

COMMITTENTE:



Beni Stabili Spa

Sede legale: Via Piemonte ,38 - 00187 Roma
 tel. +39.06.36222.1 - 06.36222.745
 www.benistabili.it

PROGETTO:

RECUPERO

COMPLESSO EDILIZIO

■ EX INTENDENZA DI FINANZA ■

■ EX CONVENTO DI S.BERNARDINO ■

VIA DEGLI ZABARELLA 54 VIA S.BIAGIO 1

PADOVA



PROGETTO



DOTT. ARCHITETTO MORENO CARNIATO
 Via Brigata Marche 53, 31100 TREVISO

ELABORAZIONE



Servizi e Controlli per la Progettazione s.r.l.
 via dello Squero 4, 31100 Treviso
 tel 0422 412820 fax 0422 412821 E-mail: secpro@tin.it

DOMANDA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE P.U.A.

338

OGGETTO

PROGETTO

TITOLO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO (15/07/13)

DATA AGG.	REV. N°	FILE	DESCRIZIONE DELL'AGGIORNAMENTO	DISEGNATORE	APPR.

EMISSIONE				ELABORATO N.	
DATA PRIMA EMISSIONE	30/05/2013	SCALA	---	FILE	20
		DISEGNATO		APPROVATO	

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Art. 1) OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE.

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato **RECUPERO COMPLESSO EDILIZIO "EX INTENDENZA DI FINANZA" - "EX CONVENTO DI S. BERNARDINO"** la cui area, ricompresa nel centro storico della città, è adiacente le vie Degli Zabarella, 54 e, Via San Biagio, 1. Tali norme devono essere rispettate nella stesura e presentazione sia del progetto esecutivo di eventuali opere di urbanizzazione attinenti al Piano (ove previste) e sia nella stesura dei progetti relativi agli edifici in esso previsti, nonché in fase di attuazione dei Permessi di Costruire o della D.I.A.

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 di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore; in caso di 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 di incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

L' area è identificata in:

Catasto Terreni: Fg. 90 – mapp. 326, 613

Catasto Fabbricati: Sez. F – Fg. 6 – mapp. : 613 sub da 4 a 10

Sez. F – Fg. 6 – mapp. : 326 sub 3

Superficie lotto : 6935,81 mq. (6913 mq catasto)

Superficie lotto compreso nel perimetro P.U.A. : 6854,34

Volume esistente : 36604,012 mc. (portici compresi)

Volume esistente : 35128,966 mc. (portici esclusi)

Indice di edificabilità esistente : 5,340 mc. / mq. (portici compresi, **senza ala est originaria**)

Indice di edificabilità esistente : 5,125 mc. / mq. (portici esclusi, **senza ala est di originaria**)

Art. 2) ELABORATI DI PROGETTO.

Il Piano Urbanistico Attuativo è composto oltre che dalle presenti Norme Tecniche, anche dai seguenti documenti ed elaborati grafici :

A) Documentazione:

- 1) **copia autenticata titoli di proprietà**
- 2) **certificazione dell'attuale intestazione catastale**, estratti autentici di mappa e altra documentazione catastale
- 3) **copia autenticata statuto della Società**
- 4) **procura per la firma della domanda e degli elaborati**
- 5) **dimostrazione dell'esistenza del requisito di proprietà di almeno il 51% del valore degli immobili che rappresentano almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito di intervento**

Non necessario proprietà 100 % immobili
--
- 6) **dichiarazione sostitutiva di atto notorio sulla non violazione con il P.U.A. dei diritti di terzi e sulla regolarità dal punto di vista della normativa urbanistica vigente dei fabbricati esistenti all'interno dell'ambito d'intervento**
- 7) **perizia asseverata sulla consistenza volumetrica dei fabbricati esistenti e di cui va conservata la volumetria all'interno dell'ambito di intervento**
- 8) **altra documentazione**

Non prevista

B) Elaborati grafici:

- 9) **estratti di mappa, p.r.g. e aerofotogrammetrico**
 - 9.1) estratto aggiornato di mappa catastale con elenco proprietà
 - 9.2) estratto P.R.G. vigente
 - 9.3) estratto aggiornato dell'aerofotogrammetrico

10) elaborati relativi allo stato di fatto ed al perimetro dell'area di intervento:

10.1) rilievo topografico dello stato di fatto (1 :200):

- a) rilievo essenze arboree esistenti;
- b) planimetria infrastrutture e reti esistenti;
- c) vincoli, fasce di rispetto e servitu':
 - 1) vincoli architettonici, monumentali;
 - 2) servitù "di veduta".

10.2) documentazione fotografica con planimetria con visuali:

- 10.2.1) esterni;
- 10.2.2) interni.

10.3) rilievo fabbricati esistenti: planimetrie, sezioni e prospetti dell'immobile (1:500 e 1:200) :

- SA/-1 - piano interrato (1:200);
- SA/00 - piano terra (1:200);
- SA/01 - piano primo (1:200);
- SA/02 - piano secondo (1:200);
- SA/03 - piano terzo (1:200);
- SA/04 - piano copertura (1:200);
- SA/05 - prospetti esterni (1:200);
- SA/06 - sezioni 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 e 6-6 (1:200);
- SA/07 - sezioni 7-7, 8-8, 9-9, 10-10, 11-11, 12-12, 13-13, 14-14 e 15-15 (1:200)

10.4) calcolo superfici e volumi

- SA/-1 - piano interrato (1:100);
- SA/00 - piano terra (1:250);
- SA/01 - piano primo (1:250);
- SA/02a - piano secondo zone A/B (1:250);
- SA/02b - piano secondo zone C/D (1:100);
- SA/03 - piano terzo (1:100);
- SA/04 - ala est demolita - piani terra e primo (1:250) - confronto catasto 1937 - stato attuale

10.4.b) tabella di calcolo superfici e volumi

11) planimetrie di analisi storica - vari confronti catasti/stato attuale:

- 11.1) confronto 1809 - attuale - piano terra
- 11.2) confronto 1809 - attuale - piano primo
- 11.3) confronto 1828 - attuale - piano terra
- 11.4) confronto 1828 - attuale - piano primo
- 11.5) confronto 1926 - attuale
- 11.6) confronto 1937 catasto - attuale - piano terra
- 11.7) confronto 1937 catasto - attuale - piano primo
- 11.8) confronto 1937 sezioni - attuale
- 11.9) confronto 1940 progetto -attuale

12) elaborati relativi al progetto ed al perimetro dell'area d'intervento:

12.1.a) trasposizione del P.R.G. sul rilievo dello stato di fatto (1:250)

12.1) calcolo delle superfici di zona e volumi/superfici copribili afferenti:

P/-1 - piani interrati (1:250; 1:100);

P/00 - piano terra (1:250);

P/01 - piano primo (1:250);

P/02a - piano secondo zone A/B (1:250);

P/02b - piano secondo zone C/D (1:250);

P/03 - piano terzo (1:100);

P/04 - ala est - piani terra, primo e secondo (1:250; 1:100).

12.1.b) tabelle di calcolo superfici e volumi e indici di edificabilità

12.2) zonizzazione di piano con dimostrazione superfici trasposte

No
superfici trasposte

12.3) regime delle aree - aree in cessione e servitù pubblica con dimostrazione del rispetto degli standards

P/00 - piano terra - regime delle aree;

P/01 - calcolo volume direzionale, standards parcheggio.

12.4) progetto di massima opere di urbanizzazione

No opere di
urbanizzazione

12.5) planivolumetrico di progetto con eventuali comparti

12.6) sezioni urbanistiche di progetto

SA/00 – ala est – confronto rilievo 1937 – attuale ipotesi A e B (1:50)

SA/01 – sezioni urbanistiche (1:200)

SA/02 – sezioni urbanistiche – ala est (1:200 – 1:100)

P/01 – sezioni urbanistiche (1:200)

P/02 – sezioni urbanistiche – ala est (1:200 – 1:100)

12.7) ipotesi architettonica: planimetrie, prospetti e sezioni del progetto:

PLA /00 - planimetria - estratto catastale (1:500);

P/-3 - piano 3° interrato (1:200);

P/-2 - piano 2° interrato (1:200);

P/-1 - piano 1° interrato (1:200);

P/00 - piano terra (1:200);

P/01 - piano primo (1:200);

P/02 - piano secondo (1:200);

P/03 - piano terzo (1:200);

P/04 - piano copertura (1:200);

P/05 - prospetti esterni (1:200);

P/06 - sezioni 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 e 6-6 (1:200);

P/07 - sezioni 7-7, 8-8, 9-9, 10-10, 11-11, 12-12, 13-13, 14-14, 15-15 e 16-16 (1:200).

tavole comparative:

- C/-3 - piano 3° interrato (1:200);
- C/-2 - piano 2° interrato (1:200);
- C/-1 - piano 1° interrato (1:200);
- C/00 - piano terra (1:200);
- C/01 - piano primo (1:200);
- C/02 - piano secondo (1:200);
- C/03 - piano terzo (1:200);
- C/04 - piano copertura (1:200);
- C/05 - prospetti esterni (1:200);
- C/06 - sezioni 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 e 6-6 (1:200);
- C/07- sezioni 7-7, 8-8, 9-9, 10-10, 11-11, 12-12, 13-13, 14-14, 15-15 e 16-16 (1:200).

13) verifica di compatibilità idrogeologica dell'intervento

- indagine geognostica;
- verifica di compatibilità idrogeologica;
- P01-R - Studio di sintesi delle indagini propedeutiche.

14) mosaico delle proprietà con individuazione aderenti e non aderenti su planimetria di progetto

Non necessario proprietà
100 % immobili

15) particellare di esproprio ditte non aderenti

Non necessario proprietà
100 % immobili

16) altri elaborati grafici: documentazione relativa a sondaggi archeologici:

16.1) area sedime chiesa:

- 16.1.a) tavola 1 - approfondimento sondaggi archeologici (area 1);
- 16.1.b) tavola 2 - approfondimento sondaggi archeologici (area 2);
- 16.1.c) relazione esecuzione saggio di controllo area giardino;
- 16.1.d) relazione approfondimento scavi archeologici zona giardino;
- 16.1.1) pianta piano terra - area giardino - recupero reperti.

16.2) area parcheggio:

- 16.2.a) tavola 1 - approfondimento sondaggi archeologici;
- 16.2.b) relazione approfondimento saggio di controllo zona parcheggio

- documentazione relativa ad esito sondaggi muratura:

16.3) ricerca archi tamponati loggiato ed edificio di ingresso:

- 16.3.1) documentazione fotografica;
- 16.3.2) sezioni 1-1, 2-2;
- 16.3.3) sezioni 1-1, 2-2 - dettagli;
- 16.3.4) sezioni 3-3, 4-4, 5-5 e 6-6;
- 16.3.5) sezioni 4-4, 6-6 - dettagli;
- 16.3.6) analisi murature originarie - vista assonometrica interna.

16.4) ricerca **sagome finestre** in via San Biagio -edificio ingresso:

16.4.1) prospetto esterno - sezione;

16.4.2) documentazione fotografica.

16.5) **viste render**

16.6) dettaglio griglie interrato;

16.7) sondaggi su murature:

16.7.1) stratigrafie;

16.7.2) ricerca del tessuto murario - piano terra;

16.7.3) ricerca del tessuto murario - piano primo;

16.7.4) esterni e portici.

C) Elaborati descrittivi:

17) **relazione tecnica**

17.1) relazione tecnica

17.2) relazione tecnica amministrativa

18) **descrizione delle opere di urbanizzazione**

No opere di urbanizzazione

19) **computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione** contenente il calcolo degli oneri

No opere di urbanizzazione

20) **norme tecniche di attuazione**

20.1) allegato alle NTA P.U.A. – tipologia degli interventi ammessi

21) **analisi storica**

22) **schede di analisi storica delle varie parti costituenti l'immobile:**

22.1) schede di analisi degli edifici;

22.2) analisi strutture e cronologica: piante piani interrato, terra, 1°, 2°, 3° (1:333).

23) **piano di caratterizzazione delle aree**

24) **studio di impatto viabilistico**

25) **schema di convenzione**

26) **relazione sull'osservanza delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico**

26.1) relazione sull'osservanza delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche

26.2) relazione sul risparmio energetico

27) piano economico finanziario

Sarà collegato alla cessione
di superficie

28) eventuali altri elaborati

Non previsti

29) pareri enti:

29.1) Soprintendenza BB. AA. :

- richiesta parere preliminare progetto P.U.A. (23.07.2009);

- **parere favorevole su progetto preliminare Soprintendenza BB. AA.
(prot. n°20569 del 16.10.2009);**

29.1.1) Soprintendenza BB. AA. - richiesta autorizzazione progetto P.U.A.
(11.02.2013)

29.2) Soprintendenza Beni Archeologici del Veneto:

- richiesta autorizzazione esecuzione sondaggi (prot. 6767/VIII del
04.06.2008);

- parere favorevole esecuzione sondaggi (prot. 7910/VIII del 30.06.2008);

- richiesta parere preliminare parcheggio interrato (prot. 1603/VIII del
04.02.2009);

- parere preliminare parcheggio interrato (prot. 3108/VIII del 13.03.2009);

- richiesta autorizzazione approfondimento sondaggi (03.09.2009);

- autorizzazione approfondimento sondaggi (prot. 12573/VIII del 15.09.2009);

- **parere finale area giardino d'ingresso: comunicazione Soprintendenza
Archeologica (prot. 2751/VIII del 01.03.2010);**

- comunicazione Soprintendenza Archeologica (prot. 3771/VIII del 19.03.2010);

- comunicazione Soprintendenza Archeologica (prot. 6579/VIII del 10.05.2010);

- richiesta autorizzazione rimozione manufatto (15.06.2010);

- autorizzazione rimozione manufatto (prot. 9603/VIII del 01.07.2010);

- richiesta parere esecuzione parcheggio interrato (prot. 12339/VIII del
26.08.2010);

- **nulla osta esecuzione parcheggio interrato (prot. 12339/VIII del
27/08/2010).**

29.3) Comune di Padova - Settore pianificazione urbanistica:

- richiesta parere preliminare P.U.A. (29.12.2009);

- integrazione documenti (01.04.2011) - (integrativa);

- integrazione documenti (01.07.2011) - (aggiuntiva);

- **parere preliminare favorevole C.U. con prescrizioni (23.04.2012).**

29.4) pareri enti erogatori:

29.4.1) ACEGAS - APS - servizi acqua - gas - fognature

- relazione incontro presso uffici Acegas (31.07.2012);
- richiesta parere progetto schema fognature (13.03.2013)
con allegati elaborati grafici e tabella di calcolo numero locali:
 - SA/00 - estratto catastale e reti pubbliche (1:1000);
 - SA/01 - planimetria stato attuale reti esistenti (1:200);
 - P/-3 - piano 3° interrato (1:200);
 - P/-2 - piano 2° interrato (1:200);
 - P/-1 - piano 1° interrato (1:200);
 - P/00 - piano terra (1:100);
 - P/01 - piano primo (1:100);
 - P/02 - piano secondo (1:100);
 - P/03 - piano terzo (1:100).

29.4.2) ACEGAS APS - Divisione ambiente (piazzole ecologiche):

- richiesta indicazioni per piazzole archeologiche (10.09.2012);
- risposta Acegas Aps Divisione ambiente (12.10.2012).

29.4.3) ENEL:

- richiesta parere di fattibilità (10.09.2012);
- richiesta parere fattibilità - integrazione dati (12.03.2013);
- parere positivo Enel (22.04.2013).

29.4.4) TELECOM ITALIA:

- domanda di sopralluogo per predisposizione progetto rete telefonica (01.08.2012);
- preventivo Telecom (08.11.2012).

29.5) COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI PADOVA:

29.5.1) domanda di valutazione del progetto di prevenzione incendi
(prot. n. 21349 del 16.10.2012) con allegati:

29.5.1.a) 01 REL - relazione tecnico-descrittiva;

29.5.1.b) elaborati grafici:

- 01 INC - planimetria generale;
- 02 INC - pianta piano terra;
- 03 INC - pianta piano -1;
- 04 INC - pianta piano -2;
- 05 INC - pianta piano -3;
- 06 INC - sezioni A-A e B-B;
- 07 INC - sezioni C-C, D-D e E,E.

29.5.2) parere di conformità VV. F. (prot. n. 21914/12 del
23.10.2012)

Art. 3) NORME DI CARATTERE GENERALE.

Finalità della presentazione del P.U.A. è la ricomposizione morfologica del tessuto urbano nel rispetto dei valori culturali della zona, tramite ristrutturazione, demolizione delle superfetazioni e ricostruzione di volumi demoliti in epoca recente. La ricostruzione dei volumi "preesistenti demoliti" è *"finalizzata al recupero edilizio o al riordino urbanistico degli immobili compresi nelle Unità di Piano (...) nel rispetto dei caratteri morfologici (...) e dei caratteri ambientali e paesaggistici di valore culturale, rilevati nelle analisi preliminari alla progettazione"* (art. 42 punto 2 delle N.T.A. vigenti del P.R.G.).

In particolare la ricostruzione dell'ala Est (riconfigurazione delle tipologie spaziali) è proposta sulla base della documentazione storica rinvenuta, ma con contenuti formali e tipologici "neutri", al fine di non introdurre ulteriori elementi di "disturbo" dello spazio chiostrale.

Art. 4) ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.

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

- ◆ il volume massimo complessivo di progetto (costituito dal volume esistente in mantenimento e/o ristrutturazione/restauro e dal volume realizzato in esecuzione del Piano - Ricostruzione Ala est)
- ◆ la massima superficie lorda di pavimento a destinazione non residenziale;
- ◆ la massima superficie copribile;
- ◆ il minimo indice di permeabilità, calcolato secondo quanto previsto dagli artt. 91 e 121 del vigente Regolamento Edilizio;
- ◆ il minimo indice ecologico (qualora previsto dalla specifica norma di zona del P.R.G.);
- ◆ la massima altezza dei fabbricati;
- ◆ la sagoma di massimo involucro dei fabbricati, in pianta e in alzato, sia delle parti fuori terra che entro terra;
- ◆ gli allineamenti vincolanti;
- ◆ lo zero urbanistico (o i punti di zero urbanistico per le diverse zone). TAV 10.1
- ◆ l'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio

Ferme restando la volumetria/superficie lorda di pavimento totale e le sagome di massimo involucro dei fabbricati, sono ammesse variazioni alla

volumetria/superficie lorda di pavimento indicata dal Piano nella misura massima del 5% rispetto al minore dei valori variati. In questo caso andrà presentato, con il permesso di costruire, un planivolumetrico di aggiornamento firmato dagli aventi titolo.

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

- ◆ la sagoma di progetto dei fabbricati all'interno della sagoma di massimo inviluppo, fermo restando che il margine tra le due non deve consentire soluzioni architettoniche arbitrarie;
- ◆ le quote di progetto delle aree scoperte, che potranno essere precisate in sede di progetto esecutivo dei fabbricati, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e terreni limitrofi;
- ◆ la posizione e dimensione delle rampe di accesso private agli interrati, che andrà precisata con il progetto esecutivo;
- ◆ la posizione degli accessi al lotto, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada, tenendo presente che gli stessi devono, di norma, avvenire dalla nuova strada di lottizzazione, per non aggravare la viabilità esistente, esterna al Piano;
- ◆ l'ubicazione e dimensione di portici e gallerie, fermi restandone il numero e la presenza nei percorsi indicati;

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

Art. 5) DESTINAZIONI D'USO.

La destinazione d'uso consentita all'interno dell'area (Unità di Piano di Classe A) è mista: *"residenziale, commerciale, direzionale, turistica, artigianale per l'artigianato di servizio e/o artistico"* (art. 43 delle NTA vigenti).

La destinazione d'uso prevista e prevalente è residenziale, con la previsione di una parte delle superfici destinate ad uso direzionale.

Sono ammessi i mutamenti d'uso, tra le destinazioni comunque consentite dal PRG vigente, previo eventuale adeguamento degli standard, ove richiesti dallo strumento urbanistico applicabile e/o dalle leggi vigenti.

Art. 6) TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI.

L'art. 42 delle norme tecniche di attuazione vigenti riguarda gli interventi nelle unità di piano, in zona del centro storico. Al comma 5 si descrivono le modalità di attuazione degli interventi nelle Unità di Piano della Classe A.

"Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro scientifico ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:

- a)restauro o ripristino di parti ed elementi esterni;*
- b)restauro o ripristino degli ambienti interni;*
- c)ricostruzione filologica di parti crollate o demolite;*
- d)conservazione o ripristino dei caratteri distributivi di valore culturale;*
- e)consolidamento o sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione o le quote delle murature portanti interne ed esterne, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto il cui manto di copertura deve essere ripristinato con materiale adeguato al carattere dell'edificio;*
- f)inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, costruttivi, decorativi e stilistici dell'immobile;*
- g)restauro o ripristino degli spazi scoperti.*

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 43 e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purchè tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità sopraindicate."

In particolare gli interventi sull'immobile dovranno essere eseguiti in ottemperanza alle indicazioni/prescrizioni dettate dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Veneto Orientale, con nota Prot. n. 2754 del 22.03.2005 (parere all'alienazione) e più precisamente:

- (...) accurata indagine al fine di determinare le "caratteristiche strutturali e costruttive che non dovranno essere alterate da interventi edilizi "
- Gli adeguamenti impiantistici dovranno essere eseguiti con "logiche distributive al fine di non interferire con l'integrità delle strutture"
- "non sono ammesse trasformazioni edilizie che comportino l'alterazione delle tipologie spaziali del palinsesto architettonico"
- "i materiali usati negli interventi edilizi e nelle finiture dovranno essere compatibili con la natura storica degli immobil"
- "non sono ammessi utilizzi che comportino trasformazioni edilizie in contrasto con la conservazione dell'impianto conventuale, con le parti ruderali della

chiesa (attuale ingresso) e con le trasformazioni ottocentesche".

Si può pertanto affermare che l'intervento edilizio deve essere inteso come un insieme di opere volte a:

- conservare l'organismo edilizio in tutte le sue componenti architettoniche, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali e anche delle addizionali storiche.
- permettere una diversa destinazione in base alle destinazioni ammesse dalla zona, una diversa suddivisione in varie unità nel rispetto delle connotazioni storiche dell'edificio.
- permettere la demolizione di pareti divisorie interne (solo quelle NON originarie e l'apertura /chiusura /modifiche di porte e finestre.

Negli spazi scoperti dell'area di pertinenza sono ammesse le seguenti trasformazioni:

- valorizzazione sedime ex chiesa
- rifacimento delle pavimentazioni di ingresso pedonale e carraio
- sistemazione delle aree a verde esistenti
- sistemazione /nuova realizzazione di giardino all'interno dell'area chiostrale.

Data la particolarità dell'immobile in esame costituito da più corpi di fabbricati con caratteristiche storico/strutturali alquanto differenti, così come si rileva dalla analisi storica e dalle schede di analisi degli edifici stessi, si allega alla presente N.T.A. un documento (20.1) che riepiloga per ciascuna parte degli immobili, i tipi di interventi ammessi in relazione alle classi individuate (sottoclassi rispetto alla prevalente classe A).

Infine, in piena conformità con quanto stabilito all'art. 42, comma 4.2 delle vigenti n.t.a. si stabilisce che nelle porzioni di immobile con valore culturale diverso da quello prevalente, specificatamente individuate nell'allegato (20.1) sono comunque consentite sulla base del parere favorevole della Commissione edilizia, modalità di intervento attribuite ad altre classi di Unità di Piano senza modificare la classe definita dal P.R.G.

Art. 7) VOLUME AMMESSO.

Il volume complessivo massimo ammesso, quale somma di edifici esistenti che vengono mantenuti e degli edifici in ricostruzione ("ala est" quale ricomposizione della tipologia originaria del complesso edilizio di impianto conventuale), non deve superare il Volume di progetto evidenziato negli elaborati grafici e tabelle di calcolo pari a mc. 40.116,856 , riferito alla somma totale (portici compresi).

Art. 8) LIMITI DI DISTANZA (art. 7 delle N.T.A. vigenti).

Distanza tra edifici - *"La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m. 10 (dieci)(...). E' in ogni caso prescritta una distanza minima di m. 5 (cinque) tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti."*

Distanza corpi di fabbrica antistanti - *"La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:*

- a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10 (dieci) qualora le finestre riguardino locali abitabili;*
- b) a m. 5 (cinque) in ogni altro caso.*

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo)."

Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche - *"non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5 (cinque).*

Art. 9) TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI AMMESSA.

Relativamente ai corpi di fabbrica esistenti , deve essere mantenuto, conservato e recuperato l'impianto "conventuale".

Relativamente alla ricostruzione dell'ala est, la tipologia dovrà essere rispettosa dell'immobile esistente, con proporzioni e dimensioni che richiamino all'originale configurazione "conventuale".

Art. 10) PARCHEGGI ED INTERVENTI NEL SOTTOSUOLO.

Per gli edifici ristrutturati o di nuova costruzione devono essere riservati appositi spazi per parcheggio, la cui superficie non deve essere inferiore a 1 (uno) metro quadro ogni 10 (dieci) metri cubi di costruzione, e comunque in misura non inferiore a un posto macchina in autorimessa per ogni unità abitativa.

Il volume rispetto al quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi non comprende il volume lordo delle autorimesse.

Le autorimesse sono consentite con pavimento a quota inferiore al piano di campagna, sia entro che fuori il sedime dei fabbricati.

Art. 11) AREE SCOPERTE.

Le aree scoperte dovranno necessariamente essere destinate a verde esclusivo privato o comune e/o di uso pubblico, a marciapiedi, aiuole, a spazi per l'accesso carraio e all' autorimessa interrata.

Gli accessi carrai e pedonali e comunque tutti gli spazi pavimentati dovranno raccogliere tramite caditoie le acque meteoriche e convogliarle nella rete pubblica, la parte restante di superficie esterna dovrà essere destinata al verde in modo da avere la maggiore superficie permeabile possibile all'interno dell'area.

Art. 12) OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Gli importi relativi a opere di urbanizzazione primaria che saranno eseguite (ove previste), in esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo, saranno determinati con stesura di specifico computo metrico estimativo.

Al rilascio del Permesso di Costruire / D.I.A. per il Restauro / Ristrutturazione / Ricostruzione dei fabbricati all'interno del Piano, l'importo relativo alle opere di Urbanizzazione Primaria "eseguite" verrà detratto dall'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria.

E' escluso il conguaglio passivo a favore della ditta, nel caso in cui l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie all'attuazione del Piano, sia

superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Poiché non si fa luogo ad esecuzioni di opere di urbanizzazione secondaria, l'importo del contributo dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione secondaria sarà pagato per intero senza alcun conguaglio a favore della ditta.

Art. 13) ATTUAZIONE DEL PIANO.

Il Piano viene attuato mediante **stralci funzionali**, previa presentazione di una o più domande di Permesso di Costruire o D.I.A. alternativa.

In particolare, si stabilisce che le opere da realizzare nel sottosuolo e le opere da realizzare fuori terra saranno autorizzate con distinti titoli edilizi, fermo restando la facoltà del soggetto attuatore di procedere all'attuazione del P.U.A. mediante ulteriori e diversi stralci funzionali.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione (ove previste) 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.

Per gli interventi nel sottosuolo che prevedono scavi di profondità superiore a 1,50 m. dalla quota di campagna dovrà essere chiesto Nulla osta alla Soprintendenza Archeologica. Prima dell'inizio dei lavori di scavo e di edificazione sarà dato preavviso scritto alla Soprintendenza Archeologica e per conoscenza al Comune almeno 15 giorni prima.

Potranno essere richieste le agibilità dei diversi stralci funzionali previsti una volta completati i lavori e collaudati, previa certificazione della avvenuta messa in sicurezza delle restanti parti dell'immobile eventualmente non sottoposte a intervento.

Art. 14) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI.

Per il contenimento dei consumi idrici, le acque pluviali provenienti dalle coperture dovranno essere il più possibile convogliate in serbatoi, allo scopo di utilizzarle per usi di servizio o innaffiatura dei giardini, e, al più, disperse nel terreno, senza immissioni in fognatura.

Per le prestazioni energetiche, dovrà essere certificato il consumo energetico delle abitazioni, che dovrà essere uguale o inferiore a 50 kWh/mq anno, equivalente o migliore della classe energetica B a meno di deroghe imposte da Soprintendenza BB. AA. per le parti di fabbricato che presentano caratteristiche architettoniche tali da impedirne la coibentazione.

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, devono essere installati impianti fotovoltaici di almeno 1 kWp per ogni unità abitativa e di 4 kWp ogni 100 mq di superficie commerciale, compatibilmente con le superfici disponibili, utilizzando modalità integrate con l'edificio o comunque curandone un adeguato inserimento architettonico; a meno di deroghe imposte da Soprintendenza BB AA.

La produzione di acqua calda sanitaria dovrà avvenire, preferibilmente e compatibilmente con le superfici disponibili, per mezzo di fonti rinnovabili;

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

Per la raccolta dei rifiuti dovranno essere impiegati preferibilmente sistemi interrati di raccolta multiuso, in isole ecologiche o col sistema "porta a porta", in ogni caso secondo il vigente regolamento per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani adottato dal competente organo od azienda preposta. Nel caso della raccolta "porta a porta", dovranno essere previsti negli edifici o nelle aree scoperte di loro pertinenza, idonei spazi per la differenziazione e l'accumulo, in attesa dello smaltimento.

Per gli insediamenti commerciali o produttivi, o comunque di dimensioni ed attrattività significative, con riferimento sia ai processi interni che alla produzione di traffico automobilistico, con la richiesta di permesso a costruire o D.I.A. alternativa, deve essere presentata una stima della CO₂ prodotta, e le eventuali misure compensative previste.

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. 15) MODIFICHE DEL PIANO ATTUATIVO.

Sono consentite, nel rispetto dell'impianto planovolumetrico generale e dei valori compositivi degli edifici, modifiche non rilevanti delle sagome di massimo involucro dei fabbricati, delle forometrie, e della distribuzione interna e conformazione delle unità immobiliari, della conformazione delle opere di urbanizzazione (ove previste), nonché i mutamenti di destinazione d'uso tra le destinazioni comunque ammesse dal PRG, previo adeguamento degli standard ove richiesti dallo strumento urbanistico applicabile e/o dalle leggi vigenti che potranno essere presentate non come varianti al Piano, ma come modifiche non sostanziali, approvabili direttamente in sede di Permesso a Costruire e/o D.I.A. equivalente.

Art. 16) VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO.

Il Piano Attuativo ha validità 10 anni dalla data della sua approvazione da parte della Giunta Comunale.

Art. 17) 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.

In ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di permesso di costruire o D.I.A. alternativa, tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, archeologico, ambientale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti, compreso il certificato di bonifica ambientale e/o bellica, qualora necessario.