

PERIZIA DI STIMA

per determinare il più probabile valore di mercato di un terreno con sovrastante ex depuratore in loc. S. Caterina distinto in mappa in Comune di Udine al Fg. 47 n. 1006-1776-1684 di propr.:

COMUNE DI PASIAN DI PRATO

1) PREMESSE

Il sottoscritto BALLICO geom. ANDREA con studio in Povoletto (Ud) – fr. Salt – Via Udine 7, regolarmente iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Udine al n. 2359, veniva incaricato dal Comune di Pasian di Prato per predisporre una stima asseverata per determinare il più probabile valore di mercato di un’area con sovrastanti fabbricati tecnologici (ex depuratore) in loc. S. Caterina a Pasian di Prato in conformità alla determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico LL.PP. n 878 dd. 12.12.2017.

Il sottoscritto geometra pertanto in dd. 18.01.2018, alla presenza del responsabile del CAFC S.p.A. sign. TONIZZO SIMONETTA, effettuava il sopralluogo e praticava i rilievi necessari per assumere le opportune informazioni necessarie all’espletamento dell’incarico ricevuto.

2) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE IMMOBILI

DITTA: COMUNE DI PASIAN DI PRATO - propr. per intero

a) Terreno con sovrastanti impianti distinto al Catasto Terreni

IN COMUNE DI UDINE

Fg. 47 n. 1006 E.U. are. 47.40

Fg. 47 n. 1776 E.U. are. 13.00

derivante da variazione catastale in dd. 14.11.2017 prot. UD0151529 per frazionamento del mappale Fg. 47 n. 1006 nei mappali Fg. 47 n. 1006 e 1776



corrispondente al Catasto Fabbricati

IN COMUNE DI UDINE

Fg. 47 n. 1006 Viale Venezia snc piano T E/3 RC € 9.718,00

Fg. 47 n. 1776 Viale Venezia snc piano T E/3 RC € 1.707,90

derivanti da variazione in dd. 09.01.2018 prot. UD0001929/2018 con la quale è stata soppressa l'U.I. Fg. 47 n. 1006 e costituite le distinte U.I Fg. 47 n. 1006-1776 a seguito del frazionamento di cui sopra

b) Terreno confinante distinto al Catasto Terreni

IN COMUNE DI UDINE

Fg. 47 n. 1684 inc. prod. cl. U are 11,12 RD € 0,23 RA € 0,11

DESCRIZIONE IMMOBILI

Trattasi di un'area accessibile dalla strada comunale denominata "Via S. Rocco" e con successivo passaggio con servitù sul mappale Fg. 47 n. 85 di proprietà della Rete Ferroviaria Spa con sede in Roma. La stessa risulta ubicata in zona periferica tra la sponda del torrente Cormor e la linea ferroviaria e confina sul lato nord con una vasta area ricadente, in base all'attuale P.R.G.C. del Comune di Udine, in zona "H3" (vedi allegato estratto P.R.P.C.) destinata attualmente a ricovero mezzi di trasporto della ditta Ceccarelli.

L'area oggetto di stima comprende:

- i mappali Fg. 47 n. 1006 e 1776, occupati dalle strutture a servizio dell'ex depuratore acque fognarie provenienti dall'abitato di Pasian di Prato. Allo stato attuale detti manufatti risultano in parte inattivi ed in parte utilizzati per il pompaggio delle acque reflue che vengono convogliate al collettore della rete del Comune di Udine di Via Zannini a mezzo di una canaletta;
- il terreno confinante Fg. 47 n. 1684 ubicato all'esterno della recinzione dell'ex depuratore.

Nel dettaglio:

Fg. 47 n 1006

Area un tempo utilizzata completamente ad impianto di depurazione e ricadente, in base all'attuale P.R.G.C. del Comune di Udine, in zona "ST Attrezzature tecnologiche". Nella parte centrale vi trova ubicazione, una vasca circolare a sedimentazione in cemento armato (F1 in planimetria), ad una quota di - 4,50 ml. rispetto al resto del fondo ed una vasca rettangolare di areazione in cemento armato (E1 in planimetria) ad una quota di - 4.80 ml., un tempo destinate alla raccolta delle acque

fognarie
vi trova
delle va
planime
utilizzat
per per
essendo
ritomba
dovrann
diverso
L'intera
un unic
Fg. 47
Area ri
tecnolo
- impia
Pasian
- due p
cabina
muratu
Attualr
in Udir
L'area
1006 s
Fg. 47
Terren
Cormc
a caus
della
acciaia
In bas
Attrez

fognarie per la depurazione ed accessibili attraverso una scarpata e scalinate. Sul piano di campagna vi trovano ubicazione inoltre un deposito con annesso locale ispessimento (B-C in planimetria), delle vasche di essicamento (A in planimetria) ed un fabbricato in c.a. per aerazione (E-F in planimetria). Allo stato attuale tutti gli impianti e strutture insistenti su detta area risultano non più utilizzati all'uso per cui erano stati costruiti e pertanto dovranno essere in parte demoliti e rimossi per permettere un utilizzo diverso dall'attuale. In particolare le due vasche e il manufatto B-C, essendo ubicati sotto in piano di campagna, potranno essere mantenuti procedendo al loro ritombamento con terra di coltivo e ripristino del piano di campagna, le vasche di essicamento dovranno essere demolite ed il manufatto E) in cemento armato potrà essere recuperato per uso diverso dall'attuale.

L'intera area, in parte piantumata sul lato nord ed ovest, risulta completamente recintata formando un unico corpo con il vicino mappale Fig. 47 n. 1776.

Fig. 47 n. 1776

Area ricadente in base all'attuale P.R.G.C. del Comune di Udine in zona "ST Attrezzature tecnologiche" con sovrastante:

- impianto di pompaggio acque reflue utilizzato per la raccolta delle acque fognarie del Comune di Pasion di Prato (C in planimetria) e costruito interamente da parte del CAFC S.p.A.
- due piccoli manufatti, uno ad uso magazzino/deposito (lettera A in planimetria) ed uno destinato a cabina elettrica (lettera B in planimetria) costruiti dallo stesso Comune di Pasion di Prato con muratura in c.a. su fondazioni e solaio di copertura sempre in c.a.

Attualmente questa parte di impianto è funzionante e gestita dal Consorzio CAFC S.p.A. con sede in Udine – Viale Palmanova 192.

L'area risulta recintata sul lato nord, sud ed est mentre sul lato ovest è collegata al mappale Fig. 47 n. 1006 senza alcuna delimitazione.

Fig. 47 n. 1684

Terreno confinante con il mappale Fig. 47 n. 1776 collegato direttamente al greto del torrente Cormor e coperto da una vegetazione di essenze di alberi autoctoni. Lo stesso fondo è inutilizzabile a causa della conformità molto scoscesa e della non facile accessibilità e risulta ubicato all'esterno della recinzione dell'ex depuratore. Tale fondo è attraversato da una sovrastante passerella in acciaio che permette il pompaggio delle acque reflue al collettore della rete del Comune di Udine.

In base all'attuale P.R.G.C. del Comune di Udine anche questo mappale ricade in zona "ST Attrezzature tecnologiche".

3) CONFORMITA' DATI CATASTALI

Legge 30 luglio 2010, n. 122 art. 19, comma 14 di conversione al D.L. 31 maggio 2010, n. 78

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985, n. 52, si dichiara che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto.

4) REGOLARITA' URBANISTICA

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia; dell'art. 40, comma secondo, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46, comma primo, del D.P.R. 6 giugno 1991 n. 380 e dalla documentazione in possesso si dichiara:

- che è stata rilasciata al Comune di Pasian di Prato la Concessione Edilizia dd. 12.01.1982 n. 25724/81 P.G. – n. 476/76 Ediliz. da parte del Comune di Udine per la costruzione dell'impianto di depurazione;
- che è stata rilasciata al Comune di Pasian di Prato la Concessione Edilizia dd. 01.08.1984 n. 10463/84 P.G. – n. 476/76 Ediliz. da parte del Comune di Udine per il potenziamento dell'impianto di depurazione di S. Caterina e recinzione del fondo;
- che è stata rilasciata al Comune di Pasian di Prato la Concessione Edilizia dd. 25.03.1985 n. 4380/85 P.G. – n. 342/84 Ediliz. da parte del Comune di Udine per i lavori di completamento della rete fognaria del capoluogo e delle frazioni sui terreni censiti al Fg. 47 mapp. 1002 (porzione) 47 (porzione) 1001 (porzione) 49 (porzione) e 48 (porzione);
- che è stata rilasciata al Comune di Pasian di Prato la Concessione Edilizia dd. 05.12.1985 n. 8985/85 P.G. – n. 476/76 Ediliz. da parte del Comune di Udine per la variante al progetto in corso d'opera (Concessione Ed n. 10463 P.G. 84 – n. 476 Ed. 86 dell'01.08.1984) per il potenziamento dell'impianto di depurazione di S. Caterina. Variante consistente nella costruzione di una vasca interrata in c.a. per la clorazione finale, costruzione di un fabbricato uso ricovero attrezzi e locale per servizio igienico e nella sistemazione della strada di accesso lungo la ferrovia;
- che è stata rilasciata al Comune di Pasian di Prato la Concessione Edilizia dd. 09.05.1990 n. 7390/90 P.G. – n. 1406/89 Ed. da parte del Comune di Udine per la realizzazione del 9° lotto dei lavori di costruzione delle fognature nel Capoluogo e nelle frazioni, consistente nella realizzazione di un manufatto per il trattamento fanghi presso il depuratore di Santa Caterina;
- che è stata rilasciata al Comune di Pasian di Prato l'agibilità dd. 11.02.1992 n. 6054/91 P.G. n. 476/76 ED. da parte del Comune di Udine per l'impianto di depurazione acque reflue sito in Loc. S. Caterina;

- che è stata rilasciata al Comune di Pesian di Prato l'agibilità dd. 20.10.1997 P.G. n. 840-88164/97 ED. n. 1406/89 da parte del Comune di Udine per il manufatto per il trattamento fanghi presso il depuratore di S. Caterina;
- che è stato rilasciato al C.A.F.C. SPA da parte del Comune di Udine il Permesso di Costruire dd. 11.11.2014 P.G. n. PG/E 0110728/2013 Cod. PDC/70.1.2013 per collegamento del collettore finale del depuratore di Pesian di Prato al collettore della rete di Udine;
- che è stata rilasciata al CAFC SPA l'agibilità dd. 28.12.2016 P.G. n. PG/E 0110728/2013 Cod. PDC/70.1.2013 da parte del Comune di Udine per l'esecuzione di collegamento del collettore finale del depuratore di Pesian di Prato al collettore della rete di Udine;
- che successivamente non sono state eseguite altre opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo;
- che non sono stati mai adottati provvedimenti sanzionatori.

5) GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto geometra assume come metodo di stima, per la valutazione degli immobili in oggetto, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili, tenendo presenti anche i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili che si possono ritenere simili, delle superfici commerciali ricavate come da consuetudine locale, dell'attuale destinazione urbanistica dei terreni, dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche del terreno, della tipologia edilizia, caratteristiche strutturali e stato di conservazione dei fabbricati.

Nella valutazione si è tenuto conto inoltre:

- della potenzialità futura della zona in quanto confina a nord con una vasta area ricadente in zona "H3" attualmente destinata a ricovero mezzi di una ditta di trasporti;
- che una eventuale variante al P.R.G.C. del Comune di Udine potrebbe modificare la destinazione urbanistica del fondo Fg. 47 n. 1006 in zona commerciale "H";
- che una parte degli impianti e manufatti insistenti sul fondo Fg. 47 n. 1006 dovranno essere demoliti con successivo ripristino parziale del piano di campagna mentre altri potranno essere mantenuti per essere destinati ad altro uso;
- che comunque il fondo Fg. 47 n. 1006 a seguito dei lavori di parziale demolizione e ripristino avrà una commercialità maggiore rispetto al confinante fondo Fg. 47 n. 1776 che manterrà invece la destinazione attuale e l'utilizzo da parte del CAFC SPA di Udine;
- della vetustà dei manufatti e delle tabelle medie agricole (VAM).

Si procede pertanto a distinte valutazioni:

1) Fg. 47 n. 1006

Considerato che una parte dei manufatti sarà mantenuta, una parte sarà oggetto di ritombamento con sistemazione del piano di campagna ed una parte sarà oggetto di demolizione, si procede alla valutazione dell'area e del fabbricato da mantenere detraendo i costi di demolizione e reinterro parziale (valore di trasformazione dell'area).

Superficie area mq. 4740 x € 22,00/mq.	€ 104.280,00
Manufatto "E" da mantenere uso ex depuratore della superficie di circa mq. 190,00 – valutato a corpo	€ 5.000,00

TOTALE	€ 109.280,00

A detrarre costi per:

a) Esecuzione della demolizione di strutture in calcestruzzo semplice ed armato, di qualsiasi forma e spessore, compreso eventuale intonaco, il taglio del ferro di armatura, la rimozione di tubazioni, l'esecuzione di puntellazioni e protezioni necessarie in qualunque posizione e a qualsiasi quota, i ponteggi di lavoro, la discesa dei materiali di risulta da qualunque altezza e profondità ed il loro trasporto alle pubbliche discariche, l'indennità di discarica, l'uso di compressori con martelli pneumatici, pinze demolitrici od altri mezzi demolitori, ad esclusione delle mine **(manufatti lettera A) circa mc. 50,000 x € 150,00** € 7.500,00

b) Esecuzione di riporti, mediante fornitura e posa in opera di materiali misti granulari, costituiti da ghiaia, detrito e frantumato arido provenienti da cave di prestito o alvei di torrente, per formazione di strati di fondazione stradale, ritombamenti, sottofondi, corpi stradali, rilevati, rialzi di curve, bonifiche e ricariche di consolidamento, compreso la pulizia e sistemazione del fondo, l'indennità di cava, il carico, trasporto e lo scarico a piè d'opera, le eventuali correzioni granulometriche e stabilizzazioni, la stesura e compattazione per strati di 30 cm. massimi, la sagomatura, profilatura dei cigli e delle scarpate, la compattazione con adeguati mezzi meccanici sino al raggiungimento del costipamento prescritto.

Successivo ritombamento in parte dello scavo mediante fornitura e posa in opera di terra di coltivo proveniente da terreni produttivi priva di radici e di piante infestanti, ciottoli, macerie ecc. compreso stesura, costipamento e livellatura.

circa mc. 4000,000 x € 13,50 **€ 54.000,00**

RESTANO **€ 47.780,00**

Per cui: € 47.780,00 : mq. 4740 = € 10,00 al mq.

2) Fg. 47 n. 1776

Locale "B" mq. 11,16 x € 150,00/mq. **€ 1.674,00**

Locale "A" mq. 33,00 x € 150,00/mq. **€ 4.950,00**

Superficie area mq. 1300 x € 1,20/mq. **€ 1.560,00**

TOTALE **€ 8.184,00**

Il manufatto "C" è stato costruito dal CAFC Spa per cui non è oggetto di valutazione.

3) Fg. 47 n. 1684

Terreno boschivo sul greto del torrente Cormor ed inutilizzabile della superficie di mq. 1112 x € 0,20/mq.

€ 222,40

RIEPILOGO STIMA

Fg. 47 n. 1006 **€ 47.780,00**

Fg. 47 n. 1776 **€ 8.184,00**

Fg. 47 n. 1684 **€ 222,40**

Ritiene il sottoscritto di aver soddisfatto all'incarico ricevuto.

POVOLETTO, li 22.03.2018

Allegati:

- **mappa catastale**
- **documentazione fotografica**
- **visure catastali**
- **planimetrie catastali**
- **estratto P.R.P.C. Comune di Udine**
- **zonizzazione P.R.P.C. Comune di Udine**

IL TECNICO INCARICATO.



Andrea Balico

1546/18

TRIBUNALE DI UDINE
VERBALE DI GIURAMENTO

Nel Tribunale di Udine

questo giorno 26.03.2018
avanti all'Infrascritto Forzè Loppatto

è personalmente comparso il geometra BALLICO ANDREA di Enzo da Povoletto il quale rendendo estensibile la qui contro estesa perizia nell'interesse del Comune di Pasian di Prato come da determinazione del Servizio Tecnico LL.PP. n 878 dd. 12.12.2017, ha fatto istanza per essere ammesso al giuramento di rito.

Accolta l'istanza e fatto al comparso le prescritte ammonizioni sulla importanza e santità del Giuramento e sulle pene in caso di falso, prestava esso nelle forme di legge il seguente giuramento:

"Io geometra BALLICO ANDREA giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità. Sulle generalità dichiaro: sono

BALLICO ANDREA, nato a Povoletto il 29.01.1960, ed ivi residente in traz. Ravosa - Via Fontana Falcon n. 6, cod. fiscale BIL NDR 60A29 G949N;" (C.I. n. AX6675268 del 02.08.2016 rilasciata

dal Comune di Povoletto con scadenza 29.01.2027).

Si dà atto che la presente perizia portante la data del 22.03.2018 consta di n.7 facciate scritte per intero ed inizia con le parole "Comune di Pasian di Prato" e termina con le parole "Il Tecnico

Incaricato".

IL TECNICO INCARICATO



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

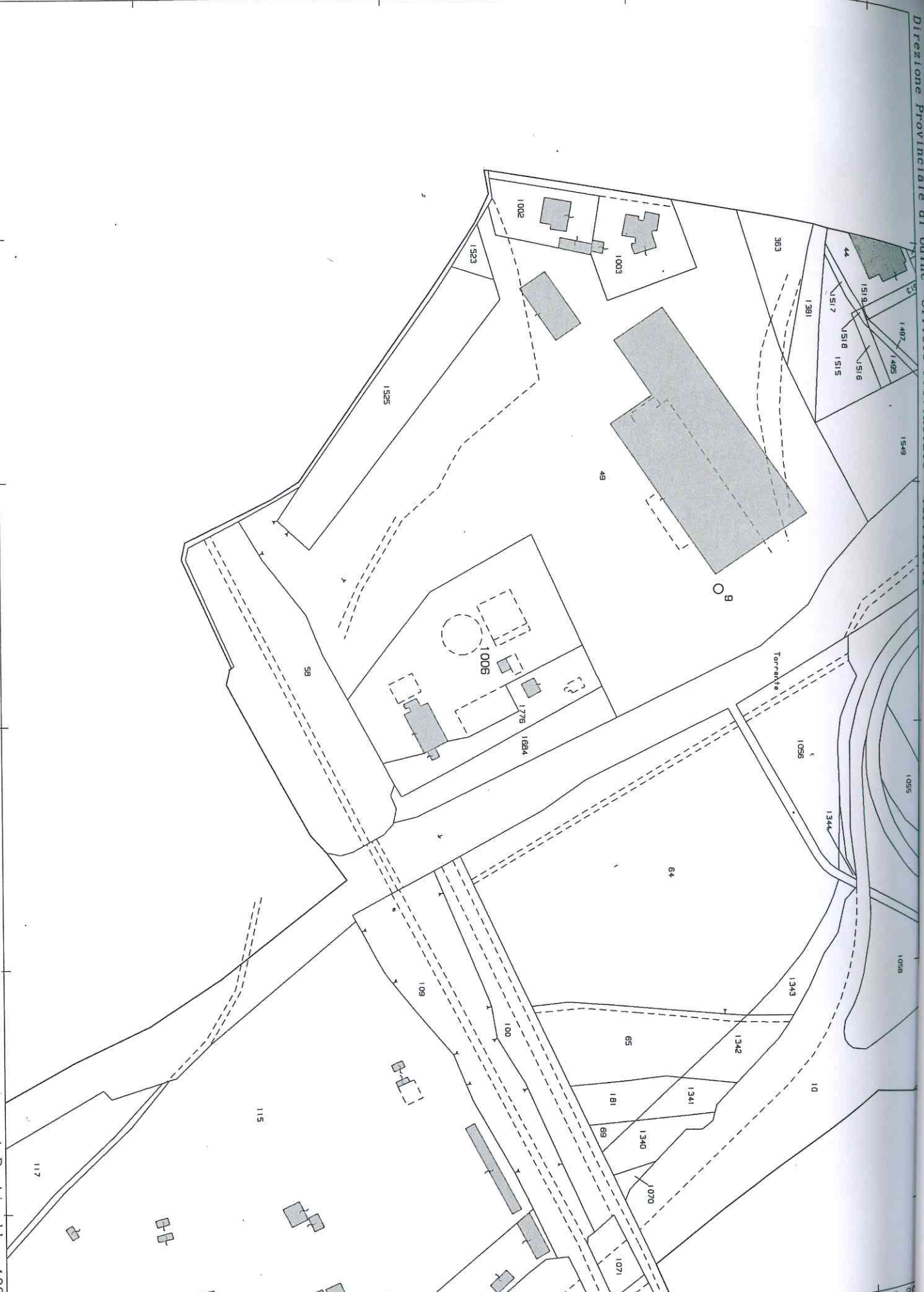


N=-2100

Direzione Provinciale di Udine UFFICIO PROVINCIALE

E=-2700

1 Particella: 1006



Comune: UDINE
Foglio: 47

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

16-Mar-2018 9:23:30
Prot. n. T32358/2018





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 47 Particella: 1006

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	47	1006		Cens.	Zona	E/3				Euro 9.718,80	FRAZIONAMENTO del 08/01/2018 protocollo n. UID0001929 in atti dal 09/01/2018 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 242.1/2018)
Indirizzo		VIALE VENEZIA SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA	
1	COMUNE DI PASIAN DI PRATO		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			00477160303*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA				
	COSTITUZIONE del 18/08/1992 in atti dal 10/07/1996 Registrazione: (n. 1911/1992)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 47 Particella: 1776

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		47	1776		3		E/3				Euro 1.707,90	FRAZIONAMENTO del 08/01/2018 protocollo n. UDD0001929 in atti dal 09/01/2018 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 242.1/2018)
Indirizzo		VIALE VENEZIA SNC piano: T.										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI PASIAN DI PRATO		00477160303*		(1) Proprietà	

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)
	Provincia di UDINE
Catasto Terreni	Foglio: 47 Particella: 1684

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	47	1684		-	INCOLT PROD	U	11 12	Dominicale Euro 0,23	Agrario Euro 0,11	FRAZIONAMENTO del 05/08/2008 protocollo n. UD0325909 in atti dal 05/08/2008 (n. 325909.1/2008)
Notifica										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PASIAN DI PRATO con sede in PASIAN DI PRATO	00477160303*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

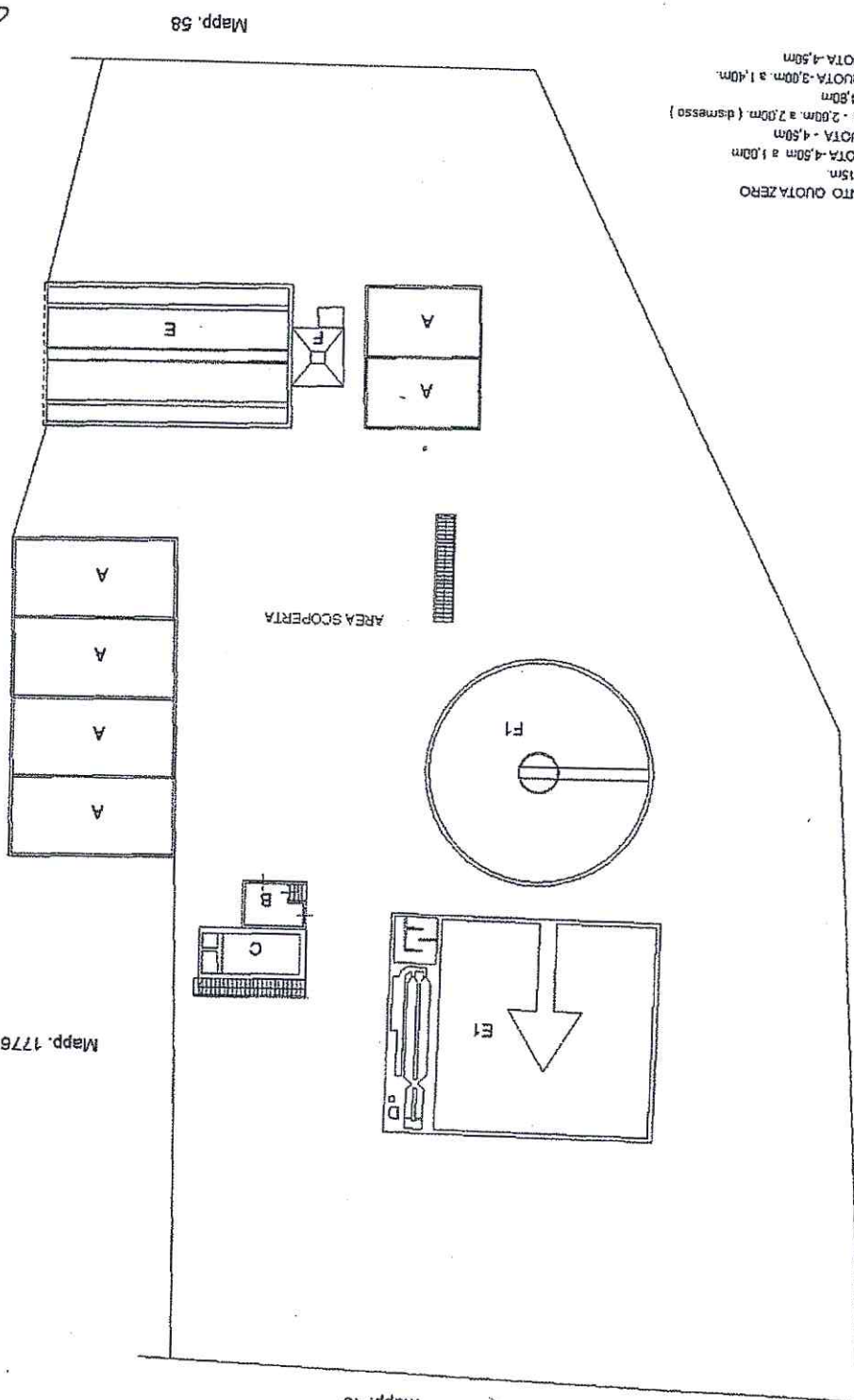
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

del
 Dichiarazione protocollo n.
 Planimetria di u.f.u. in Comune di Udine

civ. SNC

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 47
 Particella: 1006
 Subalterno:
 Completata da:
 Carmassi Federico
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Udine
 N. 3176

PIANTA PIANO TERRA



- LEGENDA
- 1) MASCHE DI ESSICCAMENTO QUOTA ZERO
 - 2) DEPOSITO - R.P. h=3.15m
 - 3) PRESSAMENTO DA QUOTA -4.50m a 1.00m
 - 4) PRETTAMENTI QUOTA -4.50m
 - 5) AREA DA QUOTA -2.00m a 2.00m (dismessa)
 - 6) AREA DA QUOTA -4.50m
 - 7) AREA DA QUOTA -3.00m a 1.00m
 - 8) SEPARAZIONE A QUOTA -4.50m

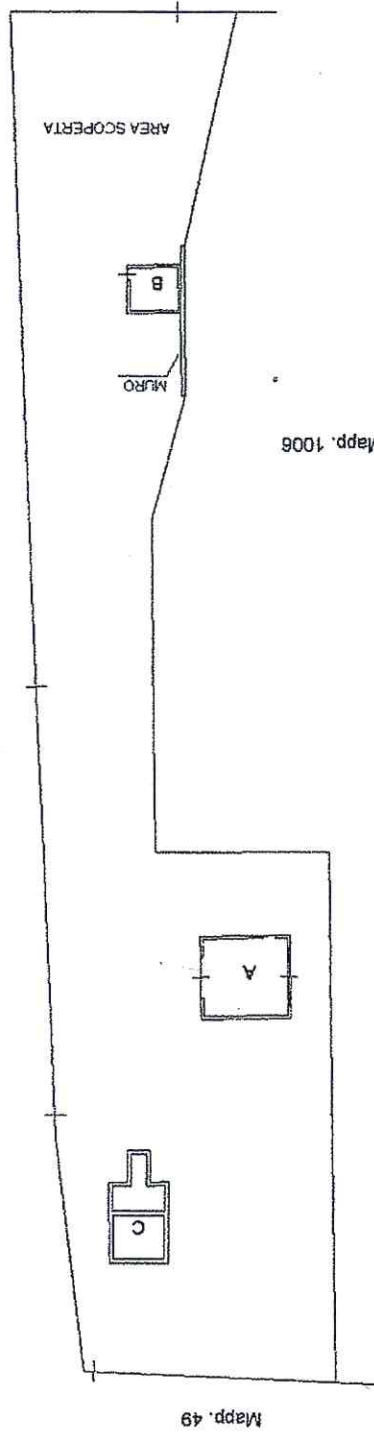


Handwritten signature and initials

DISIDRATAZIONE MECC. n. 3.56m.
 CABINA ELETTTRICA h.max. 3.00m, h.min. 2.40m.
 MANUFATTO DI SOLLEVAMENTO h. - 7.25m. / - 2.40m

LEGENDA

PIANTA PIANO TERRA



Mapp. 1684

Mapp. 1006

Mapp. 1006

Mapp. 49

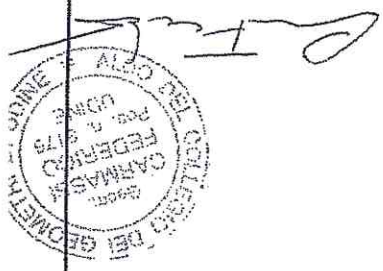


tabella n. 1 Scala 1:500

Agenda delle Entrate
 Ufficio Provinciale di
 Udine
CATASTO FABBRICATI

Dichiarazione protocollo n. _____ del Pianimetria di u.l. u. in Comune di Udine Viale Venezia	
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 47 Particella: 1776 Subalterno: _____	Completata da: Carmassi Federico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Udine N. 3176

clv. SNC



Caratteristiche generali

Tale zona definisce le parti del territorio comunale destinate, in maniera coerente alle finalità del PRG, ad attrezzature commerciali-distributive e ad altre attività compatibili.

Obiettivi di progetto

Gli obiettivi del Piano sono:

- consentire il completamento delle previsioni insediative;
- consolidare e migliorare gli insediamenti esistenti;
- incentivare la localizzazione di nuove attività;
- perseguire possibili sinergie tra zone commerciali esistenti al fine di contenere il consumo di risorse;
- garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico delle zone commerciali in rapporto agli ambiti residenziali, agricoli e naturali;
- incentivare interventi di ristrutturazione del sistema infrastrutturale al fine di migliorare l'accessibilità e la fruibilità degli insediamenti commerciali (controllati, concentrazione di accessi, ...);
- incentivare il ricorso a soluzioni insediative ed edilizie ecocompatibili.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale all'ingrosso;
- commerciale al dettaglio;
- servizi (artigianale di servizio);
- trasporto di persone e merci;
- direzionale.

Sono inoltre ammessi:

- laboratori di ricerca, mostre;
- magazzini, depositi, silos e rimesse;
- attività artigianali complementari al commercio;
- un alloggio per il custode.

È consentita la permanenza e lo sviluppo delle attività editoriali esistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle presenti Norme, per le seguenti attività specifiche: attività editoriale, tipografica e grafica, compresa la pubblicazione e diffusione di giornali quotidiani e periodici, riviste e rotocalchi, libri e ogni genere di pubblicazioni anche per conto terzi; gestione sotto qualsiasi forma delle relative testate, nonché di testate di proprietà di terzi; elaborazione, realizzazione, produzione, trasmissione e cessione di servizi audio-visivi-telematici di informazione, culturali, ricreativi, pubblicitari, sociali e in genere tutte le attività attinenti all'informazione compresa l'attività pubblicitaria.

Articolazione delle zone H

La zona H si articola nelle seguenti zone:

- zona H1 - destinata all'insediamento delle attrezzature per il commercio con l'estero e l'interscambio merci (centro doganale, aeroporto);
- zona H2x - corrispondente alla parte del territorio destinata ad attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale di nuova previsione, soggetta a piani attuativi approvati;
- zona H2.n - corrispondente alla parte del territorio destinata ad attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale di nuova previsione, regolamentata con Scheda Norma;
- zona H3 - corrispondente alla parte del territorio destinata ad attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale completamento;
- zona H3zau - corrispondente alla parte del territorio destinata ad attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale della Zona Annonaria Udinese.

Altre prescrizioni

L'apertura, l'ampliamento, il trasferimento di sede e la concentrazione delle grandi strutture di vendita (con superficie di vendita superiore a 1.500 mq), costituite da singoli esercizi o centri commerciali al dettaglio o complessi commerciali o outlet, sono soggetti alle procedure e verifiche previste dalla normativa in materia di commercio. Fino all'aggiornamento del Piano comunale del commercio, adeguato alle previsioni del nuovo PRGC e integrato con gli studi viabilistici funzionali alla localizzazione delle grandi strutture di vendita, in zona H sono realizzabili e attivabili esercizi di vendita fino alla media distribuzione (superficie di vendita inferiore a 1.500 mq); negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa il limite anzidetto è da intendersi quale somma complessiva di tutte le attività commerciali al dettaglio insediabili.

Le aree scoperte destinate alla sosta e alla movimentazione delle merci dovranno essere dotate di opportuni sistemi per il trattamento delle acque di prima pioggia; le acque trattate dovranno essere smaltite in sito tramite pozzi perdenti.

È altresì obbligo dotare le aree esterne destinate a parcheggio, di pavimentazioni drenanti che consentano la crescita di un manto erboso. Le aree a parcheggio dovranno essere piantumate con essenze arboree di alto fusto autoctone.

In caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia è obbligo per le imprese di trasporto e di logistica predisporre un progetto esteso all'intero lotto delle mitigazioni di impatto del rumore, delle emissioni dei mezzi, delle ripercussioni sulla viabilità e l'accessibilità.

Per i complessi commerciali attestati su via Tricesimo e viale Palmanova, gli interventi edilizi relativi alle aree scoperte prospicienti la strada dovranno effettuare una razionalizzazione e messa in sicurezza dei propri accessi carrai.

Gli interventi sugli "edifici e ambiti urbani tutelati", evidenziati nelle tavole di zonizzazione e T1 delle Tutele Ambientali, Paesaggistiche e Storiche, sono soggetti anche alle norme degli articoli 30-31-32-35.

ART. 47 - ZONA H1

Destinazioni d'uso

Sono quelle sopra specificate per la zona H.

Strumenti di attuazione

In tale zona il PRGC si attua mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

Indici urbanistici ed edilizi

QF	0,50
Area scoperta	area permeabile sistemata a verde arborato nella misura di almeno il 10% della superficie del lotto
H	12,00 m (con esclusione di volumi tecnici e/o tecnologici quali torri di evaporazione, silos, ciminiere, ecc.)
Ds	Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al successivo articolo 50; in particolare per la viabilità urbana di scorrimento la distanza minima è di 12,00 m
De	10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

ART. 48 - ZONA H2: H2x e H2.n

Destinazioni d'uso

Sono quelle sopra specificate per la zona H.

Strumenti di attuazione

Nella zona H2.n (con n numero progressivo) il PRGC si attua, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati, mediante Piano Attuativo o intervento convenzionato secondo le specificazioni delle Schede Norma.

Se non diversamente specificato dalle Schede Norma, i fabbricati esistenti negli ambiti possono essere assoggettati a interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

I Piani Attuativi già approvati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del nuovo PRGC (H2x) continuano a trovare applicazione fino alla data di scadenza della loro efficacia, fatto salvo quanto di seguito specificato.

Le disposizioni del presente articolo, per quanto attiene alle destinazioni d'uso consentite nella zona omogenea H, trovano diretta e immediata applicazione anche all'interno dei Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del nuovo PRGC e salva l'esigenza di garantire il rispetto dell'assolvimento degli obblighi in termini di standard urbanistici, secondo ogni sovraordinata prescrizione a livello comunale e regionale.

Le varianti ai Piani Attuativi approvati sono subordinate al rispetto dei parametri di cui al presente articolo.

Al termine del periodo di efficacia restano in vigore, per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi, tutte le Norme Tecniche di Attuazione specificate dal Piano Attuativo.

Indici urbanistici ed edilizi

Se non diversamente previsto dalle Schede Norma, il Piano Attuativo è subordinato al rispetto dei seguenti parametri:

SM	l'intero comparto indicato in cartografia
QT	0,40

Area scoperta	area permeabile sistemata a verde arborato nella misura di almeno il 10% della superficie del lotto.
H	12,00 m
Ds	12,00 m
De	10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici
Dc	(dal perimetro del Piano Attuativo) pari all'altezza delle costruzioni ma non inferiore a 6,00 m

Alloggio custode Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona, è ammessa l'edificazione di una unità abitativa per ogni azienda insediata, interna o contigua ai fabbricati commerciali; la volumetria utile massima è di 300 mc.

Parcheggi vedere art. 56

Urbanizzazione primaria:

Parcheggi di relazione 0,07 ST

Urbanizzazione secondaria:

Verde pubblico 0,03 ST

Norme ambientali

Il Piano Attuativo dovrà contenere indicazioni su:

- progettazione delle coperture e dell'involucro dei fabbricati per:
 - mitigare l'impatto dell'insediamento mediante pareti o tetti verdi piantumati;
 - massimizzare il rendimento energetico dei fabbricati e l'efficienza degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili;
- sistemi di illuminazione stradale e delle aree scoperte con l'obiettivo di minimizzare l'inquinamento luminoso e perseguire il risparmio energetico;
- recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.

ART. 49 - ZONA H3 e H3zau

Destinazioni d'uso

Sono quelle sopra specificate per la zona H.

Strumenti di attuazione

In tale zona il PRGC si attua mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

Indici urbanistici ed edilizi

SM	1.500 mq (solo per interventi di nuova edificazione)
QF	- 0,50 per la zona H3

- 0,65 per la zona H3zau

Area scoperta	area permeabile sistemata a verde arborato nella misura di almeno il 10% della superficie del lotto
H	12,00 m
Ds	12,00 m
Dc	pari all'altezza dei fabbricati ma non minore di 6.00 m
De	10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
Alloggio custode	Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona, è ammessa l'edificazione di una unità abitativa per ogni azienda insediata, interna o contigua ai fabbricati commerciali; la volumetria utile massima è di 300 mc.
Parcheggi	vedere art. 56

Norme ambientali

In caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia il progetto dovrà proporre:

- l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili a servizio degli edifici;
- una progettazione delle coperture e dell'involucro dei fabbricati per:
 - mitigare l'impatto dell'insediamento mediante pareti o tetti verdi piantumati,
 - massimizzare il rendimento energetico dei fabbricati e l'efficienza degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili;
- forme di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.