



Regione Veneto
Comune di Cavarzere



"RESIDENCE EUROPA"

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

<p>Oggetto: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</p>	<p>Allegato: D</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>	

COMUNE DI CAVARZERE (PD)
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
P.U.A. "RESIDENCE EUROPA"

ART.1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "RESIDENCE EUROPA" ubicato tra le via Spalato, Corso Europa, via Foscolo in Cavarzere (VE). Esse devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano e degli edifici in esso previsti, in fase di Permesso di Costruire o D.I.A. alternativa.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme specifiche per il Piano Attuativo, esse vanno a precisare le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, nei casi dallo stesso previsti, e non possono porsi in contrasto con la citata disciplina vigente. In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore. In caso d'incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono prevalenti; in caso d'incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

ART. 2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO.

Le destinazioni d'uso ammesse dal P.U.A. sono le seguenti:

- RESIDENZIALE
- COMMERCIALE / DIREZIONALE

ART. 3 DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO E DELLE QUOTE DI PROGETTO

Lo zero urbanistico si definisce come quella quota dalla quale sono calcolate le altezze degli edifici, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio, ed è indicato nella Tav. 12 Sezioni,

corrispondentemente alla quota stradale di Corso Europa.

ART. 4 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.

Costituiscono **elementi prescrittivi** del Piano Urbanistico Attuativo:

- il volume massimo complessivo di progetto pari a 5313,39 metri cubi;
- la massima altezza dei fabbricati pari a 14,00 metri misurati in gronda;
- l'assenza di piani interrati e/o seminterrati;
- i distacchi minimi tra le pareti contrapposte di fabbricati appartenenti allo stesso P.U.A. pari a 10,00 metri;
- lo zero urbanistico;
- l'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio.

Sono inoltre consentite, nel rispetto dell'impianto planovolumetrico generale, degli standard di Piano e dei valori compositivi degli edifici, modifiche non rilevanti delle sagome dei fabbricati e della conformazione delle opere di urbanizzazione, che potranno essere presentate non come varianti al Piano, ma come modifiche non sostanziali, approvabili direttamente dalla Giunta Comunale.

Costituiscono **elementi indicativi** del Piano Urbanistico Attuativo, da precisare col permesso di costruire:

- le quote di progetto delle aree scoperte, che potranno essere precisate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e terreni limitrofi.

Elementi diversi da quelli elencati, che compaiano nelle tavole di P.U.A., vanno considerati prescrittivi.

ART. 5 STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI

In tutte le strade e percorsi pubblici e di uso pubblico, previsti dal Piano, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Codice della Strada ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Particolare cura dovrà essere posta nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni, cordonate ed elementi di arredo urbano. Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con elementi in linea con quanto richiesto dall'azienda responsabile della gestione dell'illuminazione pubblica, e con le vigenti normative in materia

di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico. Tutti i percorsi dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

ART. 6 AREE A VERDE ATTREZZATO, PIAZZE E PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel P.U.A., dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura e design, con particolare riguardo agli elementi di arredo urbano. Questi ultimi dovranno essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno. Di essi dovranno essere forniti manuali, garanzie e certificazioni ai fini della sicurezza. Le aree destinate a verde, attrezzato o di arredo, dovranno essere sempre delimitate da apposita cordonata di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi. Per i percorsi nel verde e per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere utilizzate esclusivamente soluzioni con pavimentazione permeabile. Tutti gli spazi dovranno essere illuminati, seguendo i criteri già enunciati nel precedente art. 5, dotati di segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada. Nei parcheggi pubblici/di uso pubblico devono essere previsti, in numero adeguato, gli stalli riservati ai portatori di handicap, posti in prossimità dei raccordi di quota con i percorsi pedonali, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

ART. 7 AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI

Le aree dovranno essere prevalentemente pavimentate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dal vigente Regolamento Edilizio.

Le altezze massime delle recinzioni verso strada o spazio pubblico/di uso pubblico sono di 1,50 m complessivi, con basamento pieno al massimo di 50 cm; potranno essere realizzate parti piene, fino all'altezza massima consentita, limitatamente alle zone d'ingresso al lotto, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc.

Non sono previste recinzioni interne.

ART. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una o più domande di Permesso di

Costruire o D.I.A. alternativa, che possono riguardare sia le opere di urbanizzazione sia i fabbricati, in funzione delle modalità di approvazione ed attuazione del P.U.A., indicate nella deliberazione di approvazione del Piano e nella convenzione attuativa.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione devono essere in ogni caso contenuti in apposito fascicolo separato da quello riguardante gli edifici, e dovranno sviluppare il progetto di massima contenuto nel Piano Attuativo approvato. Fa eccezione il caso in cui siano presenti nel Piano Attuativo approvato le precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, costruttive e formali di cui al D.P.R. 380/01, estese anche alle opere di urbanizzazione. In tal caso verrà confermato il progetto definitivo delle opere approvato con il P.U.A., con gli eventuali approfondimenti necessari a renderlo esecutivo, secondo i pareri dei Settori e Servizi preposti alla gestione delle opere di urbanizzazione.

ART. 9 PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per le prestazioni energetiche, dovrà essere certificato il consumo energetico delle abitazioni, che dovrà essere equivalente o migliore della classe energetica B.

Gli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale dovranno essere ad alta efficienza, il più possibile centralizzati o collegati ad apposita rete di teleriscaldamento;

Per l'impiego di energie alternative è fatto obbligo di installare impianti fotovoltaici della potenza definita dalle norme vigenti, utilizzando modalità integrate con l'edificio o comunque curandone un adeguato inserimento architettonico.

La produzione di acqua calda sanitaria dovrà avvenire preferibilmente per mezzo di fonti rinnovabili.

Per l'utilizzo di materiali ecocompatibili, dovranno essere impiegati come minimo il 20% di materiali naturali certificati.

Al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire o D.I.A. alternativa e della richiesta di permesso di agibilità, rispettivamente il Progettista e il Direttore Lavori, dovranno presentare esplicita relazione sull'osservanza delle sopra esposte prescrizioni di qualificazione ambientale ed energetica degli edifici.

ART. 10 REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE

La progettazione deve essere improntata a criteri:

- di qualità estetica, sia come percezione dell'edificio stesso, sia come percezione del suo corretto rapporto con l'ambiente circostante, inteso in generale come spazi scoperti ed edificato, esistenti e di progetto;
- di funzionalità rispetto alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti dell'edificio e delle aree circostanti, in particolar modo per le categorie deboli, come bambini, anziani, portatori di handicap;
- di capacità prestazionale dei materiali, della struttura e degli impianti in termini di requisiti di sicurezza d'uso, di sicurezza idraulica intrinseca e nei confronti delle aree limitrofe, d'igienicità e di sicurezza statica.

I locali non abitabili ed accessori dei fabbricati, per essere considerati tali, dovranno presentare oggettive caratteristiche distributive e funzionali chiaramente distinguibili da quelle dei locali abitabili, al di là delle denominazioni utilizzate nei grafici e delle altezze medie indicate.

In particolare, la qualità estetica dei fabbricati dovrà risultare, oltre che dai grafici di progetto completi di particolari, colori e materiali utilizzati, da uno studio del progettista sul contesto in cui s'inserisce l'edificio o il complesso di edifici, con le aree scoperte, i loro rapporti dimensionali (soprattutto per le altezze dei fabbricati), formali e di scelta dei materiali, con l'edilizia e l'ambiente circostante.

Inoltre, dovranno essere rappresentate graficamente le ombre portate dai nuovi edifici o corpi di fabbrica sulle altre parti degli stessi e sulle costruzioni circostanti, durante l'arco della giornata nei vari periodi dell'anno.

Oltre ai prospetti dell'edificio (o dell'insieme di edifici), o delle parti di edificato che vengono trasformate od ampliate, dovrà essere prodotto uno o più rendering tridimensionali che illustrino il corretto inserimento dell'intervento nel contesto circostante.

A corredo degli elaborati grafici, dovrà essere prodotta una relazione che contempli tutti gli aspetti elencati nel presente articolo. Da tale relazione dovranno risultare i criteri progettuali e la coerenza di linguaggio architettonico della soluzione progettuale proposta.

ART. 11 DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, nonché delle norme di P.R.G. e regolamenti comunali vigenti.