradate	p. 6	Verifica di assoggettabilità VAS
Dinamiche dei morfotipi agrorurali	p. 7	La componente Paesaggio urbano nella Verifica di assoggettabilità VAS
Permanenze del sistema insediativo (morfotipi insediativi)	p. 8	PRPC 2005 - attuato e non attuato
Previsioni della viabilità di primo livello	p. 9	La necessità della Variante
Parte strategica	p. 10	Gli studi per il nuovo assetto urbano
Rete dei beni culturali la rete regionale dei beni culturali	p. 11	
Rete ecologica regionale di progetto	p. 12	
Sistema regionale della mobilità lenta – progetto	p. 13	
Beni paesaggistici e ulteriori contesti	p. 14	
Inquadramento territoriale	p- 15	
Vincoli ambientali	p. 17	
Aree tutelate e protette	p. 18	
Obiettivi e Azioni della Variante	p. 17	
Strategie per l'attuazione degli obiettivi della Variante ambito PARCO NORD	p. 19	
Relazioni con il Piano Paesaggistico Regionale	p. 21	
Paesaggio urbano	p. 22	
Biodiversità	p. 22	

Piano Paesaggistico Regionale (PPR-FVG)

In attuazione al Codice dei beni culturali e del paesaggio e della Convenzione europea del paesaggio, la Regione Friuli Venezia Giulia ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale (PPR-FVG).

Il Piano paesaggistico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia è stato approvato con Decreto del Presidente della Regione del 24 aprile 2018, n. 0111/Pres e pubblicato sul Supplemento ordinario n. 25 del 9 maggio 2018 al Bollettino Ufficiale della Regione n. 19 del 9 maggio 2018.

E' 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.

E' improntato a visione strategica riferita all'intero territorio regionale che considera il paesaggio come un punto di forza per lo sviluppo della regione e la qualità della vita dei cittadini.

In data 14 marzo 2018 è stato sottoscritto l'accordo tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione autonoma Friuli Venezia Giulia "Piano paesaggistico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Accordo di cui all'articolo 143, comma 2, del D.Lgs 42/2004, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241".

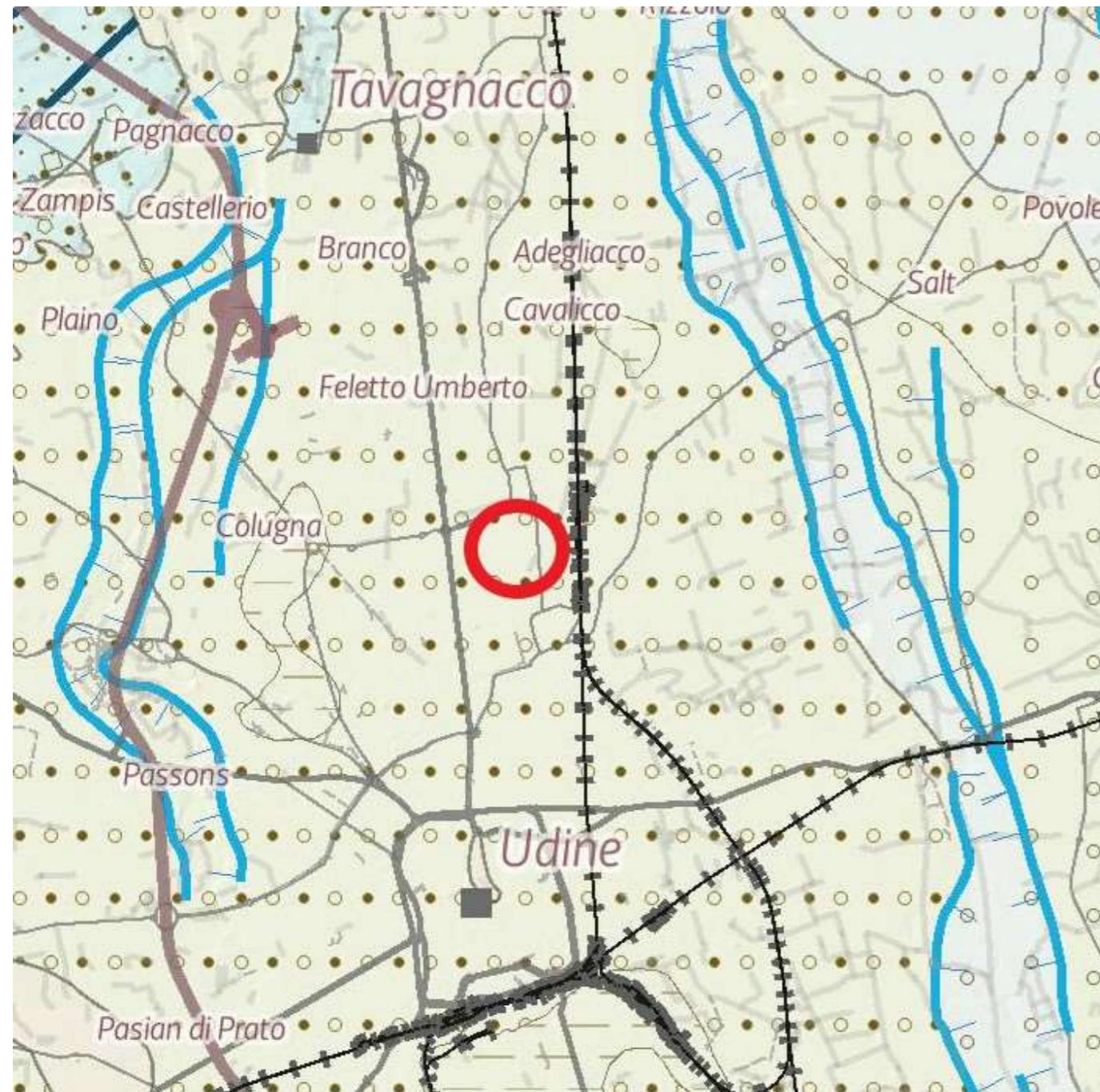
La presente relazione è stilata ai sensi della Legge regionale 14 maggio 2021, n. 6 "Disposizioni in materia di finanze, risorse agroalimentari e forestali, biodiversità, funghi, gestione venatoria, pesca sportiva, attività produttive, turismo, autonomie locali, sicurezza, corregionali all'estero, funzione pubblica, lavoro, professioni, formazione, istruzione, ricerca, famiglia, patrimonio, demanio, sistemi informativi, infrastrutture, territorio, viabilità, ambiente, energia, cultura, sport, protezione civile, salute, politiche sociali e Terzo settore (Legge regionale multisettoriale 2021)".

Si allegano stralci della cartografia per l'inquadramento dell'area Udine Nord, nel cerchio rosso l'individuazione sommaria dell'area della Variante.

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
2018 del FRIULI VENEZIA GIULIA**

tav. A1 CARATTERI GEO - MORFOLOGICI

Originale in scala 1:150.000



Linee Morfologiche

- Conoide alluvionale
- Cordone morenico
- Orlo della nicchia di frana recente
- Orlo della nicchia di paleofrana
- Orlo di terrazzo maggiore di 20 metri
- Orlo di terrazzo minore di 20 metri
- Linea delle risorgive
- Conoide alluvionale Cellina-Meduna - Pleistocene
- Conoide alluvionale Cellina-Meduna - Olocene

Tessiture

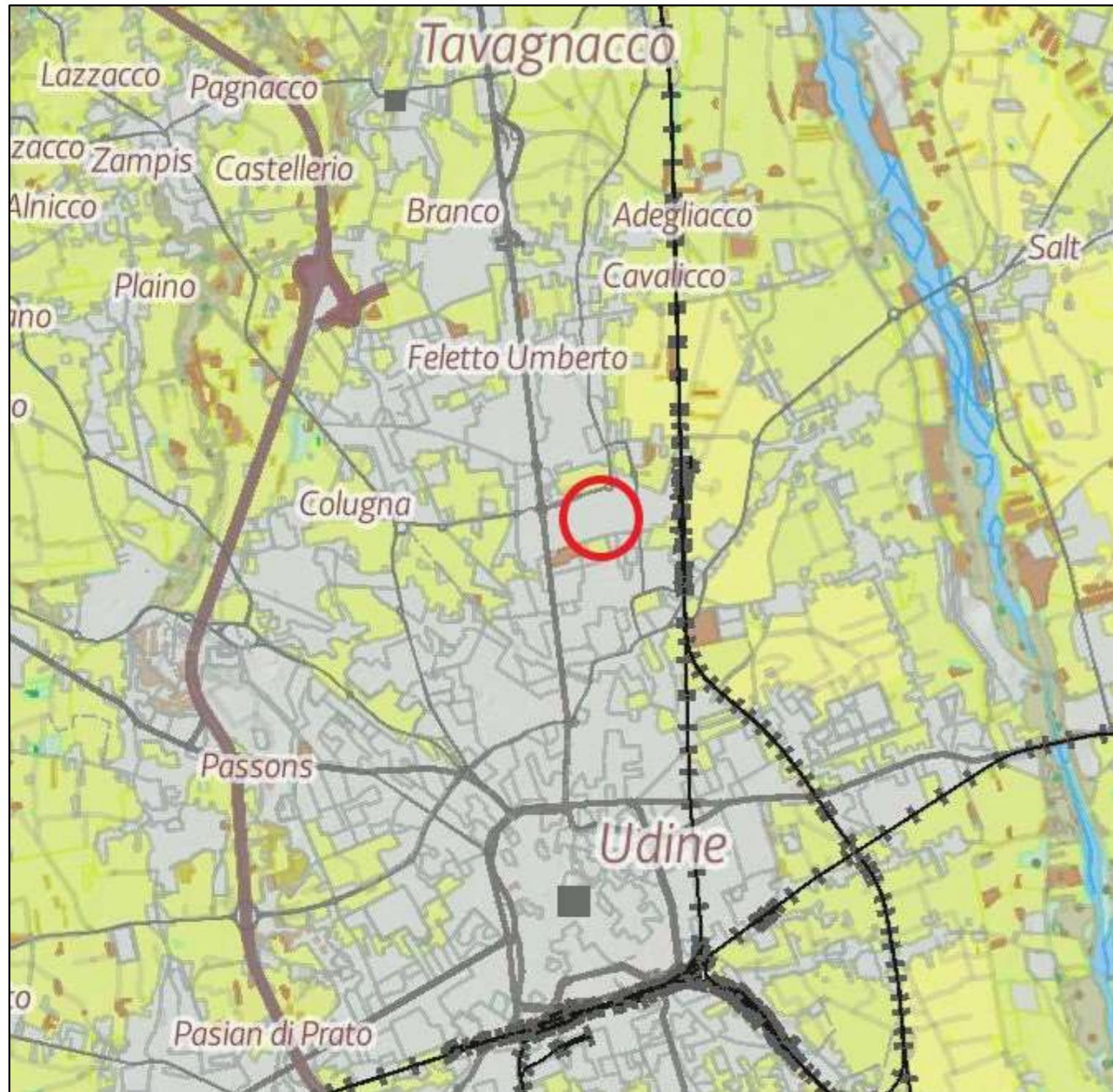
- [dashed pattern] Sedimenti limoso-argillosi talora con sabbie e ghiaie subordinati
- [dotted pattern] Sedimenti sabbioso-limosi talora con ghiaie subordinati
- [cross-hatch pattern] Sedimenti sabbiosi talora con ghiaie e limi subordinati
- [diagonal line pattern] Sedimenti ghiaiosi-sabbiosi talora con limi subordinati
- [small circles pattern] Sedimenti ghiaiosi talora con sabbie e limi subordinati
- [large circles pattern] Sedimenti ghiaiosi, con sabbie e limi in percentuali varie, spesso inglobanti blocchi
- [dashed pattern] Sedimenti pelitici di colore grigio scuro, grigio verde o nero, argille molto molli
- [dotted pattern] Sedimenti pelitico-sabbiosi di colore grigio verdastro o cenere, grigio plumbeo o nerastro
- [cross-hatch pattern] Sedimenti pelitici molto sabbiosi di colore verdastro o nerastro
- [diagonal line pattern] Sedimenti sabbioso-pelitici di color grigio scuro
- [small circles pattern] Sedimenti sabbiosi di colore grigio chiaro-beige, a granulometria media-medio fine sottoriva (sabbie litorali), media al largo (sabbie di piattaforma)

Unità lito – crono – stratigrafiche

- 17c - Calcaro di M. Cavallo Calcareniti del Molassa
Calcaro di Aurisina Fm. dei calcaro del Carso triestino p.p.
Calcaro di M.te San Michele - Cretacico sup.
- 17b - Scisti di Comeno Fm. di Monrupino
Mb. di Rupingrande - Cretacico inf. - sup. p.p.
- 17a - Scaglia rossa selcifera e variegata
Brecce di Grignes Calcare di Volzana
Calcaro del fadalto Calcaro di Andreis -
Cretacico inf. - Eocene inf.
- 16c - Calcare del Cellina Mb. di M.te Coste
Calcare di San Donà - Giurassico sup. - Cretacico inf.
- 16b - Fm. di Fonzaso Rosso Ammonitico superiore
Biancone o Maiolica Calcare di Soccher -
Giurassico sup. - Cretacico inf.
- 16a - Calcaro di Polcenigo Calcaro ad Ellipsactinie
Giurassico sup.
- 15c - Calcare del Vajont - Giurassico medio
- 15b - Calcare di Chiampomano Fm. di Soverzene
Encrinite di Fanes Encrinite del Monte Verzegnis
Fm. di Igne - Triassico sup. p.p. - Giurassico inf.
- 15a - Calcaro grigi del Friuli Calcare di Stolaz
Calcaro a Crinoidi - Giurassico inf.

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
2018 del FRIULI VENEZIA GIULIA**

**tav. A2 CARATTERI ECOSISTEMICI
AMBIENTALI e AGRONATURALI**
Originale in scala 1:150.000

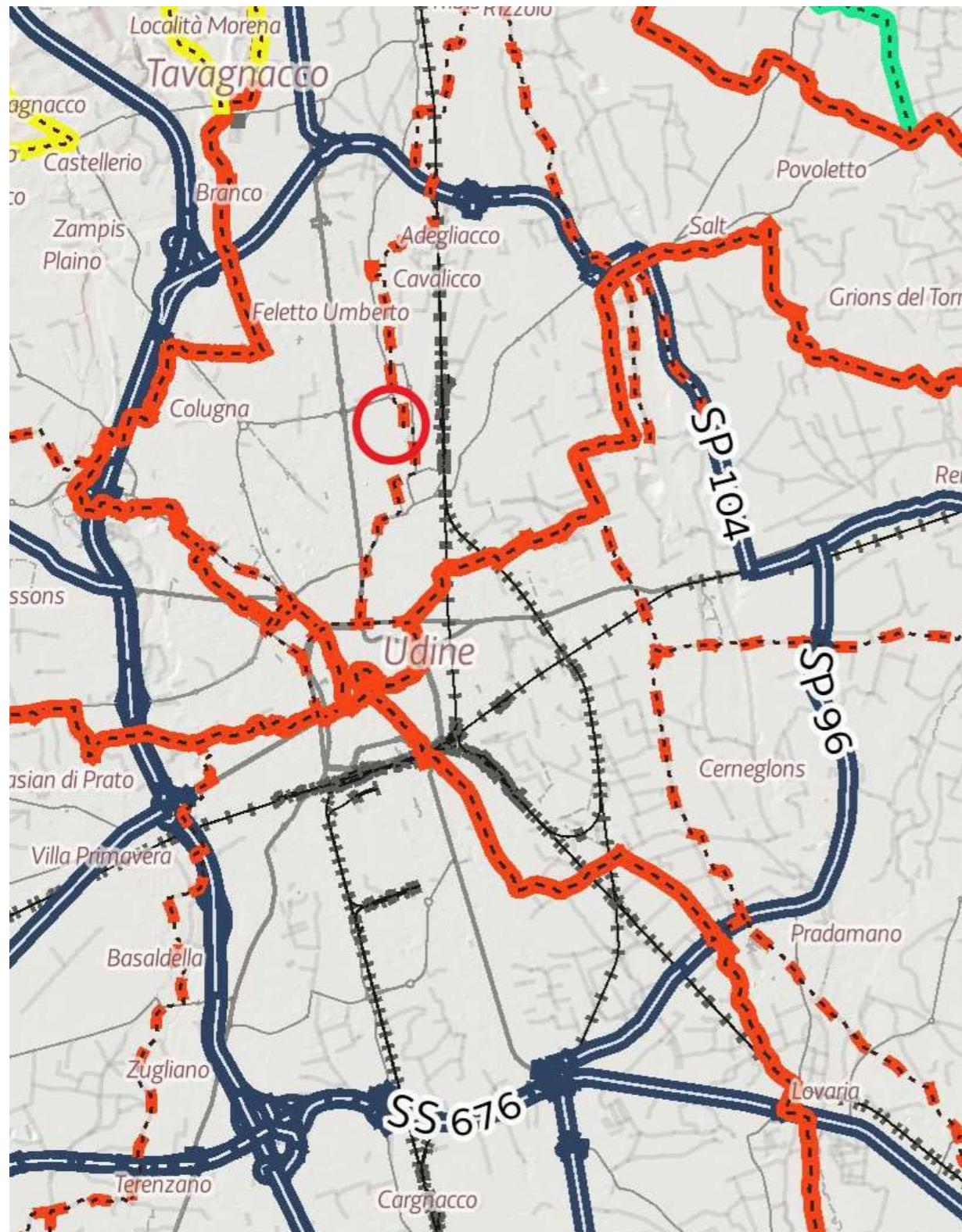


Uso suolo semplificato
Acqua
Antropico
Agricolo intensivo, riordino
Agricolo
Formazioni forestali mature
Altre formazioni forestali
Naturale
Seminaturale

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
2018 del FRIULI VENEZIA GIULIA**

**tav. A3 INFRASTRUTTURE VIARIE E
MOBILITÀ LENTA**

Originale in scala 1:150.000



Infrastrutture viarie e Mobilità Lenta

Mobilità Lenta

- Cammini (Paths): Green dashed line
- Percorsi panoramici (Panoramic routes): Yellow dotted line
- Vie d'acqua (Waterways): Blue dotted line

Ciclovie

- ambito (Area): Red dashed line
- regionale (Regional): Solid red line

Infrastrutture viarie

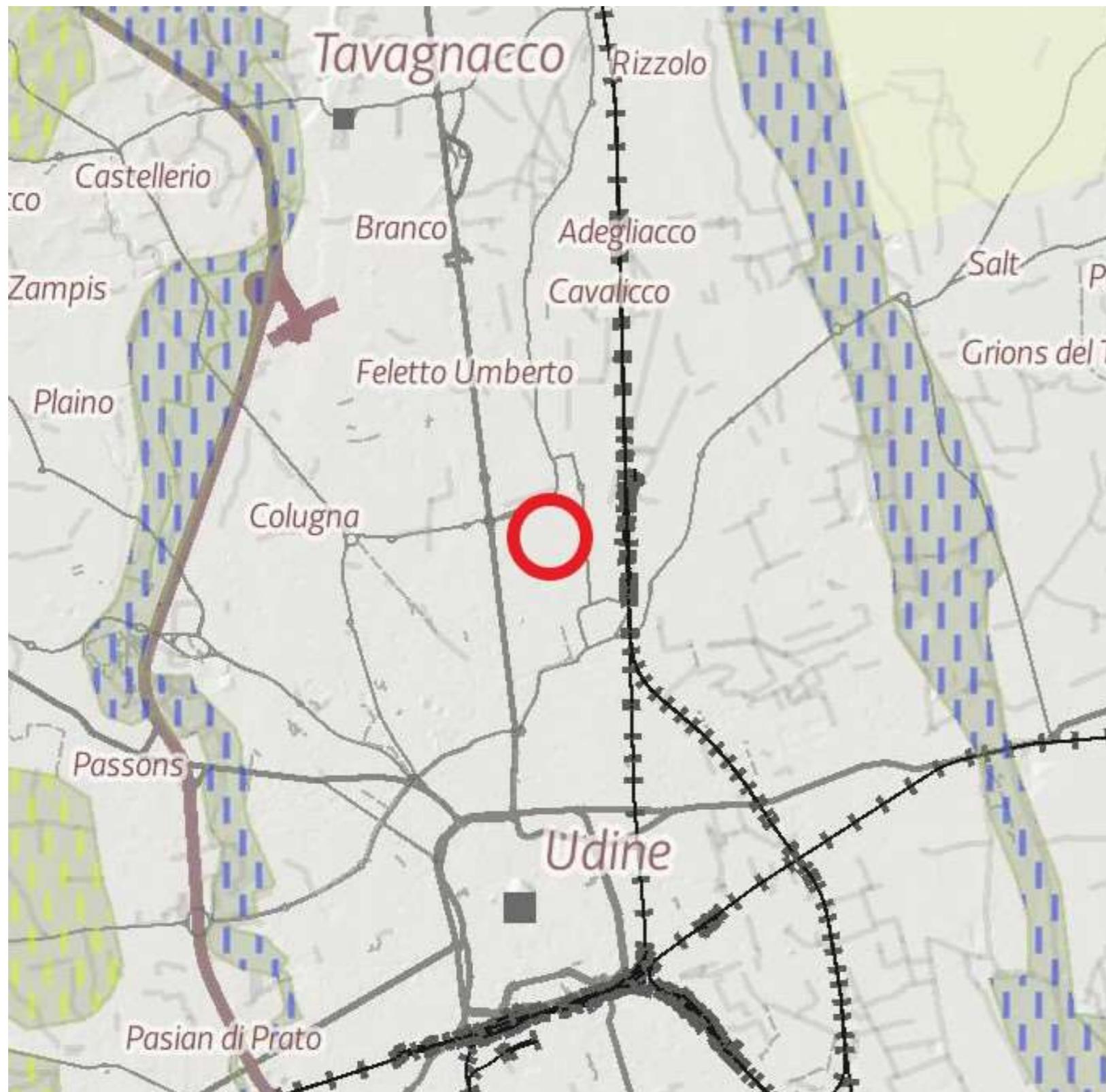
Strade regionali di primo Livello

- Primo Livello (First Level): Solid dark blue line

Ferrovie

- linea ferroviaria (Railway line): Dotted black line

tav. A5 CARTA DEGLI ECOTOPI
Originale in scala 1:150.000

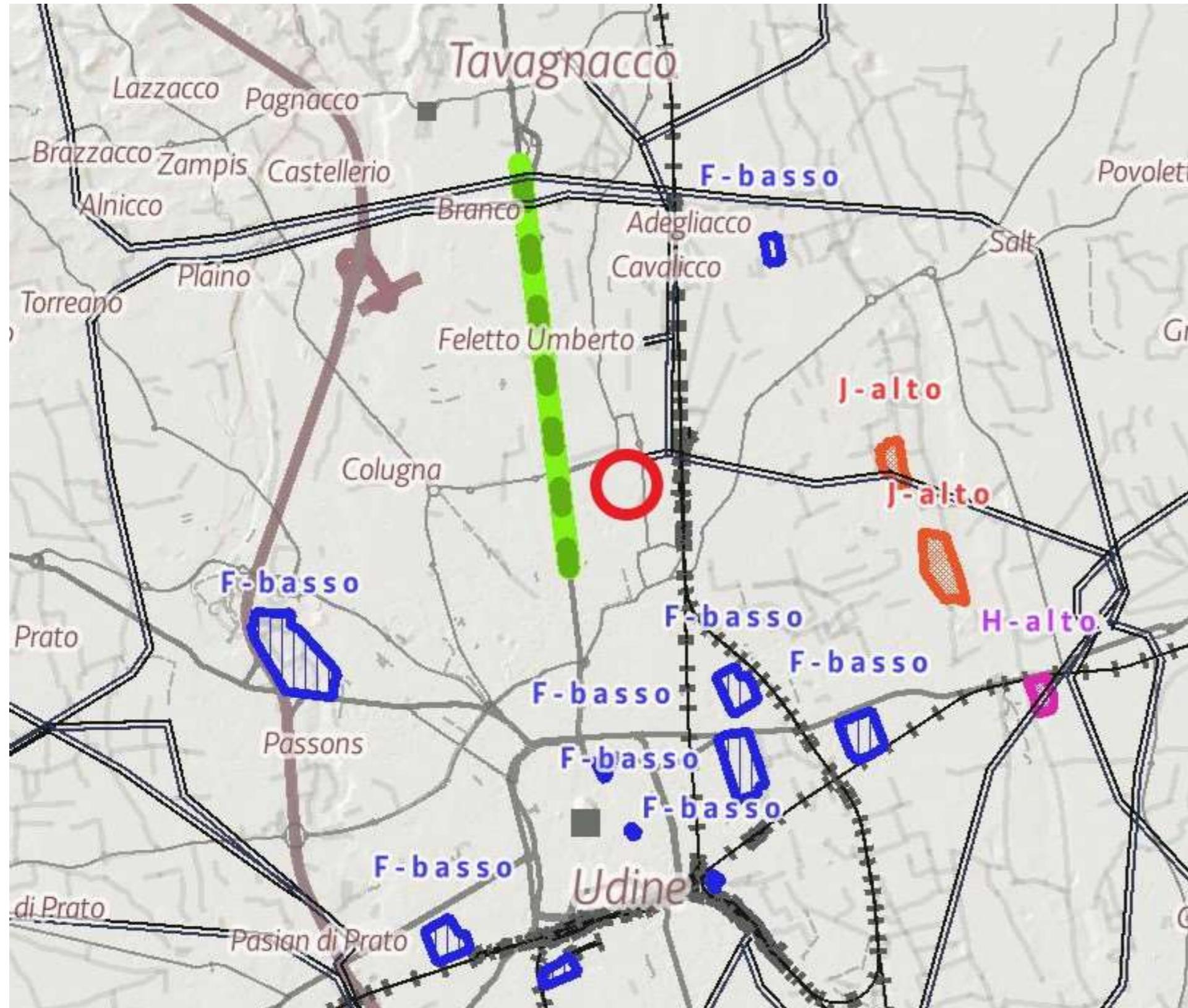


Rete Ecologica - Ecotopi

	Core
	Connnettivo lineare su rete idrografica
	Tessuto connettivo forestale
	Tessuto connettivo rurale
	Connnettivo discontinuo

tav. A6 AREE COMPROMESSE E
DEGRADATE

Originale in scala 1:150.000



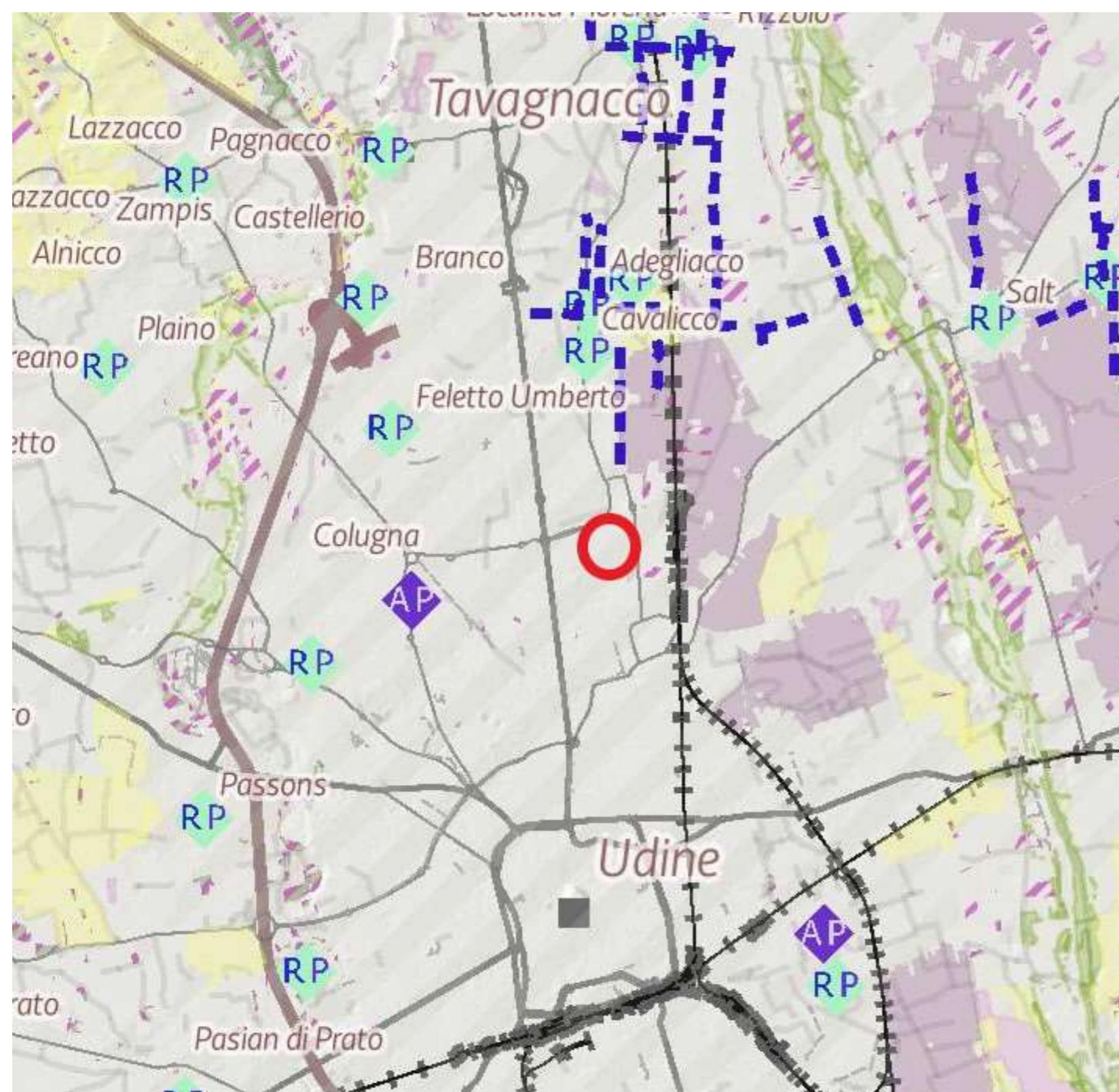
Arearie compromesse e degradate	
Campi Fotovoltaici-frammentazione	
Campi Fotovoltaici-riduzione,frammentazione	
Cave-concentrazione	
Cave-frammentazione	
Cave-intrusione, riduzione	
Discariche-concentrazione	
Discariche-intrusione,riduzione	
Dismissioni Militari Confinarie-riduzione	
Viabilità Storica Alterata	
Elettrodotti alta Tensione	

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
2018 del FRIULI VENEZIA GIULIA**

tav. A7 DINAMICHE DEI MORFOTIPI

AGRORURALI

Originale in scala 1:150.000



Dinamiche dei morfotipi agrorurali

- centuriazioni
- Morfotipi agrorurali riconosciuti
 - bonifica
 - insediamenti di dorsale o versante
 - insediamenti lineari di fondovalle
 - insediamenti rurali di pianura
 - magredi terre magre
 - mosaci agrari a campi chiusi
 - mosaci agrari periurbani
 - mosaic culturale della vite e del bosco di collina
 - mosaico delle colture legnose di pianura
 - prati pascoli sistemi alpeggio
 - riordini fondiari
 - terrazzamenti
 - valli da pesca

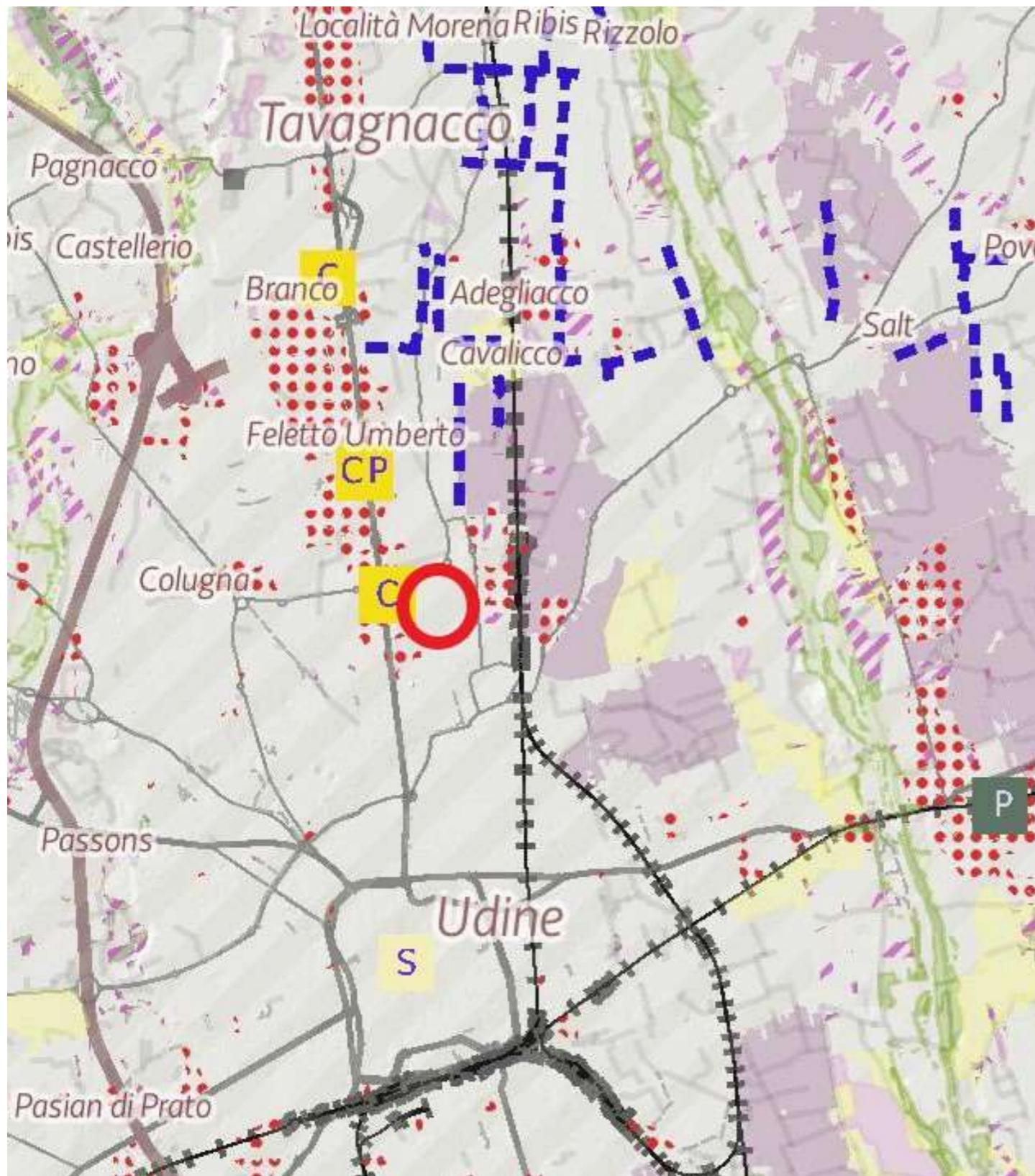
Copertura dei morfotipi derivati dai dati di uso del suolo

- Acque di superficie - zone umide - lagune - barene e valli da pesca
- Suolo nudo - rocce, sabbie, ghiaie, golene nude
- Peri urbanizzazione della maglia rurale storica
 - Mosaico agro culturale particolare complesso senza rilevanti modificazioni
 - Mosaico agro culturale dei seminativi senza rilevanti modificazioni
- Superficie boscate, aree a vegetazione rada e prati tendenzialmente stabili
- Arearie ad agricoltura intensiva e specializzata e colture legnose
- Bonifiche e riordini fondiari
- Espansione di superfici boscate su terreni agricoli abbandonati, pascoli e inculti produttivi
- Rimboschimenti e neocolonizzazioni di prati, prati arborati storici e terrazzamenti
- Rimboschimenti e neocolonizzazioni di seminativi e ambiti inculti o sterili
- Trasformazione di superfici antropizzate

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
2018 del FRIULI VENEZIA GIULIA**

**tav. A8 PERMANENZE DEL SISTEMA
INSEDIATIVO (MORFOTIPI INSEDIATIVI)**

Originale in scala 1:150.000

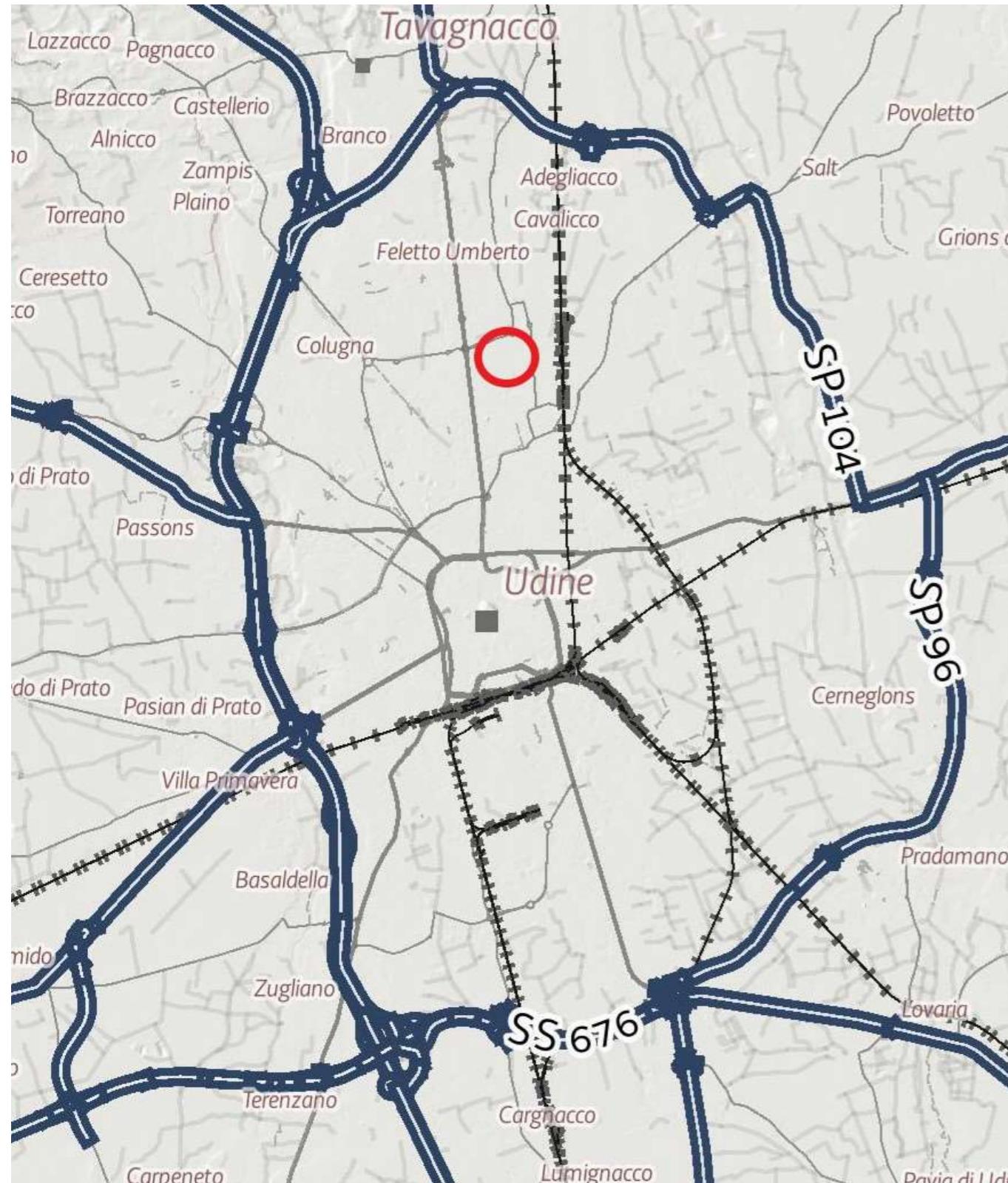


Permanenze del sistema insediativo

centuriazioni	
Morfotipi insediativi riconosciuti	
C insedimenti commerciali polarizzati	
CP insedimenti commerciali produttivi lineari strade mercato	
CB insedimenti compatti a bassa densità	
CA insedimenti compatti ad alta densità	
F insedimenti di fondazione	
FD insedimenti fortificati difesi	
PL insedimenti produttivi logistici	
S insedimenti storico originari	
Copertura dei morfotipi derivati dai dati di uso del suolo	
Acque di superficie - zone umide - lagune - barene e valli da pesca	
Suolo nudo: rocce, sabbie, ghiaie, golene nude	
Peri urbanizzazione della maglia rurale storica	
Mosaico agro culturale particolare complesso senza rilevanti modificazioni	
Mosaico agro culturale dei seminativi senza rilevanti modificazioni	
Superfici boscate, aree a vegetazione rada e prati tendenzialmente stabili	
Arearie ad agricoltura intensiva e specializzata e colture legnose	
Bonifiche e riordini fondiari	
Espansione di superfici boscate su terreni agricoli abbandonati, pascoli e inculti produttivi	
Rimboschimenti e neocolonizzazioni di prati, prati arborati storici e terrazzamenti	
Rimboschimenti e neocolonizzazioni di seminativi e ambiti inculti o sterili	
Trasformazione di superfici antropizzate	

tav. A9 PREVISIONI DELLA VIABILITA' DI
PRIMO LIVELLO

Originale in scala 1:150.000



Previsioni della viabilità di primo livello

Strade regionali di primo Livello

— Criticità

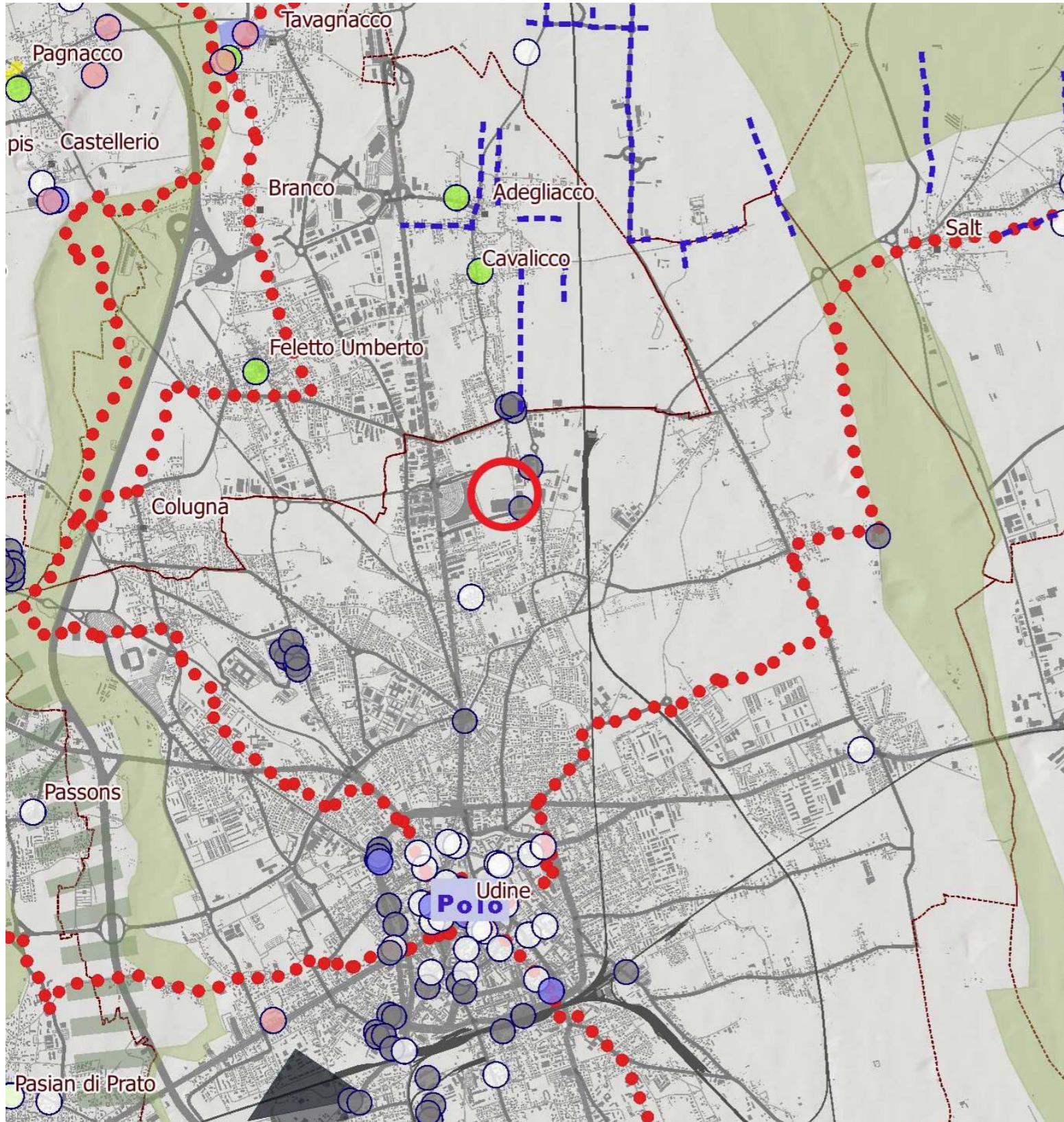
— Primo Livello

Ferrovie

----- linea ferroviaria

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
2018 del FRIULI VENEZIA GIULIA**

tav. PS4 PARTE STRATEGICA
Originale in scala 1:150.000



PPR PARTE STRATEGICA - LE RETI

Rete Beni Culturali

- Centuriazioni
- Riconoscimenti dei Beni immobili di Valore culturale
 - Archeologia rurale e industriale
 - Architettura fortificata
 - Siti spirituali
 - Ville venete e dimore storiche
 - Cinte e cortine
 - Poli di alto valore simbolico
- Immobili interesse storico-artistico e architettonico Parte II d.lgs 42-2004
- Provvedimenti di tutela
- Ulteriori contesti
- Arearie archeologiche
 - Area interesse Archeologico
 - Ulteriori contesti

Rete Ecologica

- Ecotopi - Tipo funzione
 - Core
 - Connettivo
 - Direttive Connettività

Rete Mobilità Lenta

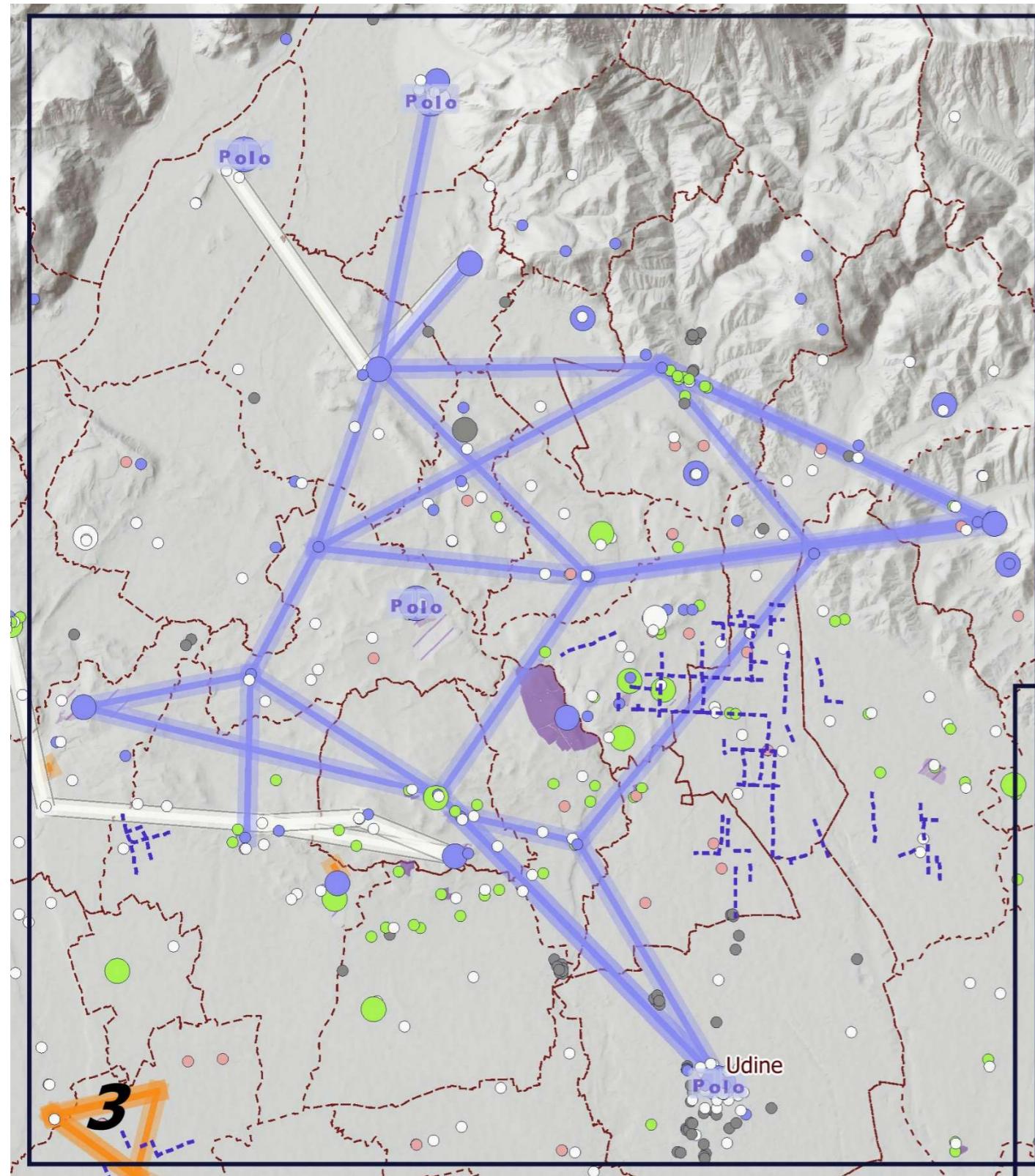
- Viabilità Lenta - ciclovie
- Viabilità Lenta - cammini
- Viabilità Lenta - percorsi panoramici

Punti notevoli strategia mobilità lenta

- Valorizzare-realizzare percorsi di fruizione delle valli laterali
- Valorizzare i collegamenti transregionali e transfrontalieri
- Ripristino-valorizzazione delle ferrovie dismesse in chiave di turismo slow
- Rafforzare realizzare connessioni ciclopedonali tra percorsi
- Prolungamento della ciclabile del Cormor fino alla foce
- Estendere il servizio MICOTRA verso Trieste

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
2018 del FRIULI VENEZIA GIULIA**

**tav. BC1 allegato alla scheda della RETE
dei BENI CULTURALI LA RETE
REGIONALE DEI BENI CULTURALI**
Originale in scala 1:150.000



Ricognizione dei Beni immobili di Valore culturale

- Archeologia_rurale e industriale livelli 1 - 2
- Archeologia_rurale e industriale livello 3
- Archeologia_rurale e industriale livello 4 Polo
- Architettura fortificata 1 - 2
- Architettura fortificata livello 3
- Architettura fortificata livello 4 Polo
- Cente e cortine livelli 1 - 2
- Cente e cortine livelli -3
- Siti Spirituali livelli 1 - 2
- Siti Spirituali livello 3
- Siti Spirituali livello 4 Polo
- Ville venete e dimore storiche livelli 1 - 2
- Ville venete e dimore storiche livello 3
- Ville venete e dimore storiche 4 Polo
- Altri beni culturali livelli 1 - 2

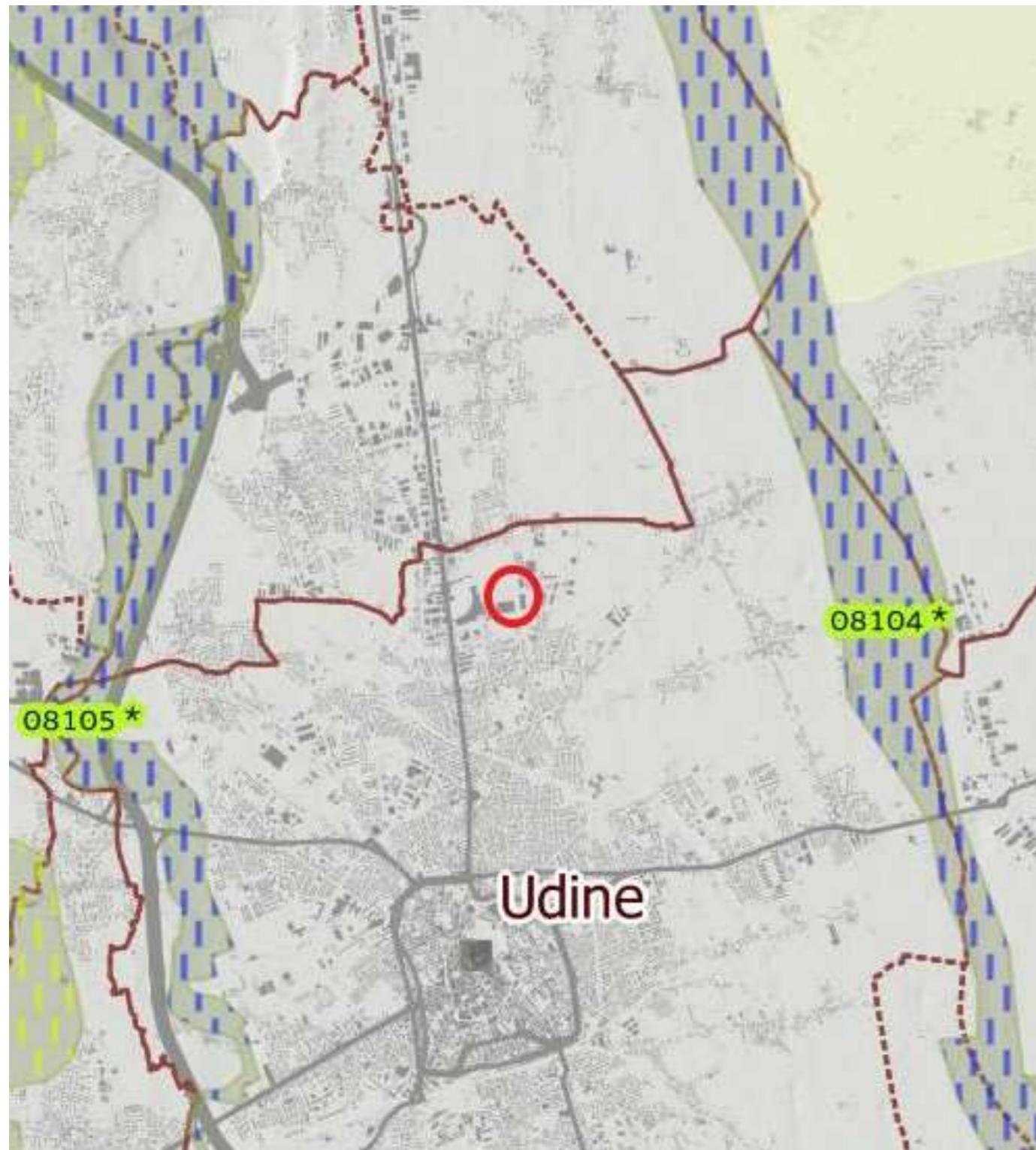
Immobili interesse storico-artistico e architettonico - I

- Provvedimento di tutela diretto
- Provvedimento di tutela di rispetto
- Ulteriori contesti Proposti
- Polo
- Siti Unesco
- Zone di interesse Archeologico**
- Zone di interesse Archeologico
- Ulteriori contesti Zone di interesse Archeologico
- Fasce tutela Zone interesse archeologico
- Beni Archeologici
- Fasce tutela Beni archeologici
- Demanio archeologico
- Centuriazioni

Reti di intervisibilità

- Linee di intervisibilità tra Castelli e Fortificazioni
- Linee di intervisibilità tra Pievi
- Linee di intervisibilità tra Castellieri

tav. RE4 allegato alla scheda della RETE
ECOLOGICA REGIONALE RETE
ECOLOGICA REGIONALE DI PROGETTO
Originale in scala 1:150.000



Rete Ecologica di progetto

 Direttive connettività

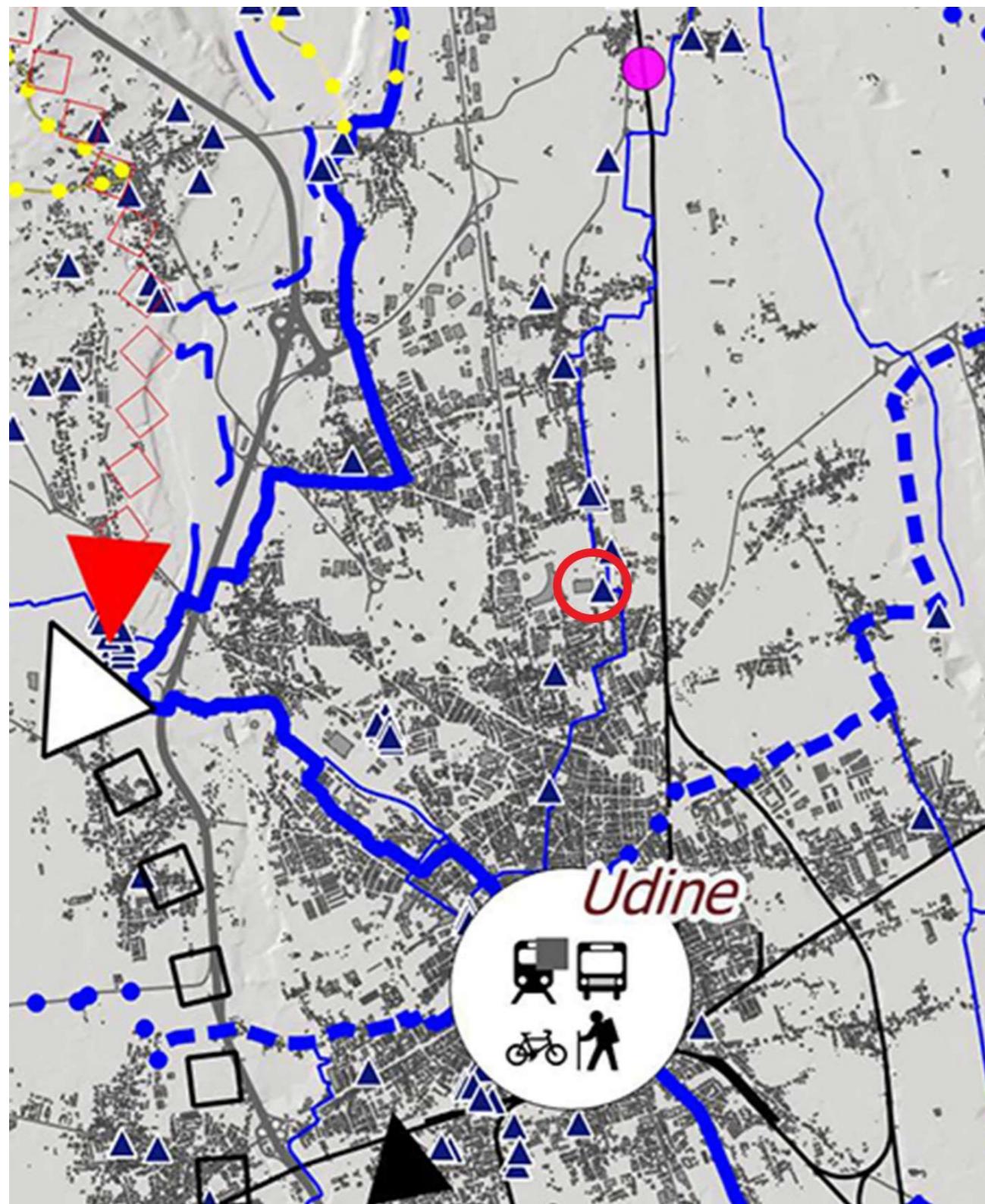
Ecotopi - Tipo funzione

	Core
	Connettivo lineare su rete idrogr.
	Tessuto connettivo forestale
	Tessuto connettivo rurale
	Connettivo discontinuo

Fasce tampone delle aree Core

	Confermare
	Rafforzare
	Realizzare

tav. ML2 allegato alla scheda della
MOBILITA' LENTA SISTEMA REGIONALE
DELLA MOBILITA' LENTA - PROGETTO
Originale in scala 1:150.000

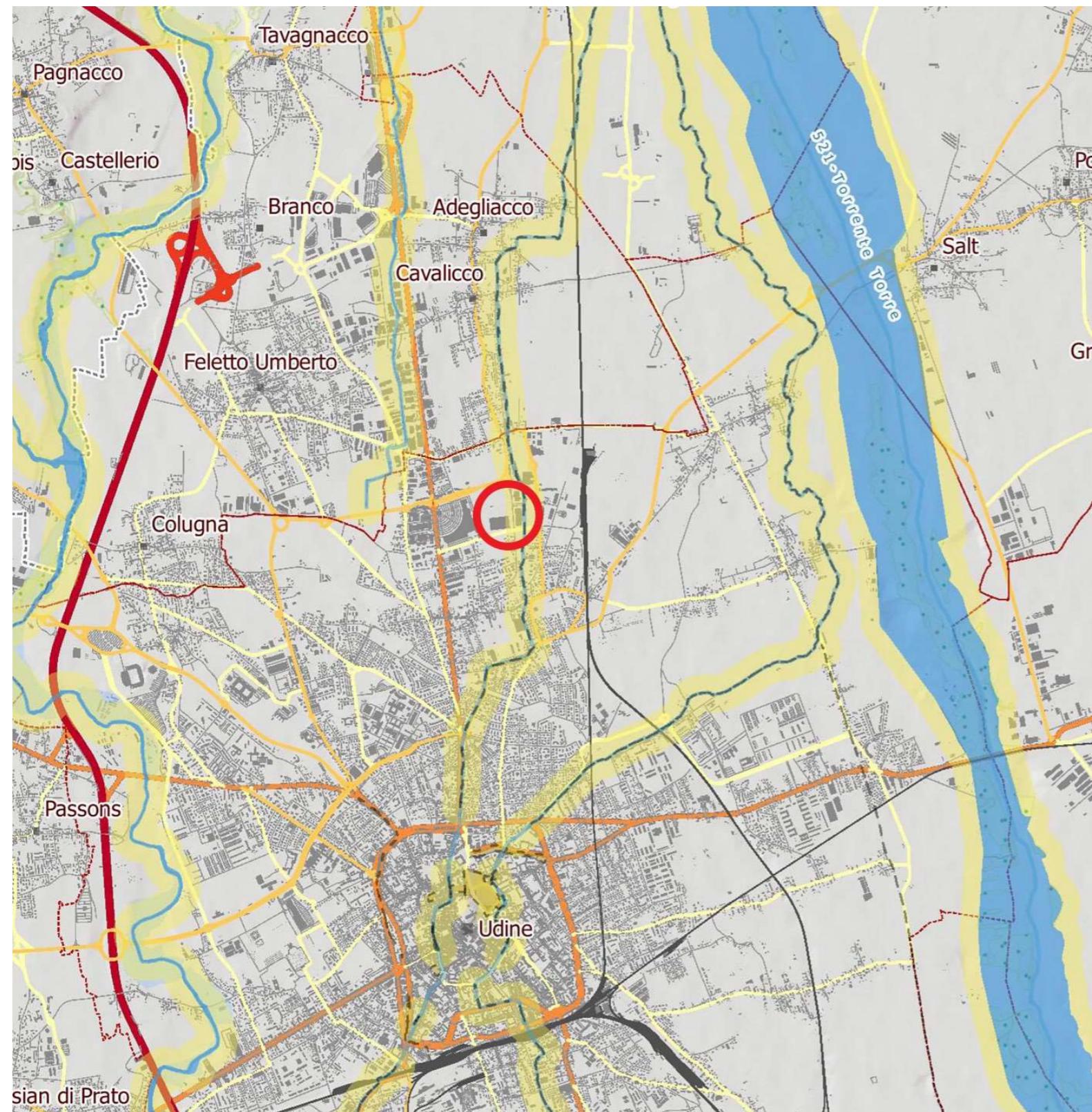


- Rete ciclabile di interesse regionale esistente
- percorso principale
 - varianti
- Rete ciclabile di interesse regionale da riqualificare
- percorso principale
 - varianti
- Rete ciclabile di interesse regionale da completare
- percorso principale
 - varianti
- Rete ciclabile di interesse regionale in costruzione
- percorso principale
- Rete ciclabile di interesse regionale in progetto
- percorso principale
- Rete ciclabile di interesse regionale programmata
- percorso principale
 - varianti
- Rete ciclabile di interesse d'ambito
- percorsi esistenti/ in progetto/ programmati

- Nodi di intermodalità
- di primo livello
 - di secondo livello
 - Stazioni ferroviarie attive
 - Percorsi panoramici
- Poli di alto valore simbolico
- ▲ Beni culturali e aree di interesse archeologico
- Core areas della Rete ecologica

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
2018 del FRIULI VENEZIA GIULIA**

**tav. PIANO P4 BENI PAESAGGISTICI E
ULTERIORI CONTESTI**
Originale in scala 1:150.000



BENI PAESAGGISTICI

Immobili e aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004, Art.136)

Delimitazione beni decretati art. 136

Cavità naturali di notevole interesse pubblico art. 136

Area tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, Art.142)

a) Territori Costieri

Fascia rispetto Battigia Marittima

Fascia rispetto Battigia Lagunare

b) Laghi territori Contermini

Laghi

Laghi - Fasce di rispetto

c) Fiumi Torrenti e Corsi d'acqua

Aste dei Corsi d'Acqua

Alvei dei corsi d'acqua

Corsi d'acqua - Fasce di rispetto

d) Montagne oltre 1600 metri

Montagne oltre 1600 mslm

e) Ghiacciai e circhi glaciali

Ghiacciai

Circhi glaciali

f) Parchi e riserve naturali nazionali o regionali

Parchi e riserve naturali nazionali o regionali

g) Territori coperti da foreste e da boschi

Territori coperti da foreste e da boschi

h) Usi civici

Zone gravate da Usi Civici

i) Aree umide Ramsar

Aree umide Ramsar

m) Zone interesse Archeologico

Zone di interesse archeologico

Ulteriori contesti

Corsi d'acqua - Ulteriori Contesti

Immobili decretati - Ulteriori Contesti

Ulteriori contesti Zone di interesse Archeologico

Fasce tutela Zone interesse archeologico

Beni Archeologici

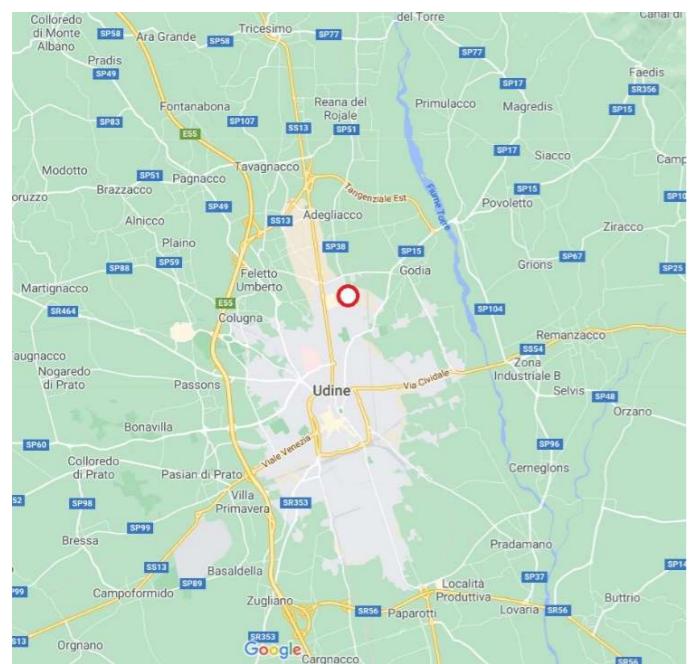
Fasce tutela Beni archeologici

Demanio archeologico

Delimitazione Ambiti di Paesaggio

Ambiti di Paesaggio

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.



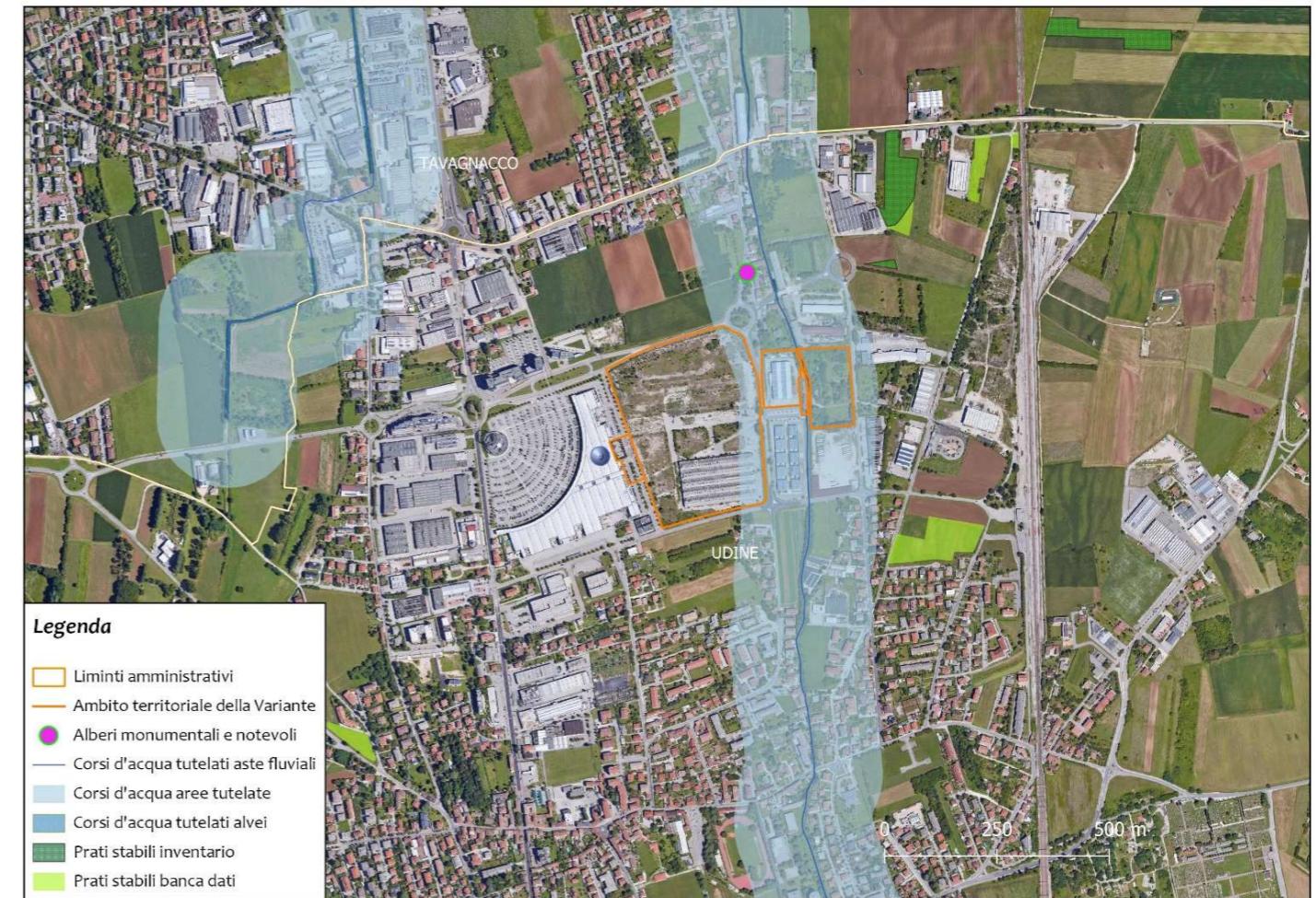
**L'ambito di trasformazione Parco Nord
nel sistema urbano**

Vincoli ambientali

Per quanto riguarda il regime vincolistico dell'ambito della Variante si rileva la presenza del vincolo paesaggistico per la presenza del corso d'acqua tutelato (Roggia di Udine) con riferimento a "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, leggera c)".

In prossimità, ma esterno all'area di Variante, sono presenti prati stabili vincolati dalla L.r. 29 aprile 2005, n. 9, censiti nell'inventario dei prati stabili naturali della pianura istituito dalla Regione Friuli Venezia Giulia.

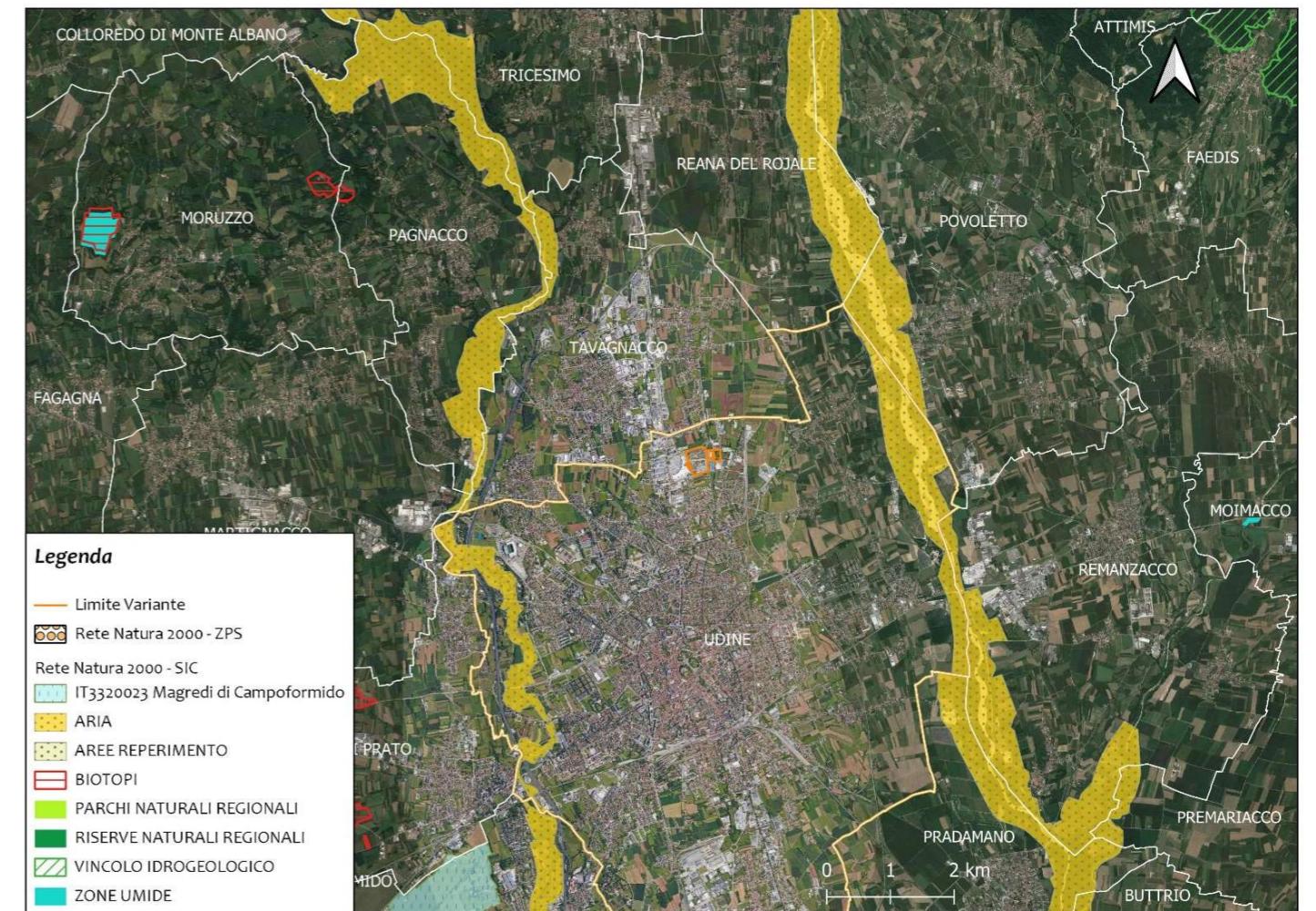
A nord, esternamente, è presente un albero monumentale.



Vincoli paesaggistici elaborazione con software Qgis dati webgis PPR)

Arete tutelate e protette

L'area della Variante non ricade in aree naturali protette costituite da parchi e riserve naturali, né in aree di rilevante interesse ambientale (A.R.I.A.) né in zone umide.
L'area non interessa prati stabili.



Arete protette e tutelate (elaborazione con software Qgis dati webgis PPR)

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 Particolareggiano 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 compatti
- .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 particolareggiano 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 compatti 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 Particolareggiano del Molin Nuovo;

- .9.A1 Elaborare progetti delle singole parti dei compatti 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

Strategie per l'attuazione degli obiettivi della Variante ambito PARCO NORD

La strategia proposta per l'ottenimento del risultato è l'integrazione dell'intervento con il contesto, oggi fortemente polarizzato su viale Tricesimo, strip commerciale di rilievo sovracomunale, da modificare attraverso la nuova polarità del Parco Nord, con uno "slittamento" verso Est.



Principio insediativo: integrazione con il contesto

Relazioni con il Piano Paesaggistico Regionale



La situazione esistente: l'armatura metallica dell'edificio lungo via Fusine.

I temi del Piano Paesaggistico Regionale riguardano prevalentemente l'insieme dell'organismo urbano di Udine. Rriguardo all'area della Variante proposta il PPR individua puntualmente:

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). **La Variante tutela la Roggia e istituisce una fascia di verde di 20 metri su ogni lato.**

Antico Battiferro Bertoli

La tavola PS4 "Parte strategica" indica l'edificio del Battiferro quale Bene di valore culturale, testimonianza industriale.

L'antico Battiferro è sottoposto dal PRGC e dalla Variante a tutela e si colloca entro la fascia di rispetto della Roggia.

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 variante partecipa alla realizzazione della pista ciclabile.**

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

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 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**.

Biodiversità

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 propose 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.

L'ambito della Variante si presenta oggi 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 chiroterri.

Le specie vegetali esotiche, fra cui alcune invasive, sono molto diffuse e costituiscono un fattore di rischio. La vegetazione è estremamente ruderализata 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.

Recepimento Indirizzi e Prescrizioni d'uso del PPR nella Variante Quadro sinottico

Il PPR riconosce le aree compromesse e le aree degradate quale elementi di forte alterazione del paesaggio regionale rispetto alle quali indirizzare operazioni di mitigazione, riqualificazione e delocalizzazione individuando i caratteri che determinano la qualità di un paesaggio, quali i valori naturalistici, antropici, storico –culturali, panoramici e percettivi.

Il PPR all'art 33 elenca le tipologie di trasformazioni che ne hanno determinato la condizione individuando le aree all'interno delle planimetrie presenti nelle Schede d'Ambito nelle quali è stato suddiviso il territorio regionale.

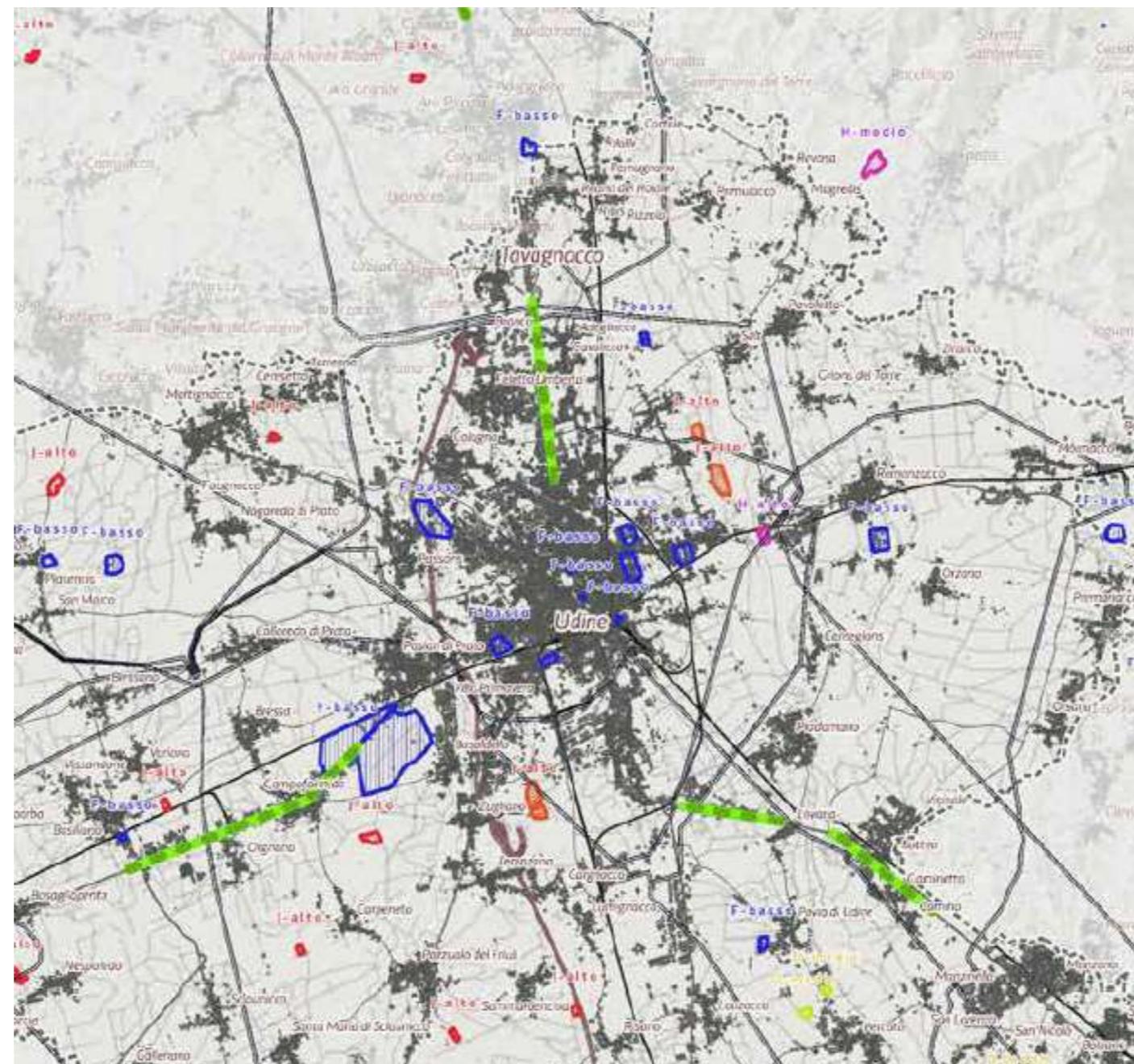
In particolare , per quanto riguarda l'area del Parco nord di Udine, sebbene non precisamente mappata l'area della Variante presenta alcune delle caratteristiche individuate

- g) Insiamenti produttivi inutilizzati o sotto utilizzati
- k) Insiamenti generati da pianificazione attuativa incompleti

Al contempo si segnalano alcuni elementi di forza rispetto ai quali indirizzare gli interventi di riqualificazione :

- Presenza di un corridoio naturalistico rappresentato dalla roggia di Udine.
- Presenza di un piccolo nucleo di edifici di archeologia industriale
- Presenza di aree verdi agricole lungo i confini nord e sud
- Presenza di una rete di mobilità lenta di collegamento tra i centri abitati.

Con riferimento all'art. 12 D.lgs 42/2004 la verifica preventiva dell'eventuale interesse culturale per gli edifici del battiferro non ha trovato alcun riscontro.



Area Compromesse e Degradate

Area compromesse e degradate
Campi Fotovoltaici-frammentazione
Campi Fotovoltaici-riduzione,frammentazione
Cave-concentrazione
Cave-frammentazione
Cave-intrusione, riduzione
Discariche-concentrazione
Discariche-intrusione,riduzione
Dismissioni Militari Confinarie-riduzione
Viabilità storica alterata
Elettrodotti alta tensione
Strade I livello

PPR Scheda ambito di paesaggio n. 8
Alta pianura friulana e isontina
Aree compromesse e degradate
Stralcio pag. 80 - 81

PPR – Norme di tutela e valorizzazione : indirizzi (cfr. art. 23 co.6)	Azioni della Variante	PPR - Prescrizioni d'uso (cfr. art. 23, co.8, lett.b)	Verifica di coerenza
a)Salvaguardare e valorizzare i caratteri morfologici, storico-insediativi, percettivi e identitari dei paesaggi dell'acqua al fine di contrastare la tendenza alla loro frammentazione, riduzione e eliminazione progressiva;	Il progetto di Variante prevede, all'interno del nuovo assetto planimetrico dell'area il recupero, con nuova destinazione d'uso, del vecchio complesso del battiferro compresi i manufatti preesistenti sulla sponda sinistra della roggia di Udine per i quali è prevista una parziale ricostruzione rispettosa delle volumetrie originarie al fine di recuperare il sistema edilizio preesistente.	Sono ammissibili con autorizzazione paesaggistica, fermi restando tutti i casi di non ammissibilità elencati alla lettera a), i seguenti interventi che devono conformarsi alle seguenti prescrizioni:	
b) limitare e ridurre le trasformazioni degli alvei e delle sponde e l'artificializzazione del reticolo idrografico;	E' previsto il recupero e ristrutturazione delle sponde della roggia ripristinando le parti lapidee corrispondenti alle fondazioni dei manufatti storici a lei attestanti prospicenti il salto di quota del bacino idrico previsto per l'azionamento delle pale idrauliche collegate ai magli in legno in parte ancora presenti	1) Interventi urbanistici edilizi che: a) garantiscono il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie ecocompatibili;	Il recupero e risanamento conservativo dell'edificio produttivo principale e la ricostruzione di manufatti del battiferro, ora fatiscenti , saranno sviluppati a seguito di indagine documentale che ne certifichi giaciture e volumetrie originarie nel rispetto di un inserimento nel contesto paesaggistico garante di una valorizzazione degli elementi e materiali storici nell'ottica di un intervento e riuso funzionale dei manufatti adeguato alle esigenze e norme attuali. Si privilegia il rapporto con il corso d'acqua che ne ha anticamente determinato posizione e funzione. Il recupero dei ponti pedonali di attraversamento sulla roggia garantiscono il sistema di relazione tra le parti . La fascia di rispetto verde prevista dalle Norme protegge questo nucleo antico preservandone l'autonomia nel confronto con le nuove residenze previste nei lotti adiacenti.
c) conservare e incrementare gli elementi di naturalità delle componenti idrologiche riducendo i processi di frammentazione degli habitat e degli ecosistemi fluviali, promuovendo l'inclusione degli stessi nella rete ecologica regionale e locale quali elementi di connessione;	Il Piano prevede la delimitazione di una fascia di rispetto verde pari a 20 metri lungo entrambe le sponde della roggia al fine di isolare i manufatti storici all'interno di tale area e garantire una continuità del verde lungo le sponde ed argini naturali del corso d'acqua.		
d) garantire l'accessibilità e la fruibilità del reticolo idrografico dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua anche attraverso interventi di promozione della mobilità lenta, ove compatibile con le esigenze di tutela degli habitat e degli ecosistemi ripariali;	E' prevista la realizzazione del tratto di pista ciclabile che connette il tratto proveniente da Reana del Royale con il tracciato che a sud raggiunge l'abitato del comune di Udine e verso Cividale	b) non interrompano la continuità del corso d'acqua e assicurino nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del corso d'acqua;	La creazione della fascia di rispetto lungo le sponde della roggia garantisce il mantenimento della superficie permeabile ; la realizzazione del raccordo della pista ciclabile ne garantisce l'accessibilità e visibilità
e) salvaguardare e valorizzare i servizi ecosistemici offerti dagli ambienti fluviali, anche migliorando la qualità delle formazioni vegetali ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua (mantenimento del continuum fluviale), nonché gli elementi naturali che connotano il paesaggio fluviale;	Sarà prescritto un intervento di risistemazione della fascia verde eliminando le vegetazioni alloctone lungo le sponde della roggia massimizzando la valenza ecologica dell'intervento della Variante con la piantumazione del Parco lungo via Molin Nuovo come misura di mitigazione e compensazione rispetto agli impatti, al fine di implementare i valori ecosistemici.	c) incentivino la fruizione pubblica del bene attraverso la riqualificazione ed il ripristino di percorsi pedonali abbandonati e/o la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, garantendo comunque la permeabilità degli stessi;	La variante al Piano conferma lo schema direttore del Piano Vigente permettendo una fruibilità pedonale est ovest all'interno di tutta l'area ed incentivando l'attraversamento nord sud attraverso il nuovo Parco urbano lungo via Molin Nuovo attraversato a sua volta anche da un tratto di pista ciclabile connesso con il tracciato proveniente da Reana del Royale
f) tutelare e valorizzare le rogge ed i canali artificiali di impianto storico, gli edifici ed i manufatti di interesse storico culturale connessi al paesaggio fluviale considerando sia i beni già individuati nel Quadro conoscitivo che nella rete regionale dei beni culturali che gli ulteriori beni e valori riconosciuti con la pianificazione settoriale, territoriale ed urbanistica	Le schede di catalogazione allegate al PRGC identificano gli edifici dell'antico battiferro come manufatti testimoni del processo di sviluppo tecnico industriale e al contempo elementi di valorizzazione lungo il corso della roggia di Udine; indicazioni riprese all'interno delle prescrizioni della proposta di Variante al Piano	d) non compromettano i coni visivi da e verso il territorio circostante;	non sono previste alterazioni all'assetto morfologico lungo le sponde della roggia nel tratto interno al comparto in oggetto
g) ridurre la pressione insediativa sugli ecosistemi fluviali attraverso piani attuativi o progetti di sottrazione dei detrattori di qualità paesaggistica, interventi di bonifica ambientale e riqualificazione/rinaturalizzazione dei paesaggi degradati, individuati con la pianificazione settoriale, territoriale e urbanistica;	Il progetto di Variante prevede una sensibile riduzione delle superfici costruibili mantenendo il mix funzionale giudicato quale elemento qualitativo per il rilancio dell'area, la realizzazione di un Parco urbano di connessione delle aree verdi a nord e sud dell'area del Piano con l'obiettivo di favorire la biodiversità e la resilienza dei sistemi urbani , la bonifica delle aree dell'ex comparto industriale ulteriore tassello per la salvaguardia dell'ambiente e la salute per restituire le aree al loro nuovo utilizzo.	2) le sistemazioni idrauliche e opere di difesa ... 3) la realizzazione, nelle aree diverse rispetto a quelle di cui al comma 7, lettera b), punto ii), di nuove attività estrattive ... 4) la realizzazione di impianti per la produzione di energia idroelettrica compatibili con gli aspetti ecologici e paesaggistici dei luoghi. 5) le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) ... 6) la realizzazione di nuovi tracciati viari lungo il corso d'acqua della viabilità primaria individuata nella cartografia delle infrastrutture e della mobilità lenta; al fine di garantire la sicurezza delle ciclovie della Rete delle ciclovie di interesse regionale (ReCIR), sono ammesse pavimentazioni flessibili correttamente inserite nel contesto;	opere non presenti opere non presenti opere non presenti opere non presenti E' prevista la realizzazione di un tratto di pista ciclabile di connessione tra i tracciati esistenti a nord e sud dell'area di Variante lungo via Molin Nuovo. La continuità del percorso permetterà di fruire del tratto alberato che si attesta lungo la Roggia di Udine alle spalle degli edifici industriali recentemente ristrutturati.
		7) l'adeguamento dei ponti, muri di contenimento e altri manufatti di pertinenza stradale,... 8) l'individuazione di specifiche aree per lo svolgimento di attività sportive particolari ...	opere non previste opere non previste

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.



In queste mappe è' visibile l'Antico Battiferro Bertoli (denominato Mulino Nuovo).

Antico Battiferro Bertoli

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

COMUNE DI UDINE
Edifici e ambiti urbani tutelati

Fascicolo 4 N. Scheda 638 Ambito

Dati generali

Denominazione: Antico Battiferro Bertoli
Localizzazione: Paderno, via Molin Nuovo 65
Datazione: di qualche anno successivo al 1844
Autore: n/r
Oggetto: battiferro
Proprietà: privata
Proprietari: utilizzato
Irad di Utilizzo: utilizzato parzialmente utilizzato non utilizzato

Riferimenti archivistici

Del Catalogo: Fig. 7 mapp. 1407
Riferimenti: n/r
archivistici

Riferimenti: n/r
fotografici

Riferimenti: n/r
bibliografici

Vincoli e tutele

Beni culturali (art. 10 D. Lgs. 42/2004, ex L. 1089/1939, ex D. Lgs. 490/1999)
 Beni con interesse culturale accettato (art. 12, 13 D. Lgs. 42/2004)
 Beni paesaggistici (art. 130 D. Lgs. 42/2004, ex L. 1457/1939)
 Fossili di 150 m dalle acque pubbliche (art. 142 D. Lgs. 42/2004, ex L. 431/1965)
 Aree a rischio archeologico - sottoposte a verifica (art. 12, 13 D. Lgs. 42/2004)

Descrizione

Edificio isolato adiacente alla roggia di Udine, feceva parte del complesso della cascina Bertoli. Nelle adiacenze dell'edificio si è sviluppata una piccola borgata, recentemente in parte abbattuta. La pianta è rettangolare, con interno a rappresentanza dell'edificio. Il piano è privo di condizioni statiche e di scarsa qualità edilizia, ha testata muraria in mattoni e cemento. L'intero edificio era coperto da prime macchie per la lavorazione del ferro. La copertura è a due falde, con il colmo rialzato per consentire la ventilazione, ha capiente in ferro. All'interno si trovano due grandi sale, una delle quali con una grande vasca per la lavorazione della roggia. Verso nord è presente un corpo di fabbrica più recente ad un piano in c.a utilizzato come deposito, mentre a sud è affiancato un edificio a tre piani, un tempo utilizzato ad uffici, con aperture regolari ed allineate, cornice e copertura a padiglione con manto in coppi.

Tipologia edilizia/elementi costruttivi e decorativi

destinazione: artigianale (battiferro)
altezza: 6,20 m; 9 m
destinazione: non utilizzato
piani: 1; 3
pianta: rettangolare
aperture: a due falde con struttura in capriate in ferro e copertura in lamiera, camino cilindrico in ferro
volte e colai: n/r
tecniche murarie: in sassi, pietrame e mattoni, esternamente parzialmente intonacato
scale: non presenti
pavimenti: pavimento in terra battuta
seramenti e infissi: infissi molto degradati in legno, portone in legno
elementi decorativi: esterni: non presenti
decorazioni interne: non presenti
iscrizioni: non presenti
arredi: antichi magi in legno e ferro collegati alle pale della ruota presente sul fianco dell'edificio, ruote dentate e altri utensili vari in ferro; fornelli di fusione in muratura laterizia e portale in ghisa
strutture: non presenti
altre: non presenti
spazi scoperti e annessi: l'accesso all'edificio è reso difficile dalla vegetazione spontanea infestante e dallo stato di abbandono della struttura; verso sud c'è l'edificio a tre piani ad uso uffici, a nord il corpo di fabbrica ad un piano ad uso deposito

COMUNE DI UDINE
Edifici e ambiti urbani tutelati

Fascicolo 4 N. Scheda 638 Ambito

Riferimenti normativi

riferimenti azzonativi: zona ZSA

principali riferimenti normativi: PRPC dell'ambito di Molin Nuovo
(indicazioni non esauritive, fare riferimento agli elaborati ufficiali del Piano Regolatore Generale)
Nda - art.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 fornii di fusione.

Elementi specifici da conservare:
- arredi/utensili/maestranze originali

Altre indicazioni:

Annotazioni

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

COMUNE DI UDINE
Edifici e ambiti urbani tutelati

Fascicolo 4 N. Scheda 638 Ambito

Riferimenti normativi

riferimenti azzonativi: zona ZSA

principali riferimenti normativi: PRPC dell'ambito di Molin Nuovo
(indicazioni non esauritive, fare riferimento agli elaborati ufficiali del Piano Regolatore Generale)
Nda - art.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 fornii di fusione.

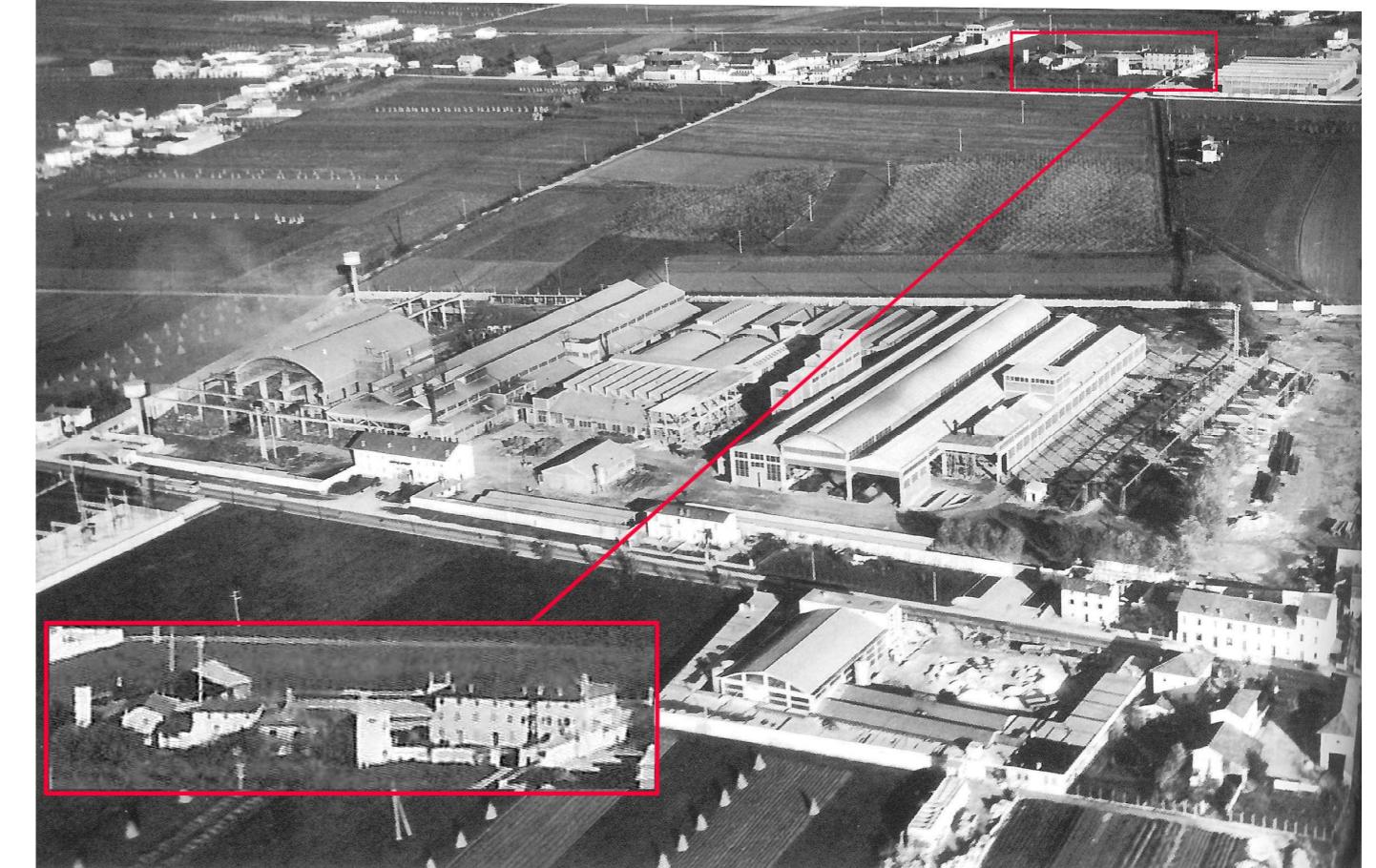
Elementi specifici da conservare:
- arredi/utensili/maestranze originali

Altre indicazioni:

Annotazioni

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

Antico Battiferro Bertoli



Ricostruzione dell'originario insediamento agricolo e fucine di servizio

L'insediamento industriale Bertoli in una fotografia degli anni Sessanta da Ovest verso Est: in primo piano viale Tricesimo, sullo sfondo, e ingrandito nello zoom il Battiferro. Tra il primo insediamento industriale ed il Battiferro, l'area della Variante, allora ancora agricola.

Struttura della Verifica di assoggettabilità VAS

Situazione odierna

Caratteristiche:

- Lo stato di fatto odierno, congelato senza alcuna modifica 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 migliori 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.

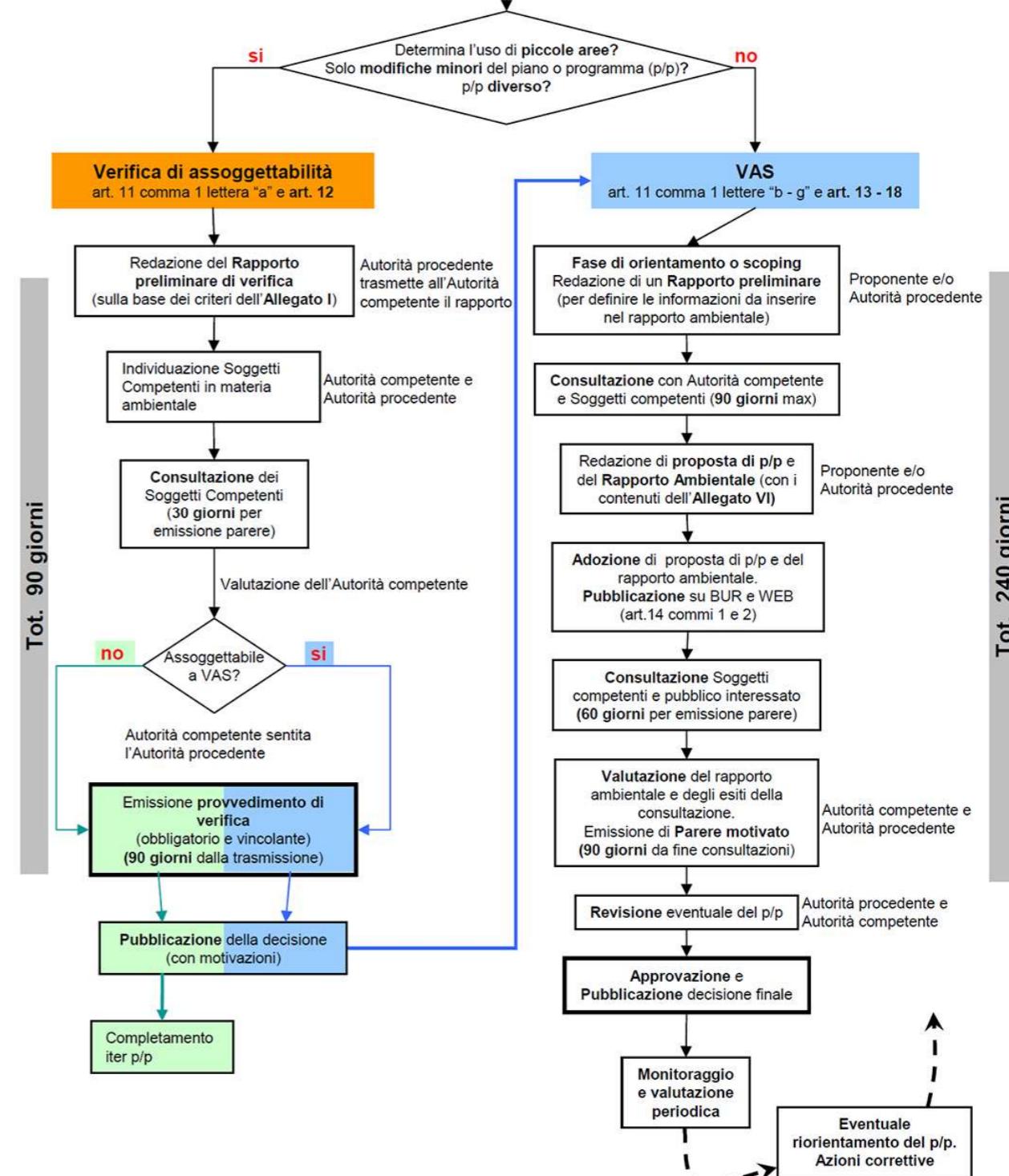
I documenti di riferimento per il Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità

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.

Piano, programma (art. 6) :
- elaborato per la qualità dell'aria, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli
- che definisce il quadro di riferimento per progetti soggetti a VIA statale, VIA regionale o screening VIA
- che necessita di una valutazione d'incidenza



La componente Paesaggio urbano nella Verifica di assoggettabilità VAS

SCHEDA DI VALUTAZIONE COMPONENTE PAESAGGIO URBANO

A) SITUAZIONE ODIERA - VALUTAZIONE SINTETICA DELLA COMPONENTE (STATO)

1.Indicatore di sintesi dello stato e trend da analisi del quadro ambientale
Oggi la situazione è sospesa tra un intorno trasformato e, per l'ambito oggetto della Variante, area industriale dismessa. La gran parte dell'ambito, ad eccezione dell'estremo Est, oltre la Roggia che probabilmente mai è stata oggetto di usi industriali, ma era solo ricompresa nella proprietà e nel "recinto produttivo", e del capannone utilizzato come magazzino su via Molin Nuovo, è abbandonato.
La proposta di Variante è per superare questo stato di fatto che, per la dimensione e la importante localizzazione, si riverbera negativamente sull'intorno e sull'intero sistema urbano.
La trasformazione urbanistica, ed il necessario e corretto intervento di bonifica, non è scontata, ma da promuovere.
Codice di criticità: **C_5.1 AREE DISMESSE E DEGRADATE**

2. Informazione tratta da analisi di VAS del PRGC vigente

Rapporto ambientale, Sintesi delle criticità e delle emergenze, (pagg. 88-89)

Emergenza Presenza elementi legati ai caratteri tradizionali del territorio agricolo (ambito di influenza sovra comunale)
Non presenti direttamente nell'area.

Scenario 1 *non si pone il tema*
Scenario 2 *Il Parco si pone come connessione, oggi inesistente, tra le due zone agricole confinanti impatto positivo*

Criticità Presenza di aree dismesse (sia industriali, sia militari, sia legate alle infrastrutture) anche di dimensioni importanti (comunale)
L'area di intervento è un ambito dismesso, nessun consumo di suolo agricolo
Si Scenario 1 che Scenario 2: **Impatto positivo**

Criticità Consumo di suolo a scapito delle aree agricole (sovra comunale)
L'area di intervento è un ambito dismesso, nessun consumo di suolo agricolo
Si Scenario 1 che Scenario 2: **Impatto positivo**

Criticità Sistema insediativo: tendenza alla saldatura lineare tra gli ambiti urbani (comunale)
L'area di intervento non propone sviluppi lineari
Si Scenario 1 che Scenario 2: **Impatto positivo**

B) OBIETTIVI DEL PIANO E OBIETTIVO DI SOSTENIBILITÀ

Elenco obiettivi (riferimento codici obiettivi)
OP_3, OP_4, OP_5, OP_7, OP_8, OP_9, OP_10, OS_5, OS_6, OS_7, OS_8, OS_9, OS_10

C) AZIONI DELLA VARIANTE (DETERMINANTE)

Elenco azioni della Variante che determinano l'impatto sulla componente (riferimento codici)

4.A1, 5.A1, 5.A2, 7.A1, 8.A1, 8.A2, 8.A3, 9.A1, 9.A2, 10.A1, 10.A2.

In generale tutte le attività della Variante migliorano il Paesaggio dell'ambito e dell'intorno.

La forte diminuzione dei carichi insediativi rispetto a Scenario 1 permette la realizzazione del grande Parco, principale innovazione strutturale nel paesaggio urbano di Udine Nord.

D) ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'IMPATTO NEGATIVI E POSITIVI (PRESSIONE)

Elenco degli elementi di valutazione specifici relativi alla componente, positivi e negativi

- + Rigenegrazione urbana
- + Realizzazione del Parco: elemento di connessione ecologica, mitigazione
- + Incremento degli spazi di relazione sociale – Spina centrale;
- + Incremento delle aree a servizi pubblici
- + Miglioramento della qualità architettonica
- + Eliminazione degli edifici produttivi degradati, detrattori del paesaggio urbano
- + Incremento delle opportunità culturali e di svago
- + Recupero di elementi di interesse storico e paesaggistico (Battiferro e Roggia)

	Positivo medio
A10.2Integrale il percorso di mobilità lenta Nord/Sud con il Parco e le attività del nuovo insediamento o del Terminal Nord	
A11.1Elaborare 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	
A11.2Elaborare politiche di indirizzamento del traffico su percorsi alternativi a viale Tricesimo	
A12.1Elaborare politiche e strumenti di informazione e gestione dei flussi con incentivi e disincentivi per l'indirizzamento del traffico	

L) AZIONI DI MITIGAZIONE E COMPENSATIVE (RISPOSTE)

Non si ritengono necessarie azioni mitigatrici sulla componente paesaggio, per il positivo impatto sulla situazione esistente e rispetto allo scenario 1 PRPC 2005. Nella fase transitoria delle bonifiche e delle realizzazioni si avrà una criticità definibile come "paesaggio in trasformazione, non urbano" rispetto all'attuale "paesaggio dell'abbandono industriale".

Nota Componente Paesaggio

L'ambito della proposta di Variante (Scenario 1), come quello del PRPC 2005 (Scenario 2), 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 la condizione ed il criterio localizzativo in quest'area dell'intero stabilimento Bertoli. L'edificio del Battiferro (metà del XIX secolo), mosso originariamente da una pale ad acqua è la testimonianza di valore documentario della prima fase di sfruttamento 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 della periferia urbana dei centri che si sono avvistati 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 pernici 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 a processi di rigenerazione e completa modificazione del paesaggio urbano.

La tutela della Roggia e dell'Antico Battiferro Bertoli sono costanti nei due scenari in valutazione, appartengono ad una cultura presente da diversi decenni nella disciplina della pianificazione urbanistica che ha interessato Udine.

Il nuovo grande parco è invece figlio di attenzioni ambientali più recenti, deriva da riflessioni che puntano a realizzare, entro le aree "liberate" dai grandi impianti, attività ed edifici che continuano ad essere riferimento per l'intera città, mantenendo per l'ambito una memoria del ruolo polarizzante.

Il Parco, per la sua dimensione e per la sua collocazione di connessione con altre aree verdi di notevoli dimensioni, comunque intercluse nel sistema urbano, porta ad una rilevante e positiva innovazione nel sistema urbano.

Le nuove architetture realizzate, frutto del PRGC 2005, hanno ricevuto un apprezzamento da parte dell'opinione pubblica. L'obiettivo della Variante è di proporre una nuova identità per l'insieme dell'ambito, una capacità di "solidificare" un nuovo assetto urbano entro cui riconoscere questa nuova fase urbana, oltre che 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 Lotti 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. Anche la Variante propone nuovi edifici per attività che partecipano alla nuova qualità urbana. Infine il paesaggio della Variante, una volta interamente bonificato, anche nel nuovo comparto residenziale, potrà accogliere una più consistente e vitale vegetazione. La bonifica estesa all'intero ambito è una innovazione della proposta di Variante e potrà, nel tempo, mostrare risultati anche nella qualità ambientale del paesaggio urbano.

M) INDICATORI DI MONITORAGGIO

Estrazione degli indicatori dalla VAS del PRGC vigente

(Rapporto ambientale PRGC, Indicatori, da pag. 90, tabelle pagg. 92-95)
Interventi di riqualificazione del tessuto urbano esistente (n. ubicazione)
Cambio di destinazione d'uso nel centro città udinese (N, mq)

E) SCENARIO 2 - VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI (impatto sullo stato di fatto)

Utilizzo scale di intensità per la componente con riferimento alle azioni della Variante

Azioni di Piano	intensità impatto
A1.1Aggiornare la caratterizzazione dei suoli estendendola ad entrambi i comparti.	Positivo molto basso
A1.2Aggiornare il Piano Operativo di Bonifica del comparto Direzionale	Positivo molto alto
A1.3Elaborare Piano Operativo di Bonifica del comparto Residenziale	Positivo molto alto
A1.4Procedere al completamento delle bonifiche secondo il POB approvati, ed alla restituzione delle aree alla città con gli usi specifici	Positivo molto alto
A2.1Elaborare progetti particolareggiati 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	Positivo molto alto
A2.2Elaborare progetti delle singole parti dei comparti con attenzione al contesto, alle esigenze della città ed alle connessioni con l'intorno	Positivo molto alto
A4.1Elaborare progetti degli spazi pubblici e collettivi attenti alla fruibilità dei luoghi ed alla comodità dei cittadini	Positivo molto alto
A5.1Elaborare 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	Positivo molto alto
A5.2Massimizzare 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	Positivo alto
A6.1Promuovere, anche con la scelta delle singole attività da insediare nel comparto Direzionale, una ampia articolazione dei servizi offerti	Positivo alto
A6.2Promuovere 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	Positivo alto
A7.1Progettare la Spina centrale come sistema, attento ai luoghi attraversati e dotato di un proprio carattere unitario che privilegia la fruizione pedonale	Positivo molto alto
A8.1Elaborare il rilievo ed il progetto di recupero dell'Antico Battiferro Bertoli	Positivo alto
A8.2Promuovere il recupero edilizio e l'utilizzo per funzioni collettive	Positivo alto
A8.3Elaborare 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	Positivo alto
A9.1Elaborare progetti delle singole parti dei comparti con attenzione alla qualità architettonica ed all'insersimento nei contesti delle trasformazioni realizzate secondo il PRPC 2005	Positivo molto alto
A9.2Sostituire gli elementi detrattori del paesaggio quali gli stabilimenti produttivi rimasti, sostituendoli con un nuovo paesaggio integrato	Positivo alto
A10.1Elaborare 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	Positivo medio

F) SCENARIO 1 - ELEMENTI DI VALUTAZIONE DA VAS PRECEDENTE

Estratto sintetico degli elementi di valutazione della VAS precedente (verifica di assoggettabilità PRPC 2005 Molin Nuovo)

Estratto da Relazione screening 07/08 - PRPC Molin Nuovo
"Bassa qualità estetico - culturale: l'area analizzata è stata per lungo tempo interessata da un'intensa attività industriale di cui si conservano tuttora molte infrastrutture, per lo più in stato di abbandono e in evidente degrado, e frequenti accumuli di rifiuti di varia natura. In generale il complesso delle ex - Officine Bertoli, che di per sé potrebbe rivestire un sicuro interesse culturale e didattico (ex. archeologia industriale), rappresenta di fatto un insieme di strutture non fruibili in quanto non sicure, con ampi scorsi di degrado e abbondanti materiali da smaltire a discarica. Un intervento di riqualificazione dell'intera area potrebbe avere da questo punto di vista in parte un effetto positivo.

Effetti estetici
Alterazione del tessuto paesaggistico:
Il paesaggio in esame, come già evidenziato, è caratterizzato da un ambiente estremamente antropizzato. Per quanto attiene la zona prossima all'area di intervento si tratta di un territorio caratterizzato dall'intercalarsi di colture agricole, artigianali e insediamenti abitativi, per i quali si determinerà un'alterazione paesaggistica di media entità, dovuta alla perdita di superfici a verde che attualmente consentono una certa differenziazione del paesaggio. Nell'area d'indagine non si riscontra la presenza di siti di particolare interesse storico e archeologico. Non si prevede, pertanto, alcun degrado del tessuto storico-archeologico a seguito della realizzazione dell'opera.

Incidenza visiva:
Fatta eccezione per le strutture residenziali poste a margine del complesso oggetto di riqualificazione, che attualmente determinano una certa gravidezza del paesaggio e si inseriscono con uniformità nel contesto generale essendo spesso dotate di spazi verdi e giardini, non si rilevano elementi di pregio paesistici o siti avari di particolare valore estetico."

G) SINTESI VALUTAZIONI CARTOGRAFICHE SPECIFICHE ELABORATE CON DI ELEMENTI DI CRITICITÀ / BENEFICIO

Elementi di criticità/beneficio tratti da analisi cartografiche elaborate nello specifico/ Riferimento cartografico



H) CONFRONTO TRA SCENARIO 2 E SCENARIO 1

Elementi di valutazione	Scenario 1	Scenario 2 VAR
Rigenegrazione urbana	Miglioramento	
Realizzazione del Parco: elemento di connessione ecologica, mitigazione	Miglioramento	
Incremento degli spazi di relazione sociale – Spina centrale	Miglioramento	
Incremento delle aree a servizi pubblici	Miglioramento	
Miglioramento della qualità architettonica	Miglioramento	
Eliminazione degli edifici produttivi degradati, detrattori del paesaggio urbano	Miglioramento	
Incremento delle opportunità culturali e di svago	Miglioramento	
Recupero di elementi di interesse storico e paesaggistico (Battiferro e Roggia)	Miglioramento	

Miglioramento
Miglioramento alto
Peggioramento basso
Sostanzialmente

I) CONCLUSIONI

La Variante completa il processo di costruzione di un nuovo paesaggio urbano iniziato con il PRPC 2005, completa le bonifiche, demolisce gli edifici industriali e, recuperando un'area dismessa, realizza un nuovo brano urbano incentrato sul grande parco e sulle relazioni con l'intorno e la città

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 Comparto 1 erano compresi 1.500 mq di Superficie di Vendita commerciale.

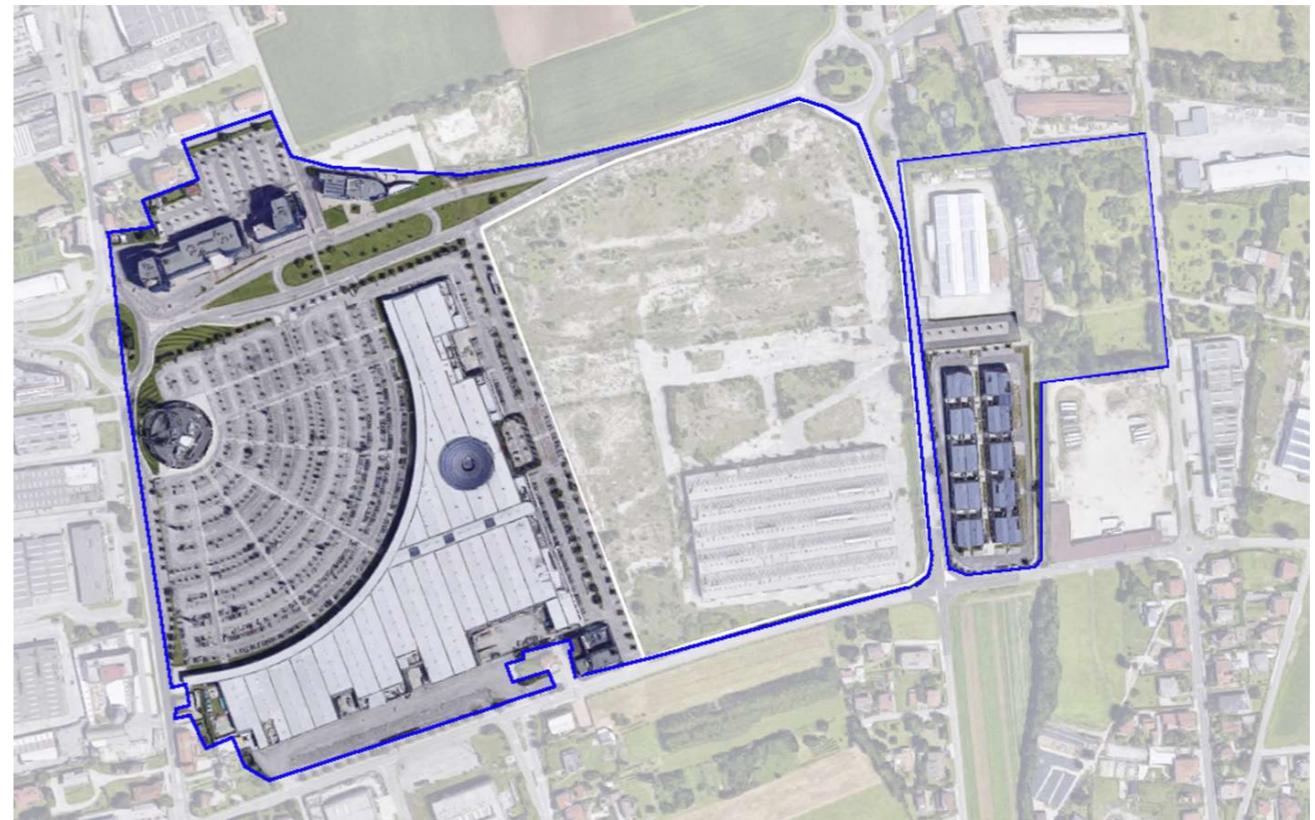
Sono inoltre inattuate alcune previsioni rilevanti per l'interesse generale che andranno riconfermate nei nuovi programmi:

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

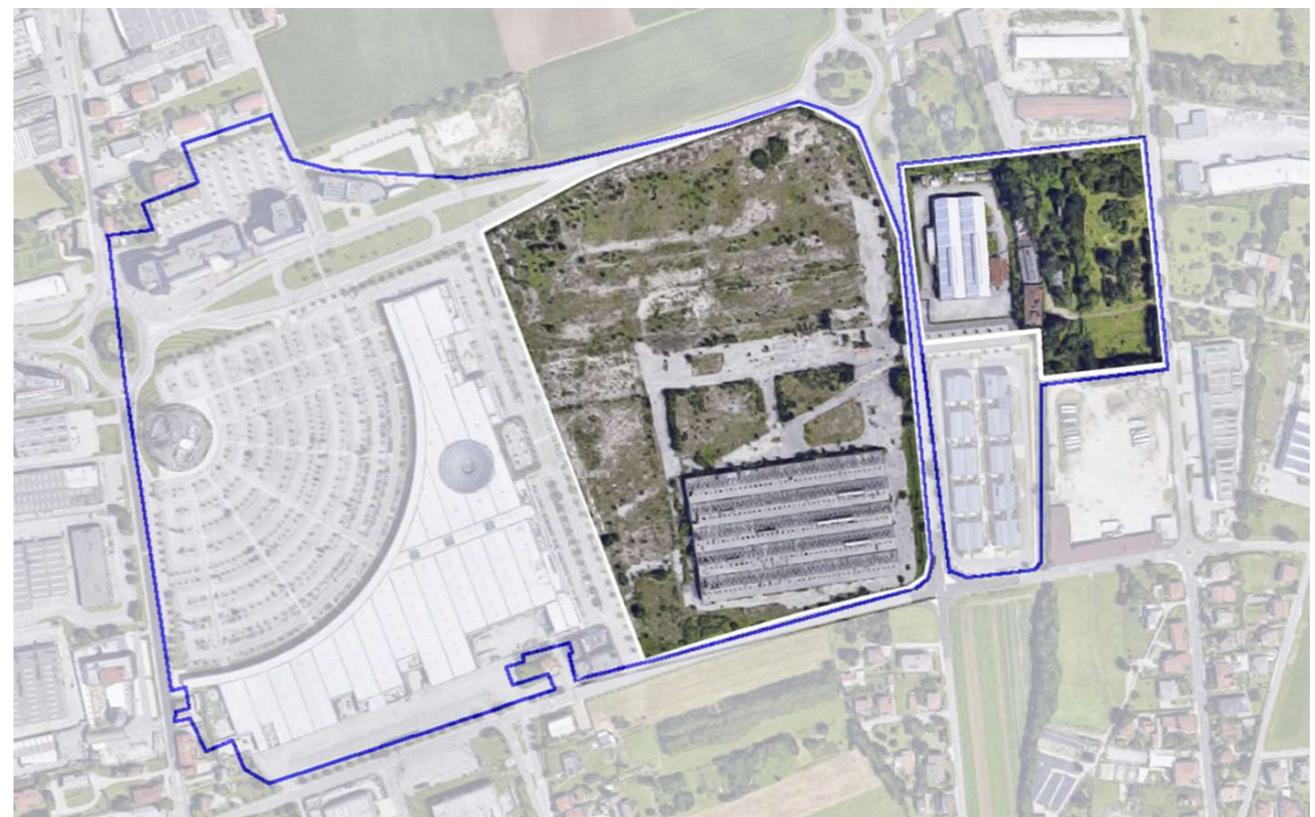
PRPC 2005 Quantità realizzate SU	
totale PRPC	mq 58.560
Residenza	-
Direzionale	17.200
Commercio	33.000
Artigianale / Industriale	8.360
Comparto 1 sottozona B	14.000
Direzionale	14.000
Comparto 2 H / H2 SU max	33.000
Commercio	33.000
Comparto 3 D2 SU max	11.560
Artigianale / Industriale	8.360
Direzionale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

PRPC 2005 Quantità NON realizzate SU	
totale PRPC	mq 99.440
Residenza	70.000
Direzionale	18.800
<i>di cui Commercio SV</i>	1.500
Produttivo	10.640
Parco	22.000

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



Attuazione del PRPC 2005



Arese NON attuate PRPC 2005

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 compatti ad oggi inattuati, con una sostanziale diminuzione delle quantità insediabili.

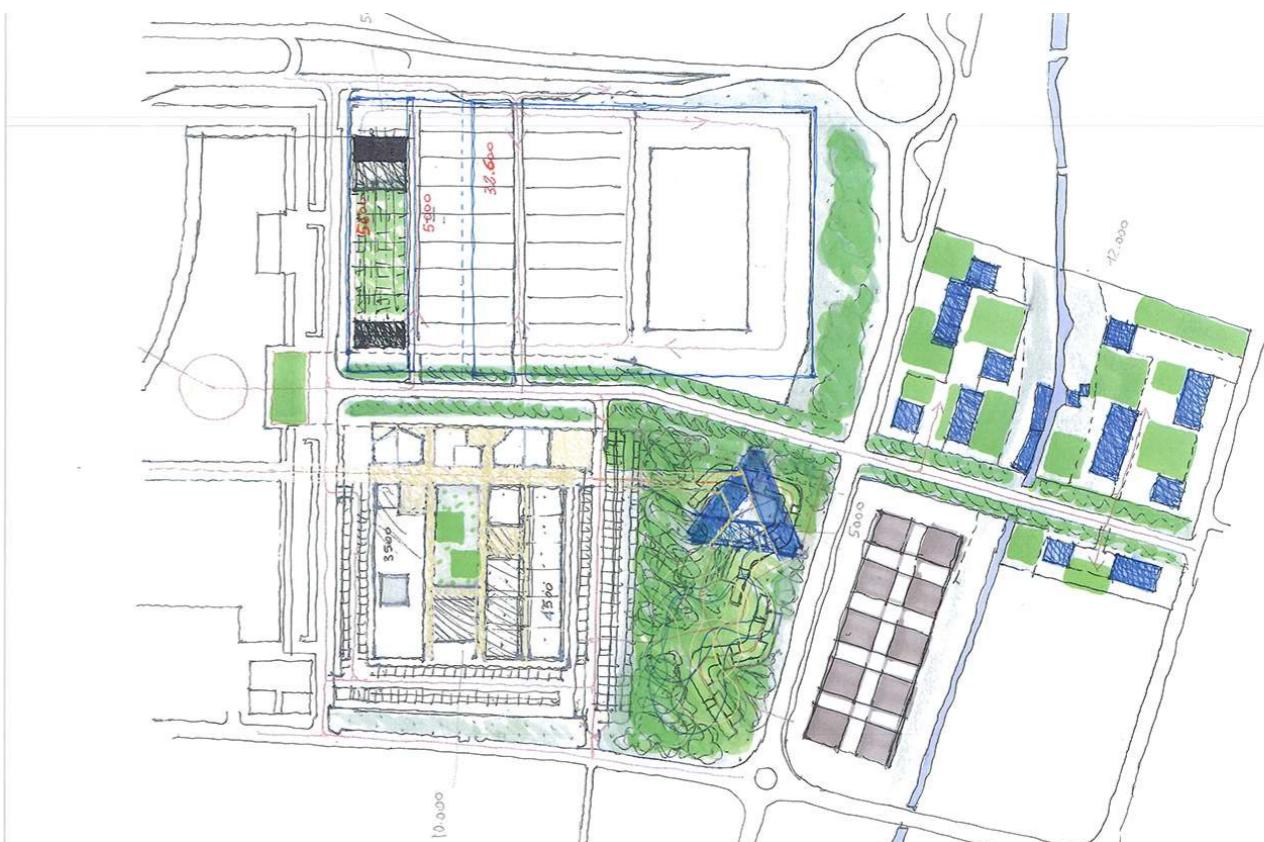
Per lo sviluppo della proposta di progetto di Variante sono state condotte delle indagini preliminari sul mercato immobiliare locale per verificare le possibili strategie di investimento. Queste indagini di mercato hanno consentito di esprimere alcune considerazioni, evidenziando le criticità relative 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.



Primi studi per il nuovo assetto urbano:
emerge la possibilità di un grande parco

Gli studi per il nuovo assetto urbano

Per saggiare le possibilità di modifica offerte delle 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.

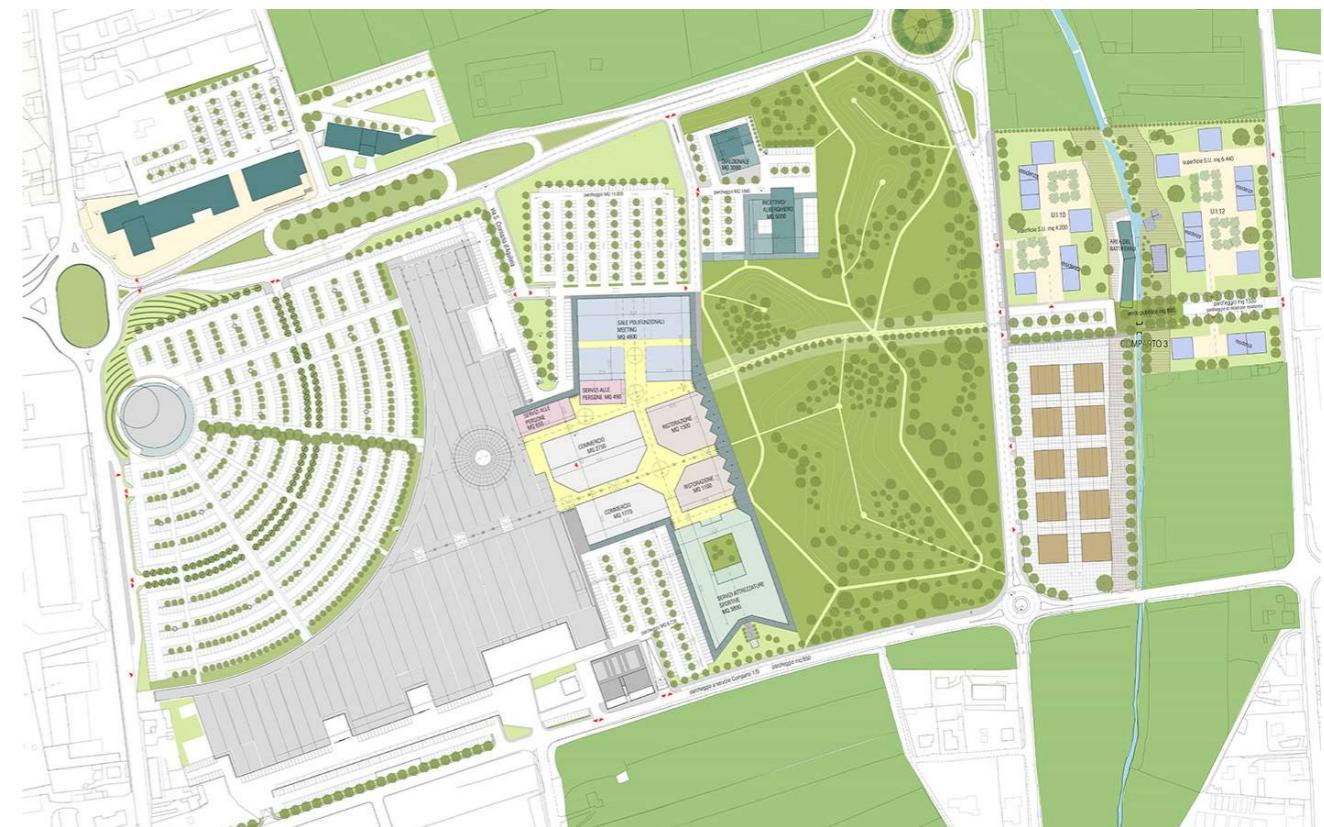
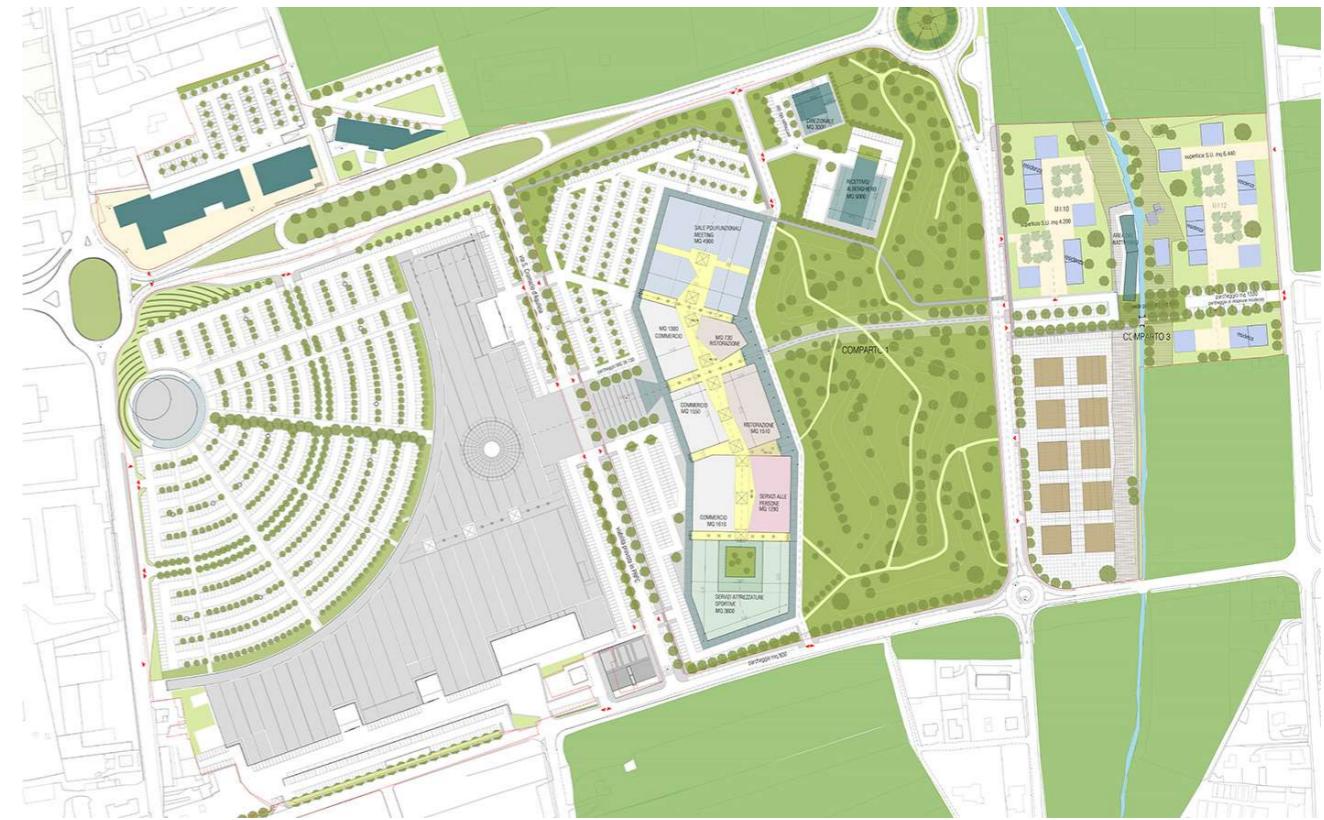
Questa configurazione degli edifici è strutturata in modo da reagire alle diverse scale dimensionali di percezione, sia da lontano con la evidenza del grande segno dell'esedra, la galleria aperta, che nella fruizione più ravvicinata attraverso la dislocazione di elementi che gerarchizzano le diverse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

Gli studi si sono conclusi sottolineando la possibilità di realizzare un grande parco pubblico nel comparto, occasione unica data dalle grandi dimensioni dell'area dismessa trasformabile.



Studi di trasformazione: le ultime elaborazioni

Cristina Calligaris
architetto



Davide Cornago
urbanista

Piazza Sant'Ambrogio 25
20123 Milano

Milano, Maggio 2021