STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
Arch. Massimo CAVAZZANA
Via T. Vecellio 19 - 35020 TRIBANO (PD)
tel. 0495342288 - tel/fax 0499589147
E-mail: cavazzana@tin.it

COMUNE DI ROVIGO
PROVINCIA DI ROVIGO

Archivio: P280

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI SECONDO L'ART. 20 COMMA 8 TER DELLA L.R. 11-2004 PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE ATER E DI ALCUNI ALLOGGI ERP.

Allegato **C**	NORME TECNICO ATTUATIVE	Tribano Ottobre 2025 Scala: Varie Rev: 003 Operatore: D_Z

Richiedente:

ATER ROVIGO _____

ARCHIVIO\Progetti\ATER ROVIGO\1 - PUA\TAVOLE CORRETTE OK\Cartigli Allegati.dwg

Progettista: Arch. Massimo CAVAZZANA

ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA - MASSIMO CAVAZZANA N° 1055

Collaboratori:
Geom. Simone MASIERO
Ing. Leonardo CORSO
Arch. Simone SIMONETTI
Geom. Fabio POLONIO
Urb. Dario ZANETTI

Questo elaborato e' di nostra proprieta', protetto dalle vigenti norme di legge(art. 2043 C.C. e 623 C.P.) che ne vietano la riproduzione parziale o totale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Elaborati costituenti il piano

Il Presente Piano Urbanistico Attuativo in Variante al Piano degli Interventi è composto dai seguenti elaborati:

- Elab. 01 Estratto di mappa – Della carta dei vincoli – Estratto Piano degli Interventi – Sistemazione esterna di fatto e approvata;
- Elab. 02 Rilievo dell'area e piano quotato – sovrapposizione e individuazione proprietà;
- Elab. 03 Stato di variante – Tabella standard e planivolumetrico – Verifica standards di parcheggio e verde;
- Elab. 03a Stato di variante – Tabella standard e planivolumetrico – ipotesi biciplan;
- Elab. 04 Stato di fatto – sottoservizi esistenti;
- Elab. 05 Stato di progetto – sottoservizi di progetto;
- Elab. 05a Verifica permeabilità – Schema superfici;
- Elab. 05b Verifica permeabilità – Schema fognature bianche;
- Elab. 06 Ambito PUA vigente e di variante;
- Elab. 07 Stato di variante – Elaborato ai sensi della L.13/89;
- Elab. 08 Stato di variante – Viabilità;
- Elab. 09 Stato di variante – schema illuminazione pubblica;
- Elab. 10 Stato di variante – Aree a verde;
- Elab. 11 Stato di variante – Particolari costruttivi;
- All. A – Relazione Tecnico Illustrativa;
- All. B – Documentazione fotografica;
- All. C – Norme Tecnico Attuative;
- All. D – mitigazione ambientale;
- All. E – Quadro economico - Computo Metrico Opere Pubbliche;
- All. F – Relazione Paesaggistica;
- All. G – Schema di convenzione;

- Analisi di clima acustico con rilievo fonometrico nel sito del futuro cantiere, con rilievi diurni e notturni ai sensi della L. 447/95 – D.Lgs. 42/2017;
- Relazione Idrologica – Idraulica;
- Relazione di compatibilità geologica;
- Relazione Tecnica – impianto di illuminazione pubblica;
- Modulo di identificazione del P/P/P/I/A rispetto al campo di applicazione della disciplina in materia di VIncA;
- Verifica di assoggettabilità Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Valutazione d'incidenza ambientale VIncA;

Art. 2 - Ambito di applicazione

Le presenti norme tecniche si applicano all'area interessata dal presente Piano Urbanistico Attuativo cosi come indicata negli elaborati sopra riportati ed in particolare nella Tavola 03 Planivolumetrico.
Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rimanda al Piano degli Interventi ed al Regolamento Edilizio

Art. 3 - Modalità di Attuazione del Piano

L'attuazione del Il Piano di Lottizzazione è subordinata al rilascio di:
- permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- permesso di costruire/SCIA per la realizzazione degli interventi edilizi.

Art. 4 - Difformità degli elaborati

In caso di imperfetta rispondenza tra le tavole di scala difforme si farà riferimento a quanto previsto e precisato nella tavola avente scala di maggior dettaglio.
Restano comunque prevalenti le Norme Tecniche di Attuazione rispetto alle rappresentazioni grafiche.

Art. 5 - Tutela e sviluppo del verde

Il verde verrà realizzato come da specifica tavola allegata alla presente, e secondo quanto richiesto dalle norme tecniche operative all'art, 8 il verde pubblico dovrà essere raggruppato e rispettare gli standard di PUA. Il verde privato, individuato nella tavola 3

e nella specifica tavola 10 del Verde, dovrà seguire quanto previsto nell'art. 48 delle NTO vigenti.

Art. 6 - Viabilità e parcheggi

Le zone da destinare a viabilità e parcheggi sono quelle indicate nelle tavole 03-08 allegate al presente PUA in variante al Piano degli Interventi.
I Parcheggi Pubblici saranno realizzati lungo la viabilità pubblica di via Bramante e Ludovico Muratori.
Per quanto riguarda l'edificazione del fabbricato, ogni fabbricato o complesso di fabbricati, dovranno comunque essere previsti, all'interno del lotto di pertinenza di nuovi edifici residenziali e/o commerciali ed assimilabili, parcheggi in ragione di mq. 1/mc.10 di volume da edificare;
Le sistemazioni esterne devono essere autorizzate contestualmente alla concessione edilizia del fabbricato.

Art. 7 – Norme specifiche per la zona F2 3.6

Con il presente PUA in variante al Piano degli Interventi viene modificata la destinazione urbanistica dell'area. La nuova zona F2 3.6 avrà i seguenti parametri edificatori:
Volumetria massima consentita: 12.000 mc di cui:

- 7.440 mc a destinazione servizi (nuova sede ATER)
- 4.560 mc a destinazione residenziale (alloggi E.R.P.)

- Altezza massima dei fabbricati: 15,5 metri all'intradosso dell'ultimo solaio;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a di 5,00 m salvo che su Via Bramante e Via Ludovico Muratori dove è consentita l'edificazione a distanze inferiori fino a confine;

Art. 8 – Dati complessivi del Piano e parametri urbanistici del PUA

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti quantità e parametri urbanistici:

Superficie territoriale di progetto:	mq. 3.907.27;
Superficie fondiaria al netto delle opere da cedere:	mq. 2.056,86 ;
Superficie destinata a parcheggio pubblico :	mq. 325,73;
di cui mq 127,25 in cessione al comune	
Superficie destinata a verde pubblico :	mq. 199,38;

di cui mq 120,13 in cessione al comune
Volume massimo edificabile complessivo: mc: 12.000;
di cui:

Volume massimo da destinare a servizi (Sede A.T.E.R.) mc 7.440;
Volume massimo da destinare a residenza (Alloggi E.R.P.) mc 4.560**;**

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo a blocco, in linea o composto a schiera;-Il numero massimo di piani consentito e di 4 piani fuori terra e la presenza di interrati e seminterrati;
- La quota 0 di riferimento è la quota del colmo strada prospicente l'intervento:

Le norme di cui al presente articolo in parte sono già state osservate in quanto nell'area oggetto di intervento è già stato realizzato un seminterrato che in parte vincola il progetto, ma che sostanzialmente conferma le distanze dai confini richieste.
Qualora, fosse necessario ricorrere a ulteriori dettami normativi, si farà riferimento alle norme tecniche Operative vigenti (NTO).

Art. 9 – RIE.

Nel caso in cui non venissero raggiunti i valori richiesti dal RIE, come previsto dalla Variante Generale al Piano degli Interventi, in sede di rilascio del titolo edilizio inerente il fabbricato il committente si impegna a versare la somma corrispondente al valore di mercato delle alberature necessarie al raggiungimento del R.I.E. "M" maggiorata del costo di manutenzione, valutato al momento del rilascio e/o esecutività dell'atto abilitativo dall'Ufficio verde del Comune per un trentennio (come da art. 6, co. 14, del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato alla variante generale al P.I.).

Per quanto non previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione si faccia riferimento a:

- Normativa nazionale vigente
- Normativa regionale vigente
- Norme tecniche del PAT-PI
- Regolamento Edilizio Comunale
- Codice civile