

Indice Norme Tecniche di Attuazione livello 1 di Sostenibilita' Ambientale:

- art.1- Disposizioni generali
- art.2- Ambito del P.I.R.U.E.A.
- art.3- Elaborati del P.I.R.U.E.A.
- art.4- Applicazione del piano
- art.5- Elaborati grafici
- art.6- Attuazione del piano
- art.7- Destinazioni d'uso
- art.8- Elementi costruttivi, materiali, finiture edilizie
- art.9- Elementi di finitura e particolari costruttivi degli spazi aperti privati ad uso pubblico
- art.10- Elementi di arredo urbano
- art.11- Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione
- art.12- Indici urbanistici-edilizi e parametri geometrici
- art.13- Titolo abitalitativo
- art.14-Quota ERP

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
P.I.R.U.E.A. via.....località
LIVELLO 1 DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Art.1- DISPOSIZIONI GENERALI

Gli interventi del presente P.I.R.U.E.A. sono finalizzati alla riqualificazione ambientale e sociale dell'area e si pongono, quindi, come obiettivo il raggiungimento di una maggiore qualità urbana ed ambientale approfondendo i temi del "genius loci" della tradizione costruttiva locale e del risparmio energetico.

Il presente P.I.R.U.E.A. aderisce al Livello 1 di Sostenibilità Ambientale. Le norme contenute nel Piano stesso costituiscono variante al PRG.

Il testo delle Norme Tecniche di Attuazione è differenziato per colore, al fine di facilitare l'istruttoria, in particolare:

- le parti in rosso sono disciplinanti (ROSSO)
- le parti in nero sono disciplinanti (NERO)
- le parti in grigio chiaro non sono disciplinanti (GRIGIO)

Le norme contenute nel Piano stesso costituiscono variante al PRG. Per quanto non previsto dalle sottoindicate norme tecniche si deve fare riferimento alla normativa generale in vigore:

L'attività edilizia ed urbanistica su tutta l'area compresa nel presente P.I.R.U.E.A. è quindi disciplinata in Variante al P.R.G. dalle:

- 1) Norme tecniche di attuazione
- 2) Dagli elaborati elencati all'art.3

Per gli edifici interessati dal P.I.R.U.E.A di Livello 1 di Sostenibilità Ambientale non verrà applicato lo sconto del 15 % sul Plus-valore

Art.2- AMBITO DEL P.I.R.U.E.A.

L'ambito del P.I.R.U.E.A. è indicato nelle tavole del programma di cui all'art.3.

Art.3- ELABORATI DEL P.I.R.U.E.A.

Sono elementi costitutivi del P.I.R.U.E.A. gli elaborati e le tavole indicate di seguito:

TAV	A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
TAV	B	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE-Livello 1 di Sostenibilità Ambientale	
TAV	C	RELAZIONE FINANZIARIA (Calcolo del Plus-valore)	
TAV	D	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ELENCO DITTE PROPRIETARIE COPIA ATTO DI PROPRIETA'	
TAV	E	CONVENZIONE	
TAV	F	RELAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA	
TAV	G	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE URBANIZZAZIONE	
TAV	H	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DA REALIZZARE CON IL PLUS-VALORE	

TAV	1	ESTRATTO P.R.G VIGENTE	scala 1:2000
-----	---	------------------------	--------------

		ESTRATTO CATASTALE INSERIMENTO AREA NEL P.R.G VIGENTE	scala 1:2000/1000 scala 1:2000
TAV	2	STATO DI FATTO- RILIEVO PLANIMETRICO E RETI TECNOLOGICHE	
TAV	3	PROGETTO -PLANIVOLUMETRICO QUOTATO	1:500
TAV	3-bis	PROGETTO – ZONIZZAZIONE	1:500
TAV	4	PROGETTO-PROSPETTI E SEZIONI PER OGNI TIPOLOGIA DI EDIFICI PRESENTE ALL'INTERNO DEL PIRUEA	1:500
TAV	5	PROGETTO-PIANO INTERRATO	1:500
TAV	6	PROGETTO-RETI TECNOLOGICHE	1:500
TAV	7	PROGETTO- RENDER	

Nel periodo di salvaguardia ogni intervento in contrasto con il P.I.R.U.E.A. adottato è sospeso in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

Art.4- APPLICAZIONE DEL PIANO

In conformità alle disposizioni della vigente legislazione urbanistica, in conformità alla Legge Regionale 23/99. il P.I.R.U.E.A. fissa la disciplina per l'esecuzione dei lavori d'intervento previsti per gli immobili compresi nel Piano stesso: elementi edilizi, spazi aperti, elementi della viabilità e percorsi, per i quali si rendono opportune operazioni di nuovo intervento, ricostruzione, ristrutturazione.

Art.5- ELABORATI GRAFICI

Le indicazioni grafiche relative agli ingombri dei fabbricati di progetto non hanno valore metrico assoluto, esse costituiscono, quindi, elemento di riferimento per ogni modifica all'interno dell'ambito del Piano.

Il presente P.I.R.U.E.A. consente, nel rispetto delle distanze dai fabbricati, dalle strade e dai confini, quelle necessarie ridefinizioni allocative degli interventi che il documentato stato dei luoghi rendesse necessarie in fase realizzativa.

Nel caso si riscontrino nelle planimetrie errori di misurazione e/o quote si potrà fare riferimento alle indicazioni e/o allo stato catastale o reale dei luoghi asseverati dal tecnico.

Art.6- ATTUAZIONE DEL PIANO

Il P.I.R.U.E.A. può essere suddiviso in comparti funzionali

Le modalità di attuazione dei singoli interventi sono contenute all'interno della convenzione.

Art.7- DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nei P.I.R.U.E.A. sono:

residenza, ad attività di commercio e direzionali in genere, ad attività artigianali di servizio che non arrechino pregiudizio e disturbo alla residenza, al decoro, all'ambiente, per rumori o scarichi.

Art.8- ELEMENTI COSTRUTTIVI, MATERIALI, FINITURE EDILIZIE

Al fine di dare unitarietà all'intervento le singole realizzazioni, da eseguirsi all'interno del P.I.R.U.E.A., dovranno attenersi alle indicazioni del presente articolo:

a)Alloggi:

Tutti gli alloggi dei nuovi edifici dovranno garantire la ventilazione passante attraverso aperture poste ai lati opposti, per facilitare un efficace ricambio d'aria in breve tempo durante il periodo invernale.

La percentuale degli alloggi che rispondono ai criteri distributivi della tabella riportata di seguito sarà superiore al 70%.

	N	NE	E	SE	S	SO	O	NO
Letto	*	*	*	*	*	*		
Soggiorno				*	*	*	*	
Pranzo			*	*	*	*	*	
Cucina			*	*	*	*		
Studio	*	*	*					*
Lavanderia	*	*						*
Bagno	*	*	*				*	*
Garage	*	*	*				*	*
Terrazza			*	*	*	*	*	
Portico			*	*	*	*		
Serra e veranda			*	*	*	*		
Laboratorio	*	*	*					*

La progettazione degli alloggi, escluso la tipologia miniappartamento, per migliorare lo standard abitativo, dovrà obbligatoriamente prevedere almeno un locale di ausilio tipo: lavanderia, ripostiglio.

Per i miniappartamento, in assenza del suddetto vano di ausilio, dovrà obbligatoriamente essere presente una terrazza.

b)Portici e terrazze rientranti:

La progettazione potrà prevedere spazi aperti di transizione (terrazze rientranti, portici,ecc) tra esterno ed interno per il raffrescamento dell'aria .

Il volume dei portici, al piano terra e a filo edificio, e delle terrazze rientranti, a filo edificio, se posizionati a est,sud-est, sud, sud-ovest, non vengono conteggiato ai fini del calcolo della volumetria massima ammissibile.

c)Coperture:

Le coperture dei nuovi edifici saranno realizzate con Tecnologia "Tetto Ventilato" anche nelle porzioni piane. In quest'ultimo caso potrà essere previsto l'uso di tecnologie equivalenti e l'uso di un pacchetto di copertura con prestazioni uguali, i cui valori di inerzia termica dovranno essere confrontati con quelli delle tabelle dei tetti

ventilati. Il manto di copertura potrà essere realizzato in laterizio o in rame o coerentemente con le scelte architettoniche.

d)Serramenti esterni:

I serramenti, se installati, dovranno essere in legno tipo larice o rovere trattati in superficie preferibilmente con olii o comunque finiture traspiranti, o con colori a smalto con dispositivo di apertura a cardine o a scorrevole.

E' ammesso l'uso di serramenti esterni in alluminio e legno qualora sia garantita la perfetta separazione e riciclaggio delle singole componenti.

I serramenti esterni oltre che realizzati con i materiali sopra descritti dovranno essere trattati lisci, privi di decori e modanature

E' assolutamente vietato l'uso di tapparelle.

Per le caratteristiche di eco-compatibilità è escluso l'uso di serramenti in PVC.

I prospetti potranno subire opportune modifiche in adattamento ai progetti architettonici esecutivi. Il pacchetto dei serramenti esterni potrà prevedere, per le finestre e porte finestre a sud, le schermature ombreggianti (brise-soleil orientabili) con la possibilità di modificare in inverno la posizione.

e)Serramenti interni:

I serramenti interni, intesi come finestre e porte finestre, dovranno essere in legno o in legno e alluminio, qualora sia garantita la perfetta separazione e riciclaggio delle singole componenti, dotati di "vetrocamera" sia nel nuovo sia nelle ristrutturazioni.

f)Opere in rame o acciaio:

Dovranno essere utilizzati pluviali e gronde in rame/acciaio, in coerenza con il progetto architettonico. L'acqua piovana delle coperture dovrà essere scaricata nei pozzetti e convogliata direttamente nel bacino di prima raccolta.

g)Portoni d'ingresso:

Nei nuovi interventi gli ingressi dovranno essere studiati in modo da ospitare campanelli, citofoni e buche delle lettere negli stipiti. Nelle ristrutturazioni e nelle ricostruzioni gli ingressi dovranno essere studiati in modo da ospitare campanelli, citofoni e buche delle lettere negli stipiti .

h)Recinzioni:

Le recinzioni che si affacciano su percorsi pubblici saranno realizzate in muratura a vista o intonacata o in c.a e studiate in modo da ospitare i volumi dei contatori delle aziende erogatrici di servizio per un'altezza massima di 100 cm o per un'altezza di 50 cm affiancate da siepi. Viste le prescrizioni di alcuni enti erogatori è ammessa, puntualmente, anche un'altezza maggiore.

In prossimità degli incroci le recinzioni dovranno consentire la visibilità pertanto sono vietati i muri pieni.

i)Impianti:

Non sono ammessi a vista impianti di nessun genere sui prospetti principali o prospicienti i percorsi pubblici. Anche le tubazioni del gas saranno posizionate su prospetti secondari o opportunamente mascherati.

Caldaie e condizionatori non dovranno essere visibili.

l)Illuminazione ad alta efficienza:

Nelle aree comuni degli organismi abitativi e nelle aree esterne saranno impiegati corpi illuminanti ad elevata efficienza energetica che impiegheranno lampade fluorescenti compatte. Queste lampade hanno un'efficienza luminosa di 40 – 60 lumen/watt e consentono di ridurre di circa il 70 % i consumi di energia elettrica che si avrebbero a parità di flusso luminoso impiegando normali lampadine ad incandescenza.

m)Griglie di aerazione:

Le griglie di aerazione dei piani interrati dovranno essere concentrate nei cortili privati. Dovranno essere evitate griglie sulle piazze e percorsi pubblici.

n)Antenne televisive:

Antenne televisive e paraboliche, anche se esistenti, dovranno essere centralizzate e non visibili dai percorsi pubblici.

o)Rampe garage:

Le rampe dei garages interrati dovranno avere una pendenza massima del 20% e dovranno essere realizzate delle piazzole d'immissione allo spazio pubblico di lunghezza non inferiore a 4 ml.

p)Bacino di prima raccolta acqua piovana:

Dovrà essere realizzato un bacino di raccolta dell'acqua piovana la cui capacità sarà calcolata in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione tenendo conto dei dati ARPAV sulle precipitazioni.

Il riutilizzo dell'acqua piovana delle copertura di ogni edificio per irrigare il verde privato, avverrà attraverso la realizzazione di un impianto costituito da: una vasca di raccolta, un filtro, una pompa autoaspirante, ed un dispositivo di comando della pompa con quadro elettrico. L'acqua piovana verrà raccolta tramite i pluviali e scaricata mediante tubazioni collegate direttamente nel bacino di raccolta.

Non sono previsti trattamenti biologici, fisici o chimici ma soltanto un filtro a funzionamento meccanico ed un dispositivo di

sedimentazione. Il filtro sarà posizionato all'ingresso della cisterna con la funzione di allontanare attraverso un sistema di deviazione separata i materiali estranei che potrebbero danneggiare i meccanismi di funzionamento dell'impianto o peggiorare la qualità dell'acqua.

Oltre all'azione del filtro è previsto anche l'utilizzo di un sistema di sedimentazione all'interno della vasca di raccolta.

Le cisterne saranno interrate e collocate nelle aree pertinenziali degli edifici, questo permetterà di proteggere la cisterna da caldo, dal gelo e dalla luce. La cisterna sarà realizzata in c.a. o altra tecnologia con opportuna impermeabilizzazione. Per le cisterne di raccolta dell'acqua di più unità abitative e/o edifici è prevista una apertura di dimensioni adeguate per permettere la manutenzione ed ispezione. E' previsto per ogni impianto l'inserimento di una pompa autoaspirante dimensionata in base alle necessità dell'alimentazione idraulica. La pompa prevista sarà collocata all'esterno della cisterna di raccolta ed in un luogo interrato al riparo dal gelo e ben areato. E' previsto un comando (centralina) in grado di azionare o disinserire la pompa a seconda delle necessità (mancanza d'acqua, richiesta utenze). Nel caso si registrasse all'interno della vasca un volume inferiore a quello minimo previsto la centralina di comando disattiva la pompa della cisterna e mette in funzione un'alimentazione secondaria che immette nelle tubazioni acqua proveniente da acquedotto. La centralina di comando prevede nel complesso al suo interno: un comando per l'alimentazione secondaria, un rilevamento del troppo pieno, un monitoraggio del ristagno, un comando della pompa, ed un monitoraggio dei dati.

E' ammesso, in alternativa alle cisterne interrate, il posizionamento di un unico bacino di raccolta acque, tipo laghetto con vegetazione da posizionarsi all'interno di un parco. Il suddetto bacino sarà dotato degli opportuni dispositivi anti-tracimazione, di sicurezza e di tutti i sistemi per l'estrazione e il riutilizzo delle acque meteoriche ai fini irrigativi del verde pubblico.

q)Qualità dell'informazione all'utente

L'informazione al cittadino/utente è considerata centrale per la crescita di una cultura diffusa del benessere e della salvaguardia ambientale.

Il progetto deve prevedere e descrivere i sistemi adottati o da adottare per informare correttamente ed efficacemente l'utente sui materiali e sulle tecniche impiegate per la realizzazione dell'organismo edilizio e in particolare:

- sistemi di comunicazione delle caratteristiche dell'organismo edilizio
- sistemi di certificazione dell'organismo edilizio
- sistemi di certificazione di materiali e impianti
- manuale d'uso dell'abitazione

Art.9- ELEMENTI DI FINITURA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI DEGLI SPAZI APERTI PRIVATI , PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

Al fine di dare unitarietà all'intervento le singole realizzazioni, da eseguirsi all'interno del P.I.R.U.E.A., dovranno attenersi alle indicazioni del presente articolo:

a)Piazzette, percorsi pedonali e carrabili:

Si avrà cura di limitare l'impermeabilizzazione del suolo (cemento e asfalto). Un suolo permeabile permette infatti la captazione diffusa delle acque meteoriche, favorendo la prevenzione di allagamenti e inondazioni.

Per la realizzazione delle superfici delle piazze e dei percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico saranno impiegati materiali con elevata permeabilità del suolo. e in grado di garantire un basso assorbimento del calore estivo.

b)Vegetazione:

L'impiego obbligatorio della vegetazione nell'intorno edificato (verde semi-pubblico e privato) avrà l'obiettivo di mitigare il microclima esterno e indurre effetti positivi sul microclima interno dell'edificio.

Si preferirà l'uso di essenze autoctone e adatte alla situazione climatico-ambientale in cui si inserisce l'intervento. Le essenze autoctone infatti si inseriscono meglio nel paesaggio, sono più resistenti alle avversità climatiche e più accette alla fauna locale.

Il posizionamento rispetta gli esemplari già esistenti e mira a completare la configurazione dell'esistente.

La realizzazione di filari di alberi parallelo alle facciate Sud con essenze arboree caducifoglie permetterà di avere nella stagione estiva, uno schermo per ridurre l'irraggiamento delle facciate e consentirlo invece nella stagione invernale.

Alberatura a foglia non caduca per proteggere l'involucro edilizio dai venti invernali provenienti prevalentemente dalla direzione Nord-Est e per indirizzare la brezza estiva.

c)Cortili privati:

Gli spazi privati non ad uso pubblico saranno trattati a prato con parti realizzare con gli stessi materiali permeabili delle parti pubbliche, in modo da uniformarsi.

d)Parcheggi:

La pavimentazione di parcheggi verrà realizzata tramite l'impiego del "prato armato". Il materiale di cui è costituito è una miscela di resina termoplastica composta al 50% da Polipropilene vergine di tipo pregiato e al 50% con materiale plastico riciclato, stabilizzata ai raggi UV.

Art.10- ELEMENTI DI ARREDO URBANO

A completamento degli spazi ad uso pubblico dovranno essere realizzati alcuni elementi di arredo urbano. Al fine di dare unitarietà all'intervento le singole realizzazioni, da eseguirsi all'interno del P.I.R.U.E.A., dovranno attenersi alle indicazioni del presente articolo:

a) Illuminazione: al fine di illuminare i percorsi pubblici sarà utilizzata un'illuminazione a pavimento mediante faretti "light-up" integrata con sistemi di illuminazione a palo autoalimentati con l'impiego di sistemi fotovoltaici o che utilizzano corpi illuminanti ad elevata efficienza energetica che impiegheranno lampade fluorescenti compatte. Queste lampade hanno un'efficienza luminosa di 40 – 60 lumen/watt e consentono di ridurre di circa il 70 % i consumi di energia elettrica che si avrebbero a parità di flusso luminoso impiegando normali lampadine ad incandescenza.

b) Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata in fase di progettazione dovranno essere eseguiti secondo criteri antinquinamento luminoso (legge regionale n. 22 del 27 giugno 1997 BUR n. 53/1997) e a ridotto consumo energetico; in fase di esecuzione, saranno previsti sistemi non disperdenti luce verso l'alto.

c) Giochi d'acqua: per il raffrescamento estivo potranno essere previsti nebulizzazioni d'acqua con ugelli a raso pavimento.

d) Insegne, numeri civici: dovranno essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti e dovranno inserirsi uniformemente in questi in quanto a materiali, colori, forme, in relazione al carattere dell'edificio. E' esclusa l'affissione di insegne ai prospetti sui percorsi pubblici.

Art.11-PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione comprendente strade, percorsi pubblici, spazi pubblici, recinzione, verde, arredo urbano, reti tecnologiche, siepi, ecc. dovrà essere preventivamente concordato con l'ufficio pianificazione.

Art.12-INDICI URBANISTICI-EDILIZI E PARAMETRI GEOMETRICI

Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a blocco, in linea o composto case a schiera;

Indice territoriale:mc/mq

Indice fondiario:.....mc/mq.

Numero di piani abitabili:.....

Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.....; Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il% della superficie fondiaria;

Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml..... o a confine per le murature in aderenza ai fabbricati esistenti

Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.....

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti lavanderie, autorimesse e tutti gli accessori simili integrati con il fabbricato principale o interno ad esso.

Le indicazioni tipologiche contenute nel progetto, potranno essere modificate nel rispetto delle notazioni planivolumetriche e delle altezze, qualora si rientri nel titolo abitativo che richiede il successivo permesso di costruire.

Art.13-TITOLO ABILITATIVO (barrare obbligatoriamente la voce che fa al caso)

- Interventi il cui livello di approfondimento progettuale sia dettagliato e verificabile tramite gli elaborati in scala 1:200,1:100,1:50 che saranno soggetti a Denuncia di Inizio Attività, con le modalità di cui all'Art.22 c.3 lett.b) del D.P.R. 380/01. Al fine della conformità dei progetti edilizi previsti dal presente P.I.R.U.E.A. dovrà essere previsto all'interno della relazione accompagnatoria un capitolo speciale in cui saranno elencate e descritte, per punti:
 - le scelte progettuali (relative al verde art.9 p.ti a,b,c,d e alla distribuzione degli alloggi)
 - le scelte costruttive applicate e le specifiche tecniche (materiali, impianti, art.8 p.ti c,d,e,h,l,p,q)

Per l'ottenimento del Certificato di Agibilità dovranno essere presentate le certificazioni dei produttori relativamente ai materiali e ai dispositivi di cui all'art.8 p.ti c,d,e,h,l,p,q e all'art.9 p.ti a,b,c,d.

- Interventi il cui livello di approfondimento progettuale non sia dettagliato con le modalità di cui sopra, verificabile tramite gli elaborati in scala 1:2000,1:1000,1:500 che saranno soggetti a Permesso di Costruire secondo le modalità di cui all'Art.10 del D.P.R. 380/01. Al fine della conformità dei progetti edilizi previsti dal presente P.I.R.U.E.A. dovrà essere previsto all'interno della relazione accompagnatoria un capitolo speciale in cui saranno elencate e descritte, per punti:
 - le scelte progettuali (relative al verde art.9 p.ti a,b,c,d e alla distribuzione degli alloggi)
 - le scelte costruttive applicate e le specifiche tecniche (materiali, impianti, art.8 p.ti c,d,e,h,l,p,q)

Per l'ottenimento del Certificato di Agibilità dovranno essere presentate le certificazioni dei produttori relativamente ai materiali e ai dispositivi di cui all'art.8 p.ti c,d,e,h,l,p,q e all'art.9 p.ti a,b,c,d.

Art.14-QUOTA ERP

La quota di ERP =10% del volume complessivo (mc.....) corrisponde a mc da destinare ad edilizia residenziale convenzionata o agevolata convenzionata.