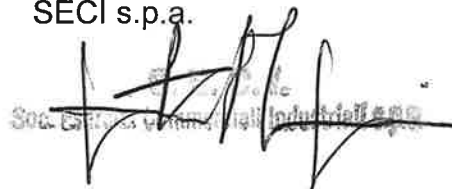


SECI s.p.a.



Comune di Udine

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

COMUNE DI UDINE
SIDoc - U.O. Archivio e Protocollo

12 APR. 2005

RICEVUTO

NORME DI ATTUAZIONE

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

Gregotti Associati International
Augusto Cagnardi
Michele Reginaldi
Vittorio Gregotti
architetti



Aprile 2005

Indice

Art. 1	Contenuto del Piano regolatore particolareggiato comunale (P.R.P.C.)
Art. 2	Definizioni
Art. 3	Destinazioni d'uso
Art. 4	Articolazione operativa
Art. 5	Dimensione degli interventi e utilizzazioni edificatorie (SU)
Art. 6	Opere di Urbanizzazione
Art. 7	Prescrizioni vincolanti e regole edilizie
Art. 8	Procedure e tempi di attuazione
Art. 9	Varianti al P.R.P.C
Art. 10	Valorizzazione e conservazione dei beni paesaggistici e ambientali
Art. 11	Elaborati del P.R.P.C

Art. 1 - Contenuto del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.)

1. Il presente Piano Regolatore Particolareggiato Comunale, di seguito denominato P.R.P.C., costituisce attuazione dell'ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo, disciplinato all'art. 12 delle N.d.A. del P.R.G.C. del Comune di Udine ed è finalizzato alla riutilizzazione e alla riqualificazione dell'area industriale dismessa.
2. L'ambito, così come previsto al sopra richiamato art. 12 delle N.d.A. del P.R.G.C., è suddiviso in due sottozone, Sottozona A e Sottozona B, la cui trasformazione è disciplinata in Comparti, ulteriormente articolati in Unità di Intervento.

3. I dati quantitativi del presente P.R.P.C. sono:

- Superficie P.R.P.C. mq 322.740

Sottozona A:

superficie territoriale comparto 1 (destinazione residenziale/terziario) mq 103.931

superficie territoriale comparto 2 (attività commerciale) mq 119.271

superficie territoriale comparto 3 (attività produttive artigianali/industriali) mq 48.829

superficie territoriale comparto 4 (viabilità) mq 32.960

Sottozona B:

superficie territoriale comparto 1 (destinazione terziario) mq 17.749

4. L'edificabilità complessiva nell'ambito del P.R.P.C. di Molin Nuovo, espressa in termini di Superficie Utile (SU), è complessivamente pari a mq 158.000. La suddivisione della SU, per destinazioni d'uso, avviene nel rispetto delle modalità previste nel sopra citato art. 12 delle N.d.A. del P.R.G.C., ed è così articolata:

Comparto 1 - *zona B/I* - SU massima: 106.000 mq. E' ammessa la destinazione d'uso residenziale fino al massimo dei 2/3 dell'edificabilità consentita, e sono ammesse le destinazioni d'uso terziarie a partire dalla quota di 1/3 della edificabilità complessiva.

Comparto 2 - *zona H/H2* - SU massima: 33.000 mq.

Comparto 3 - *zona D2* - SU massima: 19.000 mq.

5. Nel rispetto delle previsioni dell'art. 12 delle N.d.A. del P.R.G.C, gli interventi edilizi ricadenti all'interno dell'ambito del PRPC potranno essere realizzati anche con l'adozione di modalità di risparmio energetico e sperimentando forme di innovazione tecnologica, ovvero anche con la realizzazione di una rete di distribuzione dell'energia prodotta da un impianto generale di cogenerazione, all'interno di un piano energetico comunale.

Qualora l'apporto delle fonti energetiche alternative e delle modalità di risparmio energetico superi il 25% del fabbisogno energetico degli insediamenti, le superfici utili di cui al precedente comma 3 potranno essere incrementate fino al 5%.

L'attuazione piena degli interventi attinenti fonti energetiche alternative e per il risparmio energetico costituisce condizione unica di conformità urbanistica delle opere realizzate nell'ambito del possibile incremento fino al 5% dei prescritti valori di superficie utile.

L'incremento di Superficie Utile è riferibile esclusivamente agli insediamenti interessati dalla sperimentazione e sarà individuato in fase di concessione edilizia, sulla base di una perizia giurata redatta da tecnico abilitato, che evidenzia metodologie, caratteristiche e risultati dell'utilizzo di fonti energetiche alternative e/o la realizzazione di un risparmio energetico derivante da sistemi attivi e passivi.

Art. 2 - Definizioni

1

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si forniscono le seguenti definizioni:

1) Ambito

Parte di territorio graficamente individuato nella tavola 01 e sottoposto a P.R.P.C, così come indicato all'art. 12 delle N.d.A. del P.R.G.C.

2) Sottozona

Parte dell'ambito caratterizzata da un insieme di zone aventi diverse destinazioni e sottoposte a trasformazione unitaria.

2) Comparto

Parte della sottozona caratterizzata da interventi edilizi aventi destinazioni d'uso compatibili e da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come individuati nella tavola 04, "comparti di intervento".

3) Unità di intervento

Area all'interno del Comparto oggetto di progettazione unitaria.

4) Destinazioni d'uso del Comparto e delle Unità di intervento.

Insieme delle attività ammesse nelle unità di intervento, secondo la classificazione adottata nel successivo art.3.

Per le altre definizioni riportate nel presente P.R.P.C e in particolare per quelle riferite ai parametri urbanistici edilizi si rimanda alle definizioni previste nelle N.d.A. del P.R.G.C. e nel Regolamento Edilizio del Comune di Udine.

Art. 3 - Destinazioni d'uso

1 Nell'Ambito sottoposto a P.R.P.C., individuato al precedente art. 1, sono previste le seguenti destinazioni d'uso, così come individuate all'art. 12 delle N.d.A. del P.R.G.C. del Comune di Udine:

2 Destinazione residenziale - BO/si

destinazioni d'uso ammesse (comma 2, art. 26 NdA del PRGC):

- residenza
- autorimesse di uso pubblico e privato
- studi professionali e attività assimilabili

sono consentite limitatamente al piano terreno le seguenti destinazioni:

uffici pubblici o privati con limitato numero di addetti

attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio con limitato afflusso di pubblico

E' inoltre consentita la realizzazione di asili nido, scuole materne e residenze per anziani autosufficienti, nonché le attività di servizio alle persone, così come definite al successivo punto 5.

3 Attività terziarie – BO/si

destinazioni d'uso ammesse (art. 26 NdA del PRGC):

- studi professionali e attività assimilabili
- uffici pubblici o privati
- attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio
- istituti per attività ludico e sportive (palestre, fitness center)
- autorimesse di uso pubblico e privato

4 Attività commerciale – H/H2

destinazioni d'uso ammesse (art. 55 - art. 58 NdA del PRGC):

- attrezzature commerciali e distributive di interesse comunale e/o sovracomunale
- autorimesse di uso pubblico e privato
- Attività di servizi e attività direzionali connesse con la destinazione di zona o con essa compatibili

Ai sensi dell'art.8 comma 32 della L.R.13 "Disposizioni collegate alla legge finanziaria 2002" in presenza di programmi, pubblici o privati finalizzati al recupero di aree, di superficie coperta complessiva superiore a mq 15000 e ricadenti entro il perimetro dei centri abitati, ove siano localizzati edifici dismessi o in fase di dismissione, nonché ricomprese all'interno di programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio, di cui all'art.6, comma 70, della L.R. 25/01/02, n.3, le autorizzazioni all'insediamento di grandi strutture di vendita nel rispetto dei criteri urbanistici di cui all'art. 2

della LR 8/1999 ovvero, limitatamente al periodo previsto dall'art.8 , comma 6, della LR 8/1999, come modificato dall'art.13, comma 20, della LR 13/2000, nel rispetto dei criteri urbanistici di cui all'art.6 della LR 41/1990 e non si ha luogo alla prescrizione di cui al comma 2 dell'art.13 della LR 8/1999, ovvero, per il medesimo periodo transitorio, dell'art.7, comma 2, della LR 41/1990.

Sono inoltre consentiti:

- laboratori scientifici e artigianali complementari al commercio
- istituti per attività ludico e sportive
- attrezzature ricreative e sociali
- attività ricettive per il ristoro e la sosta dei visitatori
- alloggio per il custode

Sono altresì consentiti (art. 12 NdA del PRGC):

- insediamenti e attrezzature per il tempo libero

5

Attività produttive artigianali/industriali – D2 (MG)

destinazioni d'uso ammesse (art. 37 NdA del PRGC):

- attività produttive industriali e artigianali
- edifici e attrezzature tecnologiche pertinenti alle attività produttive, nonché i fabbricati pertinenti alla commercializzazione dei relativi prodotti

Sono inoltre consentiti:

- edifici e attrezzature tecnologiche per la produzione di energia al servizio degli insediamenti previsti nell'ambito del PRPC
- laboratori di ricerca
- magazzini, depositi, silos, rimesse
- uffici e mostre inerenti all'attività ed aree per la vendita di prodotti inerenti l'attività
- alloggio per il custode
- autorimesse di uso pubblico e privato

Sono altresì consentiti per gli edifici appartenenti al complesso del "battiferro":

- unità ricettive per il ristoro e la sosta dei visitatori
- studi professionali e attività assimilabili

6

Servizi alle persone

destinazioni d'uso ammesse

- attività compatibili con le attrezzature pubbliche urbane e di quartiere, ma di iniziativa privata(art. 62 NdA del PRGC) e più precisamente:
- asili nido e scuole materne
- attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto
- aree destinate allo sport

7

Urbanizzazione primaria

- a) Strade
- b) Parcheggi di relazione
- c) nucleo elementare di verde
- d) reti tecnologiche (fognature, acquedotto, gas, reti elettriche e telefoniche) e aree per cabine Enel e AMGA

8

Urbanizzazione secondaria

- a) Verde pubblico
- b) Piazze e altri spazi pubblici assimilabili
- c) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie
- d) Impianti sportivi

Art. 4 - Articolazione operativa

- 1 Il piano si compone di 4 Comparti individuati nella Tavola 04 "individuazione dei comparti", così come definiti al precedente art. 2 articolati in Unità di intervento, così come elencate ai successivi commi 3, 4, 5, 6.

Comparto n° 1 – sottozona A	S.T.	mq.	103.931
Comparto n° 1 – sottozona B	S.T.	mq.	17.749
Comparto n° 2	S.T.	mq.	119.271
Comparto n° 3	S.T.	mq.	48.829
Comparto n° 4	S.T.	mq.	32.960

S.T.	complessiva	mq.	322.740
------	-------------	-----	---------

- 2 Le destinazioni d'uso, definite al precedente art. 3, trovano sede nei singoli Comparti e Unità d'intervento secondo lo schema che segue:

3 Comparto 1: Destinazioni residenza/terziario

Unità di Intervento n° 1 - Residenza Destinazioni d'uso: art. 3 comma 1	S.F.mq.	7.470
Unità di Intervento n° 2 - Residenza Destinazioni d'uso: art. 3 comma 1	S.F.mq.	3.859
Unità di Intervento n° 3 - Residenza Destinazioni d'uso: art. 3 comma 1	S.F.mq.	8.864
Unità di Intervento n° 4 - Residenza Destinazioni d'uso: art. 3 comma 1	S.F.mq.	3.574
Unità di Intervento n° 5 - Servizi alle persone Destinazioni d'uso: art. 3 comma 5	S.F.mq.	16.978
Unità di Intervento n° 6 - Terziario Destinazioni d'uso: art. 3 comma 2	S.F.mq.	13.924
Unità di Intervento n° 7 - Terziario Destinazioni d'uso: art. 3 comma 2	S.F.mq.	7.848

4 Comparto 2: Attività commerciale

Unità di Intervento n° 8 - Commercio Destinazioni d'uso: art. 3 comma 3	S.F.mq.	112.920
Unità di Intervento n° 9 - Commercio Destinazioni d'uso: art. 3 comma 3	S.F.mq.	3.438

- 5 Comparto 3: Attività produttive artigianali/industriali
- Unità di Intervento n° 10 - Industria/Artigianato
Destinazioni d'uso: art. 3 comma 4 S.F.mq. 9.981
- Unità di Intervento n° 11 - Industria/Artigianato
Destinazioni d'uso: art. 3 comma 4 S.F.mq. 14.505
- Unità di Intervento n° 12 - Industria/Artigianato
Destinazioni d'uso: art. 3 comma 4 S.F.mq. 15.279
- 6 Comparto 4: Viabilità
- Unità di Intervento n° 13 - Circonvallazione prevista in PRUSST
Destinazioni d'uso: art. 3 comma 5 mq. 7.637
- Unità di Intervento n° 14 - Viabilità
Destinazioni d'uso: art. 3 comma 5 mq. 13.457
- Unità di Intervento n° 15 - Viabilità
Destinazioni d'uso: art. 3 comma 5 mq. 8.554
- Unità di Intervento n° 16 - Viabilità
Destinazioni d'uso: art. 3 comma 5 mq. 1.943
- Unità di Intervento n° 17 - Viabilità
Destinazioni d'uso: art. 3 comma 5 mq. 1.371
- 7 Le quantità attribuite (SU) all'interno dei Comparti 1, 2, 3 sono precisate nel successivo articolo 5 "utilizzazioni edificatorie (SU)".

Art. 5 – Dimensione degli interventi e utilizzazioni edificatorie (SU)

1 La Superficie Utile (SU) realizzabile all'interno dell'ambito è definita all'art. 12 delle N.d.A. del P.R.G.C. del Comune di Udine.

2 La SU totale è pari a mq. 158.000 e risulta articolata in:

residenza	mq	70.000
terziario	mq	36.000
commercio	mq	33.000
artigianale/industriale	mq	19.000

Come previsto nell'art. 12 delle NdA del PRGC e citato nel precedente art. 1 in presenza di interventi edilizi che adottino modalità di risparmio energetico le superfici utili realizzabili sopra citate potranno essere incrementate fino al 5%. La tipologia degli interventi di risparmio energetico, i criteri di valutazione e le modalità di attuazione dell'incremento di superficie utile sono specificate nel precedente articolo 1.

3 La dimensione degli interventi, le relative utilizzazioni edificatorie, nonché le aree di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite per ogni Comparto e precisate a livello di Unità di Intervento o ad insiemi di Unità di Intervento:

4 Comparto 1:

Unità di Intervento n° 1 – residenza	SU	mq	24.400
Unità di Intervento n° 2 – residenza	SU	mq	10.600
Unità di Intervento n° 3 – residenza	SU	mq	24.400
Unità di Intervento n° 4 – residenza	SU	mq	10.600

Nucleo elementare di verde, verde pubblico e parcheggi di relazione relative alle Unità di Intervento n° 1, 2, 3, 4 – residenza

Unità di Intervento n° V.E.2 – verde pubblico	mq	0
Unità di Intervento n° V.E.3 – verde pubblico	mq	261
Unità di Intervento n° V.E.4 – verde pubblico	mq	1.266
Unità di Intervento n° V.E.5 – verde pubblico	mq	910
<i>Sup. complessiva per verde elementare</i>	mq	2.437

Unità di Intervento n° V.P.1 – verde pubblico	mq	11.959
Unità di Intervento n° V.P.2 – verde pubblico	mq	7.020
Unità di Intervento n° V.P.3 – verde pubblico	mq	2.813
<i>Sup. complessiva per verde pubblico</i>	mq	21.792

Unità di Intervento n° P.R.11 – parcheggi di relazione	mq	1.248
Unità di Intervento n° P.R.12 – parcheggi di relazione	mq	1.248

Unità di Intervento n° P.R.13 – parcheggi di relazione	mq	165
Unità di Intervento n° P.R.14 – parcheggi di relazione	mq	131
Unità di Intervento n° P.R.15 – parcheggi di relazione	mq	108
Unità di Intervento n° P.R.16 – parcheggi di relazione	mq	164
Unità di Intervento n° P.R.17 – parcheggi di relazione	mq	1.754
Unità di Intervento n° P.R.18 – parcheggi di relazione	mq	2.094
Unità di Intervento n° P.R.19 – parcheggi di relazione	mq	1.248
Unità di Intervento n° P.R.20 – parcheggi di relazione	<u>mq</u>	<u>1.136</u>
<i>Sup. complessiva per parcheggio di relazione</i>	<i>mq</i>	<i>9.296</i>

Unità di Intervento n° 5 – servizi alle persone SU massima realizzabile mq 2.000

La capacità insediativa attribuita all'unità di intervento n° 5 proviene dal non utilizzo di pari superficie utile a destinazione residenziale non realizzata nel Comparto 1, unità di intervento 1, 2, 3, 4.

Unità di Intervento n° 6 – terziario	SU	mq	26.000
Nucleo elementare di verde, verde pubblico e parcheggi di relazione relative alle Unità di Intervento n° 6 - terziario			
Unità di Intervento n° V.E.1 – verde pubblico		mq	3.903
Parcheggi di relazione relativi alle Unità di Intervento n° 6 – terziario			
Unità di Intervento n° P.R.1 – parcheggi di relazione		mq	5.421
Unità di Intervento n° P.R.2 – parcheggi di relazione		mq	189
Unità di Intervento n° P.R.3 – parcheggi di relazione		mq	577
Unità di Intervento n° P.R.4 – parcheggi di relazione		mq	277
Unità di Intervento n° P.R.5 – parcheggi di relazione		mq	588
Unità di Intervento n° P.R.6 – parcheggi di relazione		mq	5.309
Unità di Intervento n° P.R.6 int – parcheggi di relazione interrati		mq	5.100
Unità di Intervento n° P.R.7 – parcheggi di relazione		mq	120
Unità di Intervento n° P.R.8 – parcheggi di relazione		mq	98
Unità di Intervento n° P.R.9 – parcheggi di relazione		mq	98
Unità di Intervento n° P.R.10 – parcheggi di relazione		mq	273
Unità di Intervento n° P.R.21 – parcheggi di relazione		mq	1.490
Unità di Intervento n° P.R.22 – parcheggi di relazione		<u>mq</u>	<u>1.333</u>
<i>Sup. complessiva per parcheggio di relazione</i>		<i>mq</i>	<i>20.872</i>

Unità di Intervento n° 7 – terziario	SU	mq	10.000
Parcheggi di relazione relativi alle Unità di Intervento n° 6 – terziario			
Unità di Intervento n° P.R. 23 – parcheggi di relazione		mq	2.323
Unità di Intervento n° P.R. 24 – parcheggi di relazione		<u>mq</u>	<u>5.754</u>
<i>Sup. complessiva per parcheggio di relazione</i>		<i>mq</i>	<i>8.077</i>

Comparto 2:

In riferimento alle unità di intervento n°8 e 9, come specificato nel precedente articolo 3 "destinazioni d'uso", si ricorda che in data 15/05/02 il Consiglio Regionale della Regione Friuli Venezia Giulia ha approvato la L.R. n.13 "Disposizioni collegate alla legge finanziaria 2002", ove secondo l'art.8 comma 32 della stessa legge, in presenza di programmi, pubblici o privati, finalizzati al recupero di aree, di superficie coperta complessiva superiore a mq 15.000 e ricadenti entro il perimetro dei centri abitati, ove siano localizzati edifici dismessi o in fase di dismissione, nonché ricomprese all'interno di programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio, di cui all'art.6, comma 70, della L.R. 25/01/02, n.3, le autorizzazioni all'insediamento di grandi strutture di vendita sono consentite nel rispetto dei criteri urbanistici di cui all'art.12 della L.R. 8/1999, ovvero, limitatamente al periodo previsto dall'articolo 8, comma 6, della L.R. 8/1999, come modificato dall'articolo 13, comma 20, della L.R. 13/2000, nel rispetto dei criteri urbanistici di cui all'art.6 della L.R. 41/1990 e non si ha luogo alla prescrizione di cui al comma 2 dell'art.13 della L.R. 8/1999, ovvero, per il medesimo periodo transitorio, dell'art.7, comma 2, della L.R. 41/1990.

Unità di Intervento n° 8 – commercio	SU	mq	31.500
Unità di Intervento n° 9 – commercio	SU	mq	1.500
Parcheggi pertinenziali di uso pubblico a servizio dell'insediamento commerciale e relativi alle Unità di Intervento n° 8, 9 (L'uso sarà regolato da apposita convenzione tra Privato e Comune)			
Unità di Intervento n° P.R.c1 – parch. di uso pubblico		mq	3.570
Unità di Intervento n° P.R.c2 – parch. di uso pubblico		mq	50.560
Unità di Intervento n° P.R.c3 – parch. di uso pubblico		mq	2.559
Unità di Intervento n° P.R.c4 – parch. di uso pubblico interrati		mq	10.500
Unità di Intervento n° P.R.c5 – parch. di uso pubblico		mq	1.501
<i>Sup. complessiva per parcheggio di relazione</i>		mq	68.690
Verde elementare relative alle Unità di Intervento n° 8, 9 – commercio			
Unità di Intervento n° V.E.6 – verde elementare		mq	875
Unità di Intervento n° V.E.7 – verde elementare		mq	296
Unità di Intervento n° V.E.8 – verde elementare		mq	442
<i>Sup. complessiva per verde elementare</i>		mq	1.613
Unità di Intervento n° P.P.C1 – piazza pubblica		mq	1.300

Comparto 3:

Unità di Intervento n° 10 – industria/artigianato	SU	mq	4.200
Unità di Intervento n° 11 – industria/artigianato	SU	mq	7.600
Unità di Intervento n° 12 – industria/artigianato	SU	mq	7.200
Parcheggi di relazione relativi alle Unità di Intervento n 12 per industria/artigianato (di nuova edificazione)			
Unità di Intervento n° P.Ri 01 – parcheggi di relazione		mq	1.635

Unità di Intervento n° P.Ri 02 – parcheggi di relazione	mq	1.383
---	----	-------

Nucleo elementare di verde

Unità di Intervento n° V.P.4 – verde pubblico	mq	5.084
---	----	-------

Per gli edifici esistenti all'interno delle U.I. 10, 11 e 12 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con incremento della SU nella misura massima del 10 % nel rispetto della superficie utile complessiva dell'intero Comparto e dei parametri di superficie coperta indicati nelle norme di PRG.

7

Comparto 4:

Unità di Intervento n° 13 – viabilità prevista nel PRUSST	mq	7.637
---	----	-------

Unità di Intervento n° 14 – viabilità contestuale al comparto 2	mq	13.457
---	----	--------

Unità di Intervento n° 15 – viabilità contestuale al comparto 1	mq	8.554
---	----	-------

Unità di Intervento n° 16 – viabilità contestuale al comparto 2	mq	1.943
---	----	-------

Unità di Intervento n° 17 – viabilità contestuale al comparto 1	mq	1.371
---	----	-------

Art. 6 - Opere di Urbanizzazione

- 1 Le opere di urbanizzazione primaria definite ed individuate nella Tavola 06 "azzonamento", e nelle tavole 16 / 17 / 18 / 19 "urbanizzazioni primarie: reti fognarie, acquedotto, gas, elettricità e sezione e finitura strade" sono le seguenti:
 - a- nuove viabilità e creazione di svincoli e rotatorie
 - b- fognature e reti di raccolta acque meteoriche
 - c- acquedotto
 - d- reti di distribuzione energia elettrica
 - e- reti telefoniche
 - f- rete gas
 - g- rete e impianto di illuminazione pubblica
 - h- verde elementare
 - i- parcheggio di relazione
- 2 Le opere di urbanizzazione secondaria sono: il verde pubblico e le piazze pubbliche e sono individuate nella Tavola 06 "azzonamento".
- 3 La viabilità di attraversamento situata a nord dell'ambito e interna al perimetro del P.R.P.C., individuata dall'unità di intervento n.13, avverrà nei tempi e nei modi previsti dal PRUSST, in pieno accordo con l'Amministrazione Comunale, quale viabilità di interesse comunale e sovracomunale.
- 4 Il sistema della viabilità, costituito da strade, rotatorie e svincoli e individuato come unità di intervento n.14 e collegato alla strada di attraversamento sopra descritta, dovrà essere realizzato contestualmente all'attuazione degli interventi nel Comparto 1 e nel comparto 2. In fase progettuale possono essere apportate parziali modifiche alle caratteristiche tecniche e alle dimensioni riportate nel presente P.R.P.C. secondo indicazioni di maggior dettaglio.
- 5 Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria sono realizzate dai soggetti attuatori sulla base di progetti eseguiti in conformità alle prescrizioni del presente P.R.P.C. e nel rispetto dei contenuti del Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, allegato n.3 del presente PRPC.
- 6 Le procedure di attuazione degli interventi sono esplicitate al successivo art. 8.
- 7 La realizzazione delle necessarie cabine di trasformazione elettrica e correlati ambiti di rispetto è consentita all'interno dei comparti di intervento, senza peraltro interessare aree già destinate al rispetto di standard urbanistici.

x

Art. 7 - Prescrizioni vincolanti e regole edilizie

1

Per l'attuazione degli interventi nelle singole Unità di Intervento sono prescrizioni vincolanti:

A - le utilizzazioni edificatorie massime (SU) nei Comparti 1, 2, 3;

B - le quantità delle aree da destinare all'uso pubblico, individuate all'art. 5 e nella tavola 06 "Azzonamento"

C - le aree di concentrazione fondiaria, individuate nelle tavole 06 "Azzonamento" e 08 "Regole Edilizie"

D - la localizzazione della viabilità veicolare individuata nelle tavole 06 "Azzonamento" e 08 "Regole Edilizie"

E - l'individuazione nella tavola 08 "Regole Edilizie" degli assi rettori e gli allineamenti vincolanti costituenti elementi progettuali fondativi per l'organizzazione dello spazio e degli elementi edilizi

F - l'individuazione delle altezze massime consentite, individuate in metri, definite nella tavola 08 "Regole Edilizie" e nelle tavole 13 / 14 / 15 "profili regolatori"

G - l'individuazione delle altezze vincolate, da intendere come altezze obbligate da rispettare con l'edificio o parte di esso ed espresse in numero di piani, definite nella tavola 08, "Regole Edilizie" e nelle tavole 13 / 14 / 15 "profili regolatori"

H - per le quote altimetriche del terreno indicate sulla tavola 08, "Regole Edilizie" è consentita una variazione di +/- 1.50 mt senza che questo costituisca variazione al PRPC.

I - il fronte porticato con andamento curvilineo previsto per l'unità di intervento 8 sul lato verso viale tricesimo, individuato nella tavola 08 "Regole Edilizie". Il fronte potrà presentare soluzioni di continuità ma dovrà comunque risultare leggibile l'impostazione curvilinea.

L - la formazione della corte ribassata nell'unità di intervento 5, individuata nella tavola 08 "Regole Edilizie".

M - la disposizione radiocentrica dei filari di alberi previsti per il parcheggio pertinenziale dell'unità di intervento 8, così come indicato nella tavola 08 "Regole Edilizie"

N - le distanze minime previste tra gli edifici riportate nella tavola 08 "Regole Edilizie".

O - l'utilizzo di pavimentazioni drenanti e/o parzialmente drenanti, ove possibile, per le aree di sosta dei veicoli. Tale indicazione si applica sia ai parcheggi di relazione (pubblici) che ai parcheggi pertinenziali di uso pubblico.

P - l'area boscata all'interno del comparto 1, (area VP1), indicata nella tavola 08 "Regole Edilizie"

2

Costituisce elemento fondativo e caratterizzante del piano l'omogeneità dei materiali costituenti gli edifici all'interno dei singoli comparti.

Per il comparto 1, residenza e terziario, tali materiali sono individuati in:

- I rivestimenti degli edifici residenziali potranno essere in pietra, naturale o artificiale, prodotti ceramici tipo il gres porcellanato, mattoni, klinker.
- I serramenti saranno in alluminio a taglio termico oppure in legno.

Per gli edifici a terziario il rivestimento potrà essere in pietra, artificiale o naturale, in prodotti ceramici tipo il gres porcellanato, rivestimenti metallici, mattoni, klinker.

I serramenti saranno a taglio termico in alluminio.

Per il comparto 2, commercio, tali materiali sono individuati in:

- Il rivestimento degli edifici commerciali sarà costituito da pannelli prefabbricati disposti orizzontalmente e nobilitati superficialmente con lastre di cotto, gres porcellanato, pannelli metallici o similari.

- I serramenti saranno a taglio termico in alluminio o in ferro.

Per il comparto 3, industria e artigianato, per le nuove costruzioni tali materiali sono individuati in pannelli prefabbricati, con disposizione orizzontale, nobilitati superficialmente con idoneo trattamento.

- 3 Il recupero degli edifici vincolati del Battiferro, all'interno del Comparto 3, avverrà tramite intervento di conservazione tipologica in accordo con quanto stabilito dall'art. 12 e art. 70 delle NdA del P.R.G.C. I materiali utilizzati nell'intervento conservativo saranno filologicamente coerenti e rispettosi delle caratteristiche originarie del Battiferro e dovranno essere esattamente individuati nel progetto di concessione.
- 4 Vista l'attuazione differita nel tempo delle Unità di intervento dei diversi comparti sarà consentita la variazione dei materiali costituenti gli edifici, fermo restando l'omogeneità all'interno del singolo comparto.

Art. 8 - Procedure e tempi di attuazione

- 1 Il progetto deve esplicitare a livello di Comparto o di singola unità di intervento, il rispetto dei parametri urbanistici edilizi (Superficie utile, Opere di urbanizzazione primaria e secondaria) così come precisate al precedente art.5, delle prescrizioni vincolanti, così come precisate al precedente art.7 e le scelte effettuate con specifico riferimento alle parti esterne che contribuiscono alla definizione dell'immagine verso lo spazio pubblico.
- 2 Nella considerazione che si interviene all'interno di un ambito industriale dimesso, l'attuazione delle specifiche previsioni edilizie dovrà essere preceduta dalla certificata conclusione delle operazioni di bonifica, da effettuarsi nei casi, modi e termini stabiliti dalla normativa vigente in materia, attuabile anche per stralci funzionali riferite alle singole Unità di Intervento, in stretta relazione con le destinazioni d'uso assentite dal PRPC".
- 3 L'attuazione degli interventi del Comparto 1 potrà avvenire per unità di intervento, così come individuato nella tavola 04 "Comparti di intervento" e tavola 06 "Azzonamento". L'attuazione delle unità di intervento avverrà tramite concessione diretta dei singoli edifici costituenti l'unità. E' inoltre consentita la realizzazione in tempi successivi dei diversi edifici costituenti l'unità di intervento.
- 4 L'attuazione degli interventi del Comparto 2 avviene attraverso la realizzazione unitaria estesa a tutto il Comparto, così come individuato nella tavola 04 "Comparti di intervento" e tavola 06 "Azzonamento".
- 5 L'attuazione degli interventi del Comparto 3 potrà avvenire per unità di intervento, così come individuato nella tavola 04 "Comparti di intervento" e tavola 06 "Azzonamento".
- 6 L'attuazione degli interventi del Comparto 4 è suddivisa per unità di intervento.
 - La viabilità di attraversamento situata a nord dell'ambito e interna al perimetro del P.R.P.C., individuata dall'unità di intervento n.13, avverrà nei tempi e nei modi previsti dal PRUSST, quale viabilità di interesse comunale.
 - La viabilità identificata dall'unità di intervento 14 dovrà essere realizzata contestualmente all'attuazione del comparto 2 e/o del comparto 1.
 - La viabilità identificata dall'unità di intervento 15 dovrà essere realizzata contestualmente all'attuazione del comparto 1, unità di intervento 1/6
 - La viabilità identificata dall'unità di intervento 16 dovrà essere realizzata contestualmente all'attuazione del comparto 2
 - La viabilità identificata dall'unità di intervento 17 dovrà essere realizzata contestualmente all'attuazione del comparto 1, unità di intervento 2/3/4
 - Il percorso ciclabile definito dall'unità di intervento VP4 è già stato oggetto di progettazione e sarà realizzato nei tempi e nei modi previsti dagli uffici tecnici comunali.
- 7 L'istanza di concessione edilizia per le opere private e delle relative pubbliche, di cui ai precedenti comma, deve essere presentata contestualmente, ciò al fine di assicurare contemporaneità d'esecuzione e contestualità di valutazione progettuale.
- 8 Tutti gli interventi privati e le relative opere di urbanizzazioni primarie e secondarie devono essere realizzate nei tempi e secondo le modalità stabilite nella convenzione allegata, costituente parte integrante del presente P.R.P.C.
- 9 E' consentito realizzare parcheggi pertinenziali sotto spazi pubblici destinati alla viabilità e ai servizi, previa convenzione con il Comune che disciplina le modalità e le forme di utilizzazione degli stessi da parte dei privati proprietari delle unità immobiliari di cui i parcheggi costituiscono pertinenza.
- 10 Sulle aree destinate a sede stradale e a verde pubblico potranno essere realizzate, anche se non espressamente indicate nel progetto di piano e senza che questo costituisca variante a PRPC, intercapedini di aerazione per i parcheggi interrati pubblici e pertinenziali.

Art. 9 - Variazioni al P.R.P.C.

- 1 E' ammesso introdurre modificazioni alle indicazioni non vincolanti contenute nella tavola 8, "Regole Edilizie" che si rendano necessarie a seguito di esigenze tecniche e sempre che tali varianti non incidano sul dimensionamento globale degli interventi previsti e nel rispetto delle destinazioni consentite all'interno delle unità di intervento come precisato al precedente art. 5.
- 2 In fase attuativa possono essere apportate limitate modifiche alle prescrizioni vincolanti, esplicitate al precedente art. 7 comma 2 punti 3 e 4, in relazione al maggior grado di affinamento delle indagini conoscitive. Tali modifiche non richiedono procedura di variante e sono assentite con l'approvazione del progetto edilizio.
- 3 Nell'ambito del piano particolareggiato sono consentiti trasferimenti di Superficie Utile (SU) tra le diverse unità di intervento, nella misura massima del 10% delle unità di intervento interessate dal trasferimento, senza che questo consenta un cambio di destinazione d'uso delle superfici trasferite o una variazione delle prescrizioni vincolanti individuate nel precedente art. 6. Le indicazioni dimensionali in termini di Su e delle Unità di intervento potranno essere ridefinite in sede di progetto per il permesso edilizio.
Tali scostamenti, saranno sanciti da atti di asservimento edificatorio tali da rendere noto e opponibile ai terzi l'asservimento stesso.
In sede di progettazione di ogni intervento edilizio, inoltre, dovrà essere compilata una tabella "Scalare" riportante, per ogni Unità di Intervento la consistenza delle superfici utili, nonché le disponibilità residue relative al comparto anche con riferimento alle destinazioni d'uso.
- 4 L'edificazione prevista nel presente PRPC potrà tuttavia essere modificata, senza che ciò costituisca variante al PRPC, a seguito di una proposta planivolumetrica alternativa, sviluppata in accordo con l'estensore del PRPC e comunque da presentare precedentemente alle richieste delle singole concessioni edilizie, di sviluppo urbanistico dell'ambito di edificazione costituito dal comparto di intervento residenziale e terziario n. 1. Tale proposta dovrà essere estesa all'intero comparto e dovrà esplicitare la nuova articolazione, localizzazione e destinazione d'uso delle singole strutture edilizie, salvaguardando comunque gli elementi caratterizzanti la soluzione organizzativa originaria, e in particolare l'asse verde centrale, nel rispetto delle quantità, delle funzioni e del disegno urbano attribuito alle aree ed opere pubbliche di urbanizzazione".

Art. 10. Valorizzazione e conservazione dei beni paesaggistici e ambientali

1. Il PRPC promuove la valorizzazione e la conservazione dei beni paesaggistici e ambientali ricadenti all'interno dell'area di intervento, così come definiti dalla legge regionale 52/1991 e smi. In particolare sono individuate quali situazioni di pregio paesaggistico e ambientale da salvaguardare la Roggia di Udine e il complesso del Battiferro, antico maglio idraulico adiacente al medesimo corso d'acqua e traccia storica delle prime forme industriali insistenti sul territorio cittadino.
2. Per raggiungere gli obiettivi sopra individuati il PRPC prevede:
 - a. **La creazione del percorso ciclopeditoneale.** Il progetto a livello esecutivo dovrà prevedere un tracciato di dettaglio che definisca le caratteristiche del percorso e degli attraversamenti della roggia necessari e rispetti le alberature esistenti, in particolare quelle presenti a sud del complesso del Battiferro costituite da essenze ad alto fusto composte a filare e prevedendo inoltre l'eventuale sostituzione degli esemplari deperiti.
 - b. **La realizzazione di attraversamenti della Roggia.** I ponticelli da realizzare sulla roggia saranno adibiti al solo passaggio ciclopeditoneale, e quindi dotati di appositi sistemi dissuasori al transito veicolare, saranno realizzati in legno e/o metallo con appoggi che non alterano le sponde, e dovranno consentire l'inserimento delle reti tecnologiche (rete gas, acquedotto, elettricità, ect) secondo principi non invasivi e schermandole alla vista.
 - c. **La formazione di fasce inedificabili.** All'interno delle unità di intervento UI10, UI 11, UI12 la roggia sarà protetta da fasce inedificabili di larghezza pari a mt 20.00, all'interno delle quali è esclusa la realizzazione di opere interrato e/o fuoriterra.
Le fasce in edificabili saranno mantenute a prato e piantagioni arboree ed arbustive con specie autoctone non infestanti.
Nelle fasce di vincolo è quindi esclusa la creazione di nuovi piazzali, parcheggi, marciapiedi, manufatti, depositi coperti o a cielo aperto. Gli interventi di pavimentazione comprensivi degli spazi di accesso, di manovra e sosta dovranno essere previsti contenendoli al minimo necessario.
In riferimento alle previsioni dell'art. 7 co. 3 il recupero degli edifici appartenenti al complesso del Battiferro dovrà essere previsto secondo principi di integrazione con la salvaguardia della Roggia di Udine, al fine di una reciproca valorizzazione, e sarà quindi sviluppato un progetto esecutivo unitario che affronti il recupero del Battiferro, consenta la sua piena accessibilità e individui le sistemazioni delle aree circostanti ricadenti nelle fasce di inedificabilità.
All'interno delle unità di intervento UI10,11,12 sarà consentita la messa a dimora di piante scelte tra specie autoctone.
 - d. **Andamento orografico del suolo.** All'interno delle unità di intervento UI10,11,12 e nella unità a servizi VP4 in corrispondenza della zona individuata dalle fasce di inedificabilità l'andamento orografico del suolo non dovrà essere alterato.
 - e. **Messa a dimora di nuove piante.** All'interno delle unità di intervento UI10,11,12 nelle aree scoperte non interessate dalle fasce di inedificabilità sarà consentita la messa a dimora di piante scelte tra specie autoctone.
 - f. **Alveo e manufatti esistenti.** Per l'alveo e le sponde della roggia, per i manufatti per regolamentazione delle acque esistenti e per i ponticelli esistenti sulla Roggia saranno consentiti solo interventi di tipo manutentivo tramite l'utilizzo di materiali e tipologie analoghe alle esistenti.
 - g. **Attraversamenti delle reti tecnologiche.** Non dovranno essere ammessi attraversamenti della roggia con reti infrastrutturali visibili e quindi invasivi dell'ambiente della roggia. Gli attraversamenti delle reti tecnologiche saranno consentiti in corrispondenza dei ponticelli da realizzare per la ciclopista secondo principi non invasivi e integrati nella struttura dei ponticelli stessi.
 - h. **Recinzioni.** All'interno delle unità di intervento UI10,11,12 le recinzioni verso la roggia saranno del tipo a giorno, realizzate con:
 - siepi costituite da essenze autoctone

- siepi costituite da essenze autoctone abbinate a reti o cancellate con fondazione interrata a distanza minima dalla roggia di mt 10.00
- i. **Parcheggi di relazione.** Le aree destinate a parcheggi di relazione e le aree a parcheggio interne alle unità UI10,11,12 saranno dotate di pavimentazione permeabile con inserimento di alberature autoctone in ragione di un albero ogni due stalli.
- j. **Alberature esistenti.** Le alberature esistenti presenti tra l'unità UI10,11, e in parte ricadenti nell'area destinata a parcheggio di relazione PR01 dovranno essere conservate. Il disegno del parcheggio previsto sulle tavole "schema planimetrico" 9,10,11,12 ha valore indicativo e non prescrittivo, in accordo con l'art. 7 delle presenti norme, e in fase attuativa dovrà essere sviluppato un progetto esecutivo che integri l'organizzazione del parcheggio con la conservazione delle alberature esistenti sopraindicate.

Elaborati del P.R.P.C.

A)	Tavole di piano	
01	inquadramento territoriale – estratto PRG	1.5000
02	rilievo plani-altimetrico	1.1000
03	mappa catastale	1.1000
04	comparti di intervento	1.1000
05	planimetria generale dello stato attuale con indicati gli edifici da demolire e conservare	1.1000
06	planimetria generale di azionamento	1.1000
07	planimetria delle aree di cessione su base catastale	1.1000
08	regole edilizie	1.1000
09	schema planivolumetrico	1.1000
10	planimetria: parte sud ovest (zona parco commerciale)	1.500
11	planimetria: parte sud est (zona residenziale e terziaria)	1.500
12	planimetria: parte nordovest (sottozona B)	1.500
13	profili regolatori parte 1	1.500
14	profili regolatori parte 2	1.500
15	profili regolatori parte 3	1.500
16	urbanizzazioni primarie: reti fognature e acquedotto	1.1000
17	urbanizzazioni primarie: rete gas e rete elettriche	1.1000
18	urbanizzazioni primarie: sezione e finitura strade	1.100
19	urbanizzazioni primarie: tipologie e finitura strade, marciapiedi, piazze	1.100/1.50
20	viste prospettiche aeree e di dettaglio	

B) *Elaborati normativi:*

Relazione illustrativa

Norme di Attuazione

Relazione geologica

All 01	Area di proprietà su base rilevata	1.1000
All 02	Edificio del "Battiferro": piante, prospetto, sezioni	1.200
All 03	Computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria – relazione illustrativa delle reti tecnologiche	
All 04	Dichiarazione ENEL di sufficienza energetica	
All 05	Relazione fotografica	
All 06	Inquadramento territoriale – stato di fatto	1.5000
All 07	Inquadramento territoriale	1.5000
All 08	Ortofoto con inserimento del progetto	1.10000
All 09	Visure catastali	
All 10	Stralcio documentazione Screening	
All 11	Valutazione costi per opere di demolizione e bonifica	

NB le tavole indicate in grassetto sono state integrate con il recepimento del parere regionale n. 040/05 ai sensi e per gli effetti dell'art.45 L.R. 52/1991

SCHEDA 1 - COMPARTO DI INTERVENTO 1
SOTTOZONA A - INTERVENTO RESIDENZIALE

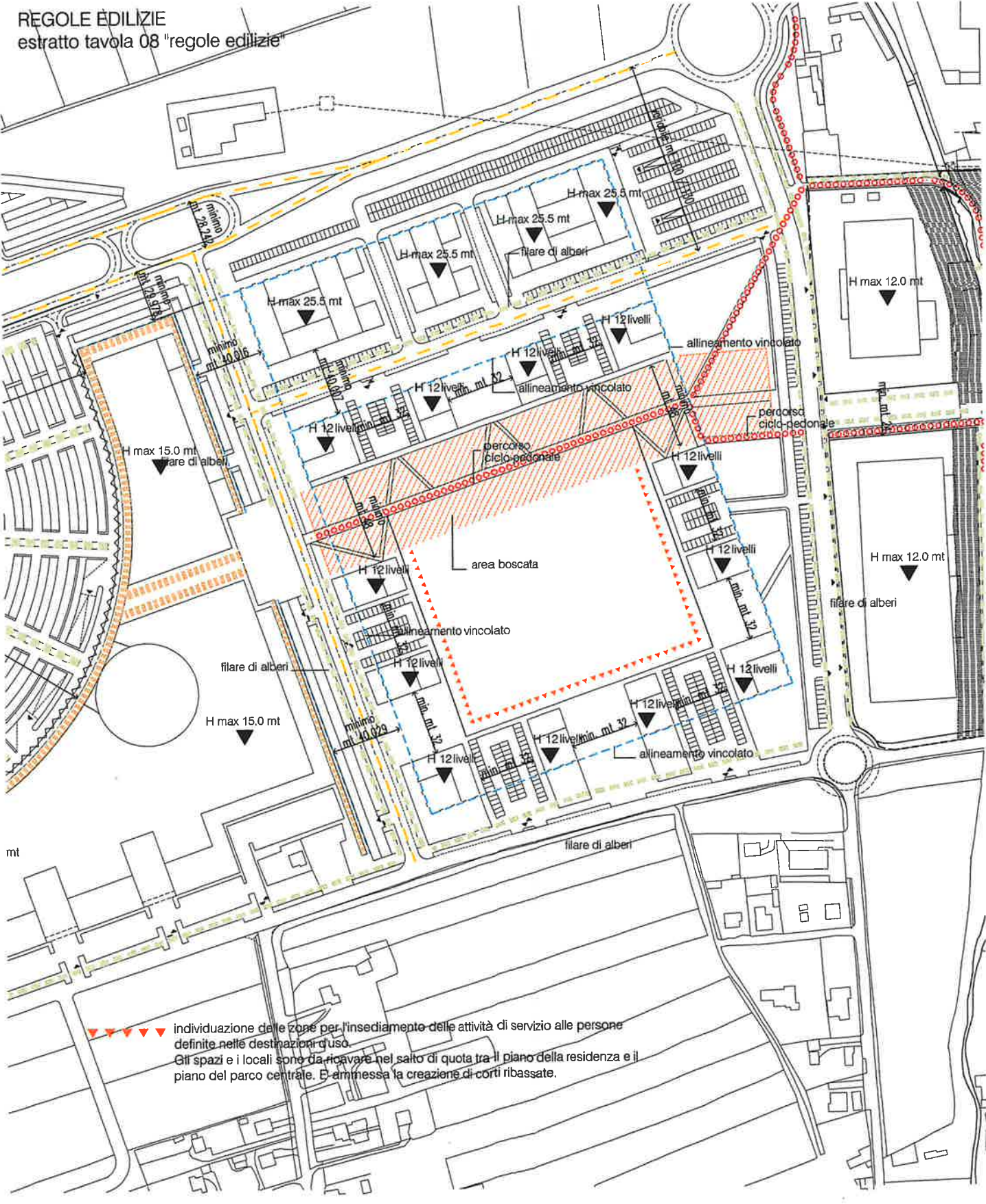
destinazioni d'uso principali	residenza, autorimesse di uso pubblico o privato a servizio della residenza
destinazioni d'uso complementari	studi professionali, uffici pubblici o privati con limitato numero di addetti, attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio con limitato afflusso di pubblico servizi alle persone pubblici o privati (asili nido, scuole materne, attrezzature e aree destinate allo sport)
superficie territoriale	mq 103.931

Unità di Intervento	Unità di Intervento destinazioni d'uso	superficie fondiaria	superficie utile	altezza VINCOLATA	verde elementare	verde pubblico	perch. pubblici o di uso pubblico a raso	
UI 1	residenza e destinazioni complementari	mq 7.470	mq 24.400	12 piani (mt. 40,00)	mq 5.405	mq 21.792	mq 9.296	
UI 2	residenza e destinazioni complementari	mq 3.859	mq 10.600	12 piani (mt. 40,00)				
UI 3	residenza e destinazioni complementari	mq 8.864	mq 24.400	12 piani (mt. 40,00)				
UI 4	residenza e destinazioni complementari	mq 3.574	mq 10.600	12 piani (mt. 40,00)				
UI 5	servizi alle persone	mq 16.978	mq 2.000*	1 piani (mt. 4,50)				
* NB la capacità insediativa attribuita all'unità di intervento 5 proviene dal non utilizzo di pari superficie utile a destinazione residenziale non realizzata nelle unità di intervento 1/2/3/4								

AZZONAMENTO E ATTUAZIONE DEL COMPARTO
estratto tavola 06 "azzonamento"



REGOLE EDILIZIE
estratto tavola 08 "regole edilizie"



individuazione delle zone per l'insediamento delle attività di servizio alle persone definite nelle destinazioni d'uso.
Gli spazi e i locali sono da ricavare nel salto di quota tra il piano della residenza e il piano del parco centrale. E' ammessa la creazione di corti ribassate.

destinazioni d'uso principali	studi professionali, uffici pubblici o privati
destinazioni d'uso complementari	attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio con limitato afflusso di pubblico autorimesse di uso pubblico o privato a servizio del terziario
superficie territoriale	mq 103,931

[illegible]

SCHEDA 3 - COMPARTO DI INTERVENTO 1
SOTTOZONA B - INTERVENTO TERZIARIO

destinazioni d'uso principali

destinazioni d'uso complementari

superficie territoriale

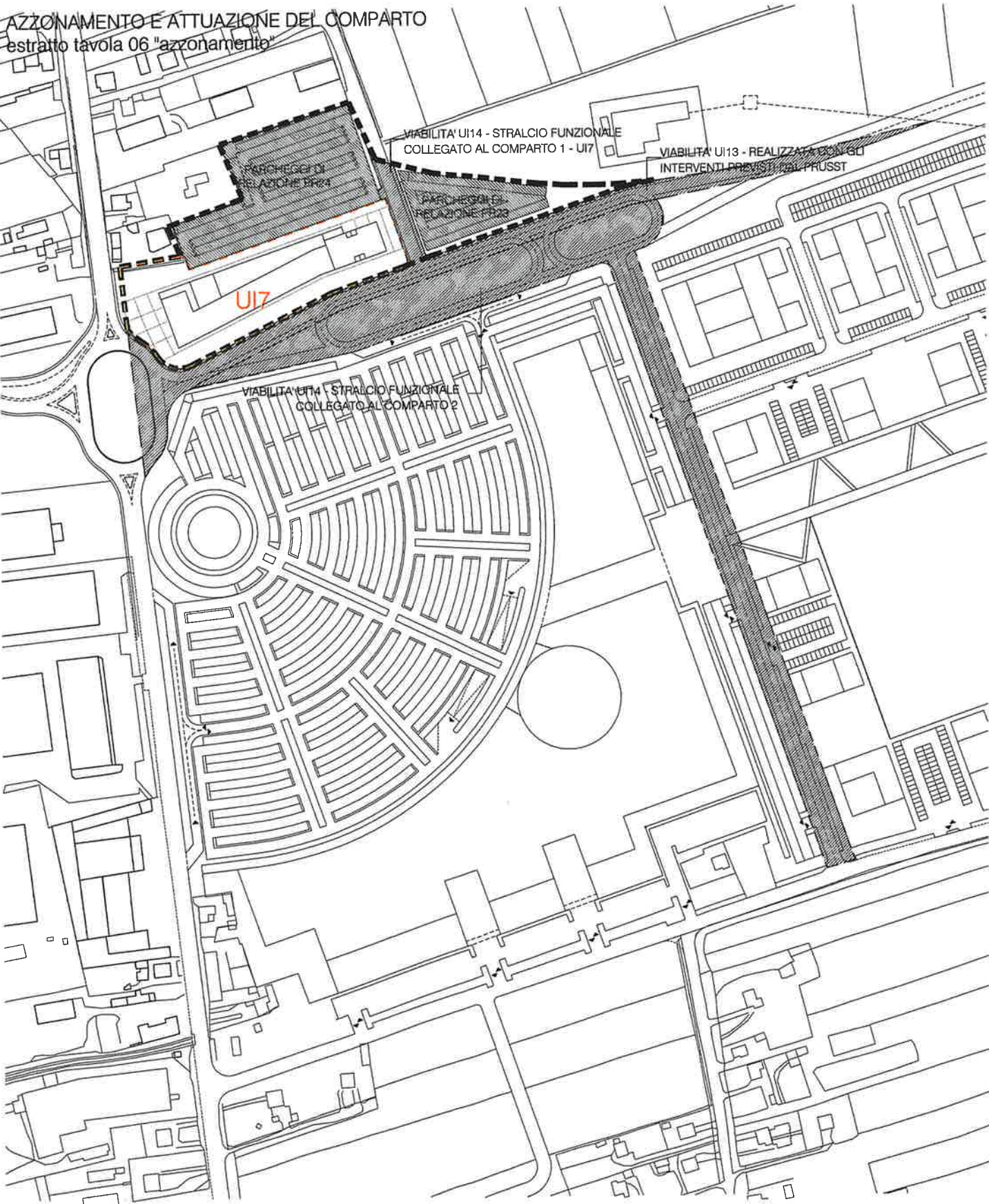
studi professionali, uffici pubblici o privati

attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio con limitato afflusso di pubblico

autorimesse di uso pubblico o privato a servizio del terziario

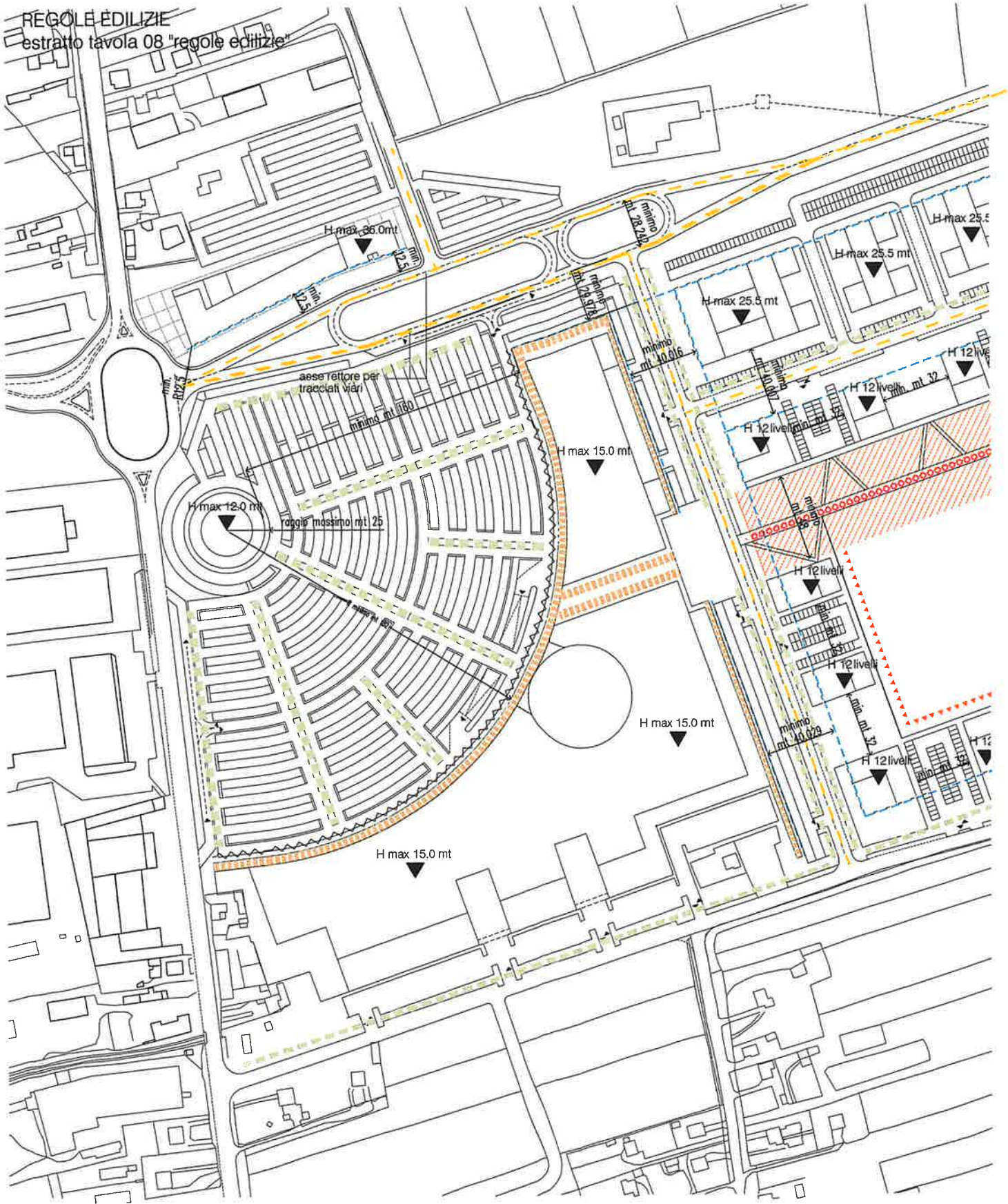
mq 17.749

AZZONAMENTO E ATTUAZIONE DEL COMPARTO
estratto tavola 06 "azzoneamento"



Unità di Intervento	Unità di intervento destinazioni d'uso	superficie fondiaria	superficie utile	altezza massima	verde elementare	verde pubblico	parcheggi di relazione	parcheggi di relazione interrati
UI 7	terziario e destinazioni complementari	mq 17.794	mq 10.000	mt 36.00	-	-	mq 8.077	-

REGOLE EDILIZIE
estratto tavola 08 "regole edilizie"



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

superficie territoriale

mq 119,271

[illegible][illegible]

SCHEDA 5 - COMPARTO DI INTERVENTO 3

ATTIVITA' PRODUTTIVE

destinazioni d'uso principali

destinazioni d'uso complementari

attività produttive artigianali e industriali,

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,

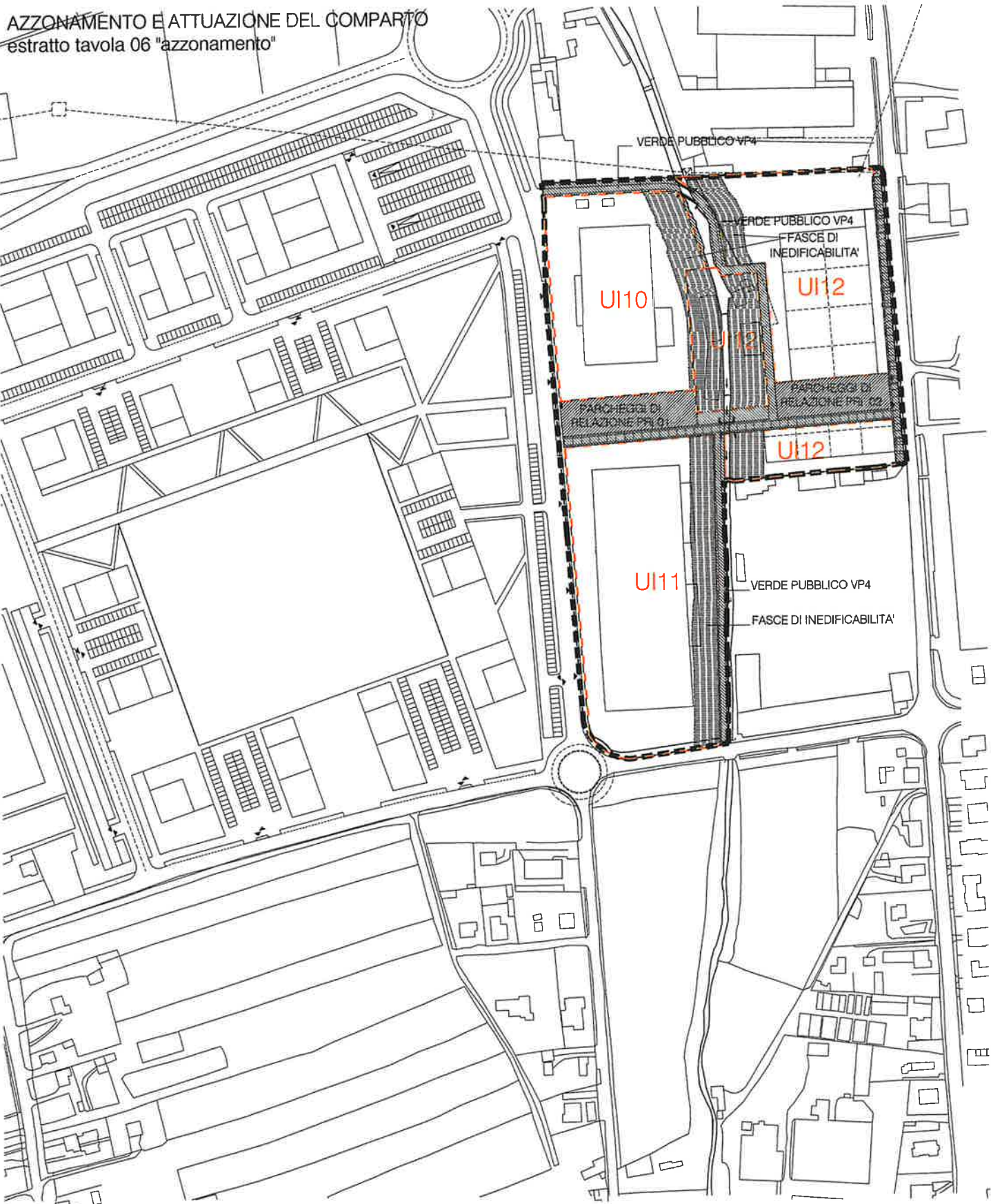
(per gli spazi del battiferro) attività museale, ricettive per il ristoro e la sosta con limitato afflusso di persone, studi professionali e attività assimilabili

superficie territoriale

mq 48.829

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 06 "azzonamento"



Unità di Intervento	Unità di Intervento destinazioni d'uso	superficie fondiaria	superficie utile	altezza massima	verde elementare	verde pubblico	parcheggi di relazione	parcheggi di relazione interrati
UI 10	attività produttive e destinazioni complementari	mq 9.981	mq 4.200	mt 12.00	-	mq 4.211	mq 3.019	-
UI 11	attività produttive e destinazioni complementari	mq 14.505	mq 7.600	mt 12.00	-			-
UI 12	attività produttive e destinazioni complementari previste per il "battiferro"	mq 12.400	mq 7.200	mt 12.00	-			-

REGOLE EDILIZIE
estratto tavola 08 "regole edilizie"

