

Regione del Veneto

Provincia di Padova

COMUNE DI PADOVA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Zona di Perequazione Ambientale n.7 - Isola di Torre

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N. ELABORATO

C

DATA: agg. gen 2021

SCALA: /

I proponenti:

La ditta lottizzante

I progettisti:

Arch. Daniele Agnolon
Arch. Matteo Grassi

Via Germania , 7/12 - 35010 VIGONZA (Pd) Tel: (+39) 049.5808019 e-mail: danielle.agnolon@spazioarchitetti.it

COMMESSA

NOME FILE

PERCORSO DIGITALE

0608

0608_PAES_NTA_02_C.DWG

o:\06_08_isola di torre\5_pa_piani_attuativi\pua_apr_2017\agg. marzo 2021_senza intestatari

COMUNE DI PADOVA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “ISOLA DI TORRE”

gennaio 2021

ART.1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE.

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo **denominato "ISOLA DI TORRE"**.

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.

Il P.U.A. include anche aree esterne alla zto di perequazione ambientale, che non sono state computate ai fini del soddisfacimento delle aree a servizi, ma utilizzate per il calcolo dell'edificabilità.

Il P.U.A. "Isola di Torre" ha efficacia di anni 10, decorrenti dalla entrata in vigore, trascorsi i quali si applicano i commi 9, 10 e 11 dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., restando comunque non modificabili le destinazioni delle aree previste dal P. di L..

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 Comunale, 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:

DESTINAZIONE	PARAMETRO	QUANTITA'	PERCENTUALE VOLUMETRICA
Residenziale	Volume v.p.p. in mc.	20.633	100 %

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

Le quote dello stato di fatto del terreno sono evidenziate nella Tav. n. 3 e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nella Tav. n. 4, con apposita differente grafia. Esse sono espresse in termini di quota assoluta, riferita al livello medio del mare. 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. 4 citata, e corrisponde alla quota dell'asse strada di lottizzazione, posta:

- a 14,60 m a Nord della Zone Edificabile "A", posta ad ovest dell'intervento;
- a 14,00 m a Sud della Zone Edificabile "A", posta ad ovest dell'intervento;
- a 14,00 m a Nord della Zone Edificabile "B", posta ad est dell'intervento;
- a 13,50 m a Sud della Zone Edificabile "B", posta ad est dell'intervento.

ART. 4 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- ◆ Il volume massimo complessivo di progetto, ripartito per i singoli lotti come riportato nella tav. n. 4;
- ◆ La massima superficie copribile pari al 35 % della superficie fondiaria;
- ◆ Il numero massimo dei piani abitabili fuori terra, (n. 2);
- ◆ Le seguenti distanze e distacchi:
 - Distanze dalle strade pubbliche \geq m. 5,00
 - Distanze dai confini pubblici e privati \geq m. 5,00
 - Distanza tra fabbricati \geq m. 10,00
- ◆ Il minimo indice di permeabilità, pari al 30% della superficie fondiaria, calcolato secondo quanto previsto dall'art. 62.1 del vigente Regolamento Edilizio;
- ◆ Il numero delle alberature previsto per ogni lotto (n. 7), come da abaco già allegato al precedente Regolamento Edilizio Comunale;
- ◆ Il numero di arbusti previsto per ogni lotto (n. 11), come da abaco già allegato al precedente Regolamento Edilizio Comunale;
- ◆ La massima altezza dei fabbricati, fissata in m. 6,50;
- ◆ La sagoma di massimo inviluppo in pianta dei fabbricati, relativa alle parti fuori terra;
- ◆ I distacchi minimi delle sagome di massimo inviluppo dai confini di proprietà, di lotto, di area pubblica o di uso pubblico, esistente o prevista;

- ◆ Lo zero urbanistico descritto dalle tavole di piano;
- ◆ La quantità delle dotazioni di standard a verde e parcheggio.

È comunque possibile il trasferimento di volume fra i lotti, nel limite massimo del 30% in più o in meno rispetto alla quantità definita dalla tabella di tav. n. 4.

Le dimensioni dei singoli lotti potranno comunque subire leggere variazioni in ragione della definizione esecutiva delle opere e dei frazionamenti catastali.

Nei casi previsti dai precedenti comma 2, andrà presentato, con il primo permesso di costruire, un planivolumetrico di aggiornamento sottoscritto dagli aventi titolo sui lotti oggetto di variazioni.

Sono inoltre consentite, nel rispetto dell'impianto planivolumetrico generale, degli standard di Piano e dei valori compositivi degli edifici, modifiche non rilevanti delle sagome di massimo inviluppo 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:

- ◆ 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 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;
- ◆ La possibilità di realizzare o meno interrati, la loro destinazione d'uso e l'accessibilità agli stessi con rampe;
- ◆ La posizione e dimensione delle eventuali rampe di accesso private agli interrati, che andranno precisate con il progetto edilizio; per i lotti accessibili dalla strada le suddette modifiche dovranno essere compatibili con gli accessi carrai, le alberature e l'illuminazione stradale;
- ◆ La posizione degli accessi ai lotti dalla strada, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada.

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

ART. 5 STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI

Le opere di urbanizzazione pubbliche sono quelle individuate nella tavola n. 5, costituite dalle strade, dai percorsi ciclopedonali, dalle aiuole e dal verde, dai parcheggi, dagli impianti tecnologici e tutto quanto compreso all'interno delle aree pubbliche.

In tutte le strade e percorsi pubblici, 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, particolarmente per le attrezzature destinate al gioco, 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; le parti a confine con proprietà private non dotate di recinzione, dovranno essere adeguatamente recintate.

Per i percorsi nel verde e per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere privilegiate soluzioni con pavimentazione semi-permeabile.

Tutti gli spazi di verde attrezzato e di parcheggio pubblico 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 devono essere previsti, in numero adeguato, gli stalli riservati ai

portatori di handicap, in prossimità ai raccordi di quota con i percorsi pedonali, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le alberature dovranno essere di specie idonee in relazione alla funzione svolta, avere dimensioni che garantiscano una sufficiente copertura nel medio periodo, essere poste a dimora nel rispetto del codice della strada e non interferire con gli impianti a rete, in particolare con l'illuminazione pubblica.

Aree a parco, gioco e sport:

Le aree a verde primario da cedere al Comune dovranno essere sistemate con formazione di tappeto erboso calpestabile e attrezzate.

Le pavimentazioni dovranno essere limitate ai percorsi pedonali, alle piazzole ed essere, preferibilmente, semipermeabili.

L'area a "verde a servizi in cessione" va sistemata a tappeto verde.

ART. 7 AREE CONDOMINIALI, SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI

Le aree scoperte dei lotti dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile; anche le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dal precedente art. 4. I pluviali delle coperture, quando non sia previsto un auspicabile recupero delle acque meteoriche, dovranno sversare il più possibile su terreno drenante, tramite manufatti o ghiaioni frangiflusso ed antierosione.

Il Permesso di Costruire i fabbricati deve contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, curando in particolare il rilievo delle opere di urbanizzazione esterne al lotto, per coordinarsi con esse.

In ogni lotto dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi, escludendo specie esotiche e conifere, nel rispetto degli indici ecologici prescritti dalla normativa.

Le recinzioni dovranno essere uniformate nelle dimensioni, avere uno zoccolo in muratura con altezza f.t. max di m.0,50 e soprastante ringhiera metallica a disegno semplice, per un'altezza complessiva massima di m. 1,50. Per le recinzioni non prospettanti le strade, in luogo delle ringhiere è ammessa l'utilizzazione di reti metalliche plastificate di colore verde, interposte a siepi di mascheramento.

In corrispondenza degli accessi pedonali/carrai ai fabbricati sono ammesse parti in muratura piena, di altezza non superiore a m. 2,00, destinate all'alloggiamento dei contatori, dell'impianto del videocitofono, delle cassette postali, ecc.

ART. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano si struttura e si articola nelle seguenti Unità Minime di Intervento (UMI): A – B – “Area a Servizi”, così come rappresentate negli elaborati grafici.

Nello specifico: le UMI A e B comprendono sia aree destinate a opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, parcheggi e verde di arredo) che aree private destinate all'edificazione; l'UMI “Area a Servizi” comprende unicamente le aree destinate a servizi: strada di accesso alle UMI A e B, parcheggi, pista ciclo-pedonale, bacini di laminazione e alberature).

Il Piano viene attuato mediante presentazione di più domande di Permesso di Costruire, che potranno riguardare sia le opere di urbanizzazione, sia i fabbricati, in funzione delle modalità di attuazione del P.U.A.

L'attuazione degli ambiti di edificazione UMI A e B potrà avvenire in stralci separati.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente P.U.A. è subordinata alla presentazione di un progetto esecutivo ed al rilascio del relativo Permesso di Costruire.

Il rilascio del permesso ad urbanizzare è subordinato all'ottenimento dei nullaosta, pareri, autorizzazioni degli Enti, Aziende ed uffici competenti in merito.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e della sistemazione dell'area a servizi, potrà apportare modifiche rispetto al P.U.A. approvato, conseguenti alla migliore definizione e all'adeguamento alle prescrizioni/condizioni eventualmente date dagli Enti, Aziende ed Uffici competenti in merito, senza che questo comporti variante al P.U.A. stesso.

Dovranno comunque essere mantenuti l'impianto urbanistico e garantire le dimensioni minime delle aree a standard previsti dal P.U.A.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione ricadenti all'interno delle UMI A e B è subordinata al rilascio di idoneo titolo abilitativo.

Prioritariamente andrà realizzata e completata l'UMI “Area a Servizi” e successivamente o contestualmente le opere di urbanizzazione dei singoli comparti UMI A e/o B.

Il collaudo dell'UMI “Area a Servizi” è vincolante per il rilascio dei Permessi di Costruire dei singoli fabbricati.

Per le opere eventualmente ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico (metri 150 dal piede degli argini del Brenta), il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al preventivo ottenimento dell'autorizzazione ex D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.

ART. 9 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.

Gli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale dovranno essere ad alta efficienza, il più possibile centralizzati.

Per l'impiego di energie alternative, devono essere installati impianti fotovoltaici di almeno 1 kWp per ogni unità abitativa, compatibilmente con le superfici disponibili, utilizzando modalità integrate con l'edificio o comunque curandone un adeguato inserimento architettonico.

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 di raccolta multiuso 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, prevedendo nelle aree scoperte dei lotti, idonei spazi per la differenziazione e l'accumulo, in attesa dello smaltimento.

Al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire 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 dei nuovi edifici e delle aree scoperte 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.

L'edificazione prevista all'interno del P. di L. dovrà garantire la compatibilità formale ed architettonica dell'insediamento, escludendo soluzioni tipologiche avulse dal contesto storico e ambientale di riferimento.

Sono escluse le costruzioni con tetto a botte o a volta, o con pendenza delle falde superiore al 50% e la copertura con tegole in cemento.

È ammesso l'uso di materiali innovativi opportunamente integrati nel progetto.

Gli impianti tecnologici ed i volumi tecnici potranno essere posti all'esterno degli edifici o sulle facciate degli stessi, solamente se non realizzabili all'interno dei volumi in forza di specifiche norme di sicurezza e/o per incompatibilità tecnica, in tali casi gli impianti dovranno essere adeguatamente integrati, mascherati e non costituire elementi di disturbo e/o di degrado architettonico.

Gli impianti di ricezione radio-televisiva dovranno essere centralizzati per ogni edificio con le antenne collocate in posizione defilata, in modo tale da ridurre al minimo il loro impatto visivo.

Le facciate esterne dovranno essere prevalentemente intonacate e tinteggiate con colori tenui, escludendo i rivestimenti ceramici.

Gli eventuali pannelli fotovoltaici dovranno essere organicamente inseriti nelle strutture dell'edificio e non configurarsi come elementi incongrui aggiunti.

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.

Oltre ai prospetti dell'edificio (o dell'insieme di edifici), 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.

Vanno in ogni caso acquisiti, in sede di presentazione delle domande di permesso di costruire, tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, archeologico, ambientale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti.