

All'attenzione del Sig. Sindaco
comune di Grignasco (NO)

Borgosesia, 03/06 /2014

**OGGETTO DELLA PRESENTE
RICHIESTA VARIANTE DI PEC
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Il sottoscritto:

Marzio arch. Garino, con studio tecnico in Borgosesia (VC) in via Sesone n. 28 iscritto all'Albo degli architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Novara e Verbano – Cusio – Ossola al n. 712 in qualità di progettista del Piano Esecutivo Convenzionata P.E.C. denominato “Habitat 3”,

con la presente relazione tecnica andrà a descrivere i motivi della variante in progetto di Piano Esecutivo Convenzionato denominato “Habitat 3” nel comune di Grignasco (NO). Il P.E.C. è volto alla costruzione di fabbricati ad uso residenziale, sui terreni siti nel medesimo comune e censiti al N.C.T. foglio 14 ex mappale 486 e foglio 14 ex mappale 468 proprietà “Habitat 3 s.r.l.”. e ora risuddiviso come da documentazione allegata.

Suddivisione in lotti attuale e regolamento

L'intervento previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato “Habitat 3” consiste nella formazione di un nuovo quartiere abitativo di superficie catastale globale originaria 16490 a cui si aggiunge una porzione di area fau di 407 meri quadri per un totale di nuovo P.E.C. di 16897 mq lordi da visura catastale. Gli edifici residenziali che saranno realizzati scalarmene in base a effettive prenotazioni sono realizzati su lotti interni denominati nel primo P.E.C. **a, b, c, d, e**, gli standard sono garantiti come da schema grafico allegato alla presente nelle tabelle di fondo.

La presente variante non modifica gli standard .

Non muta la possibilità dei lotti di essere risuddiviso in sub lotti corrispondenti al dimensionamento richiesto dai committenti per la casa con giardino. Ogni nuova concessione dovrà essere dotata del riassunto indici urbanistici del lotto e dei relativi sub lotti di divisione che

riassuma superfici coperte ammissibili , volume impiegato , area F.A.G. competente eventuale presenza di area fau nelle proprietà interessate nel sub lotto.

L'occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile per le aree strettamente edificabili resta invariata al 40%. Vengono confermate tutte le norme precisate in convenzione depositate presso il comune. Si rispecifica che nell'intento di razionalizzare le aree verdi pubbliche o private si consente all'interno del pec la costruzione a confine tra i lotti e tra lotti e aree verdi aree F.A.U. o di transito interno anche senza lo specifico assenso dei confinanti, la norma consente di compattare l'edificato lasciando aree di verde frontali alle abitazioni di forma più razionale e massima estensione cosa che non capiterebbe nel caso in cui venisse prescritta la ciambella di verde a girare per tutto il perimetro dell'edificio .

Nella presente variante sono stati uniti i lotti **A & B** denominato **AB**, **C & D** denominato **CD** per esemplificare le azioni di suddivisione futura. Sul nuovo lotto **AB** è stato riversato l'avanzo di volumetria del lotto **E**, che risulta completato.

Per quanto riguarda l'indice territoriale di fabbricabilità fuori terra ammissibile resta invariato 1,63 su tutta la superficie fondiaria e può cambiare con il frazionarsi dei lotti fermo restando il volume finale in sommatoria dei sublotti per ogni nuovo lotto, il totale finale di volume ottenibile dalla sommatoria di tutti i volumi deve rimanere invariato.

Quanto detto è sempre stato riferito alla volumetria totale costante di 7272,05 mc. Riferiti alla Superficie fondiaria strettamente edificabile che, unita all'area di verde privato, crea la nuova ripermimetrazione come da tabella allegata.

Per effetto dell'arrotondamento catastale, derivante dal frazionamento delle aree, nella presente variante si è operato pareggiamento aggiungendo in luoghi opportuni strisciole di terreno per mantenere costanti le aree a verde e le aree a F.A.U. così da mantenere le dimensioni delle varie destinazioni urbanistiche identiche al P.E.C. originario; al medesimo come ulteriore miglioria sono stati aggiunti dei mappali a destinazione F.A.U. già inseriti nel vecchio conteggio ma non inseriti nell'area pianificata DI 856 MQ e un ulteriore striscia sempre a medesima destinazione identificata al foglio 14 mappali 1674 - 1673 - 1672 - 1671 per un totale di superficie di mq 407

L'area a parcheggio è invariata prevede la formazione di n° 15 posti auto (209,45 mq) dislocati in apposita piazzola di cui un posto dotato di area di discesa per disabili

Al fine di rendere facilmente accessibili ad una persona disabile gli spazi sopradescritti e la strada previsti da P.E.C., si sono adottati alcuni accorgimenti progettuali quali eliminazione gradini e livellamento con rampe di pendenza inferiore 8%, atti a garantire il requisito della ACCESSIBILITA', come previsto dalla L. 13/89 e dal successivo D.M. 236/89. Tale decreto definisce come ACCESSIBILITA' "la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale, e di fruire spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia"; esprime quindi il più alto livello di qualità dello spazio costruito in quanto ne consente l'immediata e totale fruizione. Si è quindi operato per ogni singolo caso (marciapiedi, rampe, ecc....) secondo le prescrizioni contenute nella normativa vigente in materia.

Riassumendo

Viene semplicemente rimodellata l'area F.A.U. come da tavola variante allegata e viene inserita una nuova area F.A.U. sempre di proprietà habitat 3 confinante con il P.E.C. che migliorerà semplicemente gli standard facoltativi del quartiere, gli standard riferiti al volume rimangono invariati.

Inoltre nella tavola viene inserito l'esatto posizionamento tacheometrico del pozzo comunale esistente che il comune ha espressamente richiesto di non abbattere, e la cabina trasformazione enel non verrà più eseguita perché si è provveduto a creare in accordo con l'ente erogatore una rete by pass per collegare alla rete del campo sportivo con quella prospiciente alla segheria Gasparetto le opere sono già eseguite e sono state visionate come concordato con responsabile enel .

Alla presente sono allegate le tabelle che ne fanno parte integrante.

Architetto Garino Marzio



AR (H) ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAZAGGIISTI E CONSERVATORI PROVINCE
N° 1 DI NOVARA VERBAZZO - CRODO - OPIOLA
ARCHITETTO
Regione Lombardia
Garino Marzio n° 712