Provincia di Padova
COMUNE DI SACCOLONGO

PIANO DEGLI INTERVENTI
(rif.: Variante n.1 approvata con D.C.C. n. 31 del 27.10.2017)

RICONVERSIONE FUNZIONALE DELL'AMBITO TERRITORIALE
originariamente identificato come "Z.T.O. D/B-1 Strutture ricettive"
(rif.: Variante Puntuale n. 6 al P.I. approvata con D.C.C. n. 02 del 18.02.2021)
(rif.: accordo p.p. sottoscritto in data 01.04.2021 - art. 6, L.R. n. 11/2004)

Z.T.O. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Sistema Residenziale e dei Servizi
Z.T.O. "**C2 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE** "
da attuare tramite di P.U.A. (art. 19, L.R. n. 11/2004)
congiuntamente, in modalità coordinata, con l'attuazione proporzionale di parte della Z.T.O. "F4 - PARCHEGGI" di progetto, integrato con verde alberato, legata da nesso funzionale

P.U.A. "MONTECCHIA"

REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA (VILLAGGIO-ALBERGO / RESIDENZE TURISTICO-ALBERGHIERE)
APPROVAZIONE
(D.G.C. n. 59 del 10.08.2018, ai sensi art.li 19, 20 della L.R. n. 11/2004)
CONVENZIONE ATTUATIVA
(sottoscritta in data 29.03.2019)
PERMESSO DI COSTRUIRE OPERE DI URBANIZZAZIONE
n. 773 del 09.12.2019 rilasciato in data 12.12.2019
INIZIO LAVORI IN DATA 07.12.2020
come da comunicazione SUAP 2357 del 03.12.2020

VARIANTE AL P.U.A. "MONTECCHIA"

contenente specifiche disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive

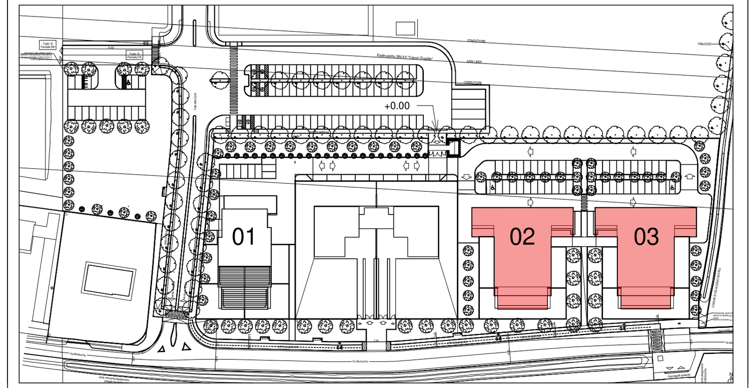
Elaborato: Progetto edilizio (contenente precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive)
Plesso 02 - 03 Residenziale: Piante – Prospetti – determinazione del volume

Tav. 06d | Data: Aprile 2020 | Scala: 1:100

Richiedente:
Ditta "Par 60 S.r.l."
Via Avogadro, 23 - 35030 Rubano (PD)
P. IVA 04947920288
Tel.: 049.631031 - fax 049.8988825

Progettista:
STUDIO GIOTTO architettura & urbanistica
Arch. F. Calgaro - Arch. G. Ghinello
P.zza Martin Luther King 26 - 35030 RUBANO (PD)
Tel: 049.635498-fax: 049.8979603
E-mail: tecnico@studiogiottoassociato.com
PEC: studio.giotto@pec.it

QUESTO DOCUMENTO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O PUBBLICATO, SENZA IL CONSENSO SCRITTO DELLO STUDIO GIOTTO (L. 22.04.1941, N. 633 - ARTT. 2575 E SEGG. DEL C.C.)



INQUADRAMENTO _ EVIDENZIAZIONE PLESSI RESIDENZIALI 02 - 03

Verifica della dotazione di spazi per parcheggio
Plesso edilizio 03 (riferibile anche al plesso edilizio 02)
(L. 122/89 - Art. 6 e Art. 15 N.T.O. P.I. Variante 1)

Volume urbanistico netto dell'edificio: 3.778,12 mc

Volume lordo dell'edificio: mc 3.778,12 x 1,30 = 4.911,56 mc
(Art. 13 N.T.O. P.I. Variante 1)

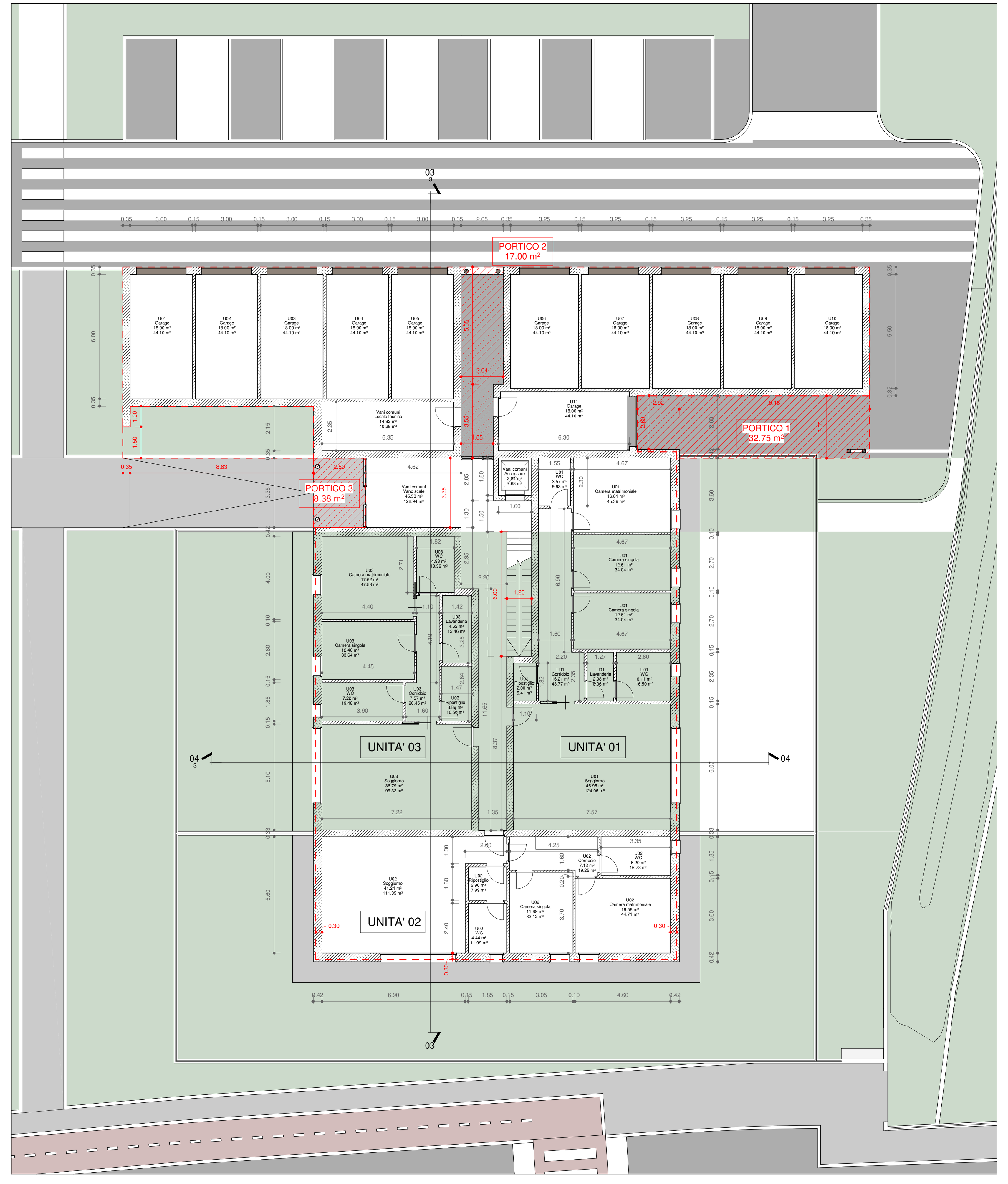
Art. 6 N.T.O. P.I. Variante 1 "per le nuove costruzioni, [...], devono essere reperiti spazi a parcheggio privati all'interno della superficie fondiaria, in funzione delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche delle unità immobiliari, nelle quantità minime e modalità indicate nella L. 122/1989";
pertanto la superficie totale da destinare a parcheggio sarà pari a:

mc 4.911,56 / 10 = 491,16 mq

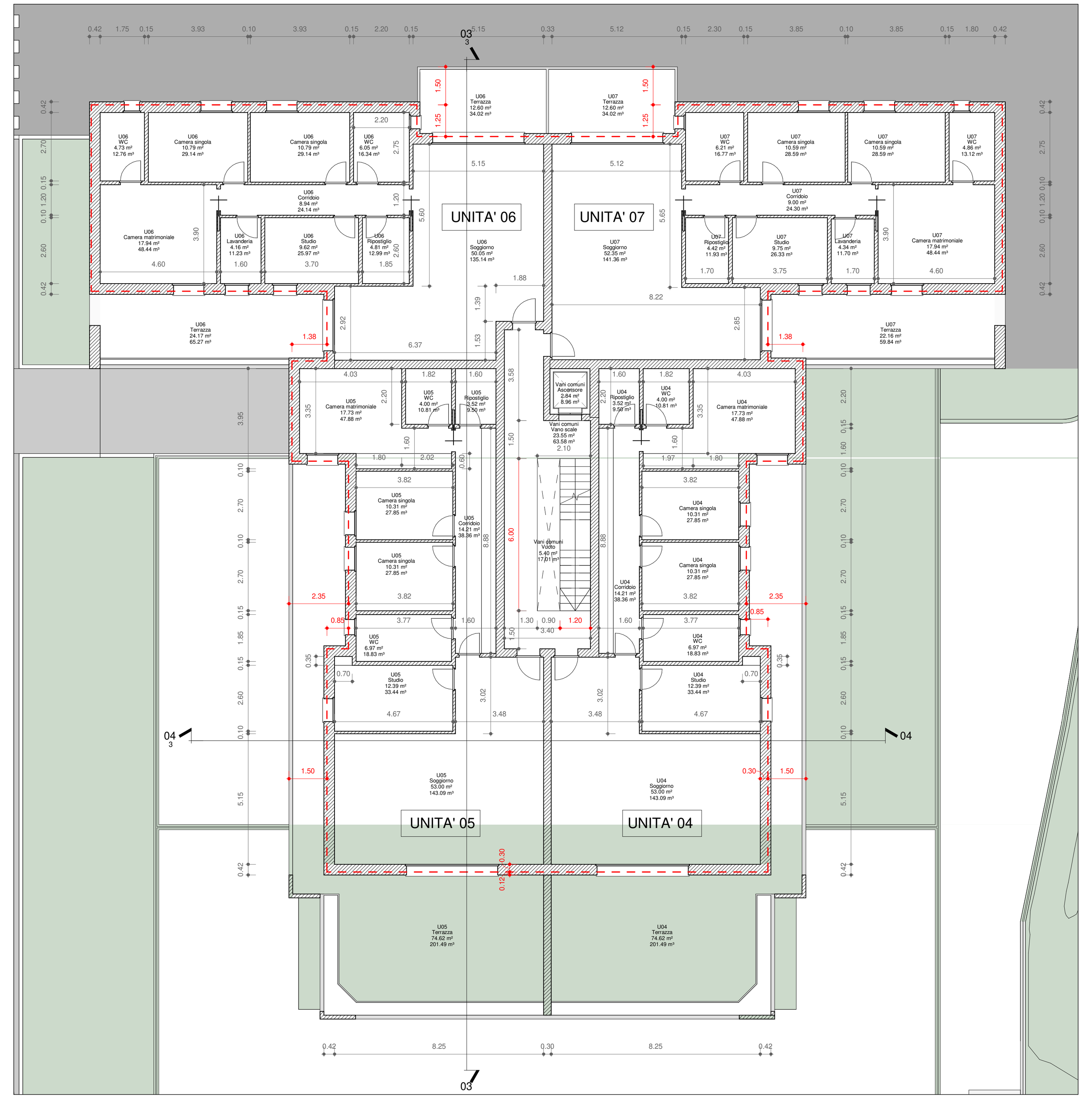
In particolare per il presente progetto si ha quanto segue:

- posti auto coperti (garage): 197,72 mq
- posti auto scoperti: 585,20 mq (spazi a manovra e parcheggio)

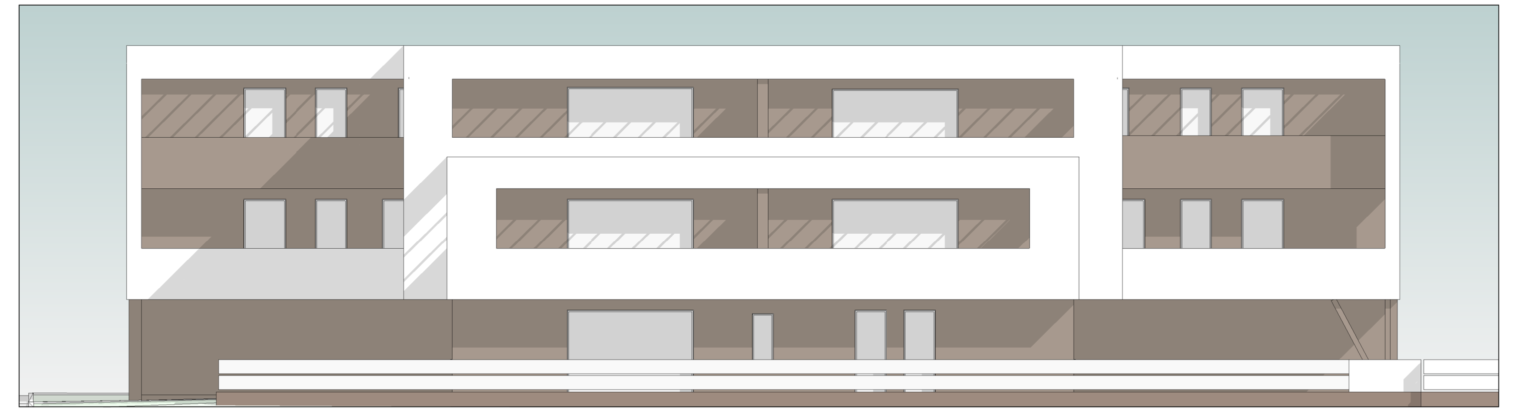
Totale: mq 197,72 + 585,20 mq = 782,92 mq > 491,16 mq



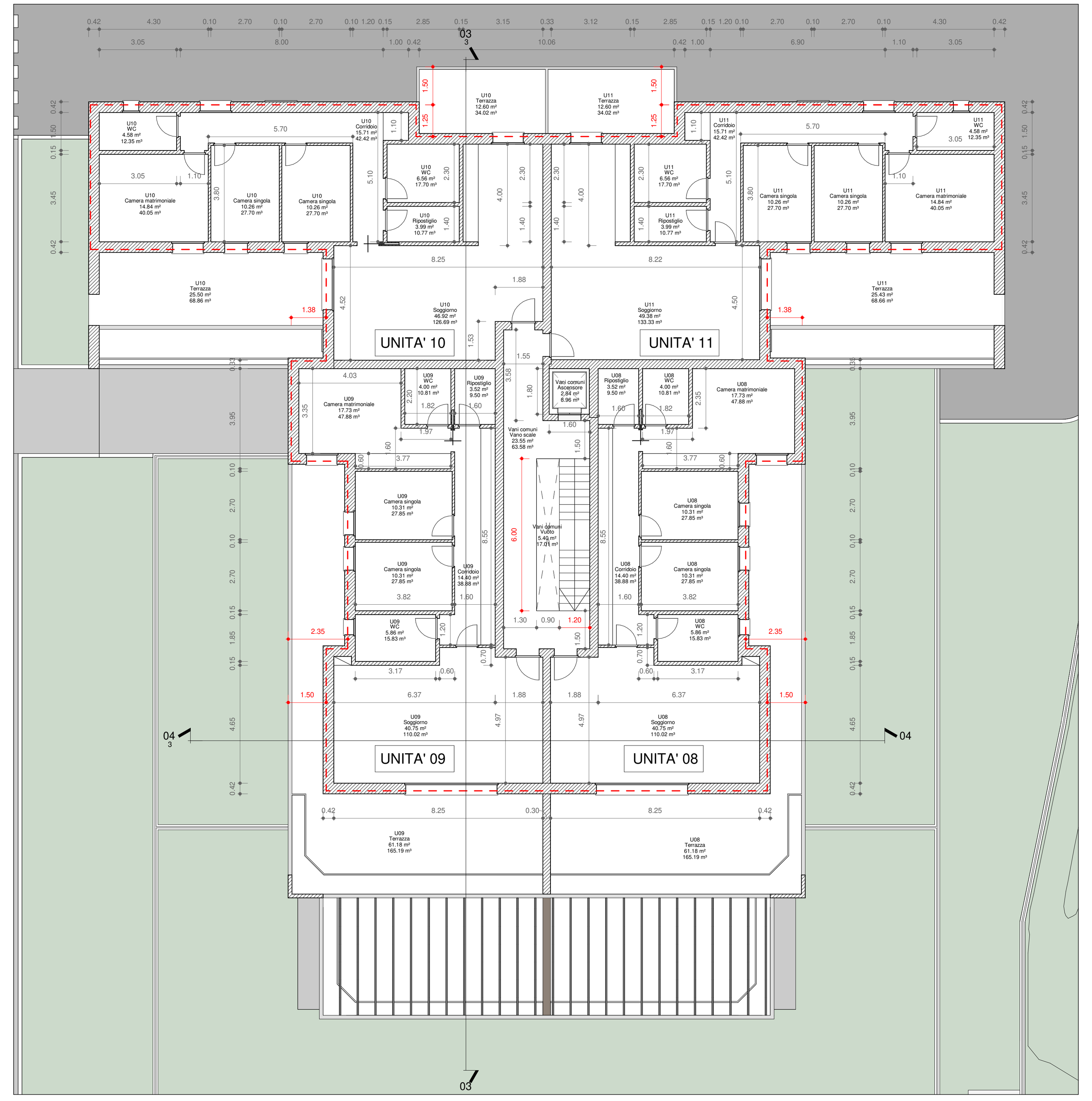
PIANO TERRA



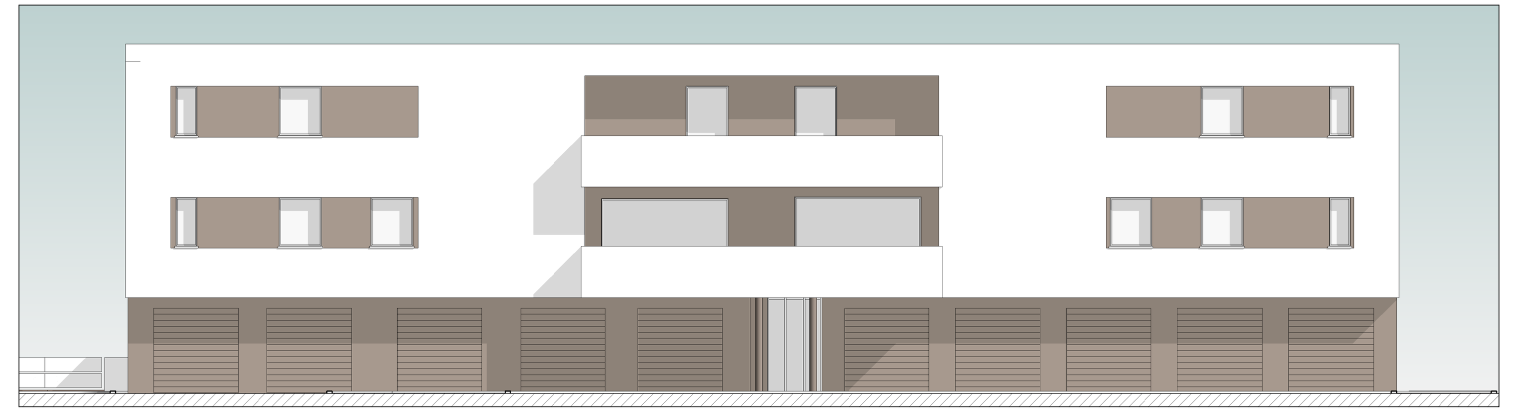
PIANO PRIMO



PROSPETTO SUD (*)



PIANO SECONDO



PROSPETTO NORD (*)

Abaco dei locali - Edificio 02 (uguale a 03)

Piano	Unità-Vani comuni	Destinazione d'uso	Superficie utile (Su)	Volume Netto (Vn)
0 - Piano terra	U01	Soggiorno	45.95 m^2	124.06 m^3
0 - Piano terra	U01	WC	6.11 m^2	16.50 m^3
0 - Piano terra	U01	Camera singola	12.61 m^2	34.04 m^3
0 - Piano terra	U01	Camera singola	12.61 m^2	34.04 m^3
0 - Piano terra	U01	WC	3.57 m^2	9.63 m^3
0 - Piano terra	U01	Camera matrimoniale	16.81 m^2	45.39 m^3
0 - Piano terra	U01	Corridoio	16.21 m^2	43.77 m^3
0 - Piano terra	U01	Ripostiglio	2.00 m^2	5.41 m^3
0 - Piano terra	U01	Lavanderia	2.98 m^2	8.06 m^3
U01			118.85 m^2	320.90 m^3
0 - Piano terra	U02	Camera matrimoniale	16.56 m^2	44.71 m^3
0 - Piano terra	U02	WC	4.44 m^2	11.99 m^3
0 - Piano terra	U02	WC	6.20 m^2	16.73 m^3
0 - Piano terra	U02	Camera singola	11.89 m^2	32.12 m^3
0 - Piano terra	U02	Ripostiglio	2.96 m^2	7.99 m^3
0 - Piano terra	U02	Corridoio	7.13 m^2	19.25 m^3
0 - Piano terra	U02	Soggiorno	41.24 m^2	111.35 m^3
U02			90.42 m^2	244.14 m^3
0 - Piano terra	U03	WC	4.93 m^2	13.32 m^3
0 - Piano terra	U03	Camera matrimoniale	17.62 m^2	47.58 m^3
0 - Piano terra	U03	Camera singola	12.46 m^2	33.64 m^3
0 - Piano terra	U03	WC	7.22 m^2	19.48 m^3
0 - Piano terra	U03	Soggiorno	36.79 m^2	99.32 m^3
0 - Piano terra	U03	Corridoio	7.57 m^2	20.45 m^3
0 - Piano terra	U03	Ripostiglio	3.89 m^2	10.50 m^3
0 - Piano terra	U03	Lavanderia	4.62 m^2	12.46 m^3
U03			95.09 m^2	256.75 m^3
0 - Piano terra	Vani comuni	Vano scale	45.53 m^2	122.94 m^3
0 - Piano terra	Vani comuni	Locale tecnico	14.92 m^2	40.29 m^3
0 - Piano terra	Vani comuni	Ascensore	2.84 m^2	7.68 m^3
Vani comuni			63.30 m^2	170.91 m^3
0 - Piano terra			367.67 m^2	992.70 m^3
1 - Piano Primo	U04	Soggiorno	53.00 m^2	143.09 m^3
1 - Piano Primo	U04	Corridoio	14.21 m^2	38.36 m^3
1 - Piano Primo	U04	Studio	12.39 m^2	33.44 m^3
1 - Piano Primo	U04	WC	6.97 m^2	18.83 m^3
1 - Piano Primo	U04	Camera singola	10.31 m^2	27.85 m^3
1 - Piano Primo	U04	Camera singola	10.31 m^2	27.85 m^3
1 - Piano Primo	U04	Camera matrimoniale	17.73 m^2	47.88 m^3
1 - Piano Primo	U04	WC	4.00 m^2	10.81 m^3
1 - Piano Primo	U04	Ripostiglio	3.52 m^2	9.50 m^3
U04			132.45 m^2	357.62 m^3
1 - Piano Primo	U05	Soggiorno	53.00 m^2	143.09 m^3
1 - Piano Primo	U05	Studio	12.39 m^2	33.44 m^3
1 - Piano Primo	U05	WC	6.97 m^2	18.83 m^3
1 - Piano Primo	U05	Camera singola	10.31 m^2	27.85 m^3
1 - Piano Primo	U05	Camera singola	10.31 m^2	27.85 m^3
1 - Piano Primo	U05	Camera matrimoniale	17.73 m^2	47.88 m^3
1 - Piano Primo	U05	WC	4.00 m^2	10.81 m^3
1 - Piano Primo	U05	Ripostiglio	3.52 m^2	9.50 m^3
1 - Piano Primo	U05	Corridoio	14.21 m^2	38.36 m^3
U05			132.45 m^2	357.62 m^3
1 - Piano Primo	U06	Soggiorno	50.05 m^2	135.14 m^3
1 - Piano Primo	U06	Camera matrimoniale	17.94 m^2	48.44 m^3
1 - Piano Primo	U06	Studio	9.62 m^2	25.97 m^3
1 - Piano Primo	U06	WC	6.05 m^2	16.34 m^3
1 - Piano Primo	U06	Camera singola	10.79 m^2	29.14 m^3
1 - Piano Primo	U06	WC	4.73 m^2	12.76 m^3
1 - Piano Primo	U06	Camera singola	10.79 m^2	29.14 m^3
1 - Piano Primo	U06	Ripostiglio	4.81 m^2	12.99 m^3
1 - Piano Primo	U06	Lavanderia	4.16 m^2	11.23 m^3
1 - Piano Primo	U06	Corridoio	8.94 m^2	24.14 m^3
U06			127.89 m^2	345.29 m^3
1 - Piano Primo	U07	Soggiorno	52.35 m^2	141.36 m^3
1 - Piano Primo	U07	Camera matrimoniale	17.94 m^2	48.44 m^3
1 - Piano Primo	U07	Lavanderia	4.34 m^2	11.70 m^3
1 - Piano Primo	U07	Studio	9.75 m^2	26.33 m^3
1 - Piano Primo	U07	Corridoio	9.00 m^2	24.30 m^3
1 - Piano Primo	U07	WC	6.21 m^2	16.77 m^3
1 - Piano Primo	U07	Camera singola	10.59 m^2	28.59 m^3
1 - Piano Primo	U07	Camera singola	10.59 m^2	28.59 m^3
1 - Piano Primo	U07	Ripostiglio	4.42 m^2	11.93 m^3
1 - Piano Primo	U07	WC	4.86 m^2	13.12 m^3
U07			130.04 m^2	351.12 m^3
1 - Piano Primo	Vani comuni	Vano scale	23.55 m^2	63.58 m^3
1 - Piano Primo	Vani comuni	Ascensore	2.84 m^2	8.96 m^3
1 - Piano Primo	Vani comuni	Vuoto	5.40 m^2	17.01 m^3
Vani comuni			31.79 m^2	89.55 m^3
1 - Piano Primo			554.63 m^2	1501.20 m^3
2 - Piano Secondo	U08	Corridoio	14.40 m^2	38.88 m^3
2 - Piano Secondo	U08	WC	5.86 m^2	15.83 m^3
2 - Piano Secondo	U08	Camera singola	10.31 m^2	27.85 m^3
2 - Piano Secondo	U08	Camera singola	10.31 m^2	27.85 m^3
2 - Piano Secondo	U08	Camera matrimoniale	17.73 m^2	47.88 m^3
2 - Piano Secondo	U08	WC	4.00 m^2	10.81 m^3
2 - Piano Secondo	U08	Ripostiglio	3.52 m^2	9.50 m^3
2 - Piano Secondo	U08	Soggiorno	40.75 m^2	110.02 m^3
U08			106.90 m^2	288.62 m^3
2 - Piano Secondo	U09	Camera matrimoniale	17.73 m^2	47.88 m^3
2 - Piano Secondo	U09	Camera singola	10.31 m^2	27.85 m^3
2 - Piano Secondo	U09	Camera singola	10.31 m^2	27.85 m^3
2 - Piano Secondo	U09	WC	5.86 m^2	15.83 m^3
2 - Piano Secondo	U09	Soggiorno	40.75 m^2	110.02 m^3
2 - Piano Secondo	U09	Corridoio	14.40 m^2	38.88 m^3
2 - Piano Secondo	U09	WC	4.00 m^2	10.81 m^3
2 - Piano Secondo	U09	Ripostiglio	3.52 m^2	9.50 m^3
U09			106.90 m^2	288.62 m^3
2 - Piano Secondo	U10	Camera matrimoniale	14.84 m^2	40.05 m^3
2 - Piano Secondo	U10	Camera singola	10.26 m^2	27.70 m^3
2 - Piano Secondo	U10	Soggiorno	46.92 m^2	126.69 m^3
2 - Piano Secondo	U10	Camera singola	10.26 m^2	27.70 m^3
2 - Piano Secondo	U10	WC	6.56 m^2	17.70 m^3
2 - Piano Secondo	U10	Ripostiglio	3.99 m^2	10.77 m^3
2 - Piano Secondo	U10	WC	4.58 m^2	12.35 m^3
2 - Piano Secondo	U10	Corridoio	15.71 m^2	42.42 m^3
U10			113.11 m^2	305.39 m^3
2 - Piano Secondo	U11	Soggiorno	49.38 m^2	133.33 m^3
2 - Piano Secondo	U11	WC	4.58 m^2	12.35 m^3
2 - Piano Secondo	U11	Camera matrimoniale	14.84 m^2	40.05 m^3
2 - Piano Secondo	U11	Camera singola	10.26 m^2	27.70 m^3
2 - Piano Secondo	U11	Camera singola	10.26 m^2	27.70 m^3
2 - Piano Secondo	U11	WC	6.56 m^2	17.70 m^3
2 - Piano Secondo	U11	Ripostiglio	3.99 m^2	10.77 m^3
2 - Piano Secondo	U11	Corridoio	15.71 m^2	42.42 m^3
U11			115.56 m^2	312.03 m^3
2 - Piano Secondo	Vani comuni	Vano scale	23.55 m^2	63.58 m^3
2 - Piano Secondo	Vani comuni	Ascensore	2.84 m^2	8.96 m^3
2 - Piano Secondo	Vani comuni	Vuoto	5.40 m^2	17.01 m^3
Vani comuni			31.79 m^2	89.55 m^3
2 - Piano Secondo			474.26 m^2	1284.22 m^3
Totale generale			1396.55 m^2	3778.12 m^3

DIMOSTRAZIONE DEL RISPETTO DI QUANTO PREVISTO DALL'ARTICOLO 13, PUNTO 15, LETT. f) , DELLE N.T.O. DEL P.I. VIGENTE

- SUPERFICIE COPERTA: 753,10 m^2

- SUPERFICIE PORTICATA DI PROGETTO:
PORTICO 1 (32,75 m^2) + PORTICO 2 (17,00 m^2) + PORTICO 3 (8,38 m^2) = 58,13 m^2

Massima superficie porticata (30% di 753,10 m^2) = 225,93 m^2

Superficie porticata di progetto = **58,13 m^2 < 225,93 m^2**

NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DEL VOLUME

ESTRATTO DELL'ARTICOLO DI INTERESSE DELLE N.T.O. DEL P.I. VIGENTE (VARIANTE N. 1)

TITOLO II - DISCIPLINA EDILIZIA E METODI DI MISURAZIONE
ARTICOLO 13 - PARAMETRI E METODI DI MISURAZIONE

15. Superficie utile finalizzata al calcolo del volume (Su): somma delle superfici di pavimento di tutti i piani, o loro porzioni, fuori terra, misurate al netto della muratura e dei vani scala. Nel computo della superficie utile vanno inclusi:
a) i sottotetti, o parti di sottotetto praticabili, con caratteristiche diverse da quelle di cui alla lettera i) del presente comma;
b) corpi praticabili a sbalzo chiusi;
c) le logge per le loro parti rientranti oltre 1,50 m;
d) corpi a sbalzo aperti per le loro parti sporgenti oltre 1,50 m;
Dallo stesso computo sono esclusi:
e) porticati e percorsi pedonali coperti pubblici o di uso pubblico;
f) porticati ad uso privato in edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 30% della superficie coperta del fabbricato principale (esclusa la superficie del portico stesso); nelle zone agricoli tali porticati sono da realizzarsi nelle forme tipiche dell'edilizia rurale divieto di terrazze sulla copertura, divieto di porticati continui su più lati del fabbricato);
g) n°1 posto auto coperto per unità abitativa della volumetria non superiore a 45 m3;
h) i locali interrati;
i) i sottotetti praticabili, con le seguenti caratteristiche:
 altezza media inferiore a 2,20 m, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura;
 altezza minima non superiore a 0,50 m;
 pendenza massima del solaio di copertura pari al 40%;
 rapporto aeroilluminante non superiore a 1/16;
 non sono ammessi abbaini, poggioli e terrazze oltre la sagoma del fabbricato.

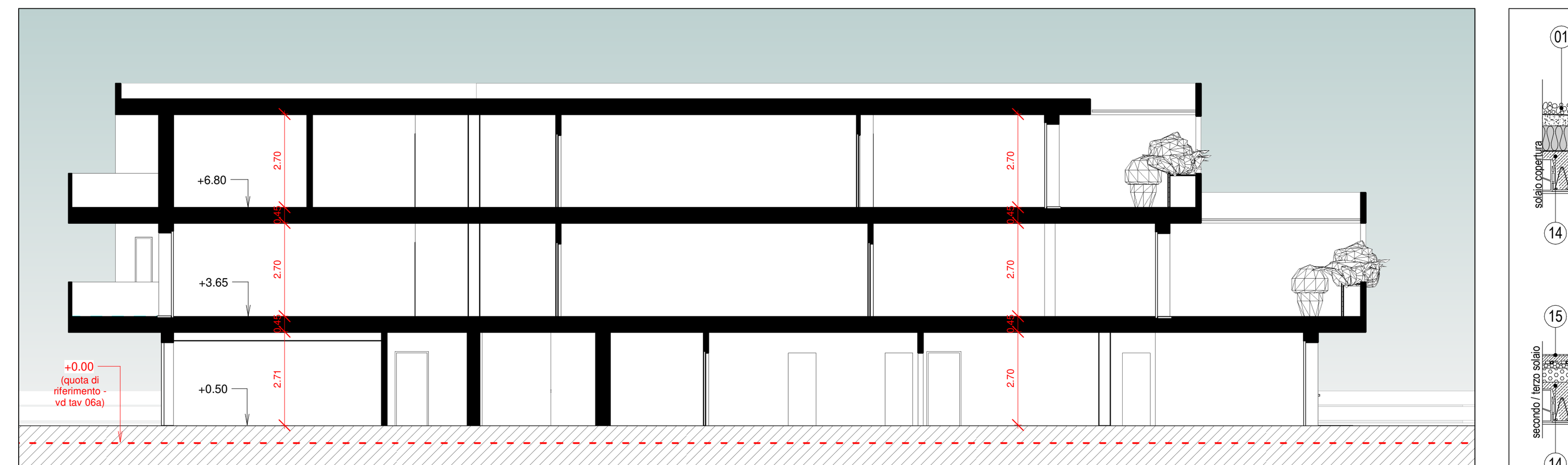
19. Volume netto dell'edificio (Vn): somma dei prodotti delle superfici utili per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finito) relativamente alle parti di edificio emergenti dalla quota campagna, così come definita al comma precedente.

22. Altezza dei vani: i vani vanno misurati da pavimento a soffitto finito e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se l'interasse tra le travi è superiore di 5 volte la larghezza delle travi medesime, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza sarà riferita al punto medio del suo intradosso. Nel caso di vani con struttura di copertura realizzata con capriate, l'altezza del vano è misurata dal pavimento all'intradosso dell'elemento orizzontale di riferimento. Per gli edifici esistenti, nel caso di ristrutturazioni che non interessino i solai, le misurazioni dei vani sono riferibili alle modalità vigenti alla data del rilascio del titolo abilitativo. Per il recupero dei fabbricati posti all'interno delle ZTO "A" e/o soggetti ad apposita schedatura (ex art. 10 LR 24/85 – ex art. 28 LR 61/85 – art. 10 D.Lgs. 42/2004), è ammesso il mantenimento delle altezze esistenti.

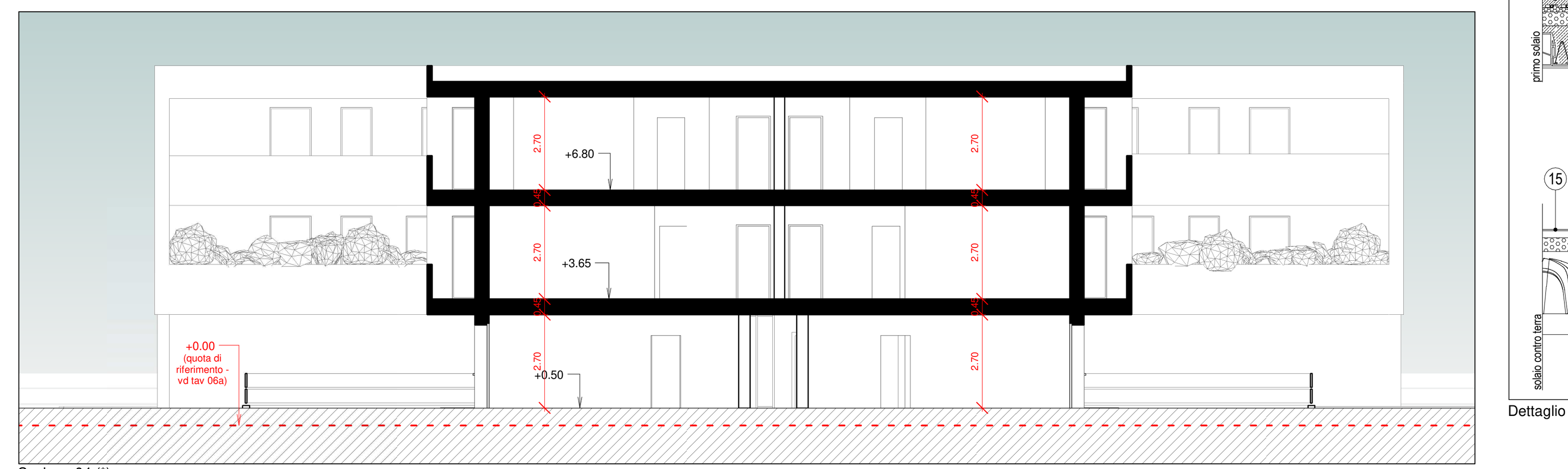
23. Volume tecnico: i vani e gli spazi posti a servizio dell'edificio, e cioè quelli che hanno una funzione strumentale, anche se essenziale, strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a tutte le parti degli impianti tecnici in relazione all'uso del fabbricato principale, senza assumere il carattere di vani chiusi utilizzabili. Rientrano tra i volumi tecnici i vespai, le canalizzazioni, gli extracorsa degli ascensori e le canne fumarie e di ventilazione, i serbatoi idrici, le centrali termiche, i locali contatori. Non possono essere considerati volumi tecnici: i sottotetti, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili ecc. I volumi tecnici dovranno rispettare le altezze massime previste dalle norme delle Z.T.O. in cui ricadono. Per quanto riguarda i vani tecnici destinati a centrali termiche, questi dovranno avere sup. massima pari a 6 m2; in caso di superficie maggiore, si dovrà dimostrare con idonea documentazione.

ESTRATTO DELL'ELABORATO SN04 - SCHEDA NORMA N. 04 ALLEGATO ALLA VARIANTE PUNTUALE N. 6 AL P.I.

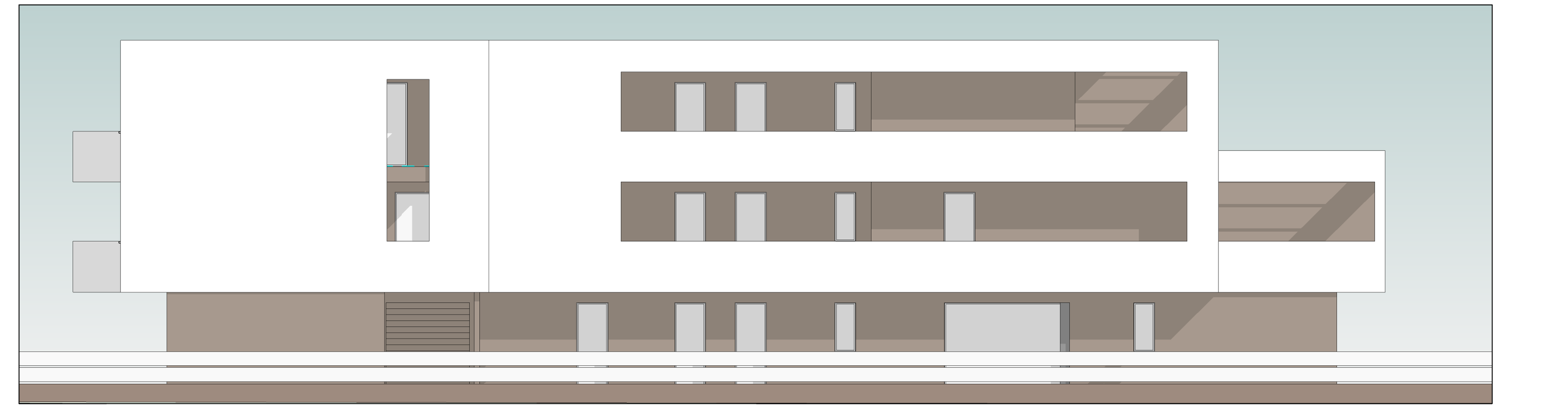
PARAMETRI URBANISTICI (*ex post*) ***(rif. Repertorio Normativo – elaborato 04.c)***	
Superficie territoriale (ST) (indicativa – definitiva come da rilievo reale)	• Z.T.O. C2 (residenziali di espansione): mq 12.300 (*) • Z.T.O. F4 (spazio a parcheggio e manovra): mq 2.300 (*) (*) indicativa – definitiva come da rilievo reale
Volume edificabile (VE) (Allegato C – adeguamento al R.E.T.) *invarianza dimensionale di cui alla D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017, punto 7 del deliberato*	secondo quanto disposto dalla "PREFATTIBILITÀ URBANISTICO-EDILIZIA / MASTERPLAN", di cui alla richiesta di conclusione accordo (ex art. 6, L.R. n. 11/2004) finalizzato alla riconversione funzionale, assunta al prot. comunale con il n. ….. in data ….. , con particolare riferimento a quanto indicato nella Tav. 02 (per il Plesso 01) e nella Tav. 03 (per il Plesso 02 ed il Plesso 03), così come riepilogato nella "verifica dell'invarianza del volume urbanistico" riportata nella Tav. 01 (planivolumetrico), attribuito tramite trasposizione del parametro edificatorio "volume netto" (condizione *ex ante*) in modo tale da assicurare l'assetto morfologico e layout distributivo relativo alla "prefattibilità urbanistico-edilizia / masterplan" allegata all'accordo (condizione *ex post*)
Altezza dell'edificio	in rapporto al numero dei piani abitativi previsti (utile alla realizzazione di n. 3 piani abitativi)
Numero dei Piani abitativi	3 (tre) fuori terra
Tipologia edilizia	in linea – a blocco
Destinazione d'uso	prevalentemente residenziale compatibile con la destinazione residenziale
Modalità di attuazione	Accordo Pubblico – Privato (art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i.) tenuto conto dell'"assenso preliminare" espresso dalla Giunta Comunale tramite propria
	Deliberazione n. 36 del 05.08.2020, quindi: • "variante" al P.U.A. vigente denominato "MONTECCHIA" (approvato con D.G.C. n. 59 del 10.08.2018); • conseguente revisione della relativa "CONVENZIONE URBANISTICA" sottoscritta in data 29.03.2019; • successiva variante (anche in corso d'opera) al PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.) n. 773 del 09.12.2019 (prot. n. 8224/2019 – PE 111/2019, rilasciato in data 12.12.2019) attinente alla realizzazione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE.
Condizioni ammesse	è fatta salva l'applicazione di quanto specificatamente dettato dal D.M. n. 1444/1968 tenuto conto che l'intervento proposto contempla gruppi di edifici oggetto di P.U.A. convenzionato con previsione planivolumetrica esecutiva (art. 9, c. 3)



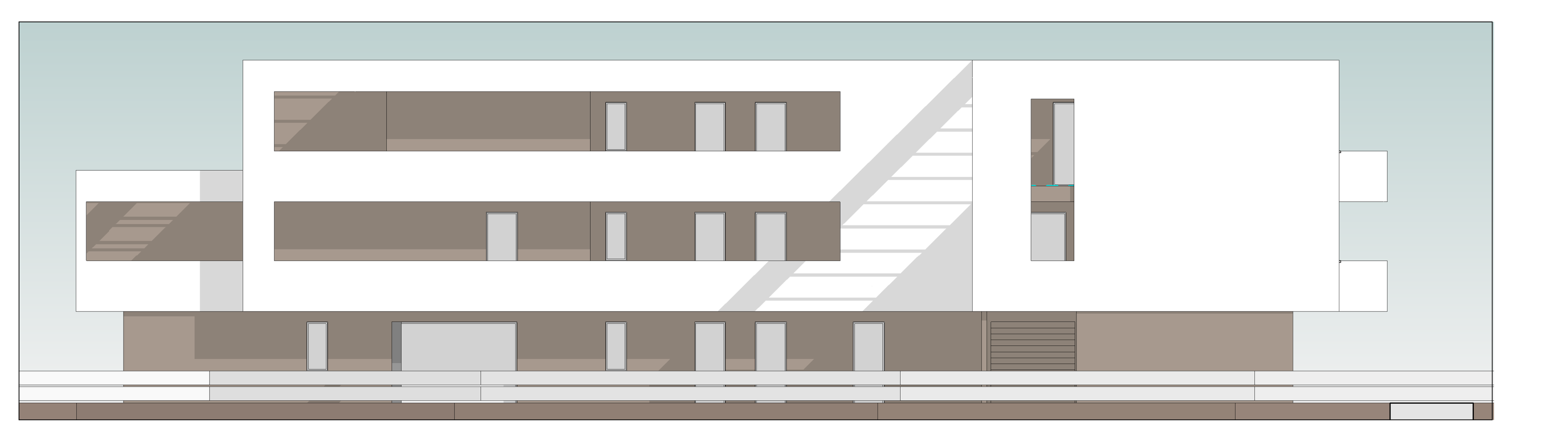
Sezione 03 (*)



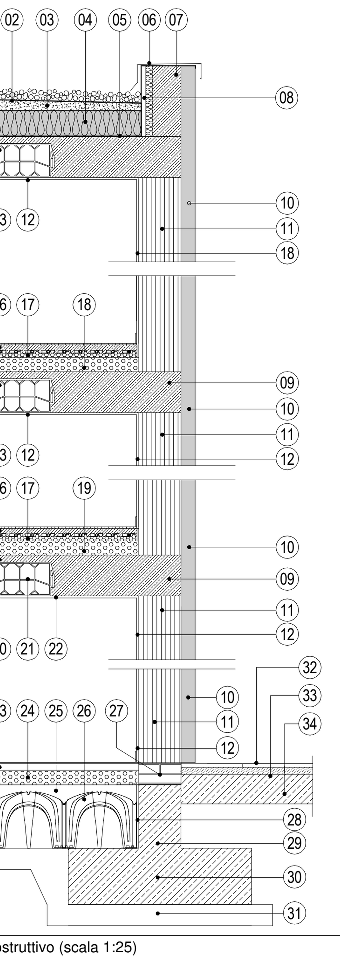
Sezione 04 (*)



PROSPETTO OVEST (*)



PROSPETTO EST (*)



LEGENDA:
01 - ghiaino lavato a protezione della guaina
02 - guaina impermeabilizzante
03 - massetto per pendenze sp. medio cm 5
04 - isolamento termico copertura sp cm 18
05 - guaina barriera vapore
06 - scossalina in alluminio di copertura della cornice in c.a
07 - cornice in c.a.
08 - casseri a perdere H. cm 50 in pannelli di legno mineralizzato coibentati con EPS sp. cm 5 a sostegno della cornice in c.a. (lato interno)
09 - cordolo perimetrale in c.a.
10 - cappotto esterno in EPS120 cm 12 con finitura ad intonachino
11 - muratura perimetrale in laterizio cm 30
12 - intonaco interno 1,5 cm
13 - solaio in laterocemento 20 cm
14 - cappa in cls con rete elettrosaldata 5 cm
15 - pavimentazione 1,5 cm
16 - sottofondo pavimentazione 5 cm + rete
17 - pannelli radianti 4 cm
18 - isocal 8 cm
19 - isocal 8 cm
20 - cappa in cls con rete elettrosaldata 5 cm
21 - solaio in laterocemento 20 cm
22 - intonaco interno 1,5 cm
23 - sottofondo pavimentazione 5 cm + rete
24 - isocal 10 cm
25 - cappa in cls con rete elettrosaldata 5 cm
26 - vespaio aerato con casseri a perdere (tipo igloo)
27 - isolamento al piede della muratura con doppia guaina
28 - elemento fermagetto
29 - fondazione trave rovescia: secondo batolo
30 - fondazione trave rovescia: primo batolo
31 - magrone
32 - pavimentazione esterna
33 - massetto
34 - cls armato con rete

Dettaglio costruttivo (scala 1:25)

Vista del plesso edilizio residenziale 01 dall'incrocio tra Via Montecchia e Viale dello Sport

Vista dei plessi edilizi residenziali 02 e 03 da Via Montecchia

Vista aerea da Sud dell'intero complesso residenziale

(*) Immgine urbana esemplificativa (non vincolante) da caratterizzare architettonicamente in via definitiva in sede di progetto edilizio