

# Piano Regolatore Generale Comunale

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

**PRG**<sup>^</sup>  
udine

## RELAZIONE DI ADEGUAMENTO DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

L.R. 23 febbraio 2007 , n.5 art. 25 c.2bis



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

Redatto da:

dott. pian.  
Daniele Orzan

Atto sottoscritto digitalmente  
ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.

DATA:  
maggio 2022

## **INDICE**

### **PREMESSA**

### **I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.**

### **LA VARIANTE AL P.R.G.C. ED IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

### **LA VARIANTE ED I BENI CULTURALI**

### **CONCLUSIONI**

### **ALLEGATO n.1 – Documentazione fotografica ed illustrativa**

## PREMESSA

L'ambito situato nel Comune di Udine e compreso tra la via Bassi e la via Micesio, noto come "Ex Dormisch", sede dello storico ed omonimo birrificio, è interessato da un progetto preliminare di rigenerazione urbana. Per dare avvio a tale iniziativa si è resa necessaria la redazione di una variante puntuale al Piano Regolatore Generale Comunale.

La Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con Decreto del Presidente della Regione del 24 aprile 2018, n. 0111/Pres, pubblicato sul Supplemento ordinario n. 25 del 9 maggio 2018 al Bollettino Ufficiale della Regione n. 19 del 9 maggio 2018, ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), entrato in vigore il 10 maggio 2018.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R. prescrivono con l'art.13 c.6 "[...]Gli strumenti urbanistici attuativi, le loro varianti e le varianti agli strumenti urbanistici generali, ivi compresi quelli derivanti da accordi di programma, all'interno dei quali ricadono beni paesaggistici, sono approvati solo se adeguati o conformi al PPR, sempre assicurando la partecipazione degli organi ministeriali competenti alle procedure di adeguamento o conformazione al PPR. Qualora l'adeguamento o la conformazione degli strumenti urbanistici attuativi e delle loro varianti si pongano in contrasto con lo strumento urbanistico generale, i medesimi possono essere approvati previo adeguamento dello strumento urbanistico generale al PPR[...]."

Con la redazione della variante in parola., ai sensi della L.R. 23 febbraio 2007, n.5 art. 63 sexies c.1bis e art.57quater c.3, si rende necessario redigere la presente relazione per valutare l'adeguamento degli aspetti paesaggistici al P.P.R., ovvero per accertare la coerenza dei contenuti della variante rispetto ai contenuti del P.P.R..

## I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.

### OGGETTO DELLA VARIANTE

Il Piano Regolatore Generale del Comune (P.R.G.C.) di Udine in vigore dal 10.01.2013, è stato adottato con D.C.C. n.67 del 25.07.2011, approvato con D.C.C. n.57 del 03.09.2012 ed è aggiornato alla variante n.30 entrata in vigore dal 21.04.2022. Lo strumento generale classifica l'ambito nella zonizzazione (fig.1) come zona commerciale H2.01 "Ambito via Bassi (Ex Dormisch) disciplinata agli artt.46 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per tale ambito le norme di piano prevedono apposita Scheda Norma (fig.2) contenuta nell' Appendice 3 delle NTA nella quale vengono definiti specifici parametri urbanistici ed edilizi nonché prescrizioni ed indicazioni distributive per la sua attuazione (fig.2).

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

La proposta di intervento prevede i seguenti elementi funzionali:

- Struttura dedicata alla formazione
- Piazza- giardino
- Struttura commerciale
- Galleria-spazio commerciale coperto
- Parcheggio sotterraneo
- Connessioni e accessi ciclopedonali e veicolari
- Riorganizzazione a rotatoria del nodo di Piazzale Cavedalis (opzionale)
- Recupero funzionale della centrale idroelettrica sul Canale Ledra -Tagliamento.

Di questi elementi funzionali rientrano nei contenuti di Scheda Norma quelli riguardanti la localizzazione delle destinazioni d'uso e quelli riguardanti la connessione dell'ambito con il sistema della mobilità urbana. Non rientra negli elementi definiti dalla Scheda Norma, la riorganizzazione a rotatoria dell'intersezione di Piazzale Cavedalis, che è un elemento opzionale, facoltativo e disgiunto dall'attuazione dell'ambito.

In base ai contenuti della proposta progettuale, si è resa necessaria la modifica della Scheda Norma del P.R.G.C. per rendere il progetto conforme al piano, da cui l'esigenza di procedere alla redazione di una variante urbanistica di livello comunale ai sensi della L.R. 23.02.2007, n.5 art. 63 sexies.

Le modifiche introdotte dalla variante alla scheda norma sono di tipo zonizzativo/grafico e di tipo normativo e vengono riportate di seguito in comparazione tra lo stato di fatto (P.R.G.C. -var. 30 vigente) e lo stato di progetto (variante al P.R.G.C.).

### Le modifiche zonizzative/grafiche

La Scheda Norma definisce:

- il sistema degli accessi ed i percorsi di viabilità meccanica e delle utenze deboli
- gli elementi strutturanti il disegno interno
- la localizzazione dei servizi



- norme (destinazioni d'uso, parametri urbanistici ed edilizi, indicazioni e prescrizioni, contenuto della convenzione). Le norme verranno trattate nel cap. successivo.

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

#### - Stato di fatto (P.R.G.C. var.30)

La Scheda Norma individua un accesso in ingresso da via Micesio, uno da via Bassi a nord sempre in ingresso, mentre l'uscita dall'ambito è prevista su via Bassi. Il sistema di connessione e circolazione di flussi ciclopeditoni prevede il collegamento ai due assi esistenti di via Micesio e via Bassi nella parte terminale a sud dell'ambito, mentre nella parte di testa a nord dell'ambito il collegamento ciclopeditono è previsto unicamente con l'asse della via Micesio.

#### - Stato di progetto (variante al P.R.G.C.)

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

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

### Gli elementi strutturanti il disegno interno

#### - Stato di fatto (P.R.G.C. var.30)

La Scheda Norma vigente non individua graficamente prescrizioni riguardanti il disegno dei fabbricati.

#### - Stato di progetto (variante al P.R.G.C.)

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

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

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

L'effetto delle modifiche introdotte determina che sul lato est (Canale Ledra) il profilo planimetrico esistente viene confermato limitatamente alle parti più antiche del costruito, mentre nella parte a

nord lo sviluppo del fabbricato di progetto viene interrotto per lasciare spazio ad un'area scoperta, ricavata dalla demolizione del fabbricato dell'arch. Mattioni del quale verranno mantenuti elementi strutturali dell'involucro esterno. Sul lato ovest (via Bassi) il fronte del fabbricato di progetto viene allineato all'esistente e riorganizzato longitudinalmente in un unico rettifilo.

#### La localizzazione dei servizi

-Stato di fatto (P.R.G.C. var.30)

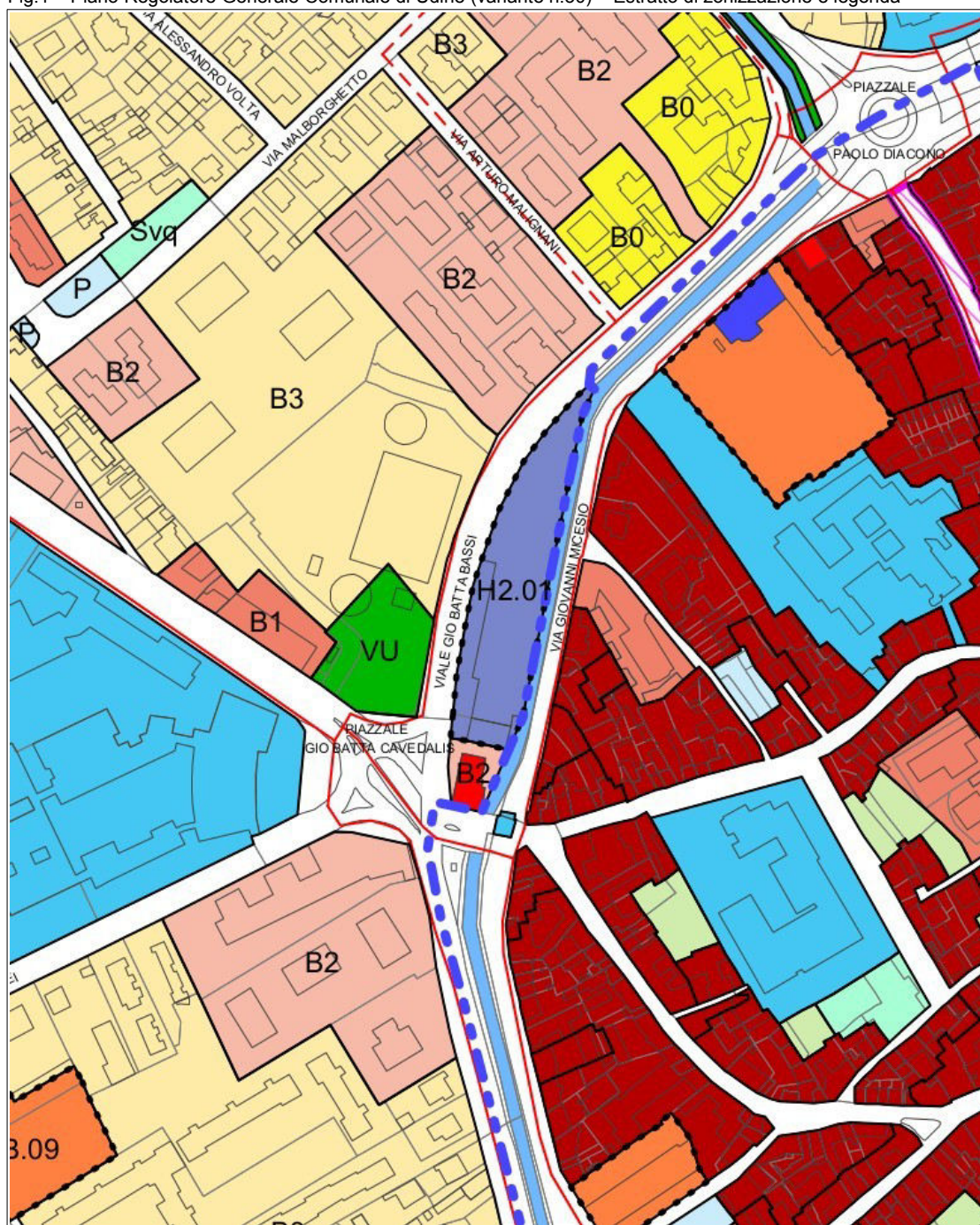
La Scheda Norma riserva nella parte nord dell'ambito un'area di circa 1.700mq da destinare a parcheggi pubblici, prevedendo la possibilità di loro realizzazione al piano terra ed interrato.

-Stato di progetto (variante al P.R.G.C.)

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

A parziale sostituzione dell' area a parcheggio indicata nel piano vigente, che viene stralciata dalla scheda grafica in quanto i parcheggi sono previsti nei piani interrati del fabbricato, la variante colloca nella parte nord dell'ambito un' area scoperta di ca. 970mq volta alla realizzazione di una piazza giardino (zona "Pz"), incorniciata da elementi strutturali perimetrali del vecchio edificio.

Fig.1 – Piano Regolatore Generale Comunale di Udine (variante n.30) – Estratto di zonizzazione e legenda



#### LEGENDA

- |  |  |
|--|--|
| H2x - Attrezzature commerciali di interesse comunale e/o sovracomunale di nuova previsione | B0 - dei nuclei storici minori e degli agglomerati di matrice rurale |
| Corsi d'acqua  | B1 - Residenziale intensiva  |
| VU - Verde urbano  | B2 - Residenziale semintensiva                                       |
| Attrezzature collettive comprensoriali   | B3 - Residenziale estensiva  |
| Ambito del Centro Città  | Edifici di grande interesse architettonico                           |
| Zone A -RE ed RM- del Centro Città   | Viabilità meccanica esistente  |
|  | PC - Percorsi ciclopeditoni  |

Fig.2 – Piano Regolatore Generale Comunale di Udine (variante n.30) – Estratto di scheda norma

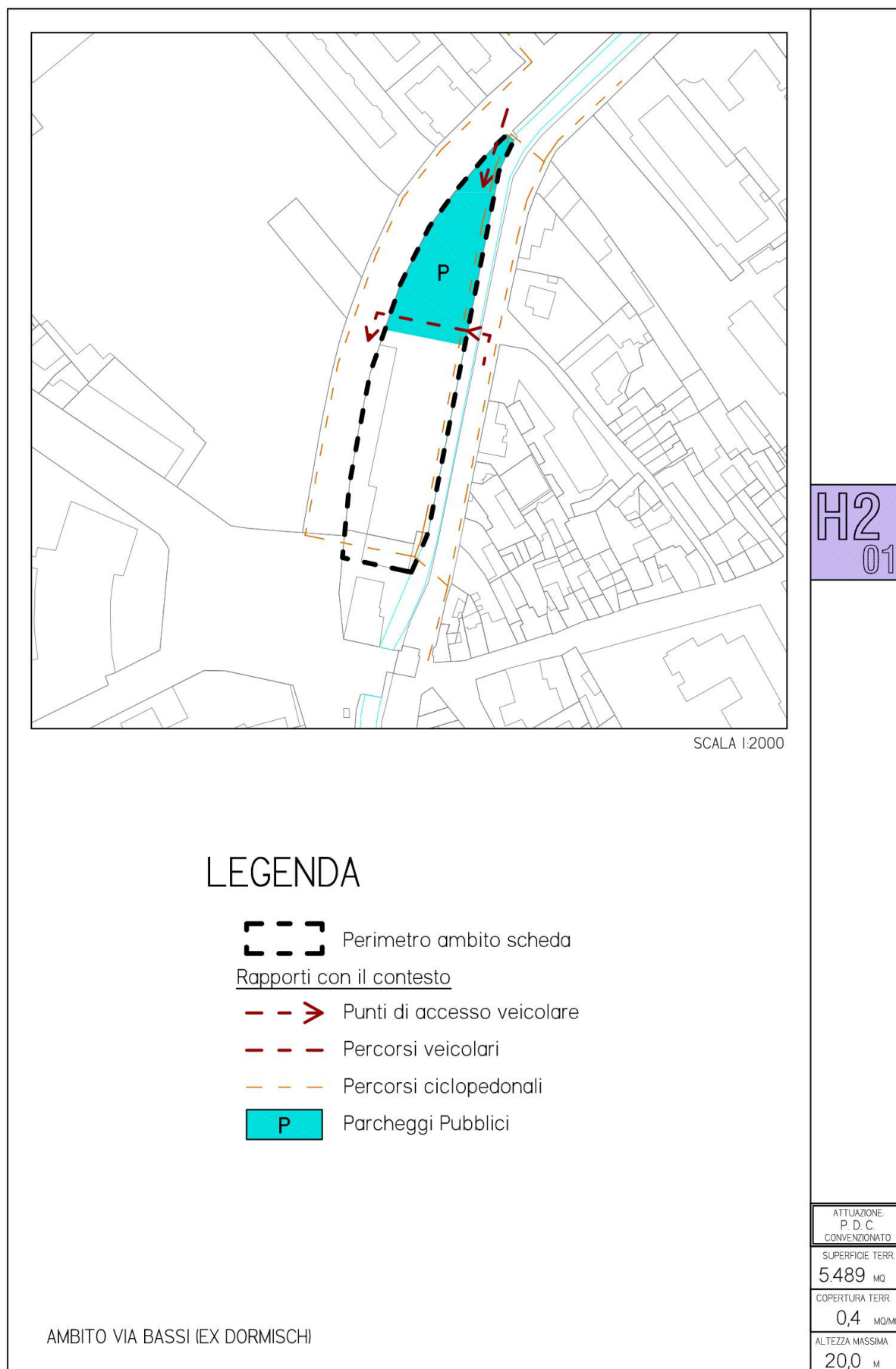
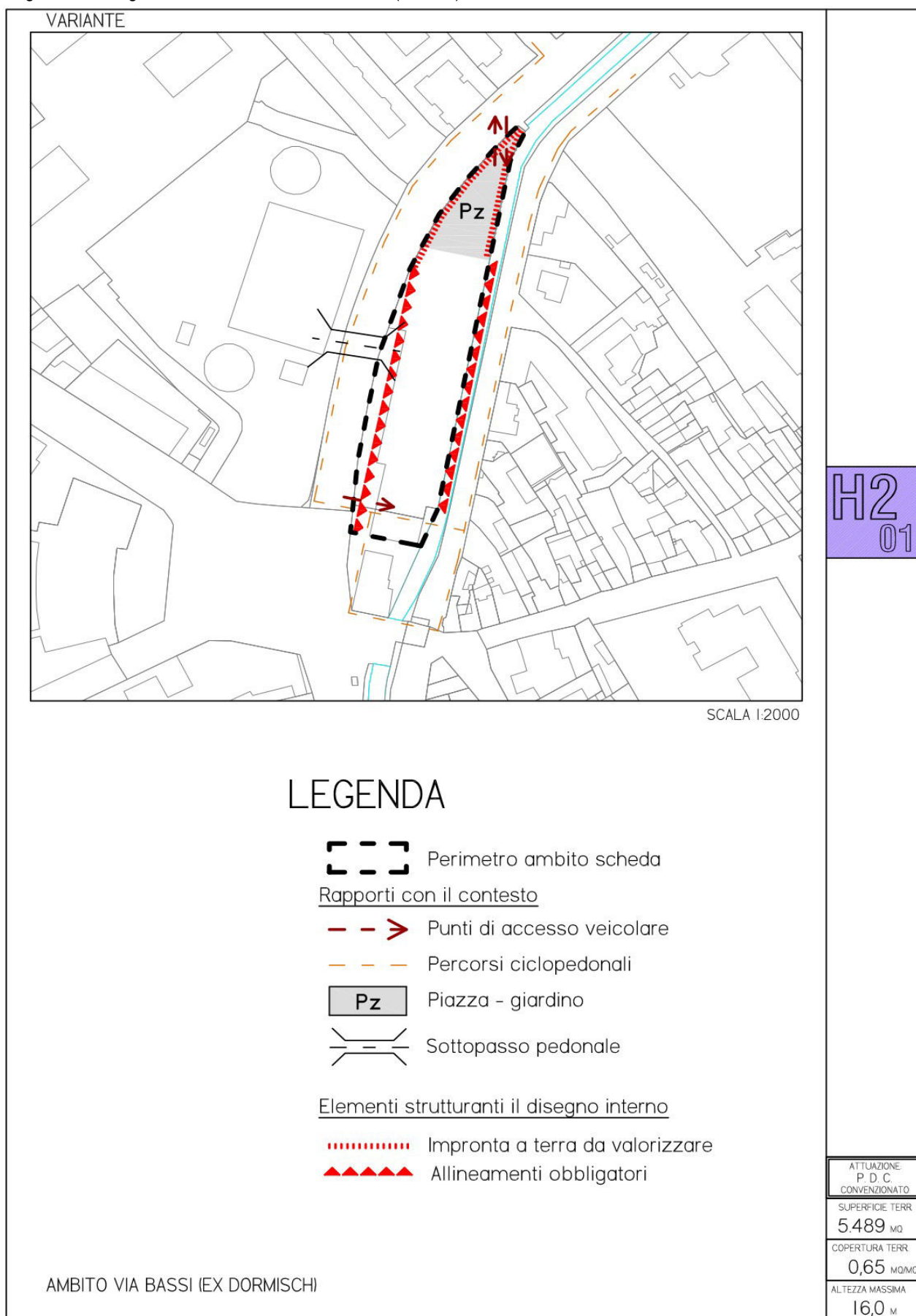




Fig.3 – Piano Regolatore Generale Comunale di Udine (variante) – Estratto di scheda norma modificata



## Le modifiche normative

Le modifiche apportate alla parte normativa della scheda vengono illustrate riportando integralmente il testo dell'articolato. La presente relazione si limita a valutarne le modifiche di interesse in merito agli aspetti paesaggistici.

Di seguito sono riportate le evidenze degli stralci (barrati) e delle integrazioni/modifiche (grassetto):

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

#### **DESTINAZIONI D'USO**

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

#### **PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

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

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

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

- **QT 0,65 mq/mq**
- ~~H massima: 20,00m~~ **16,00m**
- **Ds 6,00 m fatto salvo il mantenimento delle distanze legittimamente preesistenti o per gli allineamenti obbligatori indicati nella parte grafica della scheda**
- **Almeno il 40% della superficie coperta realizzabile dovrà essere adibita a destinazione direzionale-istruzione**
- **Area scoperta: Nell'attuazione dei previsti interventi sull'area, dovrà essere riservata a verde arborato una superficie pari ad almeno il 10% del complessivo lotto. L'area verde potrà anche svilupparsi, parzialmente o totalmente, al di sopra della struttura di sosta interrata, anche nell'area identificata come Pz.**

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

#### **INDICAZIONI E PRESCRIZIONI**

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

~~Sono consentiti interventi, fino alla ristrutturazione edilizia, anche parziali, nell'ambito delle facoltà autonome delle singole proprietà degli immobili.~~ (invariato e spostato nella parte successiva)

~~Nel caso di costruzioni di piani interrati ad uso parcheggio, il progetto dovrà definire l'accessibilità veicolare ai parcheggi stessi in funzione dei flussi di traffico della zona.~~ (invariato e spostato nella parte successiva)

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

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

**L'accessibilità veicolare all'area è prevista lungo via Bassi con accessi a sud in entrata e a nord in entrata e uscita, come indicato nella parte grafica della scheda. L'accesso a sud dovrà essere unico e garantire l'accessibilità ad entrambe le proprietà identificate catastalmente al NCEU Udine Fg. 30 - mappali 2223 e 304. Nel caso non ci fosse l'accordo tra i proprietari, non si concederà l'ingresso a sud e resterà il solo ingresso a nord in quanto, in caso di realizzazione di una rotatoria in P.le Cavedalis, si dovrà garantire l'accesso alla Villa dov'è presente un passo carraio già autorizzato. Nel caso di costruzioni di piani interrati ad uso parcheggio, il progetto dovrà definire l'accessibilità veicolare ai parcheggi stessi in funzione dei flussi di traffico della zona.**

~~Per la mobilità pedonale e ciclabile, il progetto dovrà prevedere definire il collegamento pedonale/ciclabile lungo via Bassi e lungo via Micesio, nonché il loro collegamento. i collegamenti con la rete urbana della mobilità dolce secondo lo schema indicato nella parte grafica della scheda e la distribuzione dei flussi interni all'ambito.~~

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

~~Si dovrà valorizzare il canale artificiale Ledra anche come elemento ambientale, degli spazi a verde.~~ (invariato e spostato nella parte successiva)

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

**Il progetto potrà prevedere la riedificazione lungo il canale Ledra mantenendo le distanze dell'edificio esistente.**

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

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

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

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

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

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

**Le aree non cedute e le relative opere non realizzate andranno monetizzate.**

### **Valutazione delle modifiche di variante**

A commento degli effetti delle modifiche introdotte dalla variante sull'assetto insediativo dell'ambito si rileva che:

#### Destinazioni d'uso

Non è stato necessario introdurre nuove destinazioni d'uso in quanto le destinazioni ammesse dal piano vigente contemplano già tutti gli usi previsti dalla proposta di intervento.

#### Parametri urbanistici ed edilizi

Per quanto attiene alla superficie coperta, la variante con la modifica dell'indice di copertura territoriale QT da 0,40mq/mq (previsto nella normativa di zona H2.n) a 0,65mq/mq, ammette una SC massima di 3.568mq con incremento del 62%, pari a 1.372 mq, rispetto al piano vigente. Da un punto di vista planimetrico giova rilevare che l'incremento di superficie coperta viene distribuito sul fabbricato già esistente ed in comparazione allo stato di fatto fisico del luogo, che vede una copertura pressoché completa dell'ambito (ca 4400mq su 5489 di ST. Dato misurato da gis su base ortofoto, vedi allegato 1 – documentazione fotografica), la copertura territoriale consentita dalla variante è significativamente inferiore rispetto al costruito esistente.

L'altezza massima consentita viene ridotta da 20 m a 16m allineandosi all'altezza prevalentemente raggiunta dai corpi esistenti e nel rispetto dei rapporti volumetrici e di altezza dell'ex Villa Domisch. La cubatura ammessa in conseguenza dell'incremento dell'indice QT subisce un incremento. A riguardo è d'uopo precisare che la variante introduce quale elemento qualificante la galleria interna al fabbricato, che rappresenta un ampio "vuoto" all'interno della volumetria complessiva.

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

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



le diverse funzione ammesse nell'ambito, è plausibile attendersi un utilizzo delle superfici disponibili, in prevalenza orientate a questa funzione.

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

#### Indicazioni e prescrizioni

Nell'ottica di tutelare e valorizzare lo storico rapporto dell'ambito con il Canale Ledra e la via Micesio, nonché il rapporto dell'ambito con i beni soggetti a vincolo diretto, la variante introduce due elementi significativi di pregio e permeabilità visiva:

- La piazza-giardino.

Si tratta di un'area scoperta di circa 950mq localizzata graficamente nella scheda, che rappresenta un vuoto essenziale a ridurre la copertura dell'ambito, nonché creare la giustapposizione pieno-vuoto tra le aree edificabili e non, ed arricchire così l'ambito con servizi funzionali alla ricreazione e relazione delle persone. Lo spazio diventa occasione progettuale per creare un luogo di qualità estetica cinto da elementi perimetrali del fabbricato dell'arch. Mattioni.

- La galleria interna al fabbricato.

Contemplando l'eventualità di un significativo sviluppo longitudinale e continuativo del fabbricato di progetto che potesse dare origine ad una barriera fisica rispetto al Canale Ledra, si è ritenuto di prescrivere la realizzazione di uno spazio vuoto ( $\geq 10\%$  di SC) interno al volume, che metta in relazione i vari corpi del fabbricato e i due fronti dell'ambito (est ed ovest). È plausibile immaginare la galleria come luogo commerciale e di aggregazione popolato dai fruitori dell'ambito, dagli avventori e dai clienti degli esercizi e da flussi pedonali di attraversamento dell'ambito.

A margine va inoltre considerato, che sebbene non sia una novità introdotta dalla variante, il fabbricato di progetto, per effetto della norma di zona sulla distanza dai confini (Dc) e delle scelte di progetto in fase edilizia, sul fronte sud subirà un arretramento, dando luogo ad un ulteriore spazio vuoto, di permeabilità visiva attraverso l'ambito. Questo aspetto è di particolare interesse per il miglioramento visuale che si verrà a creare nei confronti del bene tutelato ex Villa Dormisch e dei rapporti planimetrici e volumetrici tra i fabbricati dell'ambito e la villa. Tale effetto positivo si ritiene interessi indirettamente anche la Torre di Porta Villalta.

Le modifiche di variante introducono un limite alla superficie di vendita complessiva (SV) realizzabile nell'ambito. Il limite stabilito dalla norma di zona H vigente a 1500mq di SV viene abbassato (limitatamente all'ambito ex Dormisch) a 1000mq. Si tratta di un provvedimento di relazione indiretta con gli aspetti paesaggistici. Il provvedimento pone un limite all'utilizzo "intensivo" dell'ambito per fini commerciali, e quindi limitando la destinazione più impattante in termini di flussi veicolari in movimento e sosta. Si ritiene che tale limitazione riequilibri la progettazione dell'ambito verso le altre destinazioni ammesse, ovvero direzionale e servizi, le quali possono rivelarsi più affini a soluzioni architettoniche di tutela paesaggistica.

Le modifiche allo schema funzionale della viabilità meccanica e dolce è rappresentato nella parte grafica e descritto nella parte testuale. Per i commenti si veda sopra al cap. "Le modifiche zonizzative/grafiche". Per il livello a cui interviene la variante al P.R.G.C. si limita a definire uno schema funzionale di relazione con la rete viabilistica esistente e che dovrà venire approfondito in fase edilizia. Emerge tuttavia sin d'ora che a tutela del Canale Ledra i punti di attraversamento

sono stati ridotti rispetto al piano vigente da tre ad uno, che viene sostanzialmente confermato l'asse pedonale di attraversamento in prossimità della ex Villa Dormisch e che limitatamente alle utenze deboli vengono incrementati i percorsi che intersecano i beni culturali a tutela diretta quali la Torre di Porta Villalta e la ex Villa Dormisch compreso l'ingresso monumentale.

Elemento di novità introdotto dalla variante è la prescrizione di recupero della turbina idraulica esistente (coclea) sul Canale Ledra. Il provvedimento costituisce un richiamo esplicito al rapporto storico tra lo stabilimento ed il corso d'acqua dal quale traeva energia elettrica.

Il testo della Scheda Norma è stato integrato con un richiamo esplicito di attenzione ai beni oggetto di tutela secondo il D.Lgs 42/04 Parte II e Parte III, presenti nel contesto.

#### Contenuti della convenzione

Non si rilevano modifiche significative aventi effetti su aspetti paesaggistici.

## LA VARIANTE ED IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

L'ambito di variante interessa e si pone in relazione ai seguenti elementi e valori paesaggistici e culturali (fig.4):

- Canale Ledra, Bene tutelato ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte III, art.136. Vincolo ex D.M. 16.10.1956 – Contiguo all'ambito di intervento;
- Ex Stabilimento Dormisch – Area di rispetto della ex Villa Dormisch con ciminiera e ingresso monumentale. Vincolo di tutela indiretta ex D.Lgs 42/2004 Parte II, art.45;
- Ex Villa Dormisch con ciminiera e ingresso monumentale. Vincolo di tutela ex D.Lgs 42/2004 Parte II, art.10, c.3, lett.a). - Esterno all'ambito di intervento;
- Torre di Porta Villalta. Vincolo di tutela ex D.Lgs 42/2004 Parte II, art.10, c.1. - Esterno all'ambito di intervento.

Pertanto, in osservanza della L.R. 5/2007, art. 63sexies c.1bis lett.b) si procede alla valutazione di adeguamento della variante urbanistica al P.P.R.. Ai sensi dell'art. 57quater, c.3., per i contenuti di progetto della variante al P.R.G.C., vengono svolte le verifiche prescritte:

- a) la coerenza con gli obiettivi statutari e con i relativi obiettivi di qualità, con gli indirizzi e le direttive relative ai beni paesaggistici interessati;
- b) il recepimento delle prescrizioni d'uso relative ai beni paesaggistici di cui all' articolo 134 del decreto legislativo 42/2004;
- c) il recepimento delle misure di salvaguardia e utilizzazione relative agli ulteriori contesti di cui all'articolo. 143, comma 1, lettera e), del decreto legislativo 42/2004.

La presenza di beni tutelati ai sensi del D.Lgs 42/04 Parte II situati all'interno dell'ambito e le interrelazioni con quelli posti nelle immediate vicinanze richiede di estendere dette verifiche, considerando anche il comma 1bis lett. dell'art. 63 sexies della L.R. 5/2007, i cui aspetti vengono trattati al cap. "La Variante ed i beni culturali".

### Gli obiettivi statutari

Gli obiettivi statutari, definiti all'art.8 c.2 delle NTA del P.P.R. vengono singolarmente così commentati in relazione ai contenuti della variante al piano:

- a) assicurare che tutto il territorio sia adeguatamente conosciuto, salvaguardato, pianificato e gestito in ragione dei differenti valori espressi dai diversi contesti che lo costituiscono coinvolgendo i soggetti e le popolazioni interessate;*

La variante interviene in conformità alla normativa di zona e non modifica le previsioni riguardanti le destinazioni d'uso ammesse. Essa interviene nel dettaglio della Scheda Norma dell'ambito. Si ritiene pertanto che la variante abbia valenza puntuale e non introduca nuovi elementi che richiedano il coinvolgimento di soggetti interessati.

*b) conservare gli elementi costitutivi e le morfologie dei beni paesaggistici sottoposti a tutela, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi, nonché delle esigenze di ripristino dei valori paesaggistici;*

La variante interviene puntualmente per inserire prescrizioni (normative e grafiche) nella Scheda Norma volte a guidare l'intervento edilizio finalizzato alla conservazione delle testimonianze dei caratteri e dell'assetto del vecchio stabilimento produttivo.

Tale finalità si manifesta nella parziale conservazione del sedime, dei profili dei corpi di fabbrica storici e nella rivisitazione delle facciate mantenendo i tratti caratteristici modulari a falde della vecchia fabbrica. La variante al P.R.G.C., in quanto livello pianificatorio e non di intervento edilizio non definisce tale dettaglio, tuttavia la modifica degli indici, dei parametri e le prescrizioni distributive planimetriche indicate nella rappresentazione grafica della Scheda Norma sono state inserite appositamente per essere coerenti e vincolanti rispetto alla progettazione preliminare dell'intervento.

La coerenza della variante con questo obiettivo statutario è più evidente se considerata in relazione alla tutela dei beni culturali, che al bene paesaggistico del Canale Ledra nei confronti del quale la variante non introduce modifiche significative. In sintesi è possibile affermare che riguardo al bene paesaggistico sono conservati gli elementi costitutivi e le morfologie e che tale principio di conservazione viene esteso ai beni culturali.

*c) riqualificare le aree compromesse o degradate;*

L'ambito non è classificato secondo il P.P.R. come "area compromessa o degradata", in ogni caso da una lettura più estensiva della definizione, si rileva che l'ambito inattivo dal 1988 e pregiudicato da un incendio nel 1999, presenta caratteristiche di degrado. L'intervento che ha richiesto la redazione della variante si configura come un intervento di rigenerazione urbana volto al recupero e rifunzionalizzazione dell'area.

*d) salvaguardare le caratteristiche paesaggistiche del territorio considerato, assicurandone, al contempo, il minor consumo di suolo;*

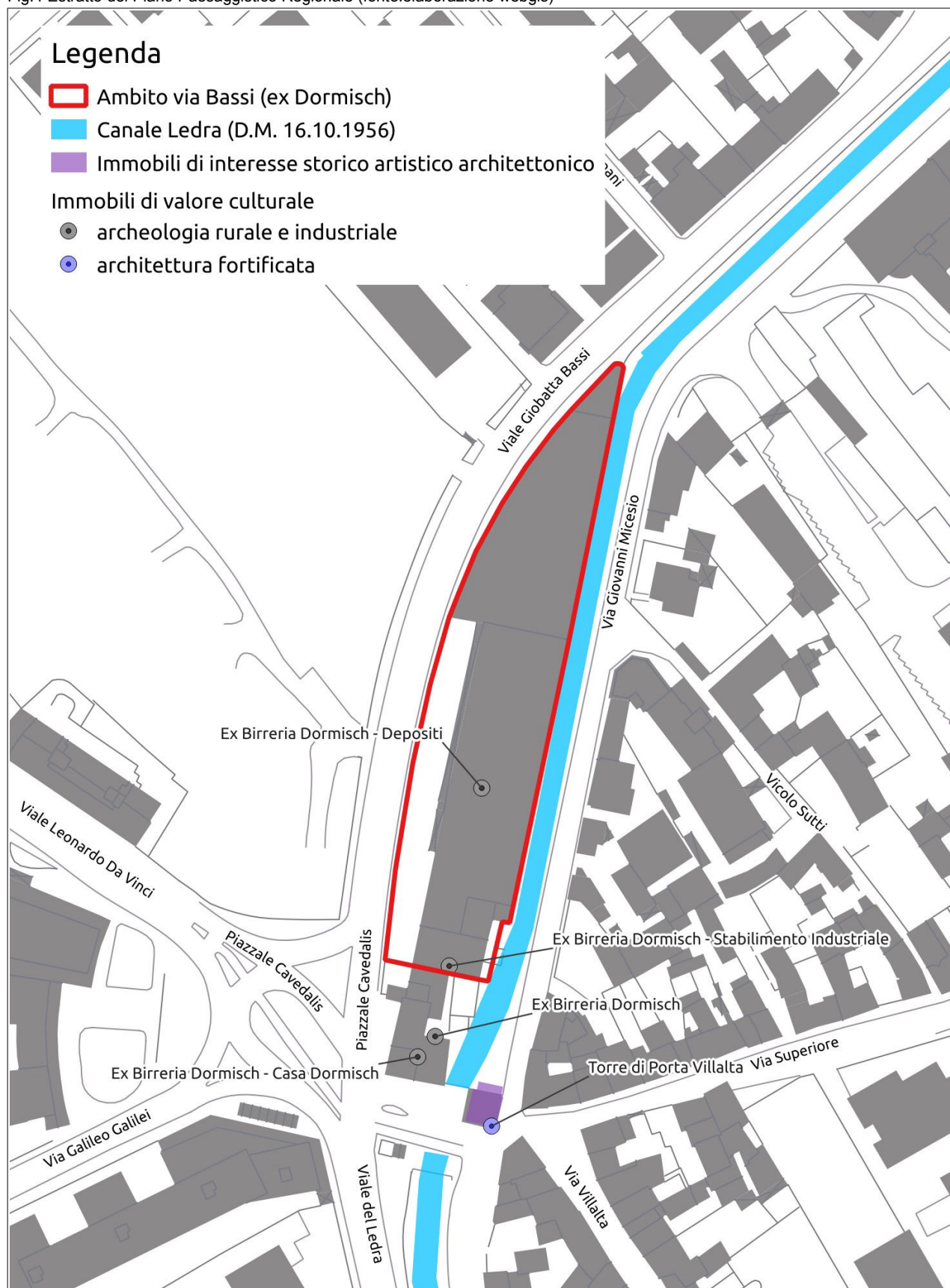
La variante interviene in un contesto costruito e non produce trasformazioni di suolo naturale.

*e) individuare le linee di sviluppo urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale, in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati.*

Obiettivo non pertinente con la valenza puntuale della variante.



Fig.4 Estratto del Piano Paesaggistico Regionale (fonte:elaborazione webgis)



## **Gli obiettivi di qualità dell'ambito di paesaggio**

L'ambito di variante, rientra nell'ambito di paesaggio AP8 *"Alta Pianura Friulana ed Isontina"* disciplinato nella rispettiva scheda d'ambito di P.P.R.. Né riguardo all'ambito, né riguardo alle aree limitrofe non si rilevano nella scheda d'ambito contenuti specifici. Sono in ogni caso da tenere in considerazione gli *"obiettivi di qualità per la rete dei beni culturali"* di cui al cap 3.2 della scheda d'ambito. Tra essi per la valenza puntuale della variante e limitatamente ai contenuti da essa introdotti si ritengono afferenti i seguenti obiettivi:

*- perseguire la strategia del "costruire sul costruito" evitando ulteriore consumo di suolo;*

A riguardo la variante interviene a guidare un processo di rigenerazione urbana in un ambito in condizioni di degrado, come anche ricordato nella scheda d'ambito al cap. 1.6.2. "Il coinvolgimento delle comunità locali", ove si fa riferimento all' ex birrificio Dormisch come un elemento che dequalifica il paesaggio "per le condizioni di abbandono" in cui versa e per il quale "si chiede un intervento di riqualificazione". La variante agisce in coerenza con questo obiettivo riqualificando un ambito esistente.

*- gestire secondo principi di precauzione il patrimonio culturale proteggendo i beni architettonici quale elemento essenziale dell'assetto e della distintività del territorio;*

La variante agisce su un ambito soggetto a vincolo indiretto. A riguardo sono posti in essere provvedimenti di mantenimento di profili edilizi esistenti, mantenimento di caratteri identificativi della storia industriale dell'ambito, nonché tutela delle visuali rispetto ai beni culturali soggetti a vincolo diretto (nello specifico previsto arretramento del fabbricato a sud rispetto alla villa Dormisch).

*- riconoscere e salvaguardare gli insediamenti di archeologia protoindustriale e industriale, i manufatti puntuali legati all'idrografia naturale e artificiale e i sistemi di beni lungo le aste fluviali;*

La variante introduce contenuti prescrittivi volti a preservare il rapporto dello stabilimento con il Canale Ledra. Se dal punto di vista edificatorio viene mantenuto l'allineamento del fronte edilizio originario rispetto al Canale Ledra,, nonché gli elementi perimetrali caratteristici dell'ampliamento a cura dell' arch. Mattioni, dal punto di vista funzionale si prevede la conservazione e riattivazione della storica centrale idroelettrica in ragione del rapporto tra lo stabilimento ed il canale.

Riguardo agli *"obiettivi di qualità per la rete della mobilità lenta"* non si rilevano obiettivi di riferimento specifico, tuttavia si precisa che la variante prende atto degli itinerari esistenti (esterni all'ambito di competenza) ed indica i punti di connessione dell'ambito con la rete della mobilità lenta nello spirito di favorirne la fruizione, che nella fattispecie riguarda sia beni paesaggistici che culturali. In altre parole l'accessibilità all'ambito da via Bassi, e da via Micesio, favorisce la fruizione visuale da parte degli utenti della mobilità dolce del canale, della Torre di Porta Villalta e della ex Villa Dormisch.

Per la valenza puntuale della variante al P.R.G.C., non si rilevano ulteriori contenuti nella scheda d'ambito di P.P.R. da ritenere pertinenti e oggetto di valutazione.

## Il Canale Ledra

L'ambito "ex Dormisch" si sviluppa longitudinalmente al Canale Ledra (fig.4) sul lato est e via Bassi sul lato ovest. Il Canale Ledra scorre esternamente all'ambito di variante, tuttavia la stretta relazione spaziale e funzionale che si è consolidata negli anni a partire dalla fine dell' Ottocento con la nascita ed evoluzione della fabbrica Dormisch, richiede una valutazione delle modifiche introdotte dalla variante rispetto agli aspetti paesaggistici afferenti il bene tutelato. Si tratta di un tema intrinsecamente legato allo sviluppo industriale della città di Udine che ha tratto dai salti d'acqua delle sue rogge e canali, una fonte di energia elettrica per le proprie attività produttive.

Il Canale Ledra costituisce bene paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte III, art.136 ed è vincolato da Decreto Ministeriale del 16.10.1956. Il tratto in corrispondenza del centro di Udine (tratto interessato) non prevede la fascia di tutela dei 150m ex D.Lgs 42/04 art. 142 c.1, lett.c). Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina il bene nelle "schede dei beni dichiarati di notevole interesse pubblico con l'individuazione di ulteriori contesti - Allegato Dnn – Zona delle Rogge" di cui si procede a valutarne i contenuti della disciplina d'uso:

### Obiettivi generali di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio (Capo II, art.5 c.2, lett.a)

*Conservazione degli elementi costitutivi e delle morfologie dell'ambito territoriale, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi, nonché delle esigenze di ripristino dei valori paesaggistici;*

Fermo restando il livello pianificatorio a cui opera la variante e limitatamente all'ambito di intervento vengono introdotti due elementi di relazione diretta con il Canale Ledra, per il quale non sono previste modifiche: il recupero e valorizzazione della turbina (coclea) esistente, specificato nella parte normativa della Scheda di P.R.G.C. e la riduzione del numero attraversamenti del canale artificiale da tre a uno.

Vanno poi considerati gli elementi costitutivi e morfologici del contesto che nella fattispecie si sostanziano nel lungo fronte del fabbricato storico dello stabilimento che affianca il canale, e che viene mantenuto nel suo allineamento esistente.

La definizione di ulteriori elementi quali tecniche e materiali costruttivi verranno approfonditi nel progetto dell'intervento edilizio, il cui progetto preliminare è già stato sottoposto alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio FVG.

*Riqualificazione delle aree compromesse o degradate;*

Come già commentato sopra per l'obiettivo statutario lett. c)

*Salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche dell'ambito territoriale, assicurando, al contempo, il minor consumo del territorio;*

Come già commentato sopra per l'obiettivo statutario lett. d)

*Individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale, in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati.*

Come già commentato sopra per l'obiettivo statutario lett. e).

### Obiettivi specifici di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio (Capo II, art.5 c.2, lett.b)

*Salvaguardia dei valori storico-culturali legati all'importanza vitale per lo sviluppo socio-economico delle zone interessate dalle rogge sin dal periodo della colonizzazione romana, potenziate poi nei secoli del medioevo e dell'età moderna, qualificandosi quindi nella loro più che millenaria vita quale elemento modellatore del paesaggio nel suo storico stratificarsi;*

Nella fattispecie si ritiene rilevante il valore storico-culturale riferito allo sviluppo socio-economico del territorio a partire dall' Ottocento, secolo di costruzione del canale artificiale e di insediamento dello stabilimento del birrificio Dormisch. Nella sua crescita ed evoluzione per fasi, l'edificazione ha seguito la morfologia rettilinea del canale artificiale con un primo corpo costruito nel 1891 nella parte sud dell'ambito. Hanno fatto seguito successivi ampliamenti, risalendo il canale fino al più recente, a cura dell'arch. Mattioni nel 1967, giungendo allo stadio definitivo. Il prospetto est dello stabilimento è contiguo al canale e ne costituisce argine, da cui la stretta interconnessione che dà origine ad un'unica entità morfologica, i cui elementi sono rispettivamente l'uno limite dell'altro.

La variante al P.R.G.C. ha posto particolare attenzione a questo rapporto preservando questo allineamento al canale in quanto segno identitario del vecchio insediamento. Per le addizioni più recenti la variante ha limitato la conservazione alle visuali dall'esterno mantenendo solo gli elementi perimetrali dell'ampliamento Mattioni. Il rapporto con il canale viene preso in considerazione anche dal punto di vista funzionale in quanto la variante prescrive il recupero della storica centralina idroelettrica esistente.

*Salvaguardia dei valori naturalistici e paesaggistici determinati dalla fusione armoniosa con la fertile campagna, che ha determinato una situazione favorevole alla crescita di specie faunistiche e di specie floreali di particolare pregio tanto da creare una serie pressoché ininterrotta di attraenti scorci panoramici che caratterizzano il territorio intorno al capoluogo friulano*

Obiettivo non pertinente al contesto.

*Salvaguardia delle caratteristiche estetico-ambientali*

La variante, rispetto al piano vigente introduce prescrizioni di conservazione dello stato di fatto dei luoghi dal punto di vista estetico. Riguardo agli aspetti ambientali del canale ascrivibili alle aree residuali di verde e alle alberature presenti sull'argine del canale la variante non contiene provvedimenti in merito.

Indirizzi, direttive e prescrizioni (Capo III – Disciplina d'uso, art.6)

Vista la Tabella B di cui all'art.7 si esaminano i contenuti della variante al P.R.G.C. in relazione agli indirizzi e direttive del PPR.

*a) Definiscono criteri e modalità realizzative per aree di sosta/parcheggi, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;*

Indirizzo non pertinente.

*b) definiscono le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione anche di elementi esterni all'area interferente con le visuali storiche consolidate: conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e delle viste d'insieme lungo i tracciati stradali, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali mancati allineamenti, installazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonti rinnovabili e cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle*



*assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano;*

La variante al P.R.G.C. introduce prescrizioni di rispetto degli allineamenti esistenti e di mantenimento degli elementi strutturali che caratterizzano le visuali storiche consolidate (mantenimento dell'allineamento corpo di fabbrica storico e valorizzazione dell'impronta a terra dell'ampliamento Mattioni). Le modifiche introdotte dalla variante sono volte alla conservazione del prospetto est lungo il Canale Ledra ed al contempo ad individuare elementi di permeabilità visiva che non ne alterino il profilo.

Il recupero della centralina interviene sull'impianto esistente senza introdurre nuovi elementi di alterazione fisica e prospettica del canale.

La variante non interviene su elementi di sottolineatura delle assialità esterne all'ambito.

*c) individuano norme per conservare e ripristinare i caratteri morfologici, storico-insediativi, percettivi e identitari del corso d'acqua con interventi di restauro ambientale e paesaggistico mirati alla loro salvaguardia e riconoscibilità;*

La variante si caratterizza come un variante puntuale che interviene nell'ambito "ex Dormisch", e non contiene norme specifiche finalizzate ad interventi di restauro ambientale e paesaggistico del Canale Ledra.

*d) individuano i punti dove è possibile realizzare impianti di produzione idroelettrica, in modo da non danneggiare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate, salti d'acqua, manufatti di ingegneria idraulica e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;*

La variante fa riferimento al recupero dell'impianto esistente senza prevedere alterazioni fisiche del corso d'acqua né interventi afferenti gli assetti vegetazionali.

*e) limitano gli interventi di trasformazione che comportino l'aumento delle superfici impermeabili ed evitare ulteriori processi di urbanizzazione nella fascia di vincolo;*

Non pertinente in quanto il tratto in parola del Canale Ledra non determina fascia di vincolo. L'intervento in ogni caso non comporta trasformazione di suolo naturale e non incrementa l'impermeabilità dello stato di fatto fisico del luogo.

*f) promuovono forme di fruizione sostenibile del percorso e del contesto idrografico anche attraverso la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivano iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale come testimonianza di relazioni storicamente consolidate tra corso d'acqua e comunità insediata;*

Indirizzo pertinente limitatamente al tema della mobilità dolce. La variante conferma sostanzialmente lo schema funzionale vigente con la riduzione ad un solo punto di attraversamento del canale. Ad integrazione viene ripreso l'attraversamento esistente in corrispondenza della Torre di Porta Villalta.

*g) tutelano gli habitat ripariali e fluviali con le relative fitocenosi e mitigano gli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive;*

Indirizzo non pertinente.

*h) favoriscono l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica dove non siano presenti manufatti in cemento tipici del canale artificiale;*

Indirizzo non pertinente.

*i) favoriscono il recupero delle aree degradate o abbandonate;*

L'area non viene indicata dal PPR come area degradata o abbandonata. La variante in ogni caso interviene a disciplinare un intervento di rigenerazione urbana.

*j) definiscono abachi per le recinzioni lungo la roggia.*

Indirizzo non pertinente.

La Tabella C di cui all'art.7 detta le prescrizioni immediatamente cogenti e di immediata applicazione e si riferisce prevalentemente ad eventuali interventi che faranno seguito alla variante al P.R.G.C. in oggetto. È stata verificata in ogni caso l'assenza di contenuti nella variante che si trovino in contrasto con dette prescrizioni. Di particolare attinenza ai contenuti della variante sono state rilevate le seguenti prescrizioni nei confronti delle quali i contenuti di variante, per quanto di livello pianificatorio, sono in ogni caso coerenti:

*m) conservazione degli opifici idraulici e delle centraline storiche, dei meccanismi idraulici e delle relative opere di derivazione e salti d'acqua, da attuare nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie;*

*n) non sono ammesse la demolizione e la modifica delle opere di derivazione ancora esistenti degli antichi opifici, anche se questi ultimi sono stati demoliti, né la rimozione delle ruote, delle turbine e dei meccanismi idraulici;*

*p) devono essere mantenute libere le visioni dei punti panoramici individuati verso il paesaggio e i beni culturali.*

#### **Ulteriori contesti (art. 143, c.1, lett.e) D.Lgs. 42/04)**

Nell'ambito di intervento e nelle aree di relazione dell'intervento non sono presenti ulteriori contesti individuati dal Piano Paesaggistico Regionale.

## **LA VARIANTE ED I BENI CULTURALI**

In riferimento al D.Lgs 42/2004 Parte II – Beni Culturali, l'ambito "ex Dormisch" oggetto della variante è sottoposto e si relaziona ai seguenti regimi di vincolo:

- Ex Stabilimento Dormisch – Area di rispetto della ex Villa Dormisch con ciminiera e ingresso monumentale. Vincolo di tutela indiretta ex D.Lgs 42/2004 Parte II, art.45;
- Ex Villa Dormisch con ciminiera e ingresso monumentale. Vincolo di tutela ex D.Lgs 42/2004 Parte II, art.10, c.3, lett.a). - Esterno all'ambito di intervento;

- Torre di Porta Villalta. Vincolo di tutela ex D.Lgs 42/2004 Parte II, art.10, c.1. - Esterno all'ambito di intervento.

I contenuti della variante vengono quindi verificati rispetto alle prescrizioni di tutela diretta ed indiretta contenute nelle relazioni tecniche dei rispettivi decreti.

### **Ex Stabilimento Dormisch – Area di rispetto della ex Villa Dormisch con ciminiera e ingresso monumentale**

Il vincolo ha funzione di tutela indiretta della ex Villa Dormisch e comprende l'intero ambito oggetto di variante e le pertinenze della Villa (esterne all'ambito di variante), sottoposta a tutela diretta. L'area di vincolo, catastalmente si compone di mappali di cui al Foglio 30 del Comune di Udine, p.c.n. 2223 subb. 1,2,3, p.c.n. 304 subb. 13,17,18 e p.c.n. 304 sub.16 (bene comune non censibile). Il vincolo prevede in generale misure di conservazione, finalizzate a preservare la visibilità della Villa e la sua relazione spaziale con lo stabilimento produttivo. Nello specifico le prescrizioni sono così riportate e commentate:

- *gli interventi sull'area, oltre gli utilizzi della stessa, dovranno garantire l'integrità della ex Villa Dormisch e il suo decoro, al fine di preservare un contesto compatibile con la storia, la dignità e le caratteristiche artistiche del bene;*

La variante urbanistica, nei limiti della facoltà pianificatoria, introduce limitazioni all'attività edilizia a tutela della Villa e del contesto. Nella fattispecie l'altezza massima ammessa dei fabbricati è stata ridotta da 20m a 16m, nell'ottica di riequilibrare il rapporto volumetrico tra i fabbricati dell'ambito Dormisch e la Villa. Il provvedimento va letto assieme al parametro della distanza dai confini Ds(già presente nel piano vigente), di interesse per il fronte sud dello stabilimento dove determina un arretramento del fabbricato di progetto a favore di un incremento di spazio, luce e visuale della Villa. Dette prescrizioni di livello urbanistico trovano applicazione nel progetto preliminare presentato a SABAP FVG nel quale è bene visibile l'ampio arretramento del fronte edilizio sud di progetto rispetto al fabbricato della Villa. La variante urbanistica si è preoccupata inoltre di conservare l'assetto insediativo dell'ambito nel mantenimento dei suoi allineamenti storici e del rapporto spaziale con il Canale Ledra, che rappresenta un trait d'union tra lo Stabilimento, la Villa e la Torre di Porta Villalta. I dettagli architettonici rispondenti alla prescrizione sono definiti nel progetto preliminare dell'intervento edilizio.

- *è fatto divieto di costruire nuovi immobili o operare demolizioni o modifiche a quelli esistenti rientranti nel presente vincolo, senza la preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio del Friuli Venezia Giulia. Saranno possibili trasformazioni che mantengono relazioni con il bene tutelato in via diretta, l'ambito urbano nel suo aspetto connettivo e di memoria del tracciato della quinta cinta muraria di Udine, la testimonianza storica dell'ex stabilimento Dormisch e il suo aspetto produttivo, la roggia e il verde ripariale. Eventuali modifiche agli immobili dello stabilimento dovranno preservare i rapporti volumetrici e di altezza con la villa e dovranno essere compatibili con le caratteristiche dei prospetti esterni e il carattere tradizionale della stessa, con particolare riferimento alle facciate dell'ex birreria rivolte verso la roggia e lo spazio pubblico;*

La variante si occupa di preservare gli allineamenti e l'impianto insediativo del vecchio stabilimento, con particolare attenzione al fronte est del fabbricato, contiguo al canale di cui costituisce argine. Ne deriva che viene preservato il profilo morfologico longitudinale dell'ambito segnato fisicamente dal canale, pertanto sono escluse alterazioni morfologiche, che possano compromettere la testimonianza dell'antico andamento della quinta cinta muraria. La testimonianza della storia dell'ex stabilimento ed il suo aspetto produttivo, a livello urbanistico sono tutelati dalle citate prescrizioni e dalla volumetria ammessa, volta a consentire la presenza di fabbricati, che sebbene destinati ad altri usi, abbiano volumi di dimensioni compatibili con il trascorso produttivo dell'ambito. A livello edilizio il progetto preliminare introduce nel fabbricato di progetto elementi di richiamo delle storiche tipologie edilizie industriali (modularità, falde "a capanna",...).

La variante non introduce provvedimenti che alterino il corso e gli argini artificiali del Canale Ledra., ne gli elementi presenti, sebbene residuali del verde ripariale, o la quinta arborea esistente lungo la via Micesio.

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

Oltre a quanto già riportato ai precedenti punti, si ritiene siano elementi qualificanti l'intervento in un'ottica di rigenerazione urbana, la prescrizione riguardante il recupero della turbina esistente quale segno caratterizzante l'originaria destinazione produttiva, l'individuazione di spazi "vuoti" (piazza giardino, galleria) di permeabilità visiva tra i prospetti est e ovest e lo studio delle connessioni veicolari e della mobilità dolce in grado di favorire una ricucitura con il tessuto urbano della città.

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

La prescrizione non trova attinenza con i contenuti della variante urbanistica.

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

La prescrizione non trova attinenza con i contenuti della variante urbanistica.

- *Tutti gli interventi che alterino i fronti ed i volumi sono comunque sottoposti ad autorizzazione ai sensi del Titolo II del D. Lgs 42/2004.*

La prescrizione non trova attinenza con i contenuti della variante urbanistica.

### **Ex Villa Dormisch con ciminiera e ingresso monumentale.**

Il vincolo ha funzione di tutela diretta del bene culturale e comprende il fabbricato della Villa, la ciminiera e l'ingresso monumentale. L'area di vincolo, catastalmente comprende i mappali di cui al



Foglio 30 del Comune di Udine, p.c.n. 304 subb. 11,12,14,15. La perimetrazione dell'area di vincolo è esterna all'ambito oggetto di variante e viene interessata indirettamente dalla variante per le relazioni spaziali esistenti tra lo stabilimento e la Villa. La relazione storico-artistica contenuta nel decreto di vincolo descrive l'immobile, gli elementi di pregio e valore architettonico, il contesto ed enuncia le relazioni con gli elementi sensibili e di tutela (Canale Ledra e Torre di Porta Villalta). Non sono presenti prescrizioni specifiche riferibili a provvedimenti pianificatori o di intervento edilizio.

La variante non interviene in modo diretto sulla ex Villa Dormisch, vi sono tuttavia alcuni temi di relazione indiretta già decritti nella presente relazione, che si tiene a ribadire. La variante urbanistica ed il progetto di intervento edilizio (progetto preliminare) sono volti al mantenimento dell'assetto insediativo storico dell'ambito "ex Dormisch" e della relazione volumetrica tra lo stabilimento e la Villa. Di specifica relazione con la Villa si ricorda il tema delle distanze dal confine Dc (confermata la distanza di norma vigente) che già a livello pianificatori determina un incremento dello spazio tra il fronte sud del fabbricato dell'ambito produttivo e la Villa. Nel progetto preliminare appare evidente l'incremento di spazio tra i fabbricati e l'effetto di riequilibrio dei rapporti volumetrici.

La gestione dei percorsi della mobilità dolce schematizzata graficamente nella Scheda Norma di variante, prevede un tracciato aggiuntivo rispetto al piano vigente che permette la fruizione visiva del bene sui quattro prospetti.

Per quanto attiene il rapporto della Villa con il Canale Ledra, la variante non introduce nuovi provvedimenti, che possano alterare il rapporto della Villa con il corso d'acqua. L'attraversamento del canale in prossimità della Villa è già previsto nel piano vigente. Il recupero della coclea esistente è un elemento nuovo introdotto dalla variante, ma riguardo al quale non si ritiene che possa avere incidenza sulla relazione tra la Villa ed il canale.

### **Torre di Porta Villalta**

Il vincolo ha funzione di tutela diretta del bene culturale e comprende la torre della porta trecentesca della quinta cinta muraria udinese denominata "Porta Villalta". L'area di vincolo, catastalmente comprende i mappali di cui al Foglio 34 del Comune di Udine, p.c.n. 1. La perimetrazione dell'area di vincolo è esterna all'ambito oggetto di variante. La variante non contiene provvedimenti che alterino il bene vincolato o le sue pertinenze.

Come segnalato tra gli aspetti di valore degli altri beni vincolati, è rilevante valutare la relazione del bene rispetto al contesto ed ai contenuti della variante, considerando il significato della Torre assieme all'antico andamento della quinta cerchia muraria. A riguardo si può affermare che la variante lasciando inalterato il Canale Ledra e confermando il prospetto est del vecchio fabbricato produttivo Dormisch, in allineamento all'argine destro, non introduce nessun elemento di alterazione dell'antico andamento della cinta muraria medioevale, che ripercorreva quel tracciato. Parimenti i tratti ripariali naturali rimasti in prossimità della Torre e gli attraversamenti storici del canale di epoca più recente, la ex Villa Dormisch e sue pertinenze, sono esterni all'ambito di progetto e non vengono alterati dai provvedimenti della variante. Di interesse indiretto, come già detto sopra, va segnalato che la variante integra i percorsi della mobilità dolce prevedendo una sorta di anello attorno ai beni culturali tutelati. Per quanto riguarda la Torre si prevede il suo attraversamento da parte dei soli utenti deboli per proseguire poi lungo il prospetto sud della ex Villa Dormisch ed accedere all'ambito attraverso la porta monumentale come rappresentato nella

parte grafica della Scheda Norma. In questo modo si ritiene di valorizzare la sua antica funzione di accesso alla città attraverso via Villalta e via Superiore.

## CONCLUSIONI

In base alle verifiche effettuate si ritiene che la variante al Piano Regolatore Generale Comunale sia coerente con gli obiettivi statutari, i relativi obiettivi di qualità, con gli indirizzi e le direttive e le prescrizioni d'uso relative ai beni paesaggistici interessati di cui al D.Lgs 42/2004 Parte III, art. 134. Si ritiene inoltre che la variante sia coerente con le prescrizioni ed i contenuti dei decreti di vincolo dei beni di interesse culturale di cui alla Parte II del D.Lgs 42/04 artt.10 e 45 e non contenga provvedimenti che possano pregiudicarne la conservazione e la fruizione.

Gorizia, maggio 2022

Il redattore  
dott. pian. Daniele Orzan

*documento firmato digitalmente*



## ALLEGATO N.1 – Documentazione fotografica ed illustrativa

img.1 – Inquadramento dell'ambito su base ortofoto (1:2500 – ortofoto googlemaps)







fig.1 – Visuale della Torre di Porta Villalta da via Volpe.





fig.2 – Visuale della Torre di Porta Villalta e dello stabilimento "ex Dormisch" dall'intersezione di via Superiore.





fig.3 – Visuale di elementi di verde del Canale Ledra da sud. A lato il Salice (Salix Babylonica L.) della ex Villa Dormisch



fig.4 – Visuale del salto d'acqua del Canale Ledra da sud





fig.5 – Visuale del salto d'acqua da via Micesio. Sullo sfondo il risotto distacco tra i fabbricati della Villa e lo stabilimento.



fig.6 – Visuale della centralina da via Micesio (da nord)





fig.7 – Visuale del Canale Ledra da nord





fig.8 – Visuale del Canale Ledra da sud. Fronte dell'ampiamiento dell'arch. Mattioni





fig.9 -Visuale del Canale Ledra e della quinta arborea da nord. Punta nord del fabbricato dell'arch. Mattioni.





fig.10 -Visuale del Canale Ledra da nord (da via Bassi). Vista dell'allineamento dello stabilimento lungo il canale.





fig.11 – Visuale del corpo di testa dell'arch. Mattioni da via Bassi (da nord)



fig.12 – Visuale dello stabilimento da via Bassi



fig.13 -Visuale dello Stabilimento ex Stabilimento Dormisch da piazzale Cavedalis



fig.14 – Visuale della ex Villa Dormisch e della Torre di Porta Vialta da sud

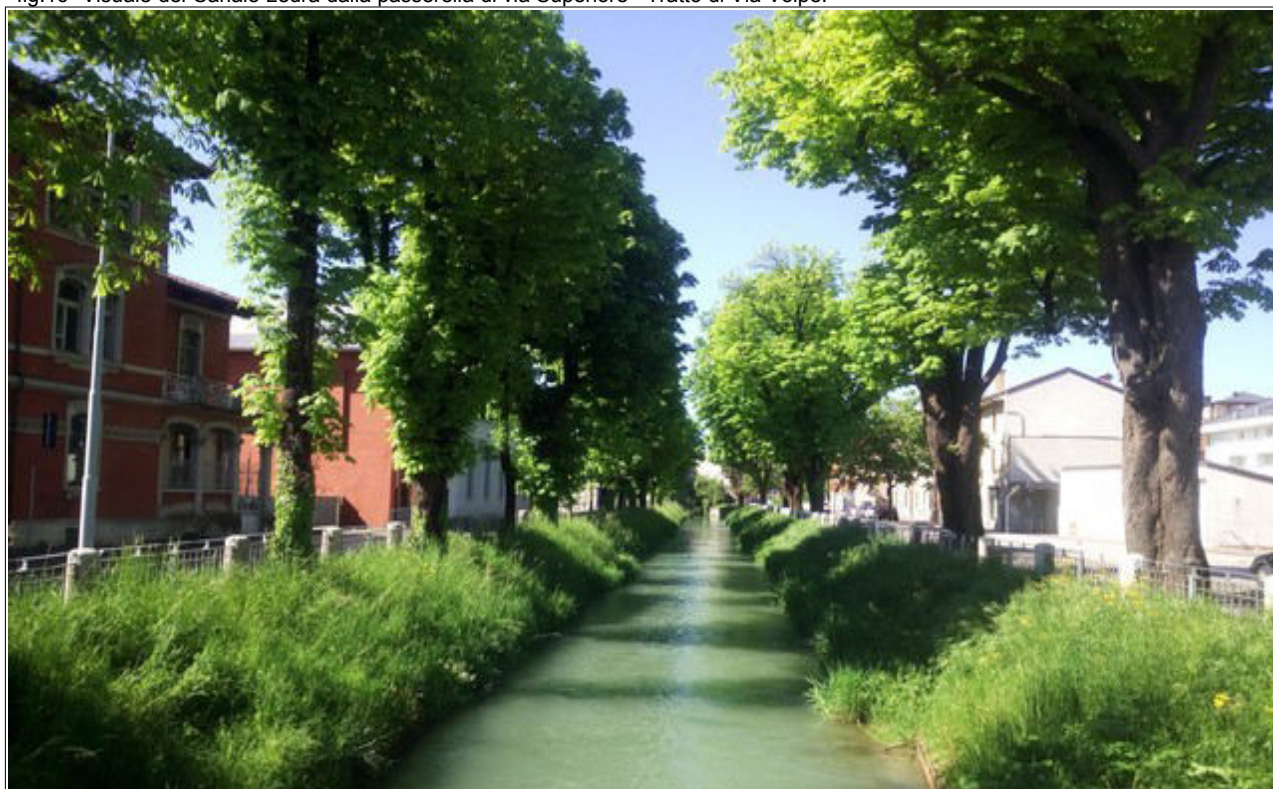




fig.15 -Visuale del Canale Ledra e del Salice della ex Villa Dormisch dalla passerella di via Superiore



fig.16- Visuale del Canale Ledra dalla passerella di via Superiore– Tratto di Via Volpe.



# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: ORZAN DANIELE  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 01/06/2022 18:20:19

NOME: DALLA BETTA EDDI  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 03/06/2022 09:22:03

NOME: RAFFAELE DI LENA  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 26/07/2022 15:26:17

NOME: FINCO FRANCESCA  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 05/08/2022 14:56:05