COMUNE DI PINCARA
PROVINCIA DI ROVIGO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
di iniziativa privata denominato
PIANO DI RECUPERO CA' BERNARDA
Via Ghirardini n. 158

Committente

Lachi srl
Rovigo I Via Gorizia 3
P.iva 01340590296

Progetto architettonico

ARKSTUDIO
LUCA PAPARELLA ARCHITETTO
via XX settembre n. 9
45031 Arquà Polesine (Ro)
t: +39 335 499279
e-mail: arch.lucapaparella@gmail.com

Titolo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato n.

R.02

Data

AGOSTO 2021

Aggiornamento
REV 00

Protocollo
N.

file
.dwg

OGGETTO:

Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato

PIANO DI RECUPERO CA' BERNARDA.

Proprietà:

Lachi srl

P.iva 01340590296

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione disciplinano gli interventi previsti dal presente Piano di Recupero di iniziativa privata per gli immobili ivi compresi come meglio individuati nelle tavole allegate.

Per l'attuazione degli interventi del Piano di Recupero si procede ai sensi del Titolo II del DPR 380/01.

Il termine per l'attuazione del presente Piano di Recupero è di 10 anni a decorrere dalla data di approvazione.

Art.2 - ELABORATI

Il presente Piano di Recupero è costituito dalle seguenti elaborati:

R.01 - Relazione tecnica

R.02 - Norme Tecniche di Attuazione

R.03 - Schema di convenzione

T.01 - Inquadramento generale

T.02 - Rilievo fotografico

T.03 - Stato di fatto

T.04 - Stato di progetto

T.05 - Reti tecnologiche

Art. 3_AMBITO D'INTERVENTO

L'ambito di intervento del presente Piano di Recupero si riferisce agli immobili compresi all'interno dell'area degradata individuata nella T.01.

Art. 4_DESTINAZIONI D'USO

Qualunque intervento sugli edifici o loro parti compresi nel presente PUA, così come ogni cambiamento della destinazione d'uso, sono subordinati alle prescrizioni delle presenti norme. Gli

LUCAPAPARELLAARCHITETTO
via XX settembre 9
45031 arquà polesine | RO
t: +39 335 499279
e-mail: arch.lucapaparella@gmail.com

edifici oggetto del presente PdR sono individuati dalla tavola T.03 e le destinazioni d'uso ad essi riferiti sono compatibili con l'esigenza primaria della tutela del contesto storico, del paesaggio e dell'ambiente naturale. Ai sensi dell'art.23 ter del Testo Unico per l'Edilizia, le destinazioni d'uso previste, riferite alle porzioni di edifici evidenziati alla tavola T.04, sono:

- residenziale (destinazione prevalente esistente); residenze permanenti o temporanee, alloggi, appartamenti vacanza, bed and breakfast, affittacamere.
- rurale/agricola (destinazione prevalente esistente); ricoveri attrezzi agricoli, magazzini agricoli, residenze rurali, agriturismo, fabbricati per la conservazione dei prodotti agricoli, ecc.
- produttiva/artigianale (destinazione accessoria di nuova introduzione). Limitatamente ad attività di trasformazione, lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti alimentari lavorati e semilavorati ed attività di servizio all'attività medesima quali magazzini, uffici, studi, sale espositive, spazi ricettivi, ecc.

Art. 4_VERIFICA DEGLI STANDARDS

Tenuto conto che le aree a standards relative ai piani di recupero, di norma, si calcolano non considerando gli edifici esistenti che restano invariati ed estranei a qualsiasi trasformazione o che sono assoggettati ad interventi di manutenzione, risanamento e restauro conservativo, nonché di ristrutturazione che non comporti modifiche in relazione alla destinazione d'uso o all'aumento delle superfici o dei volumi in qualche modo utili. ma considerando gli edifici ristrutturati che subiscono modifiche alla destinazione d'uso o aumenti di volume e superficie, in relazione alla differenza tra il peso insediativo nuovo (nuova destinazione e nuovi spazi) e quello preesistente e storicamente consolidato (destinazione precedente e spazi preesistenti), le aree a standards riferite l presente piano sono calcolate sulla parte di edificio, evidenziata nella tavola T.04 per il quale è consentito il cambio di destinazione d'uso, e quindi per una superficie pari a 275 mq.

E pertanto:

- Superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso: mq 275
- Standards richiesti: mq 27,5 (mq10 ogni mq100 di superficie)

In considerazione della conformazione dell'area, dell'esistenza dei sottoservizi principali e della limitata quantità di standard, gli stessi verranno monetizzati.

Art.5 – MODALITA' ATTUATIVE

Al fine di preservare le caratteristiche architettoniche dell'impianto originario sono ammessi lavori di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione atti a consentire, secondo i parametri previsti dalle disposizioni igienico sanitarie vigenti, lo svolgimento delle attività artigianali che si intendono insediare. Non sono ammessi ampliamenti di volume e di superficie fatto salvo l'inserimento di volumi tecnici che non possono

LUCAPAPARELLAARCHITETTO
via XX settembre 9
45031 arquà polesine l RO
t: +39 335 499279
e-mail: arch.lucapaparella@gmail.com

essere ricavati all'interno del fabbricato medesimo. In generale l'intervento deve mantenere inalterate le caratteristiche architettoniche e costruttive presenti negli edifici (cornici, lesene, archi, pendenze del tetto, camini e canne fumarie, scale esterne, ecc):

Sono consentite le aperture di nuovi fori porta e fori finestre solo se storicamente giustificati o se necessari per risultare conformi alle disposizioni igienico sanitarie vigenti e non si rinvenissero soluzioni progettuali alternative. L'apertura di nuovi fori dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche di quelle esistenti.

I materiali da utilizzare in facciata e nelle aree esterne devono essere coerenti con la tradizione costruttiva locale e rispettosi delle norme tecniche dello strumento urbanistico comunale vigente riferite alle zone agricole. In particolare:

- le pitture dovranno essere colorazioni chiare e in sintonia con le preesistenze oltre che con materiali lapidei, marmorei e metallici delle medesime tonalità.
- i serramenti esterni saranno in legno verniciato trasparente o con colori a smalto, congrui alla colorazione della superficie intonacata.
- i bancali dovranno essere realizzati in mattoni di laterizio posti "a coltello" o in marmo;
- i sistemi di oscuramento, se installati, dovranno essere alla vicentina o con tende esterne ad impacchettamento verticale;
- per le pavimentazioni esterne devono essere utilizzati materiali con finitura grezza quali ad esempio, la trachite Euganea, la pietra d'Istria, il porfido o i mattoni in laterizio. E 'vietato l'uso di masselli autobloccanti in cls.
- Inferiate, ringhiere, cancelli, targhe e pannelli segnaletici dovranno essere realizzati in ferro verniciato o con finitura cor-ten.

Arquà Polesine 10 l 08 l 2021

Arch. Luca Paparella

LUCAPAPARELLAARCHITETTO
via XX settembre 9
45031 arquà polesine l RO
t: +39 335 499279
e-mail: arch.lucapaparella@gmail.com