

INDICE

1. Oggetto e finalità del Piano Esecutivo Convenzionato	2
2. Elaborati costitutivi del Piano Esecutivo Convenzionato	2
3. Assetto territoriale	2
4. Contenuti progettuali del Piano Esecutivo Convenzionato	4
5. Varianti al P.E.C. in fase di attuazione	4
6. Aspetti edilizi ai fini del rilascio dei permessi	4
7. Caratterizzazione dell'intervento	4
8. Materiali da costruzione	5
9. Sistema raccolta differenziata	6
10. Superamento barriere architettoniche	6
11. Prestazione energetica e ambientale dell'edificio	6
12. Altre norme	7

1. OGGETTO E FINALITA' DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Premesso che con il SUE N. 155, stipulato atto notaio Fochesato rep. 64639/13746 e modificato dalla variante n. 1 prevede la redistribuzione della volumetria residua derivante dalla zona di PRG vigente denominata Et21 trasferita alla zona Fa73.

2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO, come modificato dalla variante n. 1

Schema di convenzione - variante 1;

Relazione descrittiva intervento- variante 1;

Norme tecniche di attuazione intervento- variante 1;

Elaborati grafici comprendenti:

- Tavola 1 di 2 - "Estratti di mappa e P.R.G.C. - schemi e conteggi"- variante 1;
- Tavola 2 di 2 - " Verifiche grafiche e analitiche riguardo: a) area verde privato; b) aree a parcheggio interna proprietà; c) area ecologica- variante 1.

3. ASSETTO TERRITORIALE

La zona Fa73, posta in posizione arretrata rispetto alla via Milano n. 56 e prospettante sulla via Rio San Gallo, ha una superficie territoriale rilevata di 1.695,09 mq. con un Indice Territoriale pari a 0,25 mq/mq, che sviluppa una capacità edificatoria propria di 423,79 mq. di SUL.

A tale capacità, ai sensi dell'art. 24 lett. D punto 5 delle NTA del PRG vigente, si aggiunge quella derivante dalla zona normativa Et21 – via Torino – pari a 780 mc. (pari a 260 mq. di SUL)

Pertanto, la zona Fa73 sviluppa una capacità edificatoria complessiva pari a 683,79 mq. di SUL.

Parametri di utilizzazione lotto Fa73:

- | | |
|--|--------------|
| - superficie territoriale | 1.695,09mq. |
| - indice utilizzazione territoriale | 0.25 mq./mq. |
| - volume max realizzabile da PRGC (1695,09x0.25) | 683,79 mq. |
| - piani fuori terra | 3 |

- rapporto di copertura	30%
- altezza massima edificio	10,5mt.

La “Carta di Sintesi” del PRG vigente, rileva che l’area dell’intervento ricade nella “Classe di pericolosità II, sottoclasse II1 pericolosità geologica moderata”.

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dal D.M. 11/03/88, specificatamente indirizzata all’accertamento del quadro locale, alla caratterizzazione geotecnica dei materiali, agli aspetti legati alla falda idrica e al drenaggio superficiale.

Viste le caratteristiche del suolo emerse dalla relazione geologica, il progetto prevede la realizzazione di un piano interrato da adibirsi ad autorimesse e locali di sgombero, il tutto con accesso carraio dalla via Rio San Gallo.

4. CONTENUTI PROGETTUALI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Le due tavole che compongono gli elaborati grafici del Piano Esecutivo Convenzionato qui trattato individuano le caratteristiche plano-volumetriche dell’intervento previsto non sono cogenti ma indicano l’obiettivo architettonico che il progetto intende conseguire.

5. VARIANTI AL PIANO IN FASE DI ATTUAZIONE

Qualora nel corso della realizzazione dell’opera si presentassero necessità di modifica e/o adeguamento di scelte progettuali relative all’edificio, le stesse dovranno essere valutate e approvate secondo le disposizioni di legge in materia urbanistica-edilizia e lavori pubblici vigenti al momento della richiesta, ma non costituiranno variante di PEC.

6. ASPETTI EDILIZI AI FINI DEL RILASCIO DEI PERMESSI

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio, in conformità allo strumento urbanistico approvato, è subordinato alla stipula della relativa convenzione urbanistica, come modificata dalla variante n. 1.

7. CARATTERIZZAZIONE DELL’INTERVENTO

Le specifiche quantitative e i limiti di altezza contenuti nel progetto di PEC, come modificato dalla variante n. 1, assumono valore prescrittivo, mentre il progetto

architettonico è indicativo. Lo stesso sarà realizzato nel rispetto di quanto definito dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente.

8. MATERIALI DA COSTRUZIONE

Il progetto prevede la realizzazione di una palazzina a destinazione residenziale elevata a tre piani fuori terra oltre ad uno interrato adibito ad autorimesse e locali di sgombero.

L'accesso all'edificio potrà avvenire sia dalla via Rio San che dalla via Milano.

Facciate.

Le facciate del fabbricato saranno in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con lastre di materiale antigelivo tipo grès porcellanato.

I serramenti saranno in legno o, in alternativa, in alluminio colorato, con persiane avvolgibili.

Le ringhiere dei balconi saranno di ferro con finitura in vernice ferro-micacea.

Le recinzioni verso via Rio San Gallo saranno di ferro verniciato con pannellatura prefabbricata della recinzione a disegno semplice, la finitura della stessa sarà costituita da vernice ferro-micacea.

Tetto e copertura.

Il tetto dell'edificio sarà caratterizzato da due falde inclinate in cemento armato gettato in opera, con manto di copertura in lamiera preverniciata, da realizzarsi sulla parte di fabbricato destinata alle abitazioni, mentre la parte centrale, a copertura del vano scale e ascensore, sarà realizzato a "botte" al fine di creare un certo movimento nel volume dell'edificio. E' prevista l'eventualità che una parte di questo solaio venga realizzato con lastre di policarbonato trasparente, al fine di garantire il più possibile il passaggio della luce naturale sulle parti comuni delle scale.

Sistemazione ambientale.

Le aree libere saranno destinate a verde, suddiviso a sua volta tra verde privato e verde condominiale. In entrambi i casi, la sistemazione sarà a prato con la collocazione di alcune specie arboree autoctone, quali ad esempio alberi da frutta di medio fusto.

Le suddivisioni tra i vari lotti verrà realizzata con muretti in cls armato, paletti in ferro e rete con antistante siepe continua costituita da essenze sempre-verdi.

I percorsi pedonali saranno realizzati con una pavimentazione in autobloccanti.

Il nuovo muro di contenimento posto lungo la via Rio San Gallo sarà realizzato in cemento armato con rivestimento in mattoni a faccia vista e/o formazione di muro verde come previsto dalla normativa specifica a riguardo.

9. SISTEMA RACCOLTA DIFFERENZIATA

Sulla via Rio San Gallo è prevista, su suolo privato, la realizzazione di idonea area ecologica, opportunamente dimensionata secondo quanto previsto dai regolamenti comunali, che ospiterà i bidoni per la raccolta differenziata dei rifiuti.

10. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio residenziale multipiano, pertanto, secondo le prescrizioni della Legge 13 del 09/01/1989 art. 3 e 4 del D.M. n. 236 del 14/06/1989, le parti comuni dovranno perseguire i requisiti di accessibilità e le singole unità immobiliari dovranno essere visitabili e adattabili.

Ogni eventuale dislivello nelle parti comuni, dovrà essere raccordato mediante opportune rampe; qualora le griglie di areazione del piano interrato, adibito ad autorimessa, dovessero essere realizzate sui percorsi pedonali condominiali dovranno avere orditura del grigliato perpendicolare al verso di percorrenza.

L'edificio sarà dotato di un ascensore che collegherà tutti i piani con esclusione di quello sottotetto.

11. PRESTAZIONE ENERGETICA ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

Sono d'obbligo l'installazione di pannelli solari sino ad integrare il fabbisogno di acqua calda sanitaria con una percentuale del 60%, e l'installazione di pannelli fotovoltaici, o altri sistemi da fonti rinnovabili, per la produzione di energia elettrica, così come previsto all'art. 4 comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e all'art. 11 del D.L 28/2011 s.m.i., con eventuali deroghe da valutarsi in sede di progettazione.

Per quanto riguarda l'allaccio alla rete del teleriscaldamento comunale, si precisa che l'area oggetto del presente intervento risulta essere nel raggio dei 1.000 metri previsti, sussiste l'obbligo di allaccio.

12. ALTRE NORME

Per quanto non disciplinato nelle presenti norme, occorre fare riferimento alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente e a quanto prescritto nel Regolamento Edilizio Comunale.
