

SOMMARIO

1. PREMESSE	2
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO	2
3. PROPRIETA' E DATI CATASTALI	3
4. OBIETTIVI DEL PIANO	4
5. PROGETTO	4
5.1 SCELTE PROGETTUALI.....	4
5.2 DATI METRICI DI PIANO.....	6
5.3 STANDART URBANISTICI RISPETTATI.....	6
5.4 DESTINAZIONE D'USO	6
5.5 TIPOLOGIA EDILIZIA E MATERIALI.....	7
6. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	7
6.1 STRADE, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI	7
6.2 RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE.....	8
6.3 FOGNATURE.....	8
6.4 RETE IDRICA	9
6.5 LINEA E FORNITURA UTENZE ELETTRICHE.....	9
6.6 ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	9
6.7 RETE GAS METANO	9
6.8 RETE TELEFONICA-INTERNET.....	9
7. ELABORATI DEL PROGETTO	9
8. PROGRAMMA DELL'INTERVENTO	10

1. PREMESSE

Il Comune di Mariano Del Friuli (GO) è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) che costituisce lo strumento di sintesi di tutte le disposizioni in materia di assetto del territorio da osservarsi nell'ambito del comune di Mariano del Friuli, in conformità ed ai sensi della vigente legislazione urbanistica generale nazionale e regionale nonché delle disposizioni e direttive del vigente Piano Urbanistico Regionale (P.U.R.G.). Tra gli interventi previsti è ammesso l'intervento edilizio indiretto tramite predisposizione di un P.R.P.C di iniziativa pubblica o privata tra cui il Piano di Lottizzazione.

L'area oggetto del presente Piano di Lottizzazione è ubicata nella zona centrale del paese, area che si affaccia alla via Verdi caratterizzato da un edificato a bassa densità con funzione prevalentemente residenziale con la presenza di alcune attività commerciali e terziarie nella via Manzoni che dista poche centinaia di metri.

L'Ambito di lottizzazione è ottimamente servito dalla viabilità pubblica, tramite via Verdi a sud del comparto, e dalle reti tecnologiche (gas, acquedotto, fognatura, enel). L'obiettivo del P.R.P.G. è la stemazione del fronte su via Verdi con la creazione di un marciapiedi alberato ed un parcheggio pubblico in sede propria distinto dalla sede viaria.

Attualmente la porzione di terreno contenuto nella particella 273 risulta essere privo di qualsiasi costruzione se non quelle di separazione dai confini con le particelle e con la sede stradale/marciapiede. Attualmente, l'accesso a tale particella è consentito dal marciapiede attraverso un passo carraio esistente. Il terreno risulta privo anche di alcun tipo di coltivazione.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come indicato negli elaborati grafici di progetto allegati, l'intervento interessa un'area di proprietà privata destinata dal Piano degli Interventi come **ZONA OMOGENEA C1** (residenziale interna di completamento) ambito di P.R.P.C. n° **RU.3**

Tutti gli ambiti sono suddivisi in schede specifiche dove sono indicati i dati quantitativi, le norme, gli obiettivi, ecc.

Si riporta tale scheda:

AMBITO DI P.R.P.C. n°

RU.3

ZONA DI P.R.G.C.

C1

DATI QUANTITATIVI

Sup. territoriale dell'ambito	mq.:	1.370	Sup. edificabile:	mq.:	960
Volume esistente	mc.:	/	Vol. di nuova costr.:	mc.:	1.440
			Vol. max. edificabile:	mc.:	1.440
Sup. totale da destinare a viabilità, servizi ed attrezzature:				mq.:	400
di cui per:					
parcheggi di relazione pubblici o di uso pubblico:			minimo	mq.:	200
nucleo elementare di verde:			minimo	mq.:	100

NORME

OBIETTIVI E STRATEGIE del P.R.G.C. (elementi invariante per la predisposizione del PRPC):

Sistemazione del fronte su via Verdi con la creazione di un marciapiedi alberato ed un parcheggio pubblico in sede propria distinto dalla sede viaria.

altre Indicazioni per la predisposizione dei P.R.P.C.:

Vedi indicazioni grafiche interne all'ambito, da intendersi comunque come proposta di massima, non vincolante nei dettagli.

destinazioni d'uso dei fabbricati:

Residenziale ed attività produttive e di servizio compatibili con la residenza

H. max.(Ae) : m 9,00

D. confini: m 0,00 per le pareti non finestrate nei fronti di edificazione continua o 5,00 ove sia previsto il distacco per tutte le pareti finestrate

D. strada: m 5,00 o 3,00 dal limite del parcheggio pubblico interno all'area.

Distanza tra edifici: minimo 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

3. PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Gli immobili ricadenti nel predetto ambito – della superficie catastale complessiva di mq 1370 - risultano intestati e catastalmente iscritti al Catasto Terreni del Comune di Mariano del Friuli (Go), come dimostrato nella seguente tabella:

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE IN AMBITO RU.3(mq)	PROPRIETA'
13	273	1370	1370	MEDEOT FRANCESCO

Come evidenziato nella tavole allegate l'area è di piena proprietà del sign. Francesco Medeot per la sua interezza ed è quindi l'unico promotore del Piano di Lottizzazione.

4. OBIETTIVI DEL PIANO

L'area di intervento è adiacente alla viabilità pubblica identificata in via Verdi che è posta a sud. Tale via collega la via principale del paese, via Manzoni, con la via Leonardo da Vinci.

L'intervento si pone l'obiettivo di creare un'area destinata prettamente all'edificazione residenziale, all'interno del quale saranno collocati gli edifici di progetto. Il progetto del piano di lottizzazione e la tipologia di edificazione del nuovo intervento sono stati sviluppati secondo i seguenti criteri:

- mantenere la coerenza con le linea di sviluppo dell'edificato circostante, soprattutto pensando che negli ultimi anni sono stati edificati territori con caratteristiche simili a questa. Nelllo specifico sono state costruiti dei fabbricati residenziali nelle zone di ambito RU.4,
- rispettare le caratteristiche ed i valori ambientali che costituiscono la caratteristica peculiare del luogo,
- rispettare le indicazioni risultanti dal Piano Regolatore Generale Comunale e più in specifico dalla scheda prima riportata (RU.3) con l'inserimento di nuovi parcheggi di relazione pubblici e la creazione di nuovo verde pubblico,
- rispettare la viabilità al momento presente.

5. PROGETTO

5.1 Scelte progettuali

I dati quantitativi riportati nella scheda RU.3 stabiliscono che la superficie destinata alla viabilità, servizi ed attrezzature sia di almeno 400mq di cui:

- Parcheggi di relazione pubblici minimo 200mq

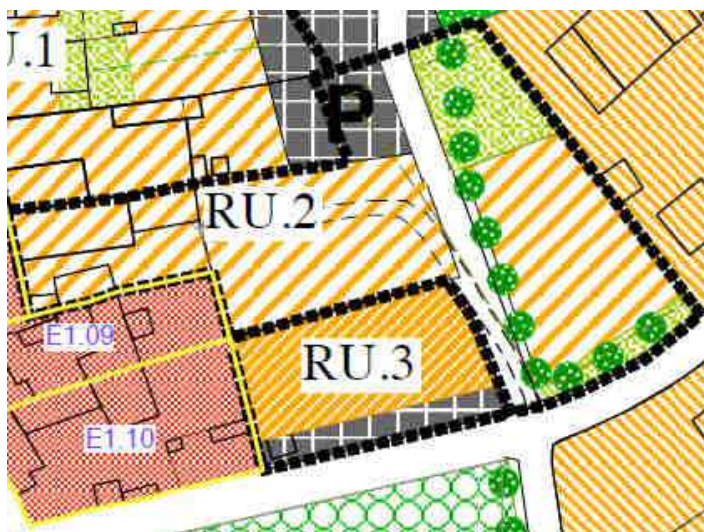
- Nucleo elementare di verde minimo 100mq.

Vista la dimensione dell'area intera e la superficie da destinare a viabilità ed attrezzature (400mq) che risulta in proporzione una quantità molto elevata, si è deciso di prevedere una tipologia edilizia residenziale con la costruzione futura di villette a schiera o bifamiliari.

Attualmente la particella 273 insiste su un tratto a senso unico, tra l'imbocco di via Verdi da via Manzoni fino al incrocio con la strada perpendicolare che risulta essere in prossimità della suddivisione tra la particella 273 e 306/4.

Si vuole quindi creare un'area destinata prettamente all'edificazione residenziale, all'interno dei quali saranno collocati gli edifici di progetto.

Come evidenziato dalla tavola 1.c1 "Planimetria di Zonizzazione-progetto di variante n°12 del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Mariano del Friuli, la zona parcheggi è stata giustamente posizionata lungo via Verdi in modo che possa essere usufuita da chi arriva da Via Manzoni



Si è voluto rispettare tale indicazione, che risulta quella più attuabile, con l'introduzione di un'area verde e la realizzazione di nuovi marciapiedi che possano collegare i marciapiedi esistenti di via Verdi.

Come si vede dalle tavole allegate possiamo distinguere diverse aree:

1. area a verde 110.7mq
2. area parcheggi 205.7mq
3. area marciapiedi ed altre aree 84.3 mq

5.2 Dati metrici di piano

I dati quantitativi stabiliti dall'ambito RU.3 sono:

- volume massimo di nuova costruzione: 1440mc
- volume max edificabile: 1440mc
- H. max.(Ae) : m 9,00
- D. confini: m 0,00 per le pareti non finestrate nei fronti di edificazione continua o 5,00 ove sia previsto il distacco per tutte le pareti finestrate
- D. strada: m 5,00 o 3,00 dal limite dei parcheggio pubblico interno all'area.
- Distanza tra edfci: minimo 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE(mq)	ALTEZZA MASSIMA (m)	VOLUME MASSIMO EDIFICABILE (mc)	PROPRIETA'
1	960	9	1440	MEDEOT FRANCESCO

5.3 Standart urbanistici rispettati

Si riportano le superfici specificate nella tavola 3:

1. area a verde 110.7mq
2. area parcheggi 205.7mq
3. area marciapiedi ed altre aree 84.3 mq

Sommando le aree in progetto che saranno cedute tramite convenzione al Comune, abbiamo un area totale pari a **A= 400.7mq > 400 mq** come stabilito dall'ambito RU.3

Area edificabile **958.6mq < 960.0mq** come stabilito dall'ambito RU.3

5.4 Destinazione d'uso

Come riportato nella scheda RU3 la destinazione d'uso dei fabbricati può essere residenziale ed attività produttive e di servizio compatibili con la residenza.

Sono altresì consentite diverse possibilità aggregative degli alloggi rispetto allo schema planivolumetrico proposto, fermo restando i vincoli imposti dalla scheda:

- Volume di nuova costruzione massimo 1440mc
- Superficie massima edificabile 960mq
- Hmax = 9,0m

I fabbricati potranno avere un'altezza massima di 9,0 ml pari a 3 piani fuori terra.

La superficie sarà vincolata dalla distanza dei confini.

Le volumetrie sviluppabili sono calcolate su un massimo di 1440mc

La rappresentazione grafica in planimetria degli edifici delle tavole 6 vale in particolare per la sagoma degli edifici (indicazioni planimetriche della superficie coperta, all'interno dell'area di inviluppo massima) e per gli schemi planivolumetrici che avranno dunque carattere puramente esemplificativo.

5.5 Tipologia edilizia e materiali

Le strutture edilizie saranno di tipo tradizionale: strutture portanti in cemento armato, in muratura armata o semplice; solai in laterocemento o legno; muri di tamponamento in laterizio; pareti interne in laterizio e/o cartongesso; isolamenti in poliuretano espanso o similari; copertura in tegole; serramenti in legno, alluminio o pvc; intonaci esterni e ed interni al civile; ma saranno ammesse edificazioni, o parte di esse, con tecnologie innovative (per esempio strutture in ferro o in legno), specialmente nell'ambito della bioarchitettura. In corrispondenza con gli accessi carrai e pedonali dei singoli lotti, troveranno spazio le infrastrutture di servizio quali canalizzazioni Telecom, enel, illuminazione, acquedotto, fognatura.

6. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il progetto per le opere di urbanizzazione primaria da realizzare parte dalla considerazione che via Verdi è dotata di tutte le infrastrutture primarie in grado di sostenere gli allacciamenti in progetto. Tutte le opere saranno assoggettate a convenzione e verranno realizzate nei modi e tempi da questa previsti secondo le modalità convenzionali.

Le opere da realizzare comprendono i parcheggi, i marciapiedi, le zone verdi interne al piano, nonché tutte le reti dei sottoservizi.

Sono proposti materiali e tecnologie che offrono maggiore garanzia di durevolezza, al fine di ridurre i costi e le opere di manutenzione. Tutte le reti e le opere di urbanizzazione sono indicate negli appositi elaborati progettuali allegati.

Si elencano di seguito i lavori da eseguire per la costruzione delle opere di urbanizzazione, si precisa che tutte le reti saranno interrato e di seguito sono riportate alcune indicazioni generali, per i dettagli si rimanda agli elaborati di progetto

6.1 Strade, marciapiedi e parcheggi

La strada attualmente presente (via Verdi) ha una larghezza di circa 5.20m, è a senso unico per la parte prospiciente la particella 273 per poi proseguire a doppio senso. Con l'intervento in progetto non si modificherà nessuna di queste condizioni attualmente presenti.

I nuovi parcheggi avranno profondità minima di 5,00m e larghezza di ml 2,50, la pavimentazione sarà realizzata con sottofondo in misto granulare dello spessore di 15cm minimo (misto vagliato costituito da ghiaia e detrito frantumato proveniente da cava), misto cementato di 10cm con misto granulare vagliato proveniente da cave, cementato con cemento CEM I 32,5 in ragione di 100 kg per m³. Sopra questo pacchetto verrà eseguita una pavimentazione in conglomerato bituminoso dello spessore di 6cm con strato d'usura binder dello spessore di 3cm, avranno pendenza trasversale pari a 1% e cordonate a delimitare lo spazio di manovra dal terreno a verde.

Sarà eseguita un'adeguata segnaletica orizzontale con delle strisce longitudinali sulla pavimentazione, in modo da separare la zona parcheggio con la carreggiata ed individuare i singoli stalli.

I marciapiedi allo stato odierno presentano cordonata in cls e pavimentazione bituminosa. Solo per pochi metri verranno ricostruiti i marciapiedi per raccordarsi a quelli esistenti. Si andrà così a realizzare un marciapiede costituito da uno strato di misto granulare con getto superiore in conglomerato bituminoso. Completeranno il marciapiede delle cordonate. Da ambo i lati dell'intervento i marciapiedi avranno una pendenza del 3% in modo da consentire alle persone disabili di raggiungere il parcheggio.

Le scelte dei materiali di finitura dei parcheggi e dei marciapiedi sono state prese considerando quanto presente nelle vicinanze. Ad esempio in via Pietro Zorutti sono state previste delle zone parcheggio all'interno della lotizzazione RU.4 eseguite negli anni scorsi. Si è voluto quindi, per dare continuità al costruito sul territorio, replicare le scelte nei materiali.

6.2 Rete smaltimento acque meteoriche.

Come concordato con gli enti di competenza, le acque meteoriche dei parcheggi verranno raccolte mediante caditoie prefabbricate con griglie in ghisa che convoglieranno, tramite tubazione in pvc di diametro D=160mm opportunamente allettato e calottato, ad un pozzo perdente opportunamente calcolato per lo smaltimento.

6.3 Fognature

Come concordato con gli enti di competenza, le fognature saranno realizzate in tubi in PVC pesante rigido, per derivazioni e condotte poste su letto di sabbia costipata, complete di pozzetti di ispezione prefabbricati in cls con predisposizione al collegamento con la dorsale fognaria esistente che corre lungo via Verdi.

6.4 Rete idrica

La rete di distribuzione dell'acqua potabile sarà realizzata secondo le disposizioni impartite dall'ente gestore dell'acquedotto IRIS ACQUA e seguendo le indicazioni riportate nella tavola allegata.

Condotta adduttrice in PEAD fino al pozzetto per la rastreliera contattori da cui dipartono le varie utenze.

6.5 Linea e fornitura utenze elettriche

Attualmente è presente una dorsale aerea che costeggia tutta la via Verdi. Secondo le prescrizioni fornitaci dall'ente gestore Enel è possibile allacciarsi alla linea esistente tramite un pozzetto nei pressi del palo esistente. Saranno utilizzati cavidotti in PVC D100mm da interrare ad adeguata profondità fino ai pozzetti CAV e fino al contenitore a muro.

6.6 Illuminazione pubblica

Attualmente presente, verrà mantenuta

6.7 Rete gas metano

Allo stato odierno, visto la possibilità che ci forniscono le fonti di energia rinnovabile alternative all'uso dei combustibili fossili, si ritiene non necessario il collegamento alla rete Gas presente lungo la via Verdi.

In futuro, se lo riterranno utile, i fruitori dei terreni lotizzati dovranno richiedere ai gestori nuovi allacci.

6.8 Rete telefonica-internet

Allo stato odierno, non è presente la fibra ottica, per facilitare un collegamento futuro sarà prevista la messa in opera di un tubo corrugato D125mm atto a contenere un futuro allacciamento.

7. ELABORATI DEL PROGETTO

Il PAC risulta costituito dalla seguente documentazione:

- Allegato A: Relazione tecnico illustrativa
- Allegato B: Relazione fotografica
- Allegato C: Schema di convenzione urbanistica
- Allegato D: Norme tecniche di attuazione per l'esecuzione del PAC
- Allegato E: Certificati catastali-Estratto di mappa

- Allegato F: Computo metrico
- Allegato G: Relazione invarianza idraulica
- Allegato H: Verifica di assoggettabilita' alla v.a.s.
- Allegato I: Asseverazioni varie

- Tavola 1: Stato di fatto. Corografie ed inquadramento intervento
- Tavola 2: Stato di fatto. Planimetria e sezione
- Tavola 3: Stato di progetto. Planimetria e sezioni
- Tavola 4: Stato di progetto. Planimetria impianti
- Tavola 5: Stato di progetto. Sezioni stradali e dettagli
- Tavola 6: Stato di progetto. Planivolumetrico

8. PROGRAMMA DELL'INTERVENTO

Il presente P.A.C. risulta essere di limitatissima importanza urbanistica vista la modesta superficie di lottizzazione.

I tempi previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al PAC con i relativi allacciamento alle infrastrutture si possono presumere in 4 mesi circa.

L'edificazione dei fabbricati dei lotti avverrà in 12 mesi circa a far data dall'inizio dei lavori.

Pertanto le fasi si possono così distinguere:

- 1) Opere di urbanizzazione primaria
- 2) Edificazione dei fabbricati sui lotti

La spesa occorrente per la realizzazione del PAC viene così suddivisa per le seguenti categorie:

1) Oneri accessori e spese accessorie, ecc.	€ 3.000,00
2) Opere di urbanizzazione primaria	€ 25.640,43
3) Costo di costruzione fabbricati, compreso impianti	€ 450.000,00
4) Spese tecniche e varie	€ 30.000,00

Per un costo complessivo di massima, oneri fiscali esclusi pari a € 508.640,43.