



Regione Veneto
Comune di Cavarzere



"RESIDENCE EUROPA"

P.U.A. INIZIATIVA PRIVATA Ristrutturazione urbanistica contesto 4.5 tessuto R2

<p>Oggetto: RELAZIONE ILLUSTRATIVA</p>	<p>Allegato: A</p> <p>Scala:</p>	
 <p>GTE soc. coop. <i>Servizi di Ingegneria Integrata</i> Via Sacro Cuore n. 11/6 45100 Rovigo (RO) Tel. 0425 59.45.11 - Fax. 0425 58.90.91 gteing@gteing.com gteing@pec.it http://www.gteing.com</p> <p>Soc. Certificata ISO 9001:2008</p>  	<p>Progettisti: Ing. Carlo Romanato Ordine di Rovigo n. 665</p> <p>Ing. Antonio Capodaglio Ordine di Rovigo n. 564</p> <p>Committenti: Filippo Fava</p> <p>Renata Fava</p>	 <p>Il Responsabile del Procedimento</p>
<p>Identità del file:</p>	<p>Data:</p>	

PREMESSA

L'area interessata dal Piano di Recupero si colloca nel tessuto consolidato (R2) definito come area urbanisticamente satura, a carattere prevalentemente residenziale, morfologicamente ordinata con tipologie edilizie non omogene. Nello specifico il P.I. individua l'area in oggetto della presente richiesta quale CONTESTO 4.5 Tessuto AR, R2 con indice fondiario 3.

Come previsto dal Piano degli Interventi, il progetto prevede l'operazione di recupero mirato alla trasformazione degli edifici e delle parti di tessuto che nel tempo sono stati modificati, attraverso interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di spazi pubblici.

Allo stato attuale l'area è interessata da fabbricati a destinazione artigianale commerciale in stato di degrado e di abbandono che non presentano situazioni morfologiche plani-altimetriche rilevanti.

PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

L'ambito dell'intervento è normato dall'Art. 27 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente.

Il tessuto consolidato è considerato come zona territoriale omogenea "B" e la destinazione d'uso concessa da piano è prevalente quella residenziale come definito dall'Art. 20 della presente norma.

Il perimetro dell'ambito individua un'area di superficie 1771 m², pari alla superficie totale dell'ambito di Piano.

Nella seguente tabella si riassume il calcolo del volume edificabile rispetto alla superficie dell'ambito e all'indice fondiario fornito dal P.I.:

	SUPERFICIE TOTALE	INDICE FONDIARIO P.I. elaborato P.04	VOLUME REALIZZABILE
Contesto 4.5 Tessuto R2	1771 m ²	3	5313 m ³

Le modalità di attuazione e i parametri di intervento per la suddetta area sono regolate dall'art. 27 delle Norme Tecniche del P.I. :

If (Indice di fabbricabilità fondiaria) = 3 come definito dall'elaborato P.04 del P.I.;

Dc (Distanza minima dai confini) = metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00;

Df (Distacchi tra i fabbricati) = pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00;

Ds (Distanza minima dalle strade) = si rimanda al DM n. 1444/68 fatti salvi allineamenti precostituiti;

Superficie permeabile = 35% della Superficie fondiaria.

SCELTE PROGETTUALI

Il Piano di recupero inerente ad un'area ubicata in prossimità del centro di Cavarzere, prevede di riqualificare l'area attraverso l'intervento di progettazione di nuovi edifici residenziali, commerciali e di spazi pubblici che

vadano a sostituire gli attuali magazzini a destinazione commerciale-artigianale che si trovano in uno stato di degrado e abbandono.

Si procede alla demolizione dei fabbricati esistenti e alla ricostruzione di due corpi di fabbrica principali, il primo prettamente a uso residenziale con affaccio principale su Corso Europa e il secondo posizionato all'interno del lotto che ospita al piano terra attività commerciali e garage privati in uso pertinenziale delle residenze situate al piano superiore e nel fabbricato vicino.

L'ambito risulta accessibile sia da via Spalato, che da via Ugo Foscolo in modo da rendere permeabile il tessuto urbano oggetto del piano di recupero. Pertanto è stato posizionato su via Spalato il parcheggio a uso pubblico e attraverso la progettazione di percorsi pedonali lo si è collegato con gli ingressi degli edifici residenziali e con le attività pubbliche previste al piano terra.

E' stato inoltre previsto uno spazio attrezzato accessibile al pubblico al centro dell'area che rimane a fruizione delle attività commerciali e che diventa una zona sosta per i cittadini. In via Ugo Foscolo è stato posizionato l'ingresso carrabile per l'accesso ai garage privati di proprietà delle residenze e un passaggio pedonale che si collega alla piazza centrale e agli ingressi pedonali secondari dell'edificio residenziale principale. Corso Europa ospita l'affaccio principale dell'edificio composto al piano terra da un portico che protegge gli ingressi carrabili dei singoli garage e gli ingressi principali ai due vani scala presenti.

I singoli edifici sono progettati nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio vigente, risultano in conformità con le norme igienico sanitarie in vigore e rispettano la regolamentazione imposta dalla legge 13/89 per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

DIMENSIONAMENTO STANDARD A SERVIZI

L'intero ambito d'intervento ha una superficie di 1771 m², per un massimo di volume realizzabile di 5313 m³. L'attuale superficie commerciale da demolire è di 738,65 m², quella commerciale/direzionale di progetto è di 185,97 m². Non è presente volume esistente destinato a residenza, che sarà invece introdotto ex novo dall'intervento di riqualificazione per un totale di 4673 m³.

Trattandosi di un piano di recupero devono essere calcolati gli standard urbanistici primari sul volume in ampliamento rispetto a quello esistente:

Area a parcheggio pubblico relativa alla residenza

Volume in ampliamento (Residenziale) 4673 m³ con 12 unità abitative.

Lo standard viene rispettato realizzando un parcheggio pubblico all'interno dell'area di progetto con ingresso da via Spalato per consentire un'agevole fruizione. Lo spazio è collegato da percorsi pedonali agli edifici d'intervento e alle unità commerciali previste al piano terra;

Area verde relativa alla residenza 6 m²/abitante

Sarebbe richiesta la realizzazione di uno spazio a verde pubblico di 192 m²; data la ridotta estensione si prevede la monetizzazione di tale standard primario richiesto.

Area a parcheggio pubblico relativa ai servizi commerciali e direzionali

Non è previsto volume in ampliamento visto la demolizione degli edifici che ospitavano la stessa funzione per cui gli standard urbanistici primari sono già stati rispettati dalla precedente progettazione.

In conclusione gli standard urbanistici primari vengono rispettati dal progetto con unica eccezione del verde pubblico del quale si chiede la monetizzazione.

Da regolamento i servizi commerciali e gli uffici inseriti all'interno del progetto hanno diritto ad avere un parcheggio privato pertinenziale. Vista la loro natura di servizi legati alla comunità si è deciso di inserire i parcheggi pertinenziali all'interno dell'area destinata a parcheggio pubblico contrassegnando dei posti riservati in determinate fasce orarie per i clienti delle attività interessate.

DIMOSTRAZIONE VERIFICA STANDARD URBANISTICI PRIMARI

COMUNE DI CAVARZERE			
VIA SPALATO			
Zona R2 - 4.5			
Indice fondiario = 3			
Superfici stato di fatto			
Sup. comm.le	738,65	mq	
Calcolo superfici stato di progetto			
Sup. comm.le	185,97	mq	
Sup. direzionale	0	mq	
Aumento	-552,68	mq	(Art. 27 N.T. del P.I.)
Calcolo parcheggio pubblico (standard urbanistici) minimo			
(100% Sup. Lorda Pavim.) (A)	0	mq	(Art. 20 N.T. del P.I.) (Art. 31 3c della L.R. 11/2004)
Calcolo parcheggio pertinenziale commerciale direzionale minimo			
Sup. comm.le (15% Sup. Lorda Pavim.) (B1)	27,90	mq	(Art. 21 N.T. del P.I.)
Sup. direzionale (30% Sup. Lorda Pavim.) (B2)	0,00	mq	(Art. 21 N.T. del P.I.)
	27,90	mq	
Calcolo Volumi residenziali			
Volume in ampliamento	4673,00	mc	
Abitanti teorici	32		
n. Unità Immobiliari	12		
Calcolo parcheggio pubblico minimo			
3.5 mq/ab (min 1 posto per U.I.) (C1)	112,00	mq	(Art. 27 N.T. del P.I.)
12 U.I. x 2,50 x 5,00 (C2)	150,00	mq	
Parcheggio privato pertinenziale minimo			
1 mq/10 mc (con min 2 posti scoperti) (D)	467,30	mq	(Art. 21 N.T. del P.I.)
12 U.I. x 25mq	300,00	mq	
Calcolo verde residenziale minimo			
6 mq/ab	192,00	mq	(Art. 21 N.T. del P.I.)
PROGETTO STANDARD			
Parcheggio in uso pubblico minimo (A + C2)	150,00	mq	
Parcheggio pertinenziale per commerciale (B1+B2)	27,90	mq	
TOTALE	177,90	mq	
Parcheggio di progetto	344,28	mq	VERIF.
Parcheggi privati residenze (D)	467,30	mq	
Garage di progetto (n. 11 posti auto)	259,14	mq	
Posti auto esterni (min. 2 posti auto scoperti)	25,00	mq	
Area carrabile di manovra	234,35	mq	
Totale parcheggi pertinenziali di progetto	493,49	mq	VERIF.
Verde residenziale di progetto	0,00	mq	DA MONETIZZ. art.20 N.T. del P.I.

VOLUMETRIA EDIFICATO

L'intervento di recupero prevede la ricostruzione di tre principali comparti strutturali identificati nel Blocco A, Blocco B e Blocco C.

Il **Blocco A** è l'edificio ad uso prettamente residenziale che si affaccia su Corso Europa e risulta aderente ai fabbricati esistenti esterni al PUA. Al piano terra vengono collocati i garage privati, gli ingressi principali ai due vani scala e un locale tecnico che ospita gli impianti di riscaldamento e raffrescamento ad uso comune. Il tutto è fronteggiato da un portico che protegge i vari ingressi e li arretra rispetto all'attiguo marciapiede pubblico esistente. Al piano terra ed piani superiori è stata adottata un'altezza libera di 2.70 m per la presenza delle unità residenziali. Si è optato per l'uso di una copertura a due falde in legno ventilata che rimane a vista all'ultimo piano che risulta mansardato. La copertura si articola in 6 falde, quattro falde che ricoprono le parti laterali del fabbricato dove gli ambienti interni presentano un'altezza media di 3,00 m; due falde che ricoprono la parte centrale del fabbricato dove l'altezza media è di 3,70 m. E' stata una scelta estetica per creare movimento alla copertura e alleggerire la percezione dell'intero fabbricato che sarebbe risultato troppo stereometrico e allo stesso tempo per dare all'unità abitativa che si sviluppa nella parte centrale una maggiore altezza. L'altezza in gronda è pari a metri 12,48 per la parte centrale e a metri 11,77 per le parti laterali.

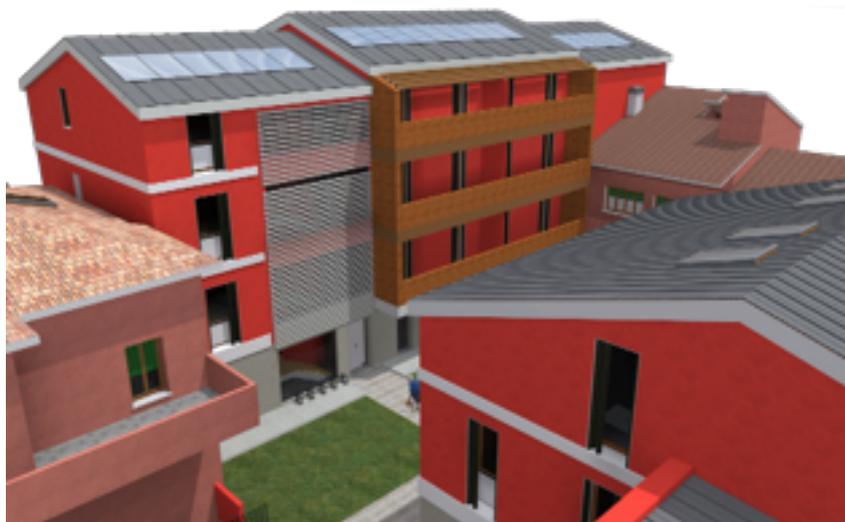
I **Blocchi B e C** si sviluppano all'interno del lotto d'intervento, aderenti al confine sud, a distanza di metri 10 dai fabbricati posti a nord e ad est esterni al PUA. Il blocco B ospita al piano terra i garage privati di pertinenza delle unità abitative del blocco B e del Blocco A, l'accesso ai quali avviene tramite passo carraio dalla laterale via Ugo Foscolo. L'ingresso principale al vano scala che serve le due unità abitative poste ai piani superiori è adiacente ad una piccola unità commerciale. Anche nel blocco C al piano terra si trova una unità commerciale, pertanto l'altezza di tale piano è pari a 3,00 m.

Il primo piano del blocco presenta un'altezza di 2,70 m in entrambe le unità abitative presenti.

Il sottotetto dove si sviluppano le camere da letto dell'unità del blocco B presenta un'altezza media maggiore di 2,70 m. L'altezza in gronda è pari a metri 8,14 per la parte più a nord che dista più di 6 metri dal confine sud.

In particolare l'aderenza al fabbricato posto sul confine sud avviene mediante terrazzo praticabile, derivante dal mantenimento sul confine sud del muro esistente e dall'arretramento dei piani primo e secondo ad oltre 6 metri dal confine. Le aperture su detta parete prospiciente il terrazzo non sono conteggiate nei rapporti aeroilluminanti.

Il distacco tra i corpi A e B è pari a 10,36 metri, rispettando il minimo di 10 metri tra corpi di fabbrica, considerato che costituiscono un gruppo di edifici oggetto di piano particolareggiato e che sono state adottate soluzioni progettuali e accorgimenti tecnici in grado di evitare problemi igienico-sanitari. In particolare, il reciproco orientamento consente al corpo A (più alto), posto a nord del corpo B di non schermare la luce solare, ma la maggiore altezza potrà fungere da protezione per le correnti settentrionali. Analogamente il corpo B provoca limitato ombreggiamento al corpo A, che è indipendente dall'altezza di quest'ultimo, come si evince dallo studio della luce solare nei periodi caratteristici.



21 giugno



21 marzo – 21 settembre



21 dicembre

VERIFICA VOLUME COSTRUITO

BLOCCO "A"			
<i>PIANO TERRA</i>			
<i>Superficie Lorda (m²)</i>	<i>Altezze (m)</i>	<i>Volume (m³)</i>	
30,73+105,10 =			37,11 mq è la superficie del locale impianti, scomputato dal calcolo perché locale (regolamento edilizio art 56 comma e norme tecniche operative art. 5 comma 4)
135,83	2,82	383,04	
		383,04	
<i>Intercapedine</i>			
7,69	8,25	63,44	
<i>PIANO PRIMO E PIANO SECONDO</i>			
276,24	3,05	842,53	
276,24	3,05	842,53	
		1685,06	
<i>PIANO MANSARDATO</i>			
135,51	4,05	548,82	
66,24	3,35	221,90	
74,16	3,35	248,44	
		1019,16	
	VOLUME BLOCCO "A"	3150,70	
BLOCCO "B"			
<i>PIANO TERRA</i>			
60,47	3,12	188,67	commerciale
150,85	3,12	470,65	
<i>PIANO PRIMO</i>			
210,56	3,05	642,21	
<i>SOTTOTETTO</i>			
64,73	3,15	203,90	
64,70	3,17	205,10	
	VOLUME BLOCCO "B"	1710,52	
BLOCCO "C"			
<i>PIANO TERRA</i>			
125,50	3,12	391,56	commerciale
		391,56	
	VOLUME BLOCCO "C"	391,56	
SUP. FONDIARIA		1771,13	
INDICE FONDIARIO zona R2 - 4.5		3,00	
VOLUME A DISPOSIZIONE		5313,39	
VOLUME COMPLESSIVO		5252,79	
ANCORA A DISPOSIZIONE		60,60	
<i>Volume residenziale</i>		4672,56	

La progettazione dei nuovi fabbricati si concentra anche sullo studio energetico degli edifici. Per il Blocco A è stato pensato un sistema di riscaldamento centralizzato dove un unico impianto di riscaldamento e raffrescamento, collocato al piano terra per renderlo di facile accesso ai tecnici manutentori, serve tutte le unità abitative presenti. Le unità possono controllare con apposito termostato il confort e la necessità soggettiva della singola unità. Tale impianto sarà integrato con la produzione di acqua calda derivante da pannelli solari termici posti in copertura. Inoltre, nel rispetto delle norme vigenti, sul tetto saranno posti pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Per i Blocchi B e C gli impianti di riscaldamento e raffrescamento saranno autonomi.

Particolare cura sarà posta nella scelta degli infissi con l'uso di vetrocamera e vetri basso emissivi e nelle murature, provviste di cappotto per isolare nel miglior modo l'edificio.

Nel rispetto delle norme igienico sanitarie sono state rispettate le norme che tutelano lo stato salubre dei luoghi dotandoli del giusto rapporto aero illuminante in base alla superficie utile di pavimento.

TABELLA SUPERFICI AEROILLUMINANTI

N.B. le portefinestre/finestre dei blocchi B e C poste nelle pareti rivolte a sud e distanti dal confine meno di 10 metri non sono considerate al fine del calcolo del rapporto aeroilluminante.

PIANO TERRA

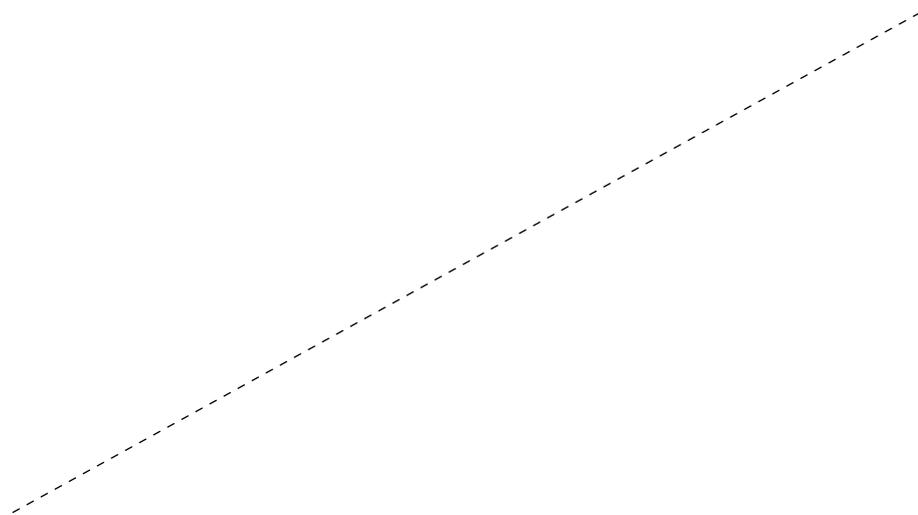
Locale	Superficie pavimento	Superficie finestre	Superficie porte	Superficie lucernai	TOTALE	Superficie minima	Rapporto aeroilluminante
BLOCCO A							
Portico	62,54						
Garage 1	26,11						
Atrio Ingresso	13,59	4,80			4,80		
Garage 2	23,41						
Garage 3	23,41						
Garage 4	23,41						
Garage 5	23,80						
Atrio Ingresso	13,59	4,80			4,80		
Locale tecnico	32,28						
BLOCCO B							
Garage 6	16,50						
Garage 7	16,50						
Garage 8	16,51						
Garage 9	19,80						
Garage 10	35,68						
Garage 11	34,02						
Atrio ingresso	13,24						
Disimpegno	8,81						
Commerciale	29,75	9,60	2,88		12,48	3,72	3,36
anti WC	2,10						
WC	2,36						
spogliatoio	3,11	1,26					
BLOCCO C							
Commerciale	83,14	24,00	5,76		29,76	10,39	2,86
anti WC	7,50						
Disimpegno	1,80						
W.C.	4,17						
Spogliatoio	6,20						
W.C.	2,69						
W.C.	2,78						

PIANO PRIMO

Locale	Superficie pavimento	Superficie finestre	Superficie porte	Superficie lucernai	TOTALE	Superficie minima	Rapporto aerilluminante
BLOCCO A							
UNITA' RESIDENZIALE 1							
Soggiorno-Cucina	24,17	3,42				3,02	1,13
Terrazzo	1,52						
Disimpegno	2,40						
Bagno	4,07						
Letto	9,56	2,16				1,20	1,81
Letto	15,15	2,88				1,89	1,52
UNITA' RESIDENZIALE 2							
Soggiorno-Cucina	28,02	4,32				3,50	1,23
Terrazzo	9,32						
Disimpegno	3,87						
Bagno	5,75	0,84				0,72	1,17
Letto	20,18	2,88				2,52	1,14
Terrazzo	1,64						
UNITA' RESIDENZIALE 3							
Soggiorno-Cucina	28,00	4,32				3,50	1,23
Terrazzo	9,32						
Disimpegno	3,87						
Bagno	5,75	0,84				0,72	1,17
Letto	20,18	2,88				2,52	1,14
Terrazzo	1,64						
UNITA' RESIDENZIALE 4							
Soggiorno-Cucina	24,22	3,42				3,03	1,13
Terrazzo	1,52						
Disimpegno	2,08						
Letto	15,86	2,16				1,98	1,09
Bagno	5,04	1,44				0,63	2,29
Letto	15,48	2,16				1,94	1,12
BLOCCO B							
UNITA' RESIDENZIALE 1							
Soggiorno	33,06	4,32				4,13	1,05
Cucina	17,04	2,16				2,13	1,01
Disimpegno	6,68						
Letto	9,94	2,16				1,24	1,74
Bagno	7,16	1,26				0,90	1,41
Letto	19,59	4,48				2,45	1,83
Terrazzo	73,32						
UNITA' RESIDENZIALE 2							
Soggiorno-Sala da	43,20	6,24				5,40	1,16
Terrazzo	78,02						
Cucina	22,69	3,12				2,84	1,10
Disimpegno	3,04						
Bagno	5,69	1,26				0,71	1,77
Studio	10,32	2,16				1,29	1,67

PIANO SECONDO

Locale	Superficie pavimento	Superficie finestre	Superficie porte	Superficie lucernai	TOTALE	Superficie minima	Rapporto aeroilluminante
BLOCCO A							
UNITA' RESIDENZIALE 5							
Soggiorno	28,02	4,32				3,50	1,23
Terrazzo	9,32						
Cucina	20,18	2,88				2,52	1,14
Terrazzo	1,64						
Disimpegno	3,87						
Bagno	5,75	0,84				0,72	1,17
Disimpegno	8,62						
Letto	14,65	3,42				1,83	1,87
Terrazzo	1,52						
Bagno	4,57						
Letto	11,84	2,16				1,48	1,46
Letto	15,15	2,88				1,89	1,52
UNITA' RESIDENZIALE 6							
Soggiorno-Cucina	28,02	4,32				3,50	1,23
Terrazzo	9,32					1,17	
Disimpegno	3,87						
Bagno	5,75	0,84				0,72	1,17
Letto	20,18	2,88				2,52	1,14
Terrazzo	1,64					0,21	
UNITA' RESIDENZIALE 7							
Soggiorno-Cucina	24,17	3,42				3,02	1,13
Terrazzo	1,52					0,19	
Disimpegno	2,08						
Letto	15,86	2,16				1,98	1,09
Bagno	5,04	1,44				0,63	2,29
Letto	15,48	2,16				1,94	1,12
BLOCCO B							
UNITA' RESIDENZIALE 2							
Bagno-Lavanderia	18,91	1,65		1,50	3,15	2,36	1,33
Letto	34,81	2,16		3,00	5,16	4,35	1,19
Letto	28,51	3,12		3,00	6,12	3,56	1,72



PIANO MANSARDATO

Locale	Superficie pavimento	Superficie finestre	Superficie porte	Superficie lucernai	TOTALE	Superficie minima	Rapporto aeroilluminante
BLOCCO A							
UNITA' RESIDENZIALE 8							
Soggiorno-Cucina	24,02	3,60		1,50	5,10	3,00	1,70
Terrazzo	1,52						
Disimpegno	2,40						
Bagno	4,07	0,96				0,51	1,89
Letto	9,56	1,80				1,20	1,51
Letto	15,15	2,40				1,89	1,27
UNITA' RESIDENZIALE 9							
Soggiorno-Cucina	28,02	4,32				3,50	1,12
Terrazzo	9,32						
Disimpegno	3,87						1,12
Bagno	5,75	0,84				0,72	1,12
Letto	20,80	2,88		1,50	4,38	2,60	1,68
Terrazzo	1,64						
UNITA' RESIDENZIALE 10							
Soggiorno	28,14	4,32				3,52	1,23
Terrazzo	9,32						
Cucina	20,18	2,88		3,00	5,88	2,52	2,33
Terrazzo	1,64						
Disimpegno	3,87						
Bagno	5,75	0,84				0,72	1,17
Disimpegno	5,89						
Letto	17,54	3,60				2,19	1,64
Terrazzo	1,52						
Disimpegno	2,08						
Letto	15,86	1,80		1,50	3,30	1,98	1,66
Bagno	5,04	1,44				0,83	2,29
Letto	15,36	2,16				1,92	1,13

CARATTERISTICHE SOMMARIE TECNICHE INFRASTRUTTURE

Di seguito si specificano nel dettaglio le caratteristiche tecniche delle infrastrutture e dei sottoservizi:

AIUOLE

Una striscia di verde è stata inserita all'interno del parcheggio in via Spalato per separare il marciapiede pubblico dalla zona di sosta delle auto. Inoltre sono state inserite essenze arboree di medie dimensioni per creare zone di ombreggiamento alle auto parcheggiate. Un'ulteriore aiuola di verde è stata prevista in prossimità del blocco residenziale principale per creare delle aree ad uso e gestione privata delle unità residenziali. Non è prevista l'introduzione di essenze arboree all'interno della piazza se non di specie arbustive di piccola dimensione a funzione decorativa.

PARCHEGGI

Il parcheggio pubblico a servizio del lotto e del vicinato è posto lungo la viabilità di via Spalato per consentire un'agevole fruizione dello stesso. I posti auto per differenziarli dalle aree di manovra sono stati pensati con

una pavimentazione permeabile, tipo betonella drenante. I parcheggi privati sono soddisfatti dalla presenza di garage privati posti al piano terra dei due edifici e si prevede l'ingresso diretto da corso Europa e dalla secondaria via Ugo Foscolo. Il fronte di corso Europa è caratterizzato dalla presenza di un portico che serve ad agevolare la manovra di entrata e di uscita dal garage per non creare disagio alla viabilità stradale.

VIABILITA' PEDONALE

Sono stati progettati percorsi pedonali di collegamento tra il parcheggio pubblico e le attività commerciali presenti nell'area di intervento e alle unità residenziali. Saranno realizzati ad una quota superiore di 13-15 cm rispetto al piano carrabile e dotati di adeguate cordone in corrispondenza dei passai carrai. Saranno inoltre dotati di opportuni scivoli in osservanza della Legge 13/89 per rendere tutta l'area fruibile.

RETE ACQUE NERE, ACQUE BIANCHE, ACQUEDOTTO, ENERGIA ELETTRICA, TELEFONO,

I principali allacciamenti alle reti e ai sotto servizi, saranno realizzati, collegandosi alle dorsali principali presenti in Via Spalato e in Corso Europa.

Le nuove linee saranno realizzate in base ai calcoli da effettuarsi in fase esecutiva.

RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La rete di illuminazione pubblica consiste nella realizzazione dell'impianto necessario all'illuminazione del parcheggio pubblico e dei percorsi pedonali che portano alla piazzetta centrale.

L'impianto elettrico è costituito da una tubazione in tubo corrugato esternamente e liscio internamente di diametro 125 mm predisposto, generalmente, al di sotto dei marciapiedi, tubazione entro cui saranno poi passati i relativi conduttori. Saranno collocati n. 8 lampioni dell'altezza di metri 4.

MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE

Le opere di urbanizzazione saranno iniziate entro 1 anno dalla data di notifica del permesso di costruire a lottizzare e ad ultimarle entro 3 anni dalla data di inizio, fatto salvo la possibilità di prorogare tale limite in relazione alla mole e alla necessità dei lavori. Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate anche per singoli stralci funzionali, che saranno realizzati previa presentazione del progetto generale esecutivo dell'intero ambito di piano completo dei pareri degli enti erogatori di servizi e di ogni altro nulla osta dovuto per legge, in tale caso l'inizio e la fine lavori ed i relativi collaudi riguarderanno gli stralci medesimi.

ELENCO ELABORATI

ELABORATO GRAFICO	DESCRIZIONE
Tavola 01	0848_A_PLPCDS _ Inquadramento
Tavola 02	0848_A_SFLIV1 _ Stato di Fatto: pianta piano terra e primo piano

Tavola 03	0848_A_SFPRO1 _ Stato di Fatto: Prospetti
Tavola 04	0848_A_SFSEZ1 _ Stato di Fatto: Sezioni
Tavola 05	0848_A_PL0200 _ Stato di Progetto: Planimetria e Standard Urbanistici
Tavola 06	0848_A_LIVE01 _ Stato di Progetto: Pianta Piano terra
Tavola 07	0848_A_LIVE02 _ Stato di Progetto: Pianta Piano primo
Tavola 08	0848_A_LIVE03 _ Stato di Progetto: Pianta Piano secondo
Tavola 09	0848_A_LIVE04 _ Stato di Progetto: Pianta Piano mansardato
Tavola 10	0848_A_LIVE05 _ Stato di Progetto: Pianta copertura
Tavola 11	0848_A_TBVOLU _ Rispetto volumetria DLGS 115
Tavola 12	0848_A_SEZI01 _ Stato di Progetto: Sezioni Blocco A
Tavola 13	0848_A_SEZI02 _ Stato di Progetto: Sezioni Blocco B e Blocco C
Tavola 14	0848_A_PROS01 _ Stato di Progetto: Prospetti
Tavola 15	Aree pubbliche, Illuminazione, Piantumazione
Tavola 16	Tavola illustrativa per accordo privato
DOCUMENTO	DESCRIZIONE
A	Relazione Illustrativa
B	Computo sommario delle opere di urbanizzazione in cessione
C	Schema di atto unilaterale d'obbligo
D	Norme Tecniche di Attuazione
E	Prontuario mitigazione ambientale
F	Verifica di compatibilità geologica - idrogeologica