

SOMMARIO

1. NORME DI ATTUAZIONE.....	2
1.1 RIFERIMENTI AL P.R.G.C. ED ALLA NORMATIVA VIGENTE.....	2
1.2 CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE	2
1.3 INDICI URBANISTICI	2
1.4 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE.....	4
1.5 SOGGETTI ATTUATORI.....	4
1.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE ED IMPIANTI DI RETE	4
1.7 RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER GLI INTERVENTI DI INIZIATIVA PRIVATA	5
1.8 ALLACCIAMENTI ALLE ALTRE RETI TECNOLOGICHE.....	6
1.9 SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	6
1.10 ACCESSI AI LOTTI.....	6
1.11 RECINTAZIONI.....	6
1.12 PIANO DI CAMPAGNA E QUOTE ALTIMETRICHE.....	7
1.13 PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO.....	7

1. NORME DI ATTUAZIONE

1.1 Riferimenti al P.R.G.C. ed alla normativa vigente

Il P.R.P.C seguente fa riferimento alla nuova Legge Urbanistica Regionale ed in particolare all'art. 25 della Legge regionale 5/2007 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente P.R.P.C attua e specifica le disposizioni del P.R.G.C. vigente con le, VARIANTI N. 12 (Approvazione var 12 Delib CC: n° 35 del 28/09/2012) e 13 (Approvazione var 13 Delib CC: n° 36 del 28/09/2012).

I parametri urbanistici individuati dalla normativa del presente P.R.P.C, nel rispetto di quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente sono identificati nei seguenti articoli del P.R.G.C.:

Art.21 - ZONA OMOGENEA C1: residenziale interna di completamento

Art. 23 - PRESCRIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE GENERALI per le zone B3, B4 e C.

1.2 Campo di applicazione del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale

Il Comparto comprendente la particella 273 del foglio 13 nella sua totalità.

1.3 Indici urbanistici

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 obbiettivi, 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 invariati 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

Da questa scheda si evince 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

1.4 Elementi costitutivi del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale

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 assoggettabilità 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 (TAVOLA A CARATTERE INDICATIVO E NON PRESCRITTIVO)

1.5 Soggetti attuatori

Il P.A.C. si attua interamente per iniziativa di un unico privato compresa la parte relativa alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria previste nelle tavole di progetto.

Tali interventi saranno tutti subordinati al rilascio del Permesso di Costruire avendo tutti rilevanza urbanistica.

1.6 Opere di urbanizzazione ed impianti di rete

1- Il P.A.C. individua gli interventi necessari per consentire l'infrastrutturazione dell'intero comparto in modo da favorire il processo edificatorio con particolare riferimento alle urbanizzazioni primarie:

- viabilità (ed aree ecologiche);

- parcheggi pubblici;
- spazi pedonali (marciapiedi);
- verde pubblico.

2- Vengono specificati gli interventi relativi alla formazione degli impianti a rete e precisamente:

- rete idrica;
- rete fognaria;
- rete elettrica;
- rete illuminazione pubblica;
- rete telefonica.

3- Si sottolinea che non verrà richiesto l'allaccio alla rete Gas.

4- Le aree relative alle Opere di Urbanizzazione Primarie, quali: viabilità esterna ai lotti, parcheggi di relazione, verde pubblico, impianti fognari e di pubblica illuminazione, una volta eseguite le opere, saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Le opere saranno preventivamente collaudate con onere a carico dei lottizzanti da collaudatori nominati dall'Amministrazione comunale.

1.7 Rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi di iniziativa privata

1- Ogni intervento edilizio di iniziativa privata, avente rilevanza urbanistica, è subordinato al preventivo rilascio del Permesso di Costruire ai sensi di legge.

2- Il rilascio del Permesso di Costruire può avvenire solo quando si verifichi una delle seguenti condizioni:

a) esistenza delle Opere di Urbanizzazione Primaria,

b) vi sia da parte del concessionario l'impegno di procedere alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria contemporaneamente alle costruzioni oggetto del Permesso di Costruire.

3- In quest'ultimo caso le Opere di Urbanizzazione dovranno essere realizzate con le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune di Mariano del Friuli, riportate nel Regolamento apposito sopra richiamato. L'importo delle opere eseguite (valutato sulla base del Prezziario Generale del F.V.G. ed aggiornato annualmente in base all'indice I.S.T.A.T. sui costi di costruzione) verrà scomputato fino alla concorrenza dell'importo dell'onere di Urbanizzazione dovuto, tenendo tuttavia distinti gli Oneri di Urbanizzazione Primaria da quelli di Urbanizzazione Secondaria.

4- Il relativo titolo di Abitabilità è rilasciabile solo quando sono state eseguite le infrastrutture e le reti tecnologiche ed è stato emesso regolare Certificato di Collaudo.

5- Tutti gli impegni assunti dal concessionario dovranno essere recepiti in un'apposita Convenzione da stipularsi con il Comune (vedi schema

riportato nell'allegato) da trasciversi a cura e spese del proprietario nei pubblici registri, che dovrà essere preventivamente approvata dal competente organo Comunale.

1.8 Allacciamenti alle altre reti tecnologiche

Gli allacciamenti alle altre reti tecnologiche dovranno essere realizzati, previa autorizzazione, secondo tutte le indicazioni fornite dal Comune e/o dalle Aziende erogatrici.

1.9 Suddivisione in lotti

All'interno del P.R.P.C. la superficie fondiaria potrà essere frazionata senza che ciò costituisca Variante.

In caso di frazionamento la ripartizione della volumetria assegnata a ciascun lotto avverrà tramite accordo tra le parti acquirenti e cedenti anche in modo non proporzionale, mantenendo invariata la capacità edificatoria totale assegnata.

La rappresentazione del planivolumetrico di Tav. 6 è da intendersi, pertanto, indicativa e non prescrittiva e potrà subire modifiche, anche sostanziali, per divisioni o accorpamenti in conseguenza delle esigenze progettuali e/o di flessibilità che caratterizzano l'offerta del mercato immobiliare residenziale.

Tutti gli edifici devono comunque essere insediati all'interno della linea di massimo inviluppo (si veda la Tavola n. 3-6).

1.10 Accessi ai lotti

L'individuazione degli accessi carrai e pedonali e delle loro dimensioni riportata negli elaborati grafici è indicativa e non prescrittiva, pertanto la diversa ubicazione ed il diverso numero di accessi è in funzione della progettazione definitiva degli edifici in sede di permesso di costruire.

Qualora gli edifici siano costruiti contestualmente alle opere di urbanizzazione, gli accessi carrai saranno posizionati direttamente. Nel caso in cui, viceversa, le opere di urbanizzazione siano concluse prima degli edifici, i passi carrai possono essere successivamente posizionati o modificati a cura e spese dei singoli concessionari, ma senza l'eliminazione o lo spostamento del verde e dei parcheggi oggetto di tale lottizzazione.

1.11 Recintazioni

Al fine di rendere, per quanto possibile, omogeneo e identificabile il nuovo insediamento, ma senza imporre vincoli troppo stretti all'edificazione di ciascuna

unità edilizia, si prescrive che:

- tutte le recinzioni fronteggianti il parcheggio e gli spazi pubblici, siano realizzate come segue: muro in c.a. dello spessore di 15 cm e altezza 100cm circa.
- le recinzioni di suddivisione con le particelle private di altra proprietà siano realizzate con zoccolino in c.a. e sovrastante rete plastificata con paletti

Inoltre sono consentite le realizzazioni di nicchie, contatori o sistemi videocitofonici e le cassette postali nei tratti di muretti pieni in c.a.

1.12 Piano di campagna e quote altimetriche

Al fine di stabilire una quota altimetrica di riferimento assunta come 0.00 del P.A.C., si adotterà quella individuata nella pavimentazione del parcheggio, evidenziato nella tavola 3 di progetto nel rilievo Plani-altimetrico.

Particolare attenzione verrà posta alla connessione altimetrica del comparto con le aree limitrofe sia edificate che libere, o destinate alle urbanizzazioni individuando e garantendo adeguate soluzioni di raccordo.






1.13 Piano di Assetto Idrogeologico


Come si vede dalle pinta sottostante, il terreno ricade nella categoria **P1 Pericolosità idraulica moderata**.

Per la realizzazione di strutture all'interno dei lotti dovranno essere rispettati gli obblighi ricadenti nel pai P1.

PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO P.A.I.

Perimetrazione e classi di pericolosità idraulica

-  F - Area Fluviale
-  P1 - Pericolosità idraulica moderata
-  P2 - Pericolosità idraulica media
-  P3 - Pericolosità idraulica elevata
-  P4 - Pericolosità idraulica molto elevata

 **Indicazione delle zone di pericolosità e di attenzione geologica***
*cfr. cartografia geologica

