



Progetto Udine srl

Comune di Udine

*P.R.P.C. di iniziativa privata
nell'ambito di Molin Nuovo
Variante Planivolumetrica*

MODIFICA N. 3 P.R.P.C.

ALLEGATO NOTA

PG N. 0068534

31 MAGGIO 2011



*Responsabile dell'Urbanistica
arch. Rajkovic Saurili*

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gregotti Associati International Spa

AR	H	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSULENTI	PROVINCE
NV	O	DI NOVARA E VERBANIA - CUSIO - OSSOLA	
sezione		Gregotti	
Alto			

n° 18

Pillar Udine Spa

Opit Costruzioni srl

S.E.C.I.
Soc. Esercizi Commerciali Industriali S.p.A.
IL VICE PRESIDENTE

Gennaio 2011

PROGETTO UDINE S.R.L.
Via Orto al Serio nr. 18
24126 BERGAMO
P.IVA 03232180160

Indice

1) Premessa alla Variante di PRPC

2) Dati quantitativi

3) Tabelle riepilogative:

- Tabella 1 superfici comparti,
- Tabella 2 unità di intervento,
- Tabella 2a verifica parcheggi di relazione
- Tabella 3 Riepilogo dei comparti e delle Unità di intervento, delle quantità edificabili, previsti in PRPC e nella variante di PRPC e calcolo degli standard
- Tabella 4 superfici delle aree da destinare a urbanizzazione primaria e secondaria
- Tabella 5 superfici delle aree in cessione per urbanizzazione primaria e secondaria

4) Schede riepilogative

- Scheda 1 Comparto di intervento 1 sottozona A_ residenza terziario
- Scheda 2 Comparto di intervento 1 sottozona A_ terziario
- Scheda 3 Comparto di intervento 1 sottozona B_ terziario
- Scheda 4 Comparto di intervento 2 _ commercio
- Scheda 5 Comparto di intervento 3 _attività produttive

1. Premessa alla variante planivolumetrica di PRPC

L'area Parco Nord di Udine, oggetto del PRPC di Molin Nuovo, è compresa tra viale Tricesimo (S.S. Pontebbana) a ovest, via del Molin Nuovo e via Biella a est, la tangenziale Giovanni Paolo II a nord e le vie Fusine e Verbania a sud.

Sull'area sono in fase di realizzazione i primi interventi edilizi: sono stati costruiti gli edifici commerciali del Comparto 2, si sono conclusi i lavori per il primo edificio per uffici, all'incrocio con V.le Tricesimo e realizzate le principali opere di urbanizzazione, quali le infrastrutture stradali perimetrali, le reti dei sottoservizi, compreso il collegamento fognario da via Molin Nuovo verso via Biella ed i parcheggi pertinenziali a servizio delle singole unità realizzate.

Lungo Via Molin Nuovo è in fase di ristrutturazione uno degli edifici delle vecchie acciaierie Bertoli; edificio industriale recuperato, nella sua struttura e sagoma, testimonianza della primigenia imprenditoria locale destinato ora ad attività polifunzionali di artigianato e di servizio.

Il Piano è già stato oggetto di una Variante non Sostanziale approvata nel settembre 2009 relativa al nuovo disegno planivolumetrico dell'intero Comparto 1 che ha introdotto un sistema insediativo con nuove e differenziate tipologie edilizie per rispondere alle diverse esigenze abitative richieste dal mercato immobiliare. L'articolazione tipologica ha avuto come obiettivo sia la riqualificazione dell'area attraverso un'offerta residenziale diversificata sia la possibilità di offrire spazi per attività terziarie, anche minute, da integrarsi con la presenza delle strutture commerciali già realizzate.

In effetti la prima ipotesi di insediare grandi funzioni terziarie all'interno dell'area è stata accantonata a seguito delle prime verifiche di mercato, non essendo emerse nel territorio udinese comunale e sovracomunale opportunità di insediamento terziario di significativa rilevanza.

La Variante di Piano ha comunque confermato, per la sottozona B del Comparto 1, la esclusiva destinazione terziaria, nelle aree in prossimità alle vie principali di comunicazione automobilistiche, condizione qualificante per l'insediamento e servizio alle attività stesse, destinando prevalentemente alla residenza le aree centrali, interne e tranquille alle spalle del nuovo centro commerciale già costruito.

Proseguendo nella fase realizzativa del Piano è stato possibile verificare puntualmente la sua qualità insediativa garantita dalle scelte morfologiche iniziali per il loro carattere fondativo, anche di fronte a parziali modifiche che anzi ne hanno articolato i contenuti nella ricchezza abitativa.

La richiesta di localizzare un nuovo edificio per uffici di superficie pari a circa 3000 mq, facilmente raggiungibile e visibile dalle strade di accesso ha fatto porre l'attenzione sul terreno a nord su viale Giovanni Paolo II.

La scelta conferma le previsioni indicate dal Piano per tale area anche perché l'inserimento del nuovo edificio si pone in ideale continuità con la parte direzionale già realizzata lungo il lato nord del Viale, ne articola l'assialità insediativa e si traduce come un unitario elemento morfologico identificativo delle attività terziarie nel Parco Nord.

L'unitarietà del sistema edilizio viene ulteriormente rafforzata dalla riproposizione del basamento, analogo a quello realizzato per l'edificio esistente, su cui appoggia la nuova costruzione.

La prossimità delle fronti, su via Verzegnis, garantiscono la cortina edilizia che rafforza il carattere urbano dell'intervento.

Il lotto di terreno ha una superficie pari a mq 3600, una configurazione planimetrica triangolare ed è perimetrato da strade che ne favoriscono sia una completa accessibilità che una totale visibilità.

L'accessibilità è garantita lungo il perimetro da Viale Giovanni Paolo II, da via Verzegnis e dalla via 'privata' a nord, strada demaniale per la quale la proprietà ha iniziato le pratiche per la richiesta di acquisizione del tratto residuo dopo l'apertura della tangenziale est-ovest che attraversa l'area del Parco Nord.

La proposta Planivolumetrica in Variante prevede una nuova costruzione articolata rispetto ai due allineamenti dell'asse di Viale Giovanni Paolo II e del confine sulla strada privata a nord; disposizione che rappresenta una condizione determinante per delimitare il costruito urbano verso le aree agricole a nord.

Grazie alla sua particolare giacitura, il nuovo edificio costituisce il centro degli assi percettivi per chi osservi in direzione nord da viale Tricesimo o dalla Promenade del parco commerciale.

Infine la rotazione dell'immobile e il suo particolare arretramento rispetto alla strada antistante ma allineato con quello già realizzato, delimitano uno spazio esterno di pertinenza esclusiva, una piazza alberata di ingresso all'edificio.

La variante che viene richiesta è prevista dalle Norme di Attuazione ai sensi dell'articolo 9, punto 4 secondo capoverso delle norme del PRPC e si propone come una "Proposta planivolumetrica alternativa" estesa all'intero Comparto 1.

La proposta sviluppata prevede un diverso dell'utilizzo dell'area aumentando a 3000 mq (contro i 1200 mq ora previsti) la superficie utile insediabile destinando interamente il lotto all'unità privata per la realizzazione degli spazi a servizio di pertinenza.

L'aumento di superficie è conseguenza del trasferimento di pari quantità previste dalla sottozona A garantendo quindi le quantità generali di SU attribuite al Comparto nel suo complesso.

Data la particolarità della attività terziaria che verrà ad insediarsi, attività con relativo afflusso di pubblico, la presenza del parcheggio pubblico di 6000 mq e la prossimità del grande parcheggio del centro commerciale a sud, si è ritenuto possibile decentrare il piccolo parcheggio previsto, PR 39 pari a 580 mq, distribuendo tale superficie all'interno del Comparto 1 sottozona A.

Le aree dei parcheggi di relazione per le Unità di Intervento 7 e 23, della sottozona B, sono indicate nella scheda 3 allegata alla presente relazione. Le aree parcheggio trasferite nella sottozona A sono concentrate in corrispondenza del quadrante nord ovest del Comparto 1 in parte già realizzate con la costruzione di Via Cromazio d'Aquileia, mentre la parte residua verrà completata con l'apertura dell'asse viario est-ovest interno al Comparto 1.

In particolare per quanto riguarda le modifiche apportate alla sottozona A, in merito alla redistribuzione delle quantità di parcheggio pertinenziale corrispondenti al PR39 queste hanno

comportato anche una modifica minimale delle superfici di alcune Unità di Intervento permettendo in alcuni casi di regolarizzare ed uniformare il loro tracciamento.

L'occasione di ridefinire la distribuzione nell'area delle superfici dei parcheggi a standard congiuntamente alla progettazione esecutiva dell'ultima opera stradale, l'attraversamento est-ovest interno all'area residenziale, ha permesso di riconsiderare la soluzione planimetrica dei parcheggi per il terziario da realizzarsi alle spalle degli edifici residenziali lungo la fascia a nord.

Il progetto conferma la necessità di realizzare una protezione acustica e visiva nei confronti della tangenziale di scorrimento, viale Giovanni Paolo II, per gli edifici che si attestano lungo il suo tracciato. La costruzione di un bastione di terra a sezione asimmetrica alto due metri e cinquanta dalla quota stradale, conserva la sua valenza architettonica come fronte continuo costruito anche in presenza dell'ampia superficie dei parcheggi pubblici, di pertinenza degli edifici terziari distribuiti a raso, che si affacciano in forma puntuale lungo la strada del PRUSST.

Il terrapieno continuo sul quale si era ipotizzato di collocare l'area dei parcheggi viene eliminato insieme alle rampe di accesso previste dalla strada interna da realizzare nel Comparto 1; viene invece costruito un nuovo bastione, con andamento nord-sud, a divisione dell'area parcheggio con la zona di accesso all'edificio con funzione terziario ricettiva posizionato a nord lungo via Cromazio da Aquileia. L'insieme delle piantumazioni dei parcheggi accentuano e migliorano la protezione acustica nei confronti della strada mitigando, al contempo, l'impatto visivo anche nei confronti dell'area parcheggio stessa.

Il sistema ordinatore che struttura l'insediamento Parco Nord è costituito dall'insieme dei percorsi, delle piazze e delle aree verdi che si sviluppano da ovest ad est, luoghi di sosta e di connessione, lungo le quali si articolano gli edifici.

La permeabilità dell'area, attraverso i percorsi pedonali, ciclabili ed automobilistici, non solo permette la comunicazione con le aree limitrofe ma, proprio per la sua struttura, costituisce una caratteristica qualitativa ambientale specifica dell'area in cui l'integrazione delle funzioni gioca un ruolo fondamentale.

La vocazione di mix funzionale delineata dal PRGC, come obiettivo della trasformazione delle aree urbane, è perseguita attraverso una strategia insediativa che prevede l'inserimento, accanto a funzioni speciali con un bacino di utenza anche sovracomunale, di funzioni residenziali, di servizio e terziarie, in modo diffuso.

La vocazione urbana dell'area spinge a pensare anche per il Comparto 3, area con destinazione produttiva artigianale, una interpretazione più allargata delle funzioni insediabili.

Durante stesura del Piano del PRPC nel 2005, persistendo ancora attività produttive all'interno dei due complessi principali localizzati lungo via Molin Nuovo era stata decisa la conservazione con continuazione delle attività produttive insediate.

In accordo con l'Amministrazione Comunale era stata riconosciuta invece l'importanza dell'edificio del 'Battiferro' ed erano state indicate per le aree libere a contorno l'inserimento di destinazioni funzionali ricettive e terziarie tali da valorizzare e rendere

possibile il recupero e restauro delle primigenie strutture industriali, significativo esempio di archeologia industriale lungo il corso della roggia.

Attualmente una delle attività produttive all'interno degli edifici preesistenti è stata alienata e trasferita in altra sede; è in corso di realizzazione il progetto di conservazione tipologica dell'edificio artigianale la cui struttura è enfatizzata dall'opera di restauro come recupero finalizzato da una parte alla salvaguardia e valorizzazione della memoria storica dall'altra alla volontà di restituire alla città spazi speciali per accogliere, in una interpretazione più allargata, funzioni di artigianato e servizio che maggiormente si integrino con il programma previsto per l'area del 'Battiferro' ed in generale con le iniziative volte alla valorizzazione degli spazi della Roggia di Udine.

In questo contesto generale risulta compatibile il trasferimento, all'interno anche dell'edificio dell'Unità di Intervento 11, di quantità di funzioni terziarie secondo le accezioni già individuate per le medesime destinazioni tra quelle ammesse per le Unità analoghe del Comparto 1.

La quantità individuata, pari a 3200 mq, verrà trasferita e scomputata dal Comparto 1 all'Unità 11 senza che quest'ultima modifichi la sua superficie utile realizzabile totale.

Le superfici a standard sono garantite dai conteggi relativi alle superfici costruibili individuate dal Piano.

La destinazione principale dell'edificio rimane comunque artigianale avendo, in ogni caso, particolare interesse a collocare qui quelle attività che maggiormente garantiscano il minor inquinamento acustico/ambientale privilegiando ogni possibile integrazione con le aree limitrofe del 'Battiferro', residenziali ed agricole.

Come conseguenza del trasferimento di superfici terziarie dalle Unità del Comparto 1, sottozona A, alle Unità di Intervento 11 e 23 le quantità del primo risultano modificate con lievi aggiustamenti apportati ai totali di superficie SU attribuita ad ogni Unità di Intervento ricalibrando le proporzioni tra le destinazioni funzionali all'interno delle singole unità.

Riportiamo qui di seguito le tabelle generali modificate riferite alle superfici del piano PRPC

2. Dati quantitativi

Gli indici urbanistici, le destinazioni d'uso e le superfici da destinare a servizi pubblici discendono dal rispetto dei disposti del P.R.G. e dal PRPC vigente e vengono confermati nelle NdA della Variante di PRPC .

La superficie territoriale complessiva dell'area soggetta a PRPC viene riportata pari a mq 322.740.

Il PRPC vigente si compone di 2 Sottozone, Sottozona A e Sottozona B, la cui trasformazione è disciplinata in Comparti, ulteriormente articolati in Unità di Intervento.

Sottozona A:

Comparto 1 – Destinazione residenziale/terziario	mq. 103.931
Comparto 2 – Attività commerciale	mq. 119.271
Comparto 3 – Attività prod. artigianali/industriali	mq. 48.829
Comparto 4 – Viabilità	mq. 32.960

Sottozona B:

Comparto 1 – Destinazione terziario	mq. 17.749
-------------------------------------	------------

La Variante Planivolumetrica prevede degli interventi specifici limitati al Comparto 1 nel rispetto delle indicazioni della norme di attuazione del Piano Vigente compreso il trasferimento di superfici con destinazione terziaria all'interno del Comparto 3. Rimane inalterato il Comparto 2, a destinazione commerciale. Il Comparto 4, che comprende le aree destinate alla viabilità, è stato aggiornato nelle quantità a seguito delle progettazioni esecutive delle infrastrutture stradali lungo Via Molin Nuovo e via Fusine in corrispondenza dell'incrocio.

TABELLA 1 - SUPERFICIE TERRITORIALE DEI COMPARTI

TABELLA 1 - SUPERFICIE TERRITORIALE DEI COMPARTI					
comparto	Unità di intervento	Zona omogenea	destinazione	Sup.comparto PRPC vigente mq	Sup.comparto Variante PRPC mq
1	1,2,3,4,5 13,14,15, 6,17,19 20,21	BO/si	Residenza, terziario e assimilabili	76.310	73.010
	20,21	BO/si	Residenza, terziario e assimilabili	27.621	30.821
	7,23	BO/si	Terziario e assimilabili	17.749	17.749
	totale COMPARTO 1			121.680	121.580
2	8,9	H/H2	COMMERCIO	119.271	119.271
	totale COMPARTO 2			119.271	119.271
3	10,11,12	D/D2	INDUSTRIA / ARTIGIANATO	48.829	48.829
	totale COMPARTO 3			48.829	48.829
4	13a, 13b, 13c 14a, 14b, 15, 16, 17,17a	---	VIABILITA' e CICLOPISTA	32.960	33.060
	totale COMPARTO 4			32.960	33.060
SUPERFICIE TERRITORIALE				322.740	322.740

TABELLA 2 - QUADRO DELLE UNITA' DI INTERVENTO

DELLA VARIANTE NON SOSTANZIALE DI PRPC

			SUPERFICIE UTILE					SUP. FONDIARIA in progetto
		omogen ea	commercio	artigianato	residenza	terziario	totale	
Comparto 1: sottozona A								
Unità di Intervento 1	– residenza	BO/si	mq		7.000		7.000	4300
Unità di Intervento 2	– residenza	BO/si	mq		2.900		2.900	1.415
Unità di Intervento 3	– residenza	BO/si	mq		4.500		4.500	6.550
Unità di Intervento 4	– residenza	BO/si	mq		2.900		2.900	1.450
Unità di Intervento 5	– residenza	BO/si	mq		7.000		7.000	4.395
Unità di Intervento 6	– residenza	BO/si	mq		2.800		2.800	1.300
Unità di Intervento 13	– residenza/terziario	BO/si	mq		7.150	1.100	8.250	3.815
Unità di Intervento 14	– residenza/terziario	BO/si	mq		7.800	800	8.600	4.495
Unità di Intervento 15	– residenza/terziario	BO/si	mq		7.800	800	8.600	4.495
Unità di Intervento 16	– residenza/terziario	BO/si	mq		11.750	700	12.450	6.110
Unità di Intervento 17	– terziario	BO/si	mq			11.400	11.400	3.420
	– terziario	BO/si	mq			2.000	2.000	1.275
	– terziario	BO/si	mq			2.000	2.000	1.275
Unità di Intervento 19	– residenza	BO/si	mq		2.800		2.800	1.300
Unità di Intervento 20	– residenza	BO/si	mq		2.800		2.800	1.300
Unità di Intervento 21	– residenza	BO/si	mq		2.800		2.800	1.300
totale comparto 1 sottozona A			mq		70.000	18.800		48.195
Comparto 1: sottozona B								
Unità di Intervento 7	– terziario	BO/si	mq			11.000	11.000	7.765
Unità di Intervento 23	– terziario	BO/si	mq			3.000	3.000	3.815
totale comparto 1 sottozona B			mq			14.000		11.580
totale comparto 1			mq		70.000	32.800	102.800	59.775
Comparto 2								
Unità di Intervento n° 8	– commercio	H/H2	mq	31.500				112.920
Unità di Intervento n° 9	– commercio	H/H2	mq	1.500				3.438
totale comparto 2			mq	33.000				116.358
Comparto 3:								
Unità di Intervento n° 10	– industria/artigianato	D/D2	mq	4.200				9.981
Unità di Intervento n° 11	– industria/artigianato	D/D2	mq	4.400				14.505
	– terziario	D/D2				3200		
Unità di Intervento n° 12	– industria/artigianato	D/D2	mq	10.400				12.400
totale comparto 3			mq	19.000		3.200		36.886
TOTALE SUPERFICI UTILI				33.000	19.000	70.000	36.000	

Comparto 4:		
Unità di Intervento 13a – viabilità prevista nel PRUSST	mq	6.095
Unità di Intervento 13b – viabilità prevista nel PRUSST	mq	565
Unità di Intervento 13c – viabilità prevista nel PRUSST	mq	680
Unità di Intervento 14a – viabilità prevista nel PRUSST	mq	9.150
Unità di Intervento 14b – viabilità contestuale al comparto 1/2	mq	6.420
Unità di Intervento 15 – viabilità contestuale al comparto 1	mq	5.970
Unità di Intervento 16 – viabilità contestuale al comparto 2	mq	2.840
Unità di Intervento 17 – viabilità contestuale al comparto 1	mq	1.175
Unità di Intervento 17a – viabilità contestuale al comparto 1	mq	1.180
<i>totale comparto 4</i>		34.075

N.B. la superficie in eccedenza rispetto a quella dichiarata nel PRPC approvato (mq 33.060) tiene conto della superficie relativa all'acquisizione del valletto demaniale lungo via Fusine

TABELLA 2A-VERIFICA PARCHEGGI DI RELAZIONE

comparto	unità di intervento	tipologia	destinazione	Sup. parch. TOTALE mq	Sup. parch. RESIDENZA mq	Sup. parch. TERZIARIO A mq	Sup. parch. TERZIARIO B mq	Sup. parch. ARTIGIANATO mq
1	PR 01	parcheeggio a raso - su strada	terziario	162			162	
	PR 02	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	2.075			2.075	
	PR 03	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	735			735	
	PR 04	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	1.005		465	540	
	PR 05	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	1.005		1.005		
	PR 06	parcheeggio a raso - su strada	terziario	85			85	
	PR 07	parcheeggio a raso - su strada	terziario	65			65	
	PR 08	parcheeggio a raso - su strada	terziario	110			110	
	PR 09	parcheeggio a raso - su strada	terziario	85			85	
	PR 10	parcheeggio a raso - su strada	residenza	110	110			
	PR 11	parcheeggio a raso - su strada	residenza	85	85			
	PR 12	parcheeggio a raso - su strada	terziario	110		110		
	PR 13	parcheeggio a raso - su strada	terziario	65			65	
	PR 14	parcheeggio a raso - su strada	terziario	87			87	
	PR 15	parcheeggio a raso - su strada	residenza	115	115			
	PR 16	parcheeggio a raso - su strada	residenza	125	125			
	PR 17	parcheeggio a raso - su strada	residenza	87	87			
	PR 18	parcheeggio a raso - su sede propria	residenza	840	840			
	PR 19	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	840			840	
	PR 20	parcheeggio a raso - su sede propria	residenza	840	840			
	PR 21	parcheeggio a raso - su sede propria	residenza	820	820			
	PR 22	parcheeggio a raso - su sede propria	residenza	1.190	1.190			
	PR 23	parcheeggio a raso - su sede propria	residenza	720	720			
	PR 24	parcheeggio a raso - su strada	residenza	100	100			
	PR 25	parcheeggio a raso - su strada	residenza	75	75			
	PR 26	parcheeggio a raso - su strada	residenza	62	62			
	PR 27	parcheeggio a raso - su strada	residenza	75	75			
	PR 28	parcheeggio a raso - su strada	residenza	/			/	
	PR 29	parcheeggio a raso - su strada	terziario	126				126
	PR 30	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	2.090		2.090		
	PR 31	parcheeggio a raso - su strada	terziario	270			270	
	PR 32	parcheeggio a raso - su sede propria	residenza terziario	4.200	2.100	2.100		
	PR 33	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	3.530		3.530		
	PR 34	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	3.540		3.540		
	PR 35	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	2.710		2.710		
	PR 36	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	2.050		2.050		
	PR 37	parcheeggio a raso - piazza est	residenza	840	840			
	PR 38	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	5.865			5.865	
	PR 39	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	/			/	
	PR 40	parcheeggio a raso - su sede propria	residenza	1.095	1.095			
	PR 41	parcheeggio a raso - su strada	terziario	125			125	
	PR 42	parcheeggio a raso - su strada	terziario	125			125	
3	PRc 01	parcheeggio a raso - su sede propria	artigianato	1.635				1.635
	PRc 02	parcheeggio a raso - su sede propria	artigianato	1.383				1.383
In progetto - totale				41.257	9.279	17.600	11.234	3.144
PREVISTO PRPC (Variante 2011)				41.186	9.266	17.600	11.200	3.120

TABELLA 3 - RIEPILOGO DEI COMPARTI E DELLE UNITA' DI INTERVENTO

COMPARTO 1 - sottozona A UNITA' DI INTERVENTO 1/2/3/4/5/6/13/14/15/16/17/19/20/21	quantità previste nel PRPC VIGENTE	previsione VARIANTE 2010	NOTE
Residenza, Terziario e funzioni assimilabili - sottozona A			
superficie territoriale mq	103.931,00	103.931,00	
SU insediabile - RESIDENZA mq	70.000,00	70.000,00	
SU insediabile - TERZIARIO mq	23.800,00	18.800,00	
abitanti insediabili (1ab*40mq SU) n.	1.750,00	1.750,00	
URBANIZZAZIONE PRIMARIA			
RESIDENZA - verde elementare (3mq/abitante) mq	6.340,00	6.350,00	
RESIDENZA - parcheggi di relazione (5 mq/abitante) mq	9.296,00	9.266,00	
TERZIARIO INTEGRATO - parcheggi di relazione (80mqx0,01SU) mq	19.570,00	15.040,00	
URBANIZZAZIONE SECONDARIA			
RESIDENZA - verde pubblico, vita associativa, ecc(12 mq/abitante) mq	21.792,00	21.835,00	
COMPARTO 1- sottozona B	quantità previste nel PRPC VIGENTE	previsione VARIANTE PRPC	
UNITA' DI INTERVENTO 7/23			
Terziario e funzioni assimilabili - sottozona B			
superficie territoriale mq	17.749,00	17.749,00	
SU insediabile mq	12.200,00	14.000,00	
addetti previsti (1addetto*50mq SU) n.	244,00	280,00	
URBANIZZAZIONE PRIMARIA			quota parte dei parcheggi di relazione, pari a mq 5,335 sono reperiti nella sottozona A
parcheggi di relazione (80mqx0,01SU) mq	9.760,00	11.200,00	
COMPARTO 2	quantità previste nel PRPC VIGENTE	previsione VARIANTE PRPC	
UNITA' DI INTERVENTO 8/9			
Centro commerciale, ristorazione e assimilabili			
superficie territoriale mq	119.271,00	119.271,00	
SU insediabile mq	33.000,00	33.000,00	
Superficie di vendita mq	26.600,00	26.600,00	- Il parcheggio pertinenziale previsto è calcolato in funzione della superficie di vendita effettivamente realizzata. La concessione del centro commerciale prevede una superficie di vendita pari a mq 24,289 ed è stato realizzato un parcheggio pertinenziale pari a mq 61864
URBANIZZAZIONE SECONDARIA			
verde pubblico, piazze e spazi pubblici, ecc. (0,03*ST) mq	2.913,00	2.914,00	
PARCHEGGI A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE			
parcheggi pertin. di uso pubblico (250%xsuperficie vendita) mq	68.690,00	66.500,00	
COMPARTO 3	quantità previste nel PRPC VIGENTE	previsione VARIANTE PRPC	
UNITA' DI INTERVENTO 10/11			
Industriale e artigianale esistente			
superficie territoriale mq	24.486,00	24.486,00	
SU insediabile - ARTIGIANATO mq	11.800,00	8.600,00	
SU insediabile - TERZIARIO mq	/	3.200,00	
URBANIZZAZIONE PRIMARIA			
parcheggi di relazione terziario(80mqx0,01SU) mq		2.560,00	la parte dei parcheggi di relazione, pari a mq 2,560 sono già localizzati nel Comparto 1 sottozona A
parcheggi di relazione artigianato (30% x SU solo nuova edificazione) mq			
COMPARTO 3	quantità previste nel PRPC VIGENTE	previsione VARIANTE PRPC	
UNITA' DI INTERVENTO 12			
Industriale e artigianale di nuova edificazione			
superficie territoriale mq	12.400,00	12.400,00	
SU insediabile mq	7.200,00	10.400,00	
URBANIZZAZIONE PRIMARIA			
parcheggi di relazione (30% x SU solo nuova edificazione) mq	3.018,00	3.120,00	la parte dei parcheggi di relazione, pari a mq 102 sono localizzati nel Comparto 1 sottozona A
URBANIZZAZIONE SECONDARIA			
verde pubblico, ecc. (0,03*ST) mq	5.084,00	5.084,00	

TABELLA 4 - SUPERFICIE DELLE AREE DA DESTINARE A URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

comparto	unità di intervento	tipologia	destinazione	Superficie mq	superficie totali mq
URBANIZZAZIONI PRIMARIE: VERDE ELEMENTARE					
1	VE 01	Bordo strada PRUSST - Molin Nuovo	residenza	1.530	
	VE 02	Bordo strada PRUSST - Molin Nuovo	residenza	2.430	
	VE 03	via Molin Nuovo	residenza	680	
	VE 04	via Fusine-Molin Nuovo	residenza	430	
	VE 05	via Fusine	residenza	1.110	
	VE 09	via Fusine	residenza	184	
	totale verde elementare per residenza/terziario				6.364
2	VE 06	strada PRUSST/ viale Tricesimo	commercio	900	
	VE 07	strada PRUSST/ viale Tricesimo	commercio	296	
	VE 08	bordo strada sud	commercio	418	
	totale verde elementare per H/H2				1.614
URBANIZZAZIONI PRIMARIE: VIABILITA'					
4	UI 13a	Viabilità prevista in PRUSST		6.095	
	UI 13b	Viabilità prevista in PRUSST		565	
	UI 13c	Viabilità prevista in PRUSST		680	
	UI 14a	Viabilità di PRPC		9.150	
	UI 14b	Viabilità di PRPC		6.420	
	UI 15	Viabilità di PRPC		5.970	
	UI 16	Viabilità di PRPC		2.840	
	UI 17	Viabilità di PRPC		1.175	
	UI 17a	Viabilità di PRPC		1.180	
		totale viabilità			
URBANIZZAZIONI PRIMARIE: PARCHEGGI DI RELAZIONE					
	PR 01	parcheggio a raso - su strada	terziario	162	
	PR 02	parcheggio a raso - su sede propria	terziario	2.075	
	PR 03	parcheggio a raso - su sede propria	terziario	735	
	PR 04	parcheggio a raso - su sede propria	terziario	1.005	
	PR 05	parcheggio a raso - su sede propria	terziario	1.005	
	PR 06	parcheggio a raso - su strada	terziario	85	
	PR 07	parcheggio a raso - su strada	terziario	65	

1	PR 08	parcheeggio a raso - su strada	terziario	110
	PR 09	parcheeggio a raso - su strada	terziario	85
	PR 10	parcheeggio a raso - su strada	residenza	110
	PR 11	parcheeggio a raso - su strada	residenza	85
	PR 12	parcheeggio a raso - su strada	terziario	110
	PR 13	parcheeggio a raso - su strada	terziario	65
	PR 14	parcheeggio a raso - su strada	terziario	87
	PR 15	parcheeggio a raso - su strada	residenza	115
	PR 16	parcheeggio a raso - su strada	residenza	125
	PR 17	parcheeggio a raso - su strada	residenza	87
	PR 18	parcheeggio a raso - su sede propria	residenza	840
	PR 19	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	840
	PR 20	parcheeggio a raso - su sede propria	residenza	840
	PR 21	parcheeggio a raso - su sede propria	residenza	820
	PR 22	parcheeggio a raso - su sede propria	residenza	1.190
	PR 23	parcheeggio a raso - su sede propria	residenza	720
	PR 24	parcheeggio a raso - su strada	residenza	100
	PR 25	parcheeggio a raso - su strada	residenza	75
	PR 26	parcheeggio a raso - su strada	residenza	62
	PR 27	parcheeggio a raso - su strada	residenza	75
	PR 28	parcheeggio a raso - su strada	/	/
	PR 29	parcheeggio a raso - su strada	terziario	126
	PR 30	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	2.090
	PR 31	parcheeggio a raso - su strada	terziario	270
	PR 32	parcheeggio a raso - su sede propria	residenza	2.100
	PR 32	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	2.100
	PR 33	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	3.530
	PR 34	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	3.540
	PR 35	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	2.710
	PR 36	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	2.050
	PR 37	parcheeggio a raso - piazza est	residenza	840
2	PR 38	parcheeggio a raso - su sede propria	terziario	5.865
	PR 39	parcheeggio a raso - su sede propria	/	/
	PR 40	parcheeggio a raso - su sede propria	residenza	1.095

1	PR	41	parcheggio a raso - su strada	terziario	125	
	PR	42	parcheggio a raso - su strada	terziario	125	
3	PRc	01	parcheggio a raso - su sede propria	artigianato	1.635	
	PRc	02	parcheggio a raso - su sede propria	artigianato	1.383	
totale urbanizzazione primaria: parcheggi di relazione					41.257	

URBANIZZAZIONI SECONDARIE: VERDE PUBBLICO

1	VP	01	asse centrale	residenza	5.465	
	VP	02	via Molin Nuovo	residenza	1.490	
	VP	03	parco centrale - lato ovest	residenza	7.440	
	VP	05	parco centrale - lato est	residenza	7.440	
3	VP	04	roggia Battiferro	artigianale	5.084	5.084
totale urbanizzazioni secondarie: verde pubblico					26.919	
2	PPC	01	piazza di connessione commercio-residenza su strada nord-sud	commercio	1.300	
	totale urbanizzazioni secondarie: piazza di connessione					1.300

TABELLA 5 - SUPERFICI DELLE AREE DI CESSIONE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

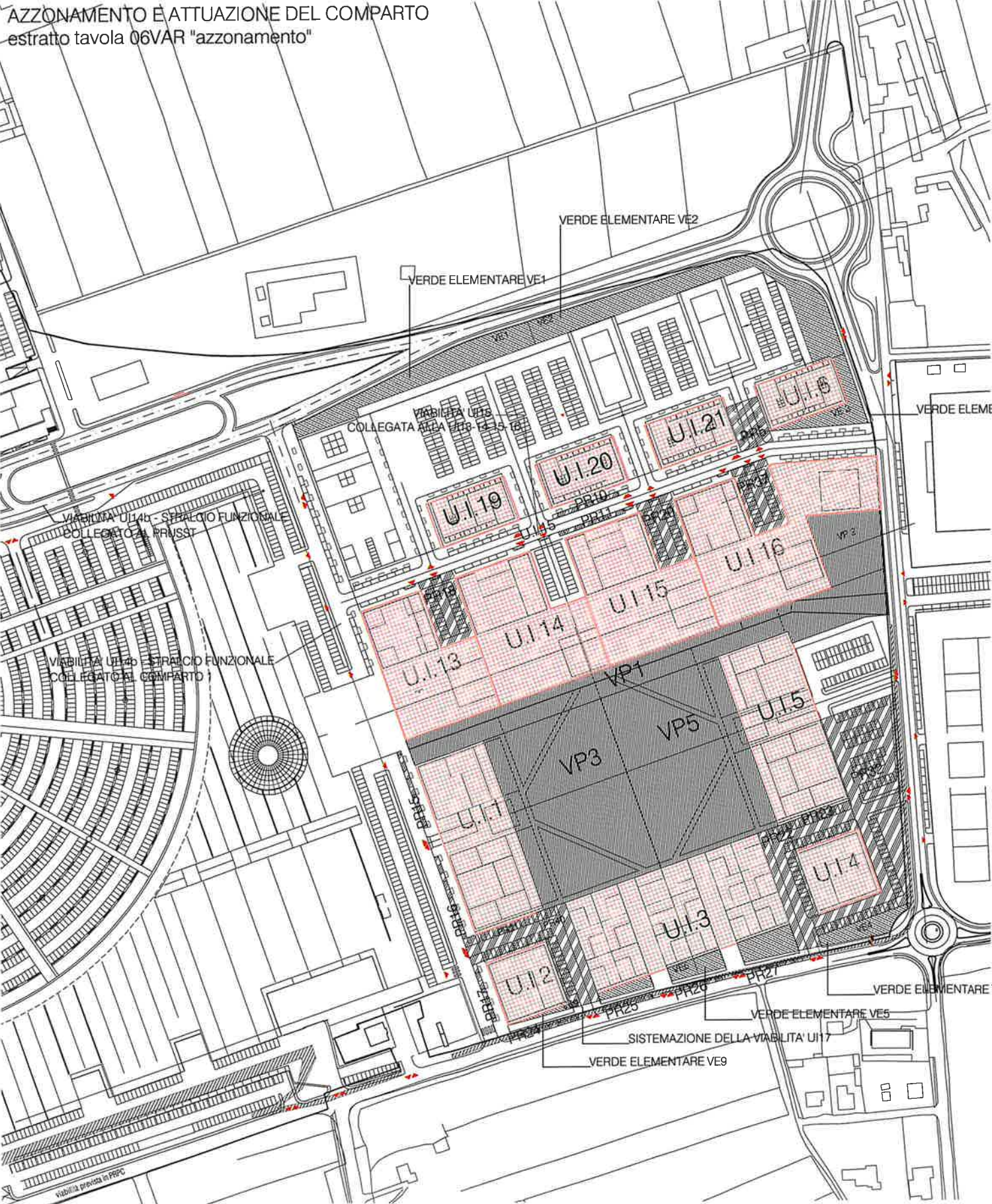
denominazione		Superficie (mq)	totali (mq)
URBANIZZAZIONE PRIMARIA: STRADE E PARCHEGGI DI RELAZIONE			
U.P.1	parcheggi di relazione		
U.P.2	viabilità e parcheggi di relazione	5.865	
U.P.3	viabilità di PRUSST e di Piano	16.530	
U.P.4	viabilità e parcheggi di relazione	5.970	
U.P.5	viabilità e parcheggi di relazione	6.425	
U.P.6	viabilità	940	
U.P.6a	viabilità	235	
U.P.7	parcheggi di relazione	1.800	
U.P.8	parcheggi di relazione	4.210	
U.P.9	parcheggi di relazione	2.985	
U.P.10	parcheggi di relazione	600	
U.P.11	parcheggi di relazione	865	
U.P.12	parcheggi di relazione	865	
U.P.13	parcheggi di relazione	5.470	
U.P.14	parcheggi di relazione	3.540	
U.P.15	viabilità e parcheggi di relazione	2.710	
U.P.16	parcheggi di relazione	1.635	
U.P.16 bis	parcheggi di relazione	1.383	
U.P.17	viabilità	2.840	
U.P.18	viabilità	1.180	
U.P.19	parcheggi di relazione	2.050	
U.P.20	parcheggi di relazione	3.990	
<i>totale viabilità e parcheggi di relazione</i>			72.088
URBANIZZAZIONE PRIMARIA: NUCLEO ELEMENTARE VERDE			
VE 01	Bordo strada PRUSST - Molin Nuovo	1.530	
VE 02	Bordo strada PRUSST - Molin Nuovo	2.430	
VE 03	via Molin Nuovo	680	
VE 04	via Fusine-Molin Nuovo	430	
VE 05	via Fusine	1.112	
VE 06	strada PRUSST/ viale Tricesimo	900	
VE 07	strada PRUSST/ viale Tricesimo	296	
VE 08	strada PRUSST/ viale Tricesimo	418	
VE 09	via Fusine	184	
<i>totale VERDE ELEMENTARE</i>			7.980
URBANIZZAZIONE SECONDARIA: VERDE PUBBLICO			
V.P.1		5.465	
V.P.2		1.490	

V.P.3	7.440	
V.P.4	7.440	
V.P.5	5.084	
<i>totale verde pubblico</i>		26.919
URBANIZZAZIONE SECONDARIA: PIAZZE, SPAZI PUBBLICI		
P.P.C. 1	1.300	
<i>totale piazze e spazi pubblici</i>		1.300
AREE IN CESSIONE: URBANIZZAZIONE PRIMARIA		80.068
AREE IN CESSIONE: URBANIZZAZIONE SECONDARIA		28.219
TOTALE AREE DA CEDERE		108.287

SCHEDA 1 - COMPARTO DI INTERVENTO 1
SOTTOZONA A - INTERVENTO RESIDENZIALE, TERZIARIO E COMMERCIALE

destinazioni d'uso principali residenza, autorimesse di uso pubblico o privato, studi professionali
destinazioni d'uso complementari uffici pubblici o privati con limitato numero di addetti, attività commerciali, artigianali,
ricettive e di servizio, istituti per attività ludico e sportive
servizi alle persone pubblici o privati (asili nido, scuole materne, attrezzature e aree destinate allo sport)

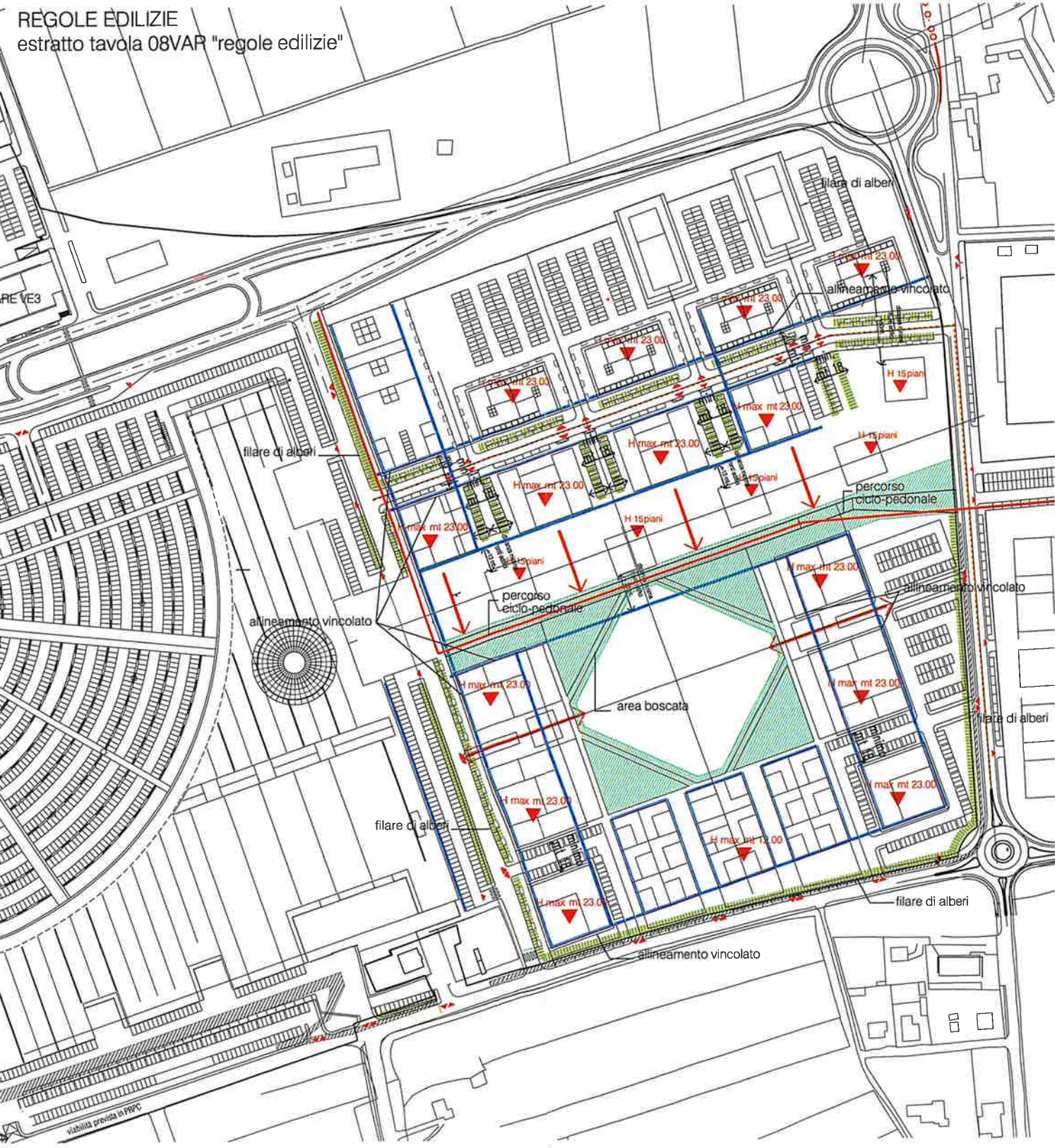
AZZONAMENTO E ATTUAZIONE DEL COMPARTO
estratto tavola 06VAR "azzonamento"



Unità di Intervento	Unità di Intervento destinazioni d'uso	superficie fondiaria	superficie utile residenziale	superficie utile terziario	altezza massima	verde elementare	verde pubblico	parch. pubblici o di uso pubblico a raso residenza	parch. pubblici o di uso pubblico a raso terziario
UI 1	residenza e destinazioni complementari	mq 4.300	mq 7.000	-	23 metri	mq 6.364	mq 21.835	PR10,PR11,PR15, PR16,PR17, PR18,PR20,PR21,PR22, PR23,PR24,PR25,PR26, PR27, PR32(parziale) PR37,PR40	
UI 2	residenza e destinazioni complementari	mq 1.415	mq 2.900	-	23 metri				
UI 3	residenza e destinazioni complementari	mq 6.550	mq 4.500	-	12 metri				
UI 4	residenza e destinazioni complementari	mq 1.450	mq 2.900	-	23 metri				
UI 5	residenza e destinazioni complementari	mq 4.395	mq 7.000	-	23 metri				
UI 6	residenza e destinazioni complementari	mq 1.300	mq 2.800	-	23 metri				
UI 13	residenza/terziario e destinazioni complementari	mq 3.815	mq 7.150	mq 1.100	15 piani				
UI 14	residenza/terziario e destinazioni complementari	mq 4.495	mq 7.800	mq 800	15 piani				
UI 15	residenza/terziario e destinazioni complementari	mq 4.495	mq 7.800	mq 800	15 piani				
UI 16	residenza/terziario e destinazioni complementari	mq 6010	mq 11.750	mq 700	15 piani				
UI 19	residenza e destinazioni complementari	mq 1.300	mq 2.800		23 metri				
UI 20	residenza e destinazioni complementari	mq 1.300	mq 2.800		23 metri				
UI 21	residenza e destinazioni complementari	mq 1.300	mq 2.800		23 metri				
								mq 9.279	mq 2.700
								totale parcheggi mq 11.979	

nota: per verifica superfici parcheggi pertinentziali vedi 'tabella 2A-verifica parcheggi di relazione'

REGOLE EDILIZIE
estratto tavola 08VAR "regole edilizie"



SCHEDA 2 - COMPARTO DI INTERVENTO 1
SOTTOZONA A - INTERVENTO TERZIARIO

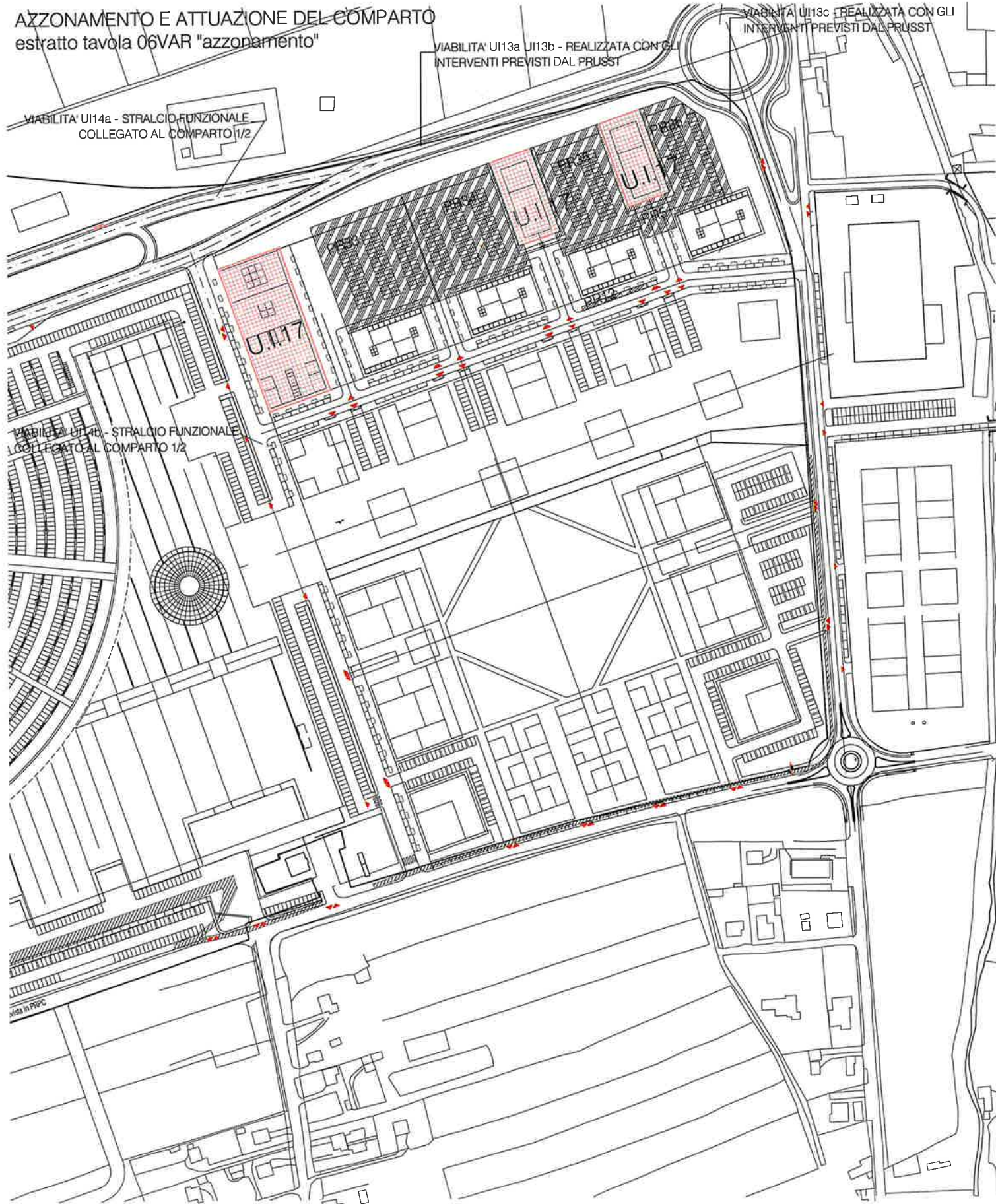
destinazioni d'uso principali

destinazioni d'uso complementari

studi professionali, uffici pubblici o privati

attività commerciali, artigianali,
ricettive e di servizio, istituti per attività ludico e sportive
autorimesse di uso pubblico e privato

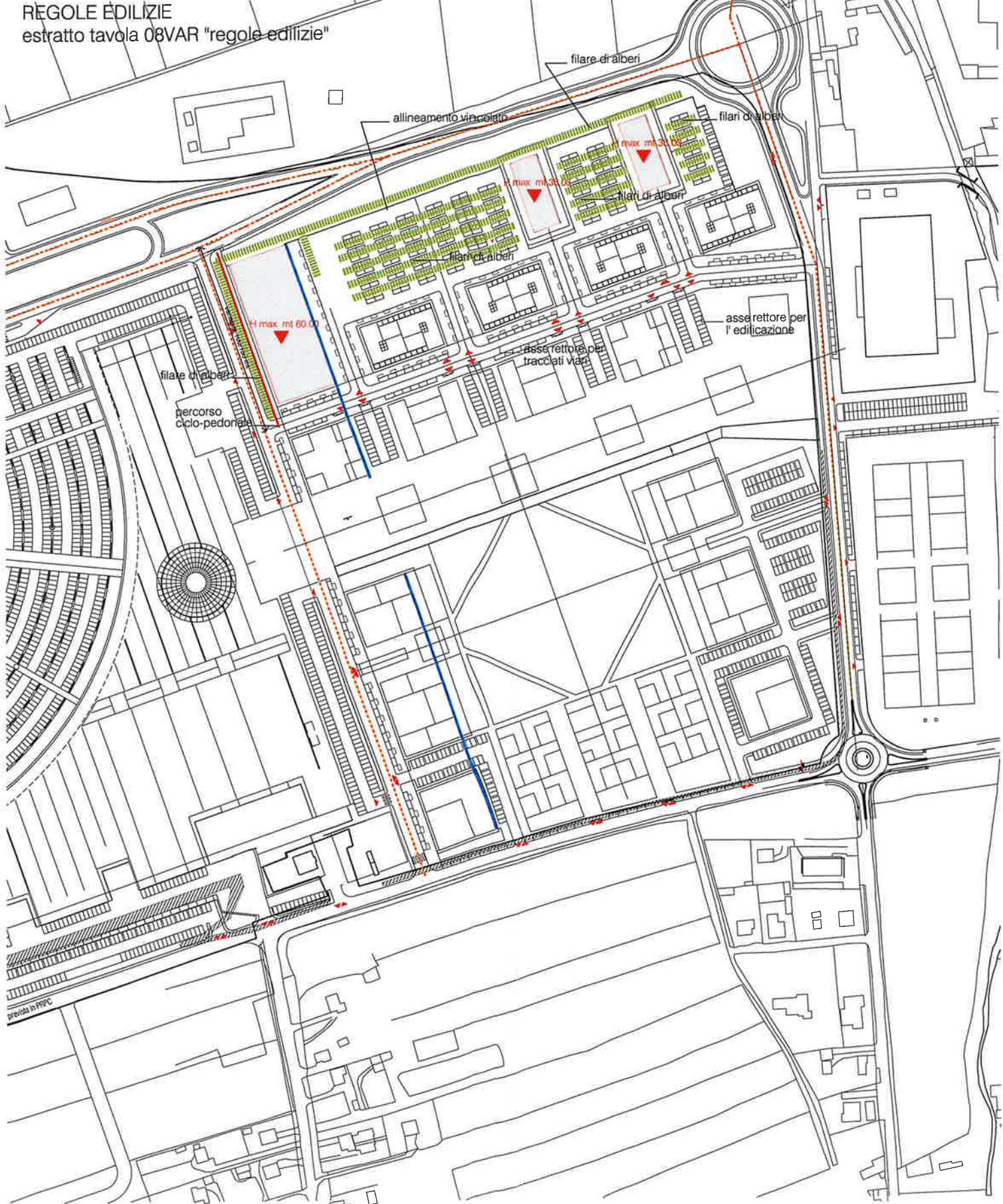
AZZONAMENTO E ATTUAZIONE DEL COMPARTO
estratto tavola 06VAR "azzonamento"



Unità di intervento	Unità di intervento destinazioni d'uso	superficie fondiaria	superficie utile	altezza massima	verde elementare	verde pubblico	parking di relazione a raso terziario	posizione
UI17	terziario e destinazioni complementari	mq 3.420	mq 11.400	60.00 metri				PR5 (parziale), PR 11
UI 17	terziario e destinazioni complementari	mq 1.275	mq 2.000	36.00 metri	--	--	mq 12.345	PR33,PR34,PR35,PR36
UI 17	terziario e destinazioni complementari	mq 1.275	mq 2.000	36.00 metri				

nota: per verifica superfici parcheggi pertinentziali vedi 'tabella 2A-verifica parcheggi di relazione'

REGOLE EDILIZIE
estratto tavola 08VAR "regole edilizie"



SOTTOZONA B - INTERVENTO TERZIARIO

destinazioni d'uso complementari

ricettive e di servizio, istituti per attività ludico e sportive
autorimesse di uso pubblico e privato

PR1, PR2, PR3, PR4 (parzial PR6, PR7, PR8, PR9, PR13 PR14, PR19, PR31, PR38, PR41, PR42
--

estratto tavola 06VAR "azzonamento"



estratto tavola 08VAR "regole edilizie"



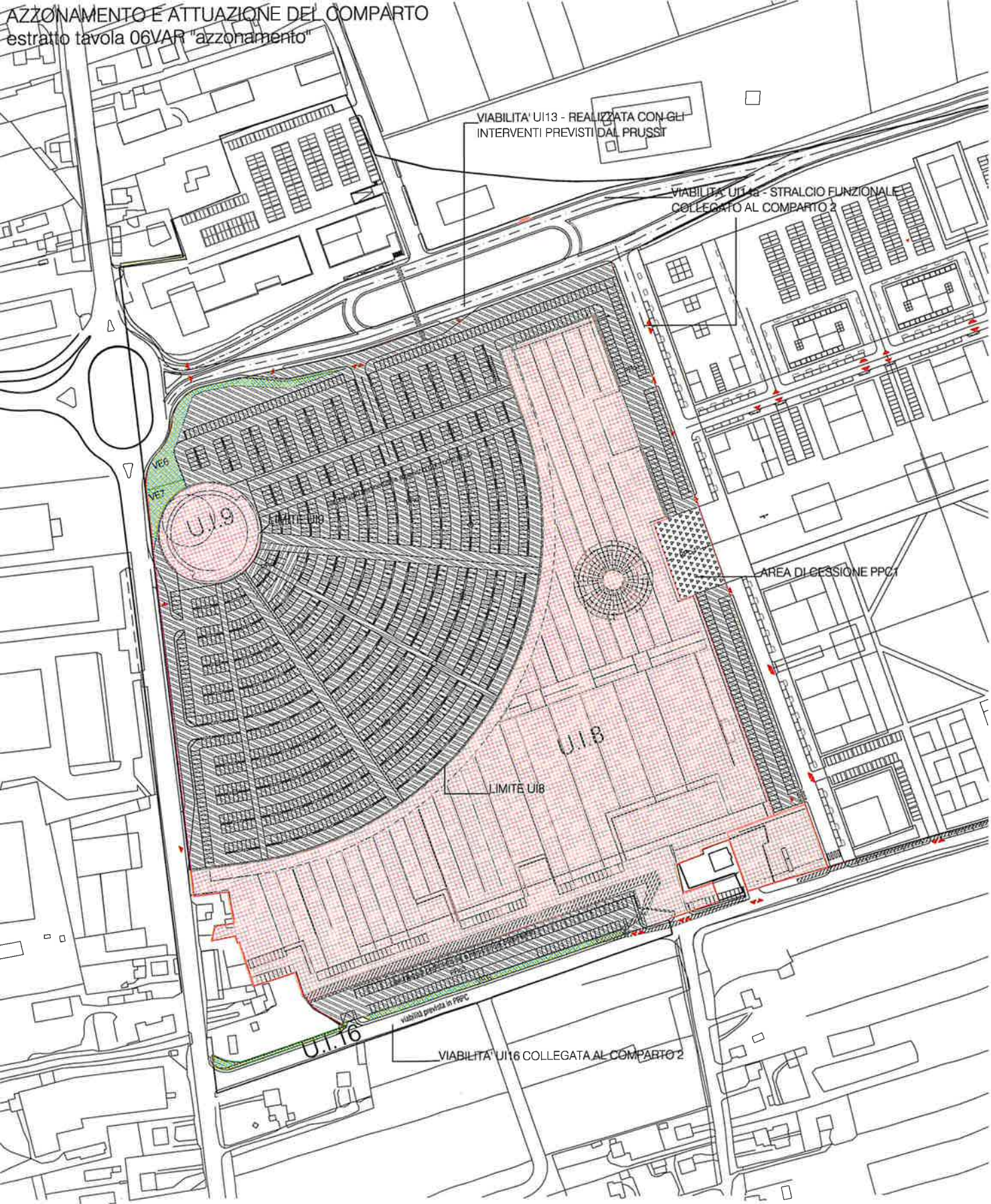
SCHEDA 4 - COMPARTO DI INTERVENTO 2
ATTIVITA' COMMERCIALE

destinazioni d'uso principali
destinazioni d'uso complementari

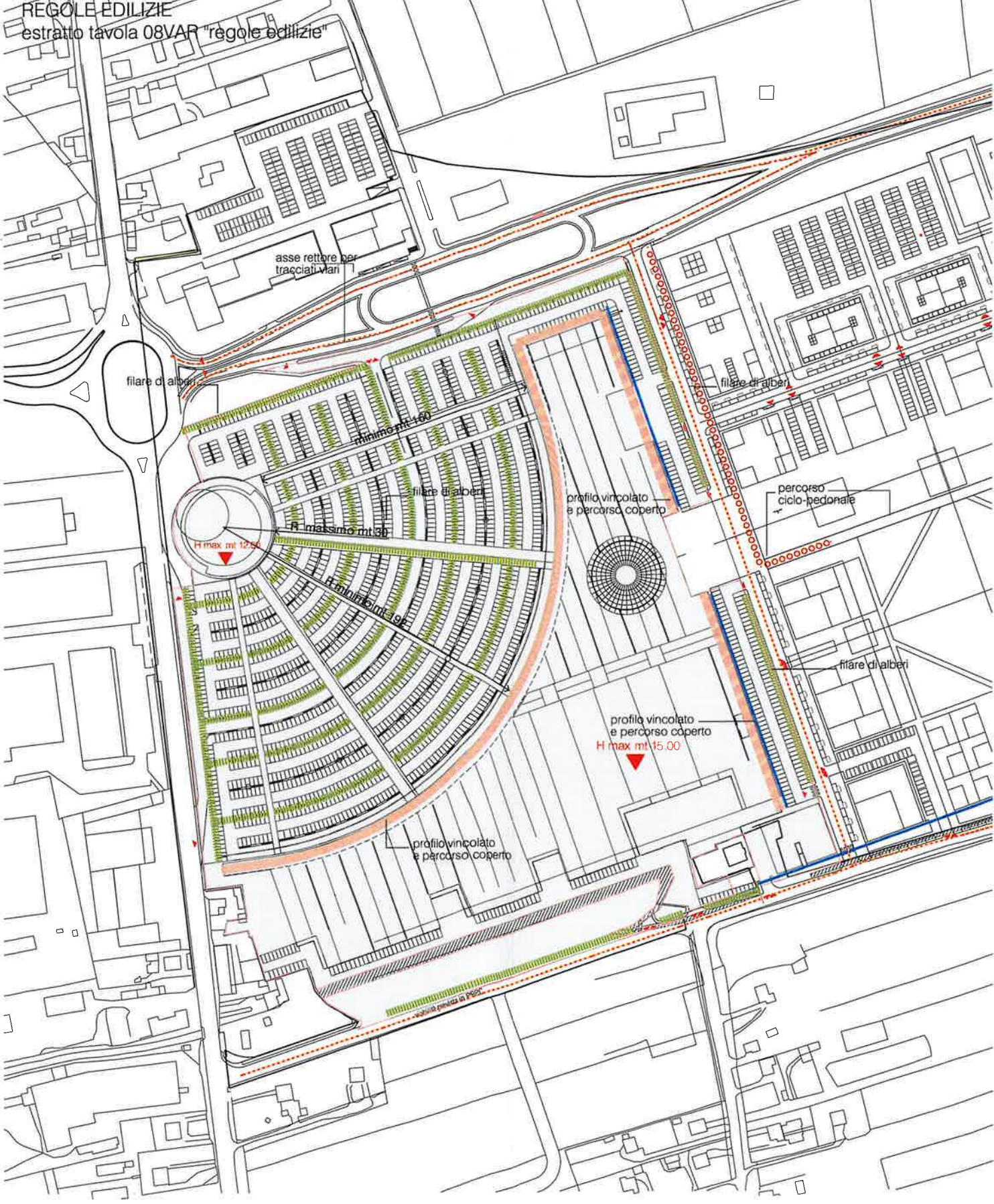
attività commerciale H/H2, autorimesse di uso pubblico e privato a servizio dell'attrezzatura commerciale
attrezzature per il ristoro e la sosta dei visitatori, attrezzature ricreative, sociali, per attività ludico/sportive
laboratori scientifici e artigianali complementari al commercio, attrezzature e servizi tecnologici di livello comprensoriale e/o territoriale

Unità di intervento	Unità di intervento destinazioni d'uso	superficie fondiaria	superficie utile	altezza massima	verde elementare	spazi e piazze pubbliche	parcheggi di uso pubblico a raso	parcheggi di uso pubblico interrati
UI 8	commerciale e destinazioni complementari	mq 112.920	mq 31.500	mt 15,00	mq 1.614	mq 1.300	mq 66.500	--
UI 9	commerciale e destinazioni complementari	mq 3.438	mq 1.500	mt 12,00				

AZZONAMENTO E ATTUAZIONE DEL COMPARTO
estratto tavola 06VAR "azzonamento"



REGOLE EDILIZIE
estratto tavola 08VAR "regole edilizie"



SCHEDA 5 - COMPARTO DI INTERVENTO 3

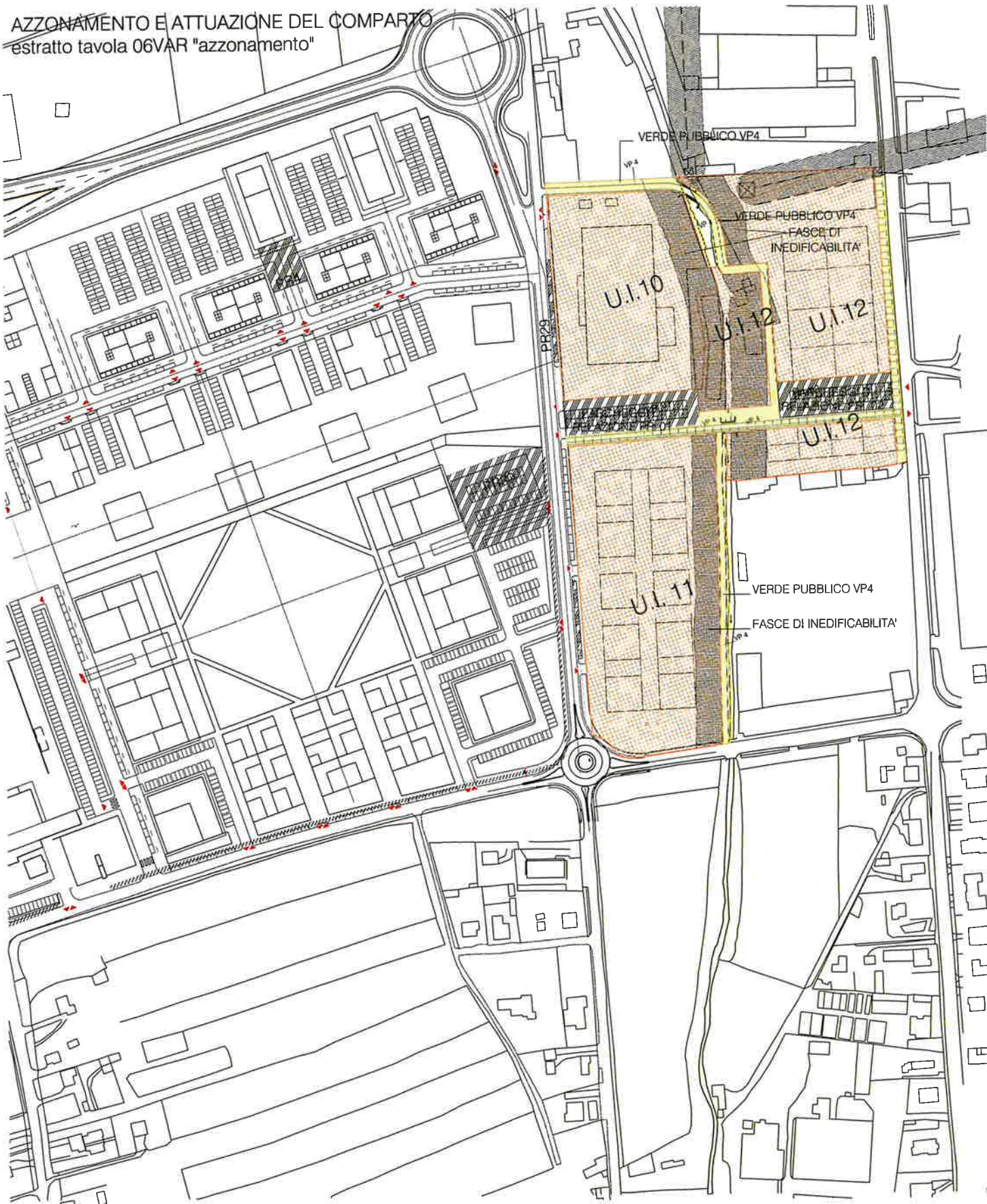
ATTIVITA' PRODUTTIVE

destinazioni d'uso principali
destinazioni d'uso complementari

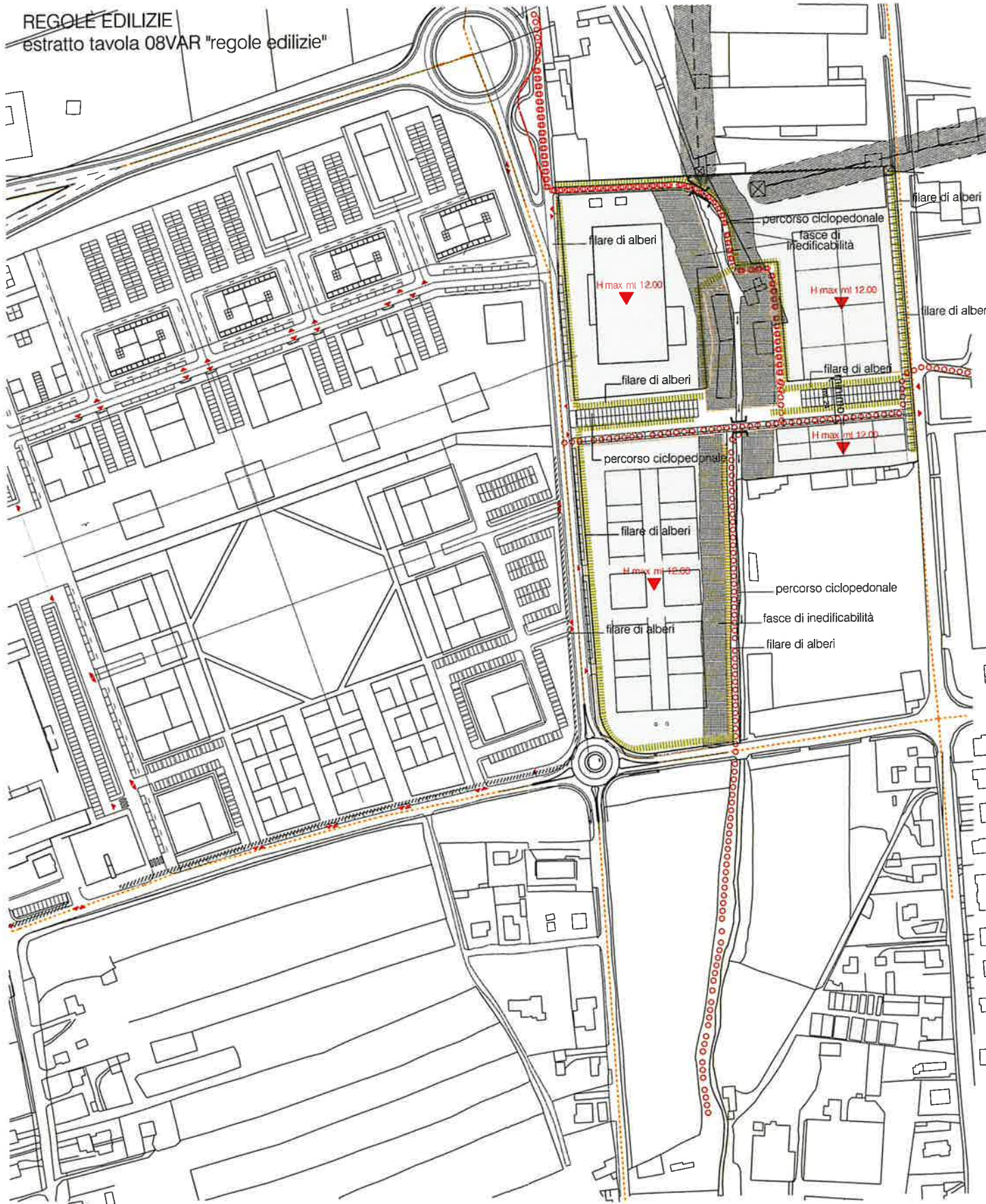
attività produttive artigianali e industriali, studi professionali, uffici pubblici o privati
attrezzature tecnologiche pertinenti alle attività produttive, edifici per la commercializzazione dei prodotti, laboratori di ricerca, magazzini, silos, depositi, rimesse
uffici e mostre inerenti alle attività produttive, alloggio per il custode, autorimesse di uso pubblico e privato,
edifici e attrezzature tecnologiche per la produzione di energia al servizio degli insediamenti
(per gli spazi del battiferro) attività museale, ricettive per il ristoro e la sosta con limitato afflusso di persone, studi professionali e attività assimilabili

Integrate con il recepimento del parere regionale n. 040/05 ai sensi e per gli effetti dell'art.45 L.R. 52/1991

AZZONAMENTO E ATTUAZIONE DEL COMPARTO
estratto tavola 06VAR "azzonamento"



REGOLE EDILIZIE
estratto tavola 08VAR "regole edilizie"



Unità di Intervento	Unità di Intervento destinazioni d'uso	superficie fondiaria	superficie utile	altezza massima	verde pubblico	parcheggi di relazione artigianato	parcheggi di relazione terziario	posizione
UI 10	attività produttive e destinazioni complementari	mq 9.981	mq 4.200	ml 12,00	mq 5.084	mq 3.144	mq 2.555	PR4 (parziale) PR30 (parziale) PR29,PRc01,PRc02
UI 11	attività produttive e destinazioni complementari	mq 14.505	mq 4.400	ml 12,00				
UI 11	terziario e destinazioni complementari		mq 3.200	ml 12,00				
UI 12	attività produttive e destinazioni complementari previste per il "battiferro"	mq 12.400	mq 10.400	ml 12,00				