



COMUNE DI PREGANZIOL
Frazione Borgoverde

Provincia di Treviso

RBRE S.R.L.
C.F./P.IVA 03981340270

Committente:

RBRE s.r.l.
via B. Slongo, 15
30173 – Mestre (VE)

Oggetto:

Variante al Piano di Lottizzazione
AREA NORD DI BORGOVERDE
Ambito di intervento unitario di
PRG 10.2

Titolo Elaborato:

RELAZIONE TECNICA
E N.T.A.



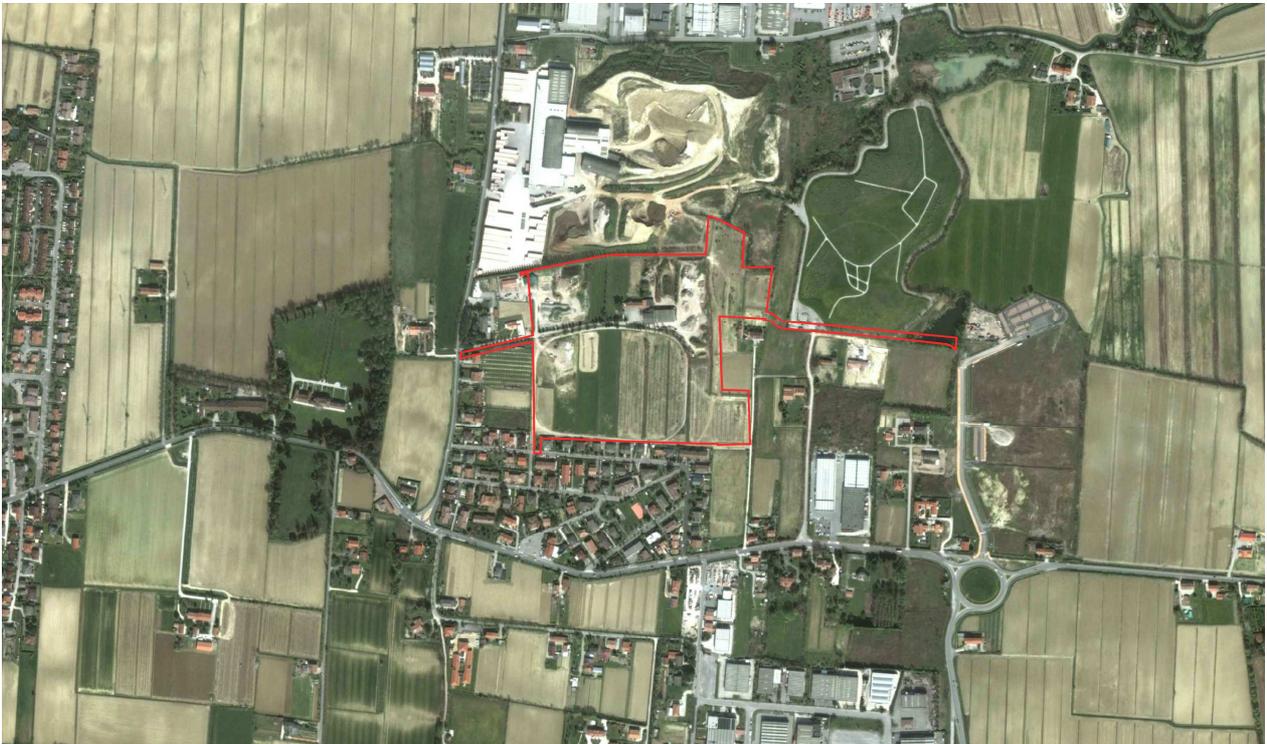
Progetto:

E Plus Studio s.r.l.
viale Venezia, 2/b
27100 Pavia
Ing. Massimiliano Koch

1. PREMESSA

Oggetto della presente variante è il Piano di Lottizzazione dell'ambito di intervento Unitario 10.2 "Area nord di Borgoverde". I parametri dimensionali a cui il piano fa riferimento sono quelli di cui alla proposta approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 16.02.2011 e sottoscritti da apposita Convenzione Urbanistica n. di repertorio 119406, n. raccolta 30016 del 08.04.2011 tra il Comune di Preganziol e la società R.B.R.E. S.r.l, proprietaria dell'area.

L'ambito in cui si inserisce il Piano di Lottizzazione è quello del contesto della prima periferia di Preganziol, con una connotazione in parte legata all'agricoltura, in parte disegnata dalla città di espansione ma anche con la presenza di elementi dal forte impatto paesistico e antropico come la cava e la fornace posti a nord dell'area.



Nella redazione della proposta di variante ci si è riferiti alla soluzione planimetrica allegata al piano di lottizzazione approvato in Consiglio Comunale, ispirandosi agli stessi principi ordinatori e generatori, quali il rispetto del verde la creazione di un ambiente totalmente pedonale all'interno dell'area, nonché edifici con altissima efficienza energetica.

È importante sottolineare, prima di procedere allo studio della nuova variante, che tutte le opere di urbanizzazione a carico dell'attuatore del piano sono state interamente realizzate e collaudate, le cessioni sono state effettuate e gli oneri sono stati interamente versati.



L'attuale situazione di attuazione del piano prevede la presenza di alcuni edifici, ultimati e già dotati di agibilità e di altri manufatti ancora da realizzare (c.f.r. Tav. 02 – Stato Autorizzato). Si riporta di seguito la planimetria che individua lo stato di di attuazione del piano ed alcune immagini rappresentative degli edifici già realizzati, collaudati e utilizzati presenti sull'area.





Guardiola di ingresso al complesso



Edifici A1 e A2



L'edificio Vincolato esistente e gli spazi antistanti

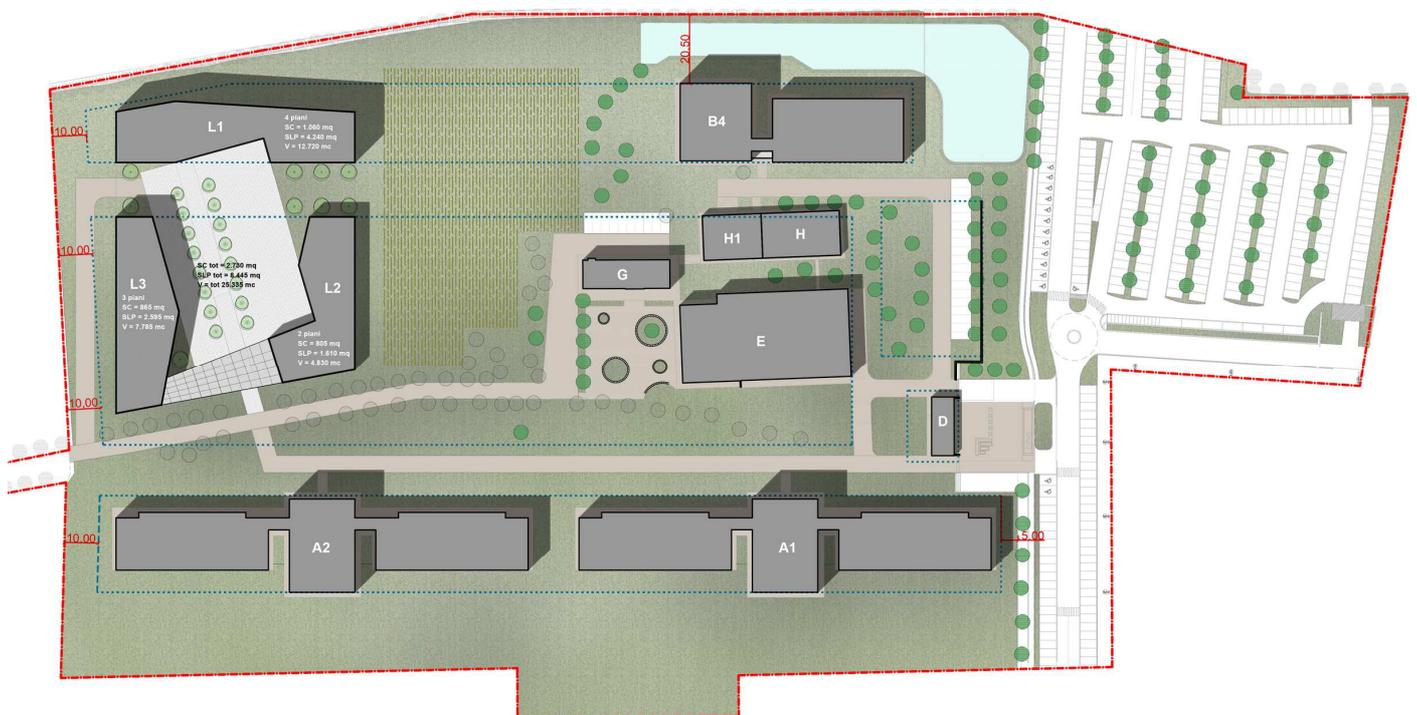
È importante sottolineare che la forma del bacino di laminazione seppure di forma differente rispetto a quanto individuato nel progetto originario è stata definita a seguito di verifiche con il consorzio di bonifica acque risorgive e definitivamente approvata con comunicazione di parere idraulico favorevole emessa in data 29.04.2013, protocollo n. 6643.

La proposta progettuale che costituirà la configurazione finale del planivolumetrico oggetto della presente variante è stata elaborata a partire da alcune considerazioni sviluppate a seguito dell'insediamento delle attività all'interno degli edifici ultimati.

In particolare le linee guida che hanno condotto alla proposta finale di masterplan tengono in considerazione i seguenti elementi:

- Concentrare l'edificato in una zona specifica dell'area, cercando di preservare gli ambiti a verde esistenti e già oggetto di riqualificazione;
- Garantire al nuovo gruppo di edifici un'accessibilità indipendente pur integrandolo nel disegno del complesso edificato esistente;
- Utilizzare un linguaggio che si rapporti con gli edifici e le architetture esistenti;
- Lavorare con corpi di fabbrica con altezze differenti così da valorizzare il rapporto con gli spazi a verde verso sud e schermare la vista dall'esistente attività produttive a nord;

Di seguito si allega una immagine della proposta del nuovo masterplan



2. PIANO DI LOTTIZZAZIONE D2 BORGVERDE A.I.U. DI PRG N. 10.2 - SITUAZIONE ATTUALE

Si riportano di seguito alcuni estratti delle N.T.A. al Piano di Lottizzazione redatte dall'architetto Daniele Paggiaro in data 29.12.2010. I riferimenti alle tavole sono stati aggiornati in conformità con la presente variante.

Dati Urbanistici del Piano autorizzato					
PRG approvato con DGR n.5357 del 22.10.1985 pubblicata sul BUR n. 53 del 20.12.1985 e successive varianti					
piano di lottizzazione dell'ambito di intervento unitario 10.2 "area nord borgoverde"					
poposta di Piano approvata con DCC n.5 del 16.02.2011					
convenzione urbanistica n. di repertorio 119406, n. raccolta 30016 del 08.04.2011					
parametri urbanistici previsti					
Parametro		previsioni PRG dell'AIU 10.2	previsioni PRG per l'ambito in oggetto	proposta di Piano del 16.02.2011	aree da monetizzare
superficie territoriale	mq	73.292,00	67.370,00	67.370,00	
superficie fondiaria	mq	39.585,00	36.387,00	44.398,00	
superficie coperta	mq	15.834,00	14.555,00	17.759,00	
slp complessiva	mq	25.652,00	23.579,00	23.579,00	
H fabbricati	m	10,00	10,00	10,00	
parcheggi	mq	11.184,00	10.280,00	20.700,00	
verde primario	mq	17.775,00	16.339,00	3.030,00	13.309,00
verde privato non edificabile	mq			7.467,00	
strade	mq	4.748,00	4.364,00		
strada privata	mq			977,00	
verifica standard (LR 61 art.25: 1 mq standard ogni mq slp prevista)					
parcheggi	mq			20.700,00	
verde primario	mq			3.030,00	
totale	mq			23.730,00	VERIFICATO
verifica previsioni PRG per il verde					
verde primario			16.339,00	3.030,00	13.309,00

2.1 Accessibilità e viabilità

L'accessibilità al nuovo intervento dovrà avvenire dalla strada prevista in P.R.G. ad est di collegamento alla Strada Provinciale n° 63 Via Schiavonia come prescritto dalla NN.TT.AA. di P.R.G. e come indicata all'esterno del perimetro del PL.

Sarà vincolante la previsione del progetto ove è stabilito che il traffico veicolare venga escluso all'interno della superficie fondiaria, dove le movimentazioni saranno pedonali o con appositi veicoli elettrici. Dovranno essere mantenuti i viali alberati di percorrenza est-ovest indicati nelle tavole di progetto. Tali percorsi pedonali potranno essere parzialmente coperti senza che la superficie concorra alla formazione della SLP.

2.2 Norme relative agli spazi esterni

Di seguito si riportano le norme individuate nei precedenti documenti componenti il piano di Lottizzazione, provvedendo in parte a riconfermarle in parte a modificarle a seguito delle mutate esigenze.

Recinzione esterna e sistemazioni aree scoperte private

Le recinzioni, realizzate fino ad una altezza massima di ml. 2,20, dovranno essere integrate da un sistema a barriera verde. In corrispondenza di aree ad uso pubblico attrezzate a piazza potranno essere previste recinzioni, aiuole, fontane, con modalità diverse, ma completamente in sintonia con i luoghi e con gli edifici di progetto.

Pavimentazioni esterne

Le pavimentazioni esterne ammesse sono del tipo permeabile o semipermeabile a blocchi o pietra naturale, è vietato l'uso delle pavimentazioni impermeabili, a favore di pavimentazioni drenanti che favoriscano la filtrazione delle acque piovane. I materiali per le superfici esterne devono essere progettati e disegnati in sintonia e piena armonia con i materiali e finiture degli edifici.

Verde

Per le sistemazioni delle superfici verdi sono ammesse aree a seminato e la piantumazione di vegetazione autoctona.

Marciapiedi: Tipologie e materiali

I materiali per i marciapiedi all'interno dei lotti devono essere progettati e disegnati in sintonia e piena armonia con i materiali e finiture degli edifici e possibilmente col fine dell'omogeneità tipologica all'interno dell'intera lottizzazione.

Illuminazione: tipologie e materiali

Le tipologie e i materiali dei corpi illuminanti posti all'interno dei lotti devono essere progettati e disegnati in sintonia e piena armonia con i materiali e finiture degli edifici e possibilmente col fine dell'omogeneità tipologica e distributiva all'interno dell'intera lottizzazione. Le aree pubbliche dovranno essere dotate di impianti di video sorveglianza.



2.3 Norme relative agli edifici

Le parti costitutive della lottizzazione, in particolare quelle volumetriche, dovranno essere oggetto di un'ideale progettazione, orientata al raggiungimento di omogeneità tipologica e distributiva con gli edifici e le relative aree di pertinenza. Dovrà essere privilegiato l'asse di orientamento nord-sud. Gli edifici dovranno essere distribuiti e presentare caratteristiche tipologiche e planivolumetriche di progetto in conformità alla tavola n° 7. (Tav. n. 2 della presente Variante). Dovranno, inoltre essere mantenuti gli allineamenti, in ogni caso potranno essere modificate le sagome e le superfici coperte, purché non venga alterato l'aspetto tipologico e formale della planimetria. Gli edifici dovranno essere costruiti con materiali e tecnologie idonee all'ottenimento del risultato massimo per il risparmio energetico ed alle ridotte emissioni in atmosfera di CO₂.

Distanza dei fabbricati dal confine

Distanza minima dai confini: 10,00 ml in conformità al perimetro massimo di edificabilità, vedi Tav. n°7. (Tav. n. 2 della presente Variante). E' consentita l'edificazione a confine nel caso gli edifici confinanti si configurino come accorpamenti di fabbricati sui confini di lotto.

Distanze dei fabbricati dalle strade, dalle aree parcheggio pubbliche, dal sistema del verde

Si deve far riferimento alla massima linea di inviluppo, come da Tav. 2 della presente Variante

Altezza dei fabbricati

Altezza massima: 10,00 m calcolata dalla quota 0,00 all'intradosso del solaio dell'ultimo piano.

Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni previste dalle Norme tecniche del PRG. La destinazione a residenza è consentita purché legata all'attività insediata come da normativa vigente.

Coperture: tipologie ammesse e materiali

Le coperture ammesse sono: del tipo piano, preferibilmente con sistema di verde pensile, sarà consentita l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici sugli edifici non vincolati.

Porticati e pergolati

E' consentita la realizzazione di spazi porticati ad uso privato sia al Piano terra che al Primo Piano realizzati in adiacenza all'edificio di pertinenza, purché aperti su due lati almeno. I portici, i percorsi pedonali coperti e gli spazi porticati ad uso privato e quelli ad uso pubblico dovranno essere computati come da N.T.A. e da Regolamento Edilizio vigente.

Sono ammesse costruzioni "a ponte" per permettere il passaggio al piano terra di percorsi sia pedonali, che ciclabili.



2.4 Norme specifiche per gli edifici

La superficie coperta massima consentita pari a 17.759,00 mq e la superficie lorda di pavimento massima consentita pari a 23.579,00 mq saranno computate con le modalità attualmente in vigore specificate dalle N.T.A. e dal Regolamento Edilizio. I Permessi di Costruire per gli edifici potranno essere sostituiti con D.I.A. come previsto dall'art. 22 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001, qualora vengano rispettate le seguenti indicazioni:

Edifici "A1 - A2"

Superficie coperta: 2.200,00 mq x n°2 fabbricati = 4.400,00 mq

Superficie lorda di pavimento: 4.400,00 mq x n°2 fabbricati = 8.800,00 mq

Edifici "B1 - B2 - B3 - B4"

Superficie coperta: 1.300,00 mq x n°4 fabbricati = 5.200,00 mq

Superficie lorda di pavimento: 2.500,00 mq x n°4 fabbricati = 10.000,00 mq

Per gli edifici denominati "A1 - A2 - B1 - B2 - B3 - B4", sopra citati, valgono le stesse regole come di seguito specificate:

- Corpo centrale a tre piani fuori terra con altezza interna netta di 3,00 ml;
- Corpo laterale a due piani fuori terra con altezza interna netta di 3,00 ml;
- Distanze dalle strade, dai confini, dagli edifici conforme alla linea di massima edificabilità.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati. Potranno essere ammesse differenze in positivo o in negativo rientranti fino al 10% del consentito per ogni singolo edificio, tali quantità potranno essere trasferite fra gli edifici previsti. Le costruzioni saranno realizzate escludendo piani sotto la quota 0,00. Fondazioni a platea, telaio in cemento armato, tamponamenti in muratura, isolamento a cappotto. Copertura piana per i corpi laterali, il corpo centrale sarà dotata di una copertura leggera in acciaio inox, o simile, con la funzione di protezione dell'intero corpo principale. I corpi laterali saranno collegati al corpo principale tramite tunnel trasparenti. Le facciate continue vetrate ad sud, ad est e ad ovest saranno dotate di elementi ombreggianti orientabili. Le pareti non vetrate avranno un rivestimento di facciata in pietra naturale o similari.

Edificio "D"

Superficie coperta: 150,00 mq

Superficie lorda di pavimento: 96,00 mq

Altezza massima: 4,00 m - n°1 piano fuori terra



Edificio "E"

Superficie coperta: 1.300,00 mq

Superficie lorda di pavimento: 2.300,00 mq

Altezza massima: 10,00 m

Edificio "F"

Superficie coperta: 250,00 mq

Superficie lorda di pavimento: 250,00 mq

Altezza massima: 4,00 m - n°1 piano fuori terra

Edificio "G" Fabbricato vincolato

Superficie coperta: 215,00 mq

Superficie lorda di pavimento: 430,00 mq

Edificio "H" Locali tecnici

Superficie coperta: 200,00 mq

Superficie lorda di pavimento: 200,00 mq

Altezza massima: 4,00 m - n°1 piano fuori terra

Gli edifici denominati "E - F - G" dovranno costituire una corte unica separata dal rimanente intervento, i corpi "E" ed "F" non potranno sopravanzare rispetto le pareti est-ovest dell'edificio "G" vincolato.

Gli edifici denominati "E - F" esistenti potranno essere demoliti, ricostruiti e/o ristrutturati purché mantengano la tipologia indicata.

L'edificio "G" vincolato dovrà essere restaurato eliminando le parti non originali dello stesso.

Il corpo "H" destinato ad impianti tecnologici dovrà essere integrato con gli edifici a corte e costruito con architettura tradizionale in simbiosi con l'edificio vincolato. Potranno essere ammesse differenze in positivo o in negativo rientranti fino al 10% del consentito per ogni singolo edificio, tali quantità potranno essere trasferite fra gli edifici previsti.

EDIFICIO "C" Sala convegni

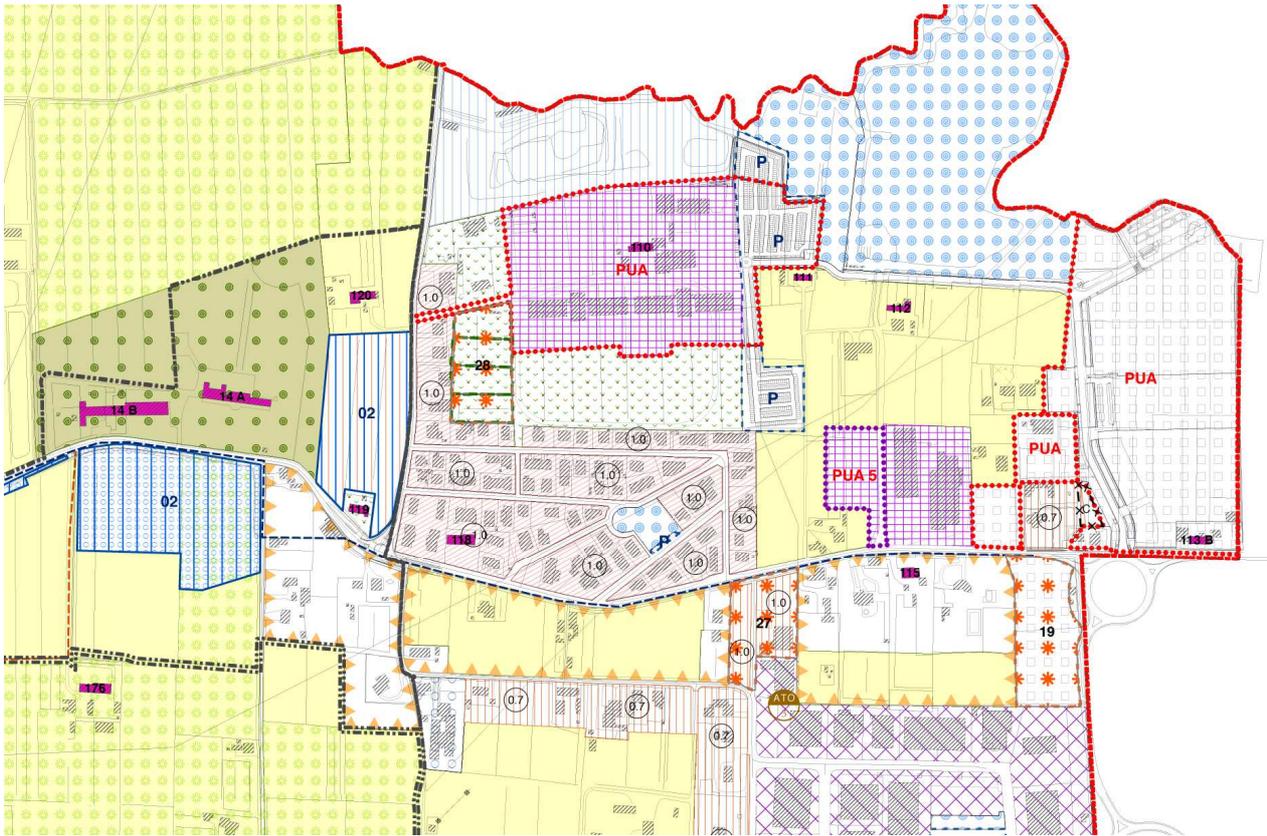
Superficie coperta: 1.200,00 mq

Superficie lorda di pavimento: 1.500,00 mq

Altezza massima: 10,00 m

L'edificio dovrà essere progettato in contiguità con la piazza antistante ad est.

Potranno essere ammesse differenze in positivo o in negativo rientranti fino al 10% del consentito per ogni singolo edificio, tali quantità potranno essere trasferite fra gli edifici previsti.



7. Negli ambiti di cui al presente articolo dovranno essere previste:

- il riutilizzo delle acque depurate;
- il recupero delle acque piovane da raccogliere in vasche di stoccaggio;
- l'eventuale scarico di reflui nei corsi d'acqua solo previa concertazione con l'Autorità/Consorzio, i Comuni interessati e l'Ente gestore.

8. E' permesso il completamento delle aree con destinazione produttiva se tali aree sono state inserite in piani urbanistici attuativi già approvati che prevedano il collegamento all'acquedotto, alla rete di fognatura delle acque nere ed al depuratore comunali, oltre che la separazione nelle reti pubbliche di scarico delle acque nere da quelle bianche.

9. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.A.T., sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e modesti interventi di ampliamento calcolabili nell'aumento del 10% del Vdr esistente.

10. Dovranno essere previste idonee barriere, possibilmente vegetali, a confine con le zone di tipo B e C con funzione di separazione e protezione da eventuali agenti inquinanti atmosferici (chimico-fisici /gas-rumori) specialmente per le nuove realizzazioni.

Per quanto riguarda lo stato realizzativo si rimanda alla Tav. 03 della presente Variante. In particolare si evidenzia che sono stati realizzati come da Norme Tecniche e Relazione riportate al paragrafo 2 gli edifici A1, A2, D, E, G, H. Risulta attuato con alcune differenze di sola conformazione planimetrica rispetto allo stato del Piano di Lottizzazione l'edificio B4. Non risultano attuati gli edifici B1, B2, B3, C, F.

4. PROPOSTA DI VARIANTE

La presente variante interessa la parte di Piano di Lottizzazione non ancora attuata.

Nella tabella di seguito riportata, vengono riassunti i parametri dimensionali dell'intervento complessivo sull'area. Nella parte a sinistra vi sono i parametri previsti dalla proposta di piano approvata con DCC n. 5 del 16.02.2011 inserita nella convenzione urbanistica, nella parte centrale i parametri relativi agli edifici fino ad ora realizzati e nella parte destra i parametri relativi agli edifici che fanno parte della variante in oggetto, che vanno a sostituire quelli non realizzati. Gli edifici nuovi, individuati con le lettere L (L1, L2, L3) sostituiscono gli edifici B1, B2, B3, F e C. La superficie lorda di pavimento realizzata è pari a 14.326,00 mq ne risulta che la SLP residua ancora edificabile è pari a 9.250,00 mq. Tali valori saranno computati con le modalità attualmente in vigore specificate dalle N.T.A. e dal Regolamento Edilizio.

Edificio	Parametri previsti dal piano approvato con DCC n.5 del 16.02.2011				Parametri realizzati				Parametri progetto			
	Superficie Coperta	SLP	Volume (slp x 3)	H max Fabbricati	Superficie Coperta	SLP	Volume (slp x 3)	H. fabbricati	Superficie Coperta	SLP	Volume (slp x 3)	H. fabbricati
A1	2.200,00	4.400,00	13.200,00	10,00	2.200,00	4.400,00	13.200,00	10,00	2.200,00	4.400,00	13.200,00	10,00
A2	2.200,00	4.400,00	13.200,00	10,00	2.200,00	4.400,00	13.200,00	10,00	2.200,00	4.400,00	13.200,00	10,00
B1	1.300,00	2.500,00	7.500,00	10,00	-	-	-	-	-	-	-	-
B2	1.300,00	2.500,00	7.500,00	10,00	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	1.300,00	2.500,00	7.500,00	10,00	-	-	-	-	-	-	-	-
B4	1.300,00	2.500,00	7.500,00	10,00	1.300,00	2.500,00	7.500,00	10,00	1.300,00	2.500,00	7.500,00	10,00
D	150,00	96,00	288,00	4,00	150,00	96,00	288,00	4,00	150,00	96,00	288,00	4,00
E	1.300,00	2.300,00	6.900,00	10,00	1.300,00	2.300,00	6.900,00	10,00	1.300,00	2.300,00	6.900,00	10,00
F	250,00	250,00	750,00	4,00	-	-	-	-	-	-	-	-
G	215,00	430,00	1.290,00	esistente	215,00	430,00	1.290,00	esistente	215,00	430,00	1.290,00	esistente
H	200,00	200,00	600,00	4,00	200,00	200,00	600,00	4,00	200,00	200,00	600,00	4,00
C	1.200,00	1.500,00	4.500,00	10,00	-	-	-	-	-	-	-	-
L1									1.132,00	3.396,00	10.188,00	10,00
L2									924,00	2.772,00	8.316,00	7,00
L3									1.002,00	3.006,00	9.018,00	10,00
Totale L									3.058,00	9.174,00	27.522,00	
TOTALE		23.576,00	70.728,00			14.326,00	42.978,00			23.500,00	70.500,00	

Si specifica che come individuato dalle norme presentate e riportate al paragrafo 2, potranno essere ammesse differenze in positivo o in negativo rientranti fino al 10% del consentito per ogni singolo edificio, tali quantità potranno essere trasferite fra gli edifici previsti. Gli edifici dovranno mantenere lo stesso aspetto tipologico e formale come indicato nelle Tavole allegate. Al fine di procedere ad una più chiara lettura ed avere un confronto diretto tra i differenti parametri si riporta di seguito una specifica tabella indicante la situazione prima e dopo la variante.

Edifici	Parametri previsti dal piano approvato con DCC n.5 del 16.02.2011				Situazione Finale			
	Superficie Coperta	SLP	Volume (slp x 3)	H max Fabbricati	Superficie Coperta	SLP	Volume (slp x 3)	H. fabbricati
A1	2.200,00	4.400,00	13.200,00	10,00	2.200,00	4.400,00	13.200,00	10,00
A2	2.200,00	4.400,00	13.200,00	10,00	2.200,00	4.400,00	13.200,00	10,00
B1	1.300,00	2.500,00	7.500,00	10,00	-	-	-	-
B2	1.300,00	2.500,00	7.500,00	10,00	-	-	-	-
B3	1.300,00	2.500,00	7.500,00	10,00	-	-	-	-
B4	1.300,00	2.500,00	7.500,00	10,00	1.300,00	2.500,00	7.500,00	10,00
D	150,00	96,00	288,00	4,00	150,00	96,00	288,00	4,00
E	1.300,00	2.300,00	6.900,00	10,00	1.300,00	2.300,00	6.900,00	10,00
F	250,00	250,00	750,00	4,00	-	-	-	-
G	215,00	430,00	1.290,00	esistente	215,00	430,00	1.290,00	esistente
H	200,00	200,00	600,00	4,00	200,00	200,00	600,00	4,00
C	1.200,00	1.500,00	4.500,00	10,00				
L1					1.132,00	3.396,00	10.188,00	10,00
L2					924,00	2.772,00	8.316,00	7,00
L3					1.002,00	3.006,00	9.018,00	10,00
Totale L					3.058,00	9.174,00	27.522,00	
TOTALE		23.576,00	70.728,00			23.500,00	70.500,00	

4.1 Accessibilità e viabilità

L'accessibilità all'area di intervento avviene dalla strada prevista in P.R.G. ad est di collegamento alla Strada Provinciale n° 63 Via Schiavonia come prescritto dalla N.T.A. di P.R.G. e indicata all'esterno del perimetro del PL Inoltre si è mantenuta vincolante la previsione del progetto ove è stabilito che il traffico veicolare ad eccezione dell'accesso al parcheggio interrato venga escluso all'interno della superficie fondiaria, dove le movimentazioni saranno pedonali o con appositi veicoli elettrici. La conformazione di tali percorsi è stata ridisegnata al fine di renderla coerente con la variazione di progetto proposta e con il percorso esistente inclinato, che si sviluppa verso il lato ovest dell'ambito e che prosegue l'allineamento della originaria strada di accesso. Tale direzione accompagna l'ingresso verso l'edificio G (unico edificio sottoposto a vincolo) che si sviluppa al centro dell'area di intervento. I percorsi pedonali che disegnano gli spazi interni del gruppo di edifici di nuova concezione e identificati con la lettera "L" potranno essere parzialmente coperti senza che la superficie concorra alla formazione della SLP. Sotto gli ambiti di pertinenza di tali nuovi manufatti, potrà altresì essere previsto, qualora se ne rilevi la necessità un piano di parcheggi interrati, nel rispetto del perimetro di concentrazione dell'edificato individuato.

4.2 Norme relative agli spazi esterni

Valgono le norme precedentemente prescritte per i seguenti punti:

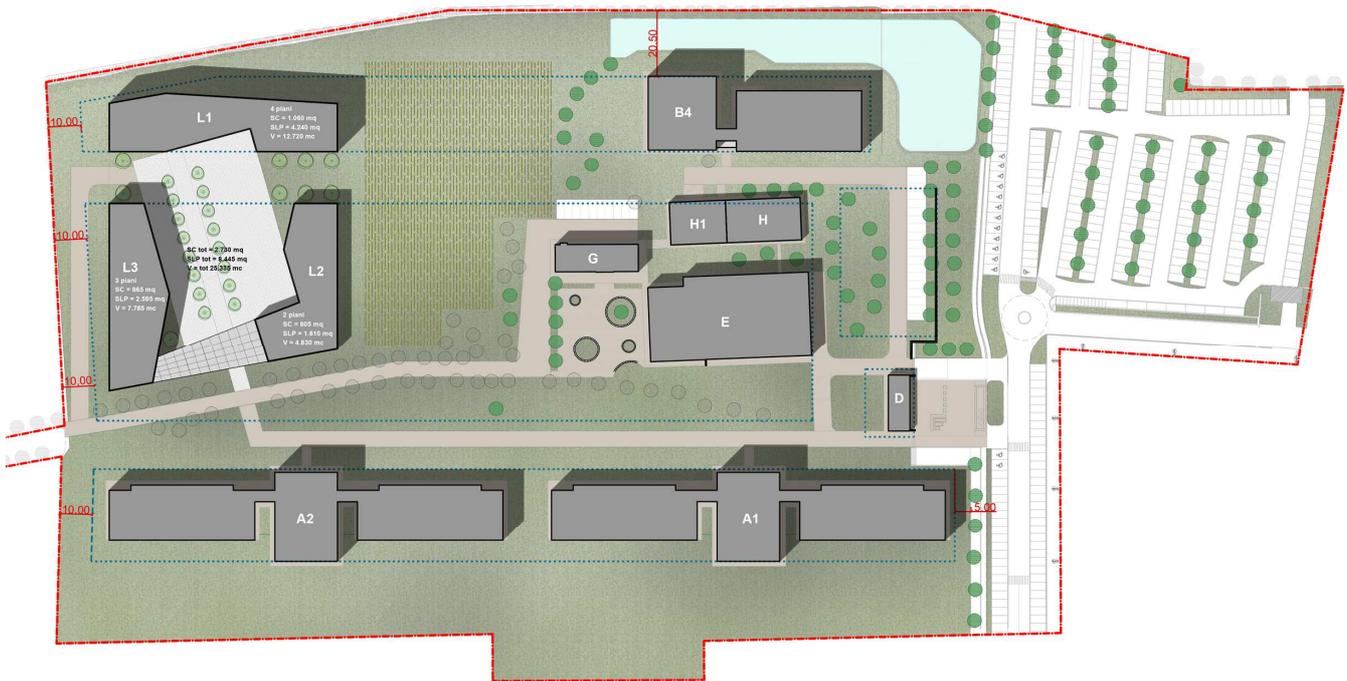
Recinzione esterna e sistemazioni aree scoperte private

Pavimentazioni esterne

Verde

Marciapiedi: Tipologie e materiali

Illuminazione: tipologie e materiali



4.3 Norme relative agli edifici

Le parti ad oggi non realizzate della lottizzazione, in particolare quelle volumetriche, dovranno essere oggetto di un'ideale progettazione, orientata al raggiungimento di una omogeneità distributiva tra edifici e relative aree di pertinenza. La proposta di variante prevede una differenziazione dell'impianto planivolumetrico dal punto di vista morfologico ma un rinnovato dialogo nell'uso dei materiali nel disegno dei nuovi edifici denominati L1, L2, L3. Questi saranno separati dal resto del complesso edificato dalla vigna esistente ad est, compensazione ed elemento paesaggistico rilevante e dalla originaria strada di accesso a sud.

Le sagome degli edifici di progetto identificano un polo ovest con uno spazio pavimentato centrale che serve gli ingressi dei diversi edifici. Gli allineamenti principali nord-sud vengono mantenuti, la variazione spaziale e dimensionale dei corpi di fabbrica conferisce un aspetto articolato, ma conferma un disegno generale che viene consolidato dalla presenza degli edifici A1 e A2 i quali riescono a legare l'intero intervento.

I nuovi edifici proposti oggetto di variante, presenteranno caratteristiche planivolumetriche e tipologiche in conformità ai contenuti delle tavole n° 4 e 5, saranno mantenuti gli allineamenti, ma potranno essere modificate le sagome e le superfici coperte, purché non venga alterato il nuovo aspetto tipologico e formale dell'impianto planimetrico.

Gli edifici dovranno essere costruiti con materiali e tecnologie idonee all'ottenimento del risultato massimo per il risparmio energetico ed alle ridotte emissioni in atmosfera di CO₂.

Distanza dei fabbricati dal confine

Si mantengono le norme precedentemente prescritte. Distanza minima dai confini: 10,00 m in conformità al perimetro massimo di edificabilità, sarà consentita l'edificazione a confine nel caso gli edifici confinanti si configurino come accorpamenti di fabbricati sui confini di lotto.

Distanze dei fabbricati dalle strade, dalle aree parcheggio pubbliche, dal sistema del verde

Si mantengono le norme precedentemente prescritte.

Altezza dei fabbricati

Si conferma un'altezza massima pari a 10,00 m calcolata dalla quota 0,00 all'intradosso del solaio dell'ultimo piano per gli edifici denominati con la lettera L. Il massimo sfruttamento possibile dell'altezza dei fabbricati è stato previsto per ridurre il più possibile il consumo del suolo e per schermare gli ambiti interni privati dagli imponenti cumuli di terra e dalle attività produttive presenti a nord dell'area, verso il Comune di Casier, di limitato valore paesaggistico e di bassa qualità degli insediamenti.

Destinazioni d'uso ammesse

Si mantengono le norme precedentemente prescritte.

Le destinazioni previste dalle Norme tecniche del PRG e del PI. La destinazione a residenza è consentita purché legata all'attività insediata come da normativa vigente.

Coperture: tipologie ammesse e materiali

Si mantengono le norme precedentemente prescritte.

Le coperture ammesse sono del tipo piano, preferibilmente con sistema di verde pensile, sarà consentita l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici sugli edifici non vincolati.

Porticati e pergolati

Si mantengono le norme precedentemente prescritte. È consentita la realizzazione di spazi porticati ad uso privato sia al Piano terra che al Primo Piano realizzati in adiacenza all'edificio di pertinenza, purché aperti su due lati almeno.

I portici, i percorsi pedonali coperti e gli spazi porticati ad uso privato e quelli ad uso pubblico dovranno essere computati come da N.T.A. e da Regolamento Edilizio vigente. Sono ammesse costruzioni “a ponte” per permettere il passaggio al piano terra di percorsi pedonali e ciclabili.

4.4 Norme specifiche per gli edifici

La superficie coperta massima consentita dell'intero Piano di Lottizzazione pari a 17.759,00 mq e la superficie lorda di pavimento massima consentita pari a 23.579,00 mq.

La superficie lorda di pavimento realizzata alla data odierna è pari a 14.326,00 mq. ne risulta che la SLP rimanente è pari a 9.250,00 mq. Tali valori saranno computati con le modalità attualmente in vigore specificate dalle N.T.A. e dal Regolamento Edilizio. I Permessi di Costruire per gli edifici potranno essere sostituiti con D.I.A. come previsto dal D.P.R. n°380 del 06 giugno 2001, qualora vengano rispettate le seguenti indicazioni:

EDIFICIO “L1”

Superficie coperta: 1.132,00 mq

Superficie lorda di pavimento: 3.396,00 mq

Volume = 10.188,00 mc.

Numero piani: 3

H. Max = 10,00 m.

EDIFICIO “L2”

Superficie coperta: 924,00 mq

Superficie lorda di pavimento: 2.772,00 mq

Volume = 8.316,00 mc.

Numero piani: 3

H. Max = 10,00 m.

EDIFICIO “L3”

Superficie coperta: 1.002,00 mq

Superficie lorda di pavimento: 3.006,00 mq

Volume = 9.018,00 mc.

Numero piani: 3

H. Max = 10,00 m.

Totale superficie coperta realizzata dagli edifici denominati L = 3.058,00 mq

Totale superficie lorda di pavimento realizzata dagli edifici denominati L = 9.174,00 mq

Dal conteggio riportato in precedenza si evince che sommando le superfici indicate nella



proposta di variante con quelle fino ad oggi attuate si ottiene il seguente risultato:

Superficie Coperta massima, nel PL vigente = **17.759,00 mq.**

Superficie Coperta prevista con la variante = 7.565,00 + 3.058,00 = **10.623,00 mq.**

Con un risparmio di Superficie coperta di 7.136,00 mq

Superficie Lorda di Pavimento massima, come da PL vigente = **23.579,00 mq.**

Superficie Lorda di Pavimento prevista con la variante = 14.326,00 + 9.174,00 = **23.500,00 mq.**

Con un risparmio di Superficie Lorda di Pavimento di circa 80,00 mq

Potranno essere ammesse differenze in positivo o in negativo rientranti nel 10% del consentito per ogni singolo edificio, tali quantità potranno essere trasferite fra gli edifici previsti.

Le costruzioni saranno realizzate con struttura in cemento armato o in acciaio, i tamponamenti potranno essere in muratura con isolamento a cappotto o con facciata ventilata.

Le coperture saranno di tipo piano o con struttura leggera in lamiera o similare.

Sarò prevista la possibilità di utilizzare facciate continue vetrate e ove necessario saranno previsti elementi ombreggianti orientabili. Le pareti non vetrate avranno un rivestimento di facciata che renda gli edifici coerenti con il resto dell'impianto planimetrico attuato.

Potranno essere realizzati posti auto interrati al di sotto degli edifici denominati "L" e dei relativi ambiti di pertinenza non oltrepassando la linea tratteggiata individuata nella seguente figura.

