



# COMUNE DI PADOVA

Quartiere n. 3 Est Brenta - Venezia, Forcellini, Camin

Titolo:

Area di Perequazione Integrata - via delle Granze  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "Green Village"**

Data:

giugno 2012

Agg:

agosto 2012

**AII. B**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**STUDIO MOCELLINI**

tel/fax 049 774305

mail [studiomocellini@libero.it](mailto:studiomocellini@libero.it)

Mocellini Geom. Stefano – via Vigonovese n. 25 Padova

Mocellini Ing Marco – via Giacosa n. 5 Padova

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI E AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le presenti norme disciplinano gli interventi da effettuarsi nell'area avente come destinazione urbanistica Zona di Perequazione Integrata denominata "Green Village" situata in via delle Granze. L'ambito territoriale interessato dal Piano Urbanistico Attuativo si trova nel Comune di Padova, identificato catastalmente al Nuovo Catasto Terreni Revisionato alla Sezione Unica - Foglio 147, Mappale n. 862, e che risulta compreso nel perimetro, indicato con apposita grafia nelle tavole grafiche, parti integranti del Piano stesso, nello specifico alla Tav. 01.

Il Piano, che prevede l'urbanizzazione dell'area e la realizzazione di un intervento residenziale, viene attuato nel rispetto delle norme di P.R.G., delle previsioni definite dagli elaborati grafici e delle presenti norme particolari di attuazione. Tale configurazione, in sede di richiesta di permesso di costruire, potrà essere precisata e/o modificata (anche mediante l'accorpamento dei lotti) nel rispetto della linea di massimo inviluppo, del volume massimo e dell'altezza massima.

Le indicazioni planimetriche delle zone, delle aree quotate e non quotate nelle planimetrie di piano, saranno precisate definitivamente in sede di frazionamento.

### **Art. 2 – INTERVENTI PREVISTI**

Nell'Ambito del Piano Urbanistico Attuativo sono previsti i seguenti interventi:

- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità indicate dalle presenti norme e le indicazioni che saranno contenute nel progetto esecutivo di tali opere;
- Realizzazione di edifici privati a destinazione residenziale.

Come indicato nelle tavole progettuali che costituiscono il presente piano, le opere di urbanizzazione verranno realizzate in parte nell'area in cessione, all'interno della quale sono state identificate le aree destinate a parcheggio pubblico, a verde pubblico attrezzato e all'edilizia residenziale pubblica. La rimanente area in cessione destinata a servizi dovrà essere utilizzata prioritariamente a verde ai sensi dell'art. 16 comma 3.1 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

La realizzazione degli interventi previsti, sia per le opere di urbanizzazione che per gli edifici privati, è soggetta al rilascio di permesso di costruire.

### **Art. 3 – PARAMETRI E STANDARD URBANISTICI**

#### **Art. 3.1 – Edificabilità**

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo avviene nel rispetto dei parametri edilizi riportati nella Tav. 06, e di seguito elencati:

- Volume edificabile per interventi privati:
  - Zona di perequazione edificabile privata: 3.170,75 mc
  - Zona 4 di completamento compresa nell'ambito di piano: 1.475,70 mc
  
- Volume edificabile per edilizia residenziale pubblica: 792,69 mc

Per ogni lotto viene indicato nella Tav. 06 di progetto del presente Piano il perimetro dei lotti, le linee di massimo inviluppo, i volumi massimi edificabili, nonché altre eventuali prescrizioni.

#### **Art. 3.2 – Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso ammessa all'interno del Piano Urbanistico Attuativo è quella residenziale, e fa riferimento a quanto riportato nelle presenti norme e nel P.R.G. vigente.

Sono ammesse destinazioni d'uso diverse, purché previste dalle N.T.A. del P.R.G.

#### **Art. 3.3 – Zonizzazione e standard urbanistici**

Il piano individua nella Tav. 05 denominata "Zonizzazione di Piano" e nella Tav. 06 denominata "Planivolumetrico di progetto":

- l'area edificabile privata;
- l'area edificabile E.R.P.;
- il verde pubblico attrezzato;
- il verde pubblico di interesse generale
- il parcheggio ad uso pubblico;
- la strada e i marciapiedi d'uso pubblico;
- i passi carrai;
- gli accessi pedonali.

#### **Art. 3.4 – Opere di urbanizzazione**

Nell'ambito di Piano Urbanistico attuativo è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, che saranno dettagliate e potranno essere modificate dal progetto esecutivo in sede di presentazione di permesso di costruire.

Le opere di urbanizzazione secondaria non sono reperite all'interno dell'ambito: gli oneri di urbanizzazione verranno quindi stabiliti in fase di convenzione.

Per la descrizione, le caratteristiche, le prescrizioni e le linee guida si rimanda alle Tav. 07, 08A, 08B, 08C, 08D, 08E e all'allegato C "Descrizione delle opere di urbanizzazione".

Le opere di urbanizzazione previste vengono di seguito descritte.

#### Strade e percorsi pedonali

Nelle tavole n. 07 – Viabilità e n. 09 – Sistemazione esterna e sezioni urbanistiche sono riportate le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle strade e dei percorsi pedonali.

Lo zero urbanistico, indicato nella tav. 06 – Planivolumetrico, è fissato sul marciapiede o strada privata antistante i lotti o più vicino all'edificio costruendo.

La progettazione dettagliata delle opere stradali sarà definita nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

#### Parcheggi

Nelle tavole n. 07 – Viabilità e n. 09 – Sistemazione esterna e sezioni urbanistiche sono riportate le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei parcheggi pubblici.

#### Area a verde pubblico

Le aree a verde pubblico dovranno essere adeguatamente dotate di elementi di arredo, percorsi pedonali ed alberature come riportato nella tav. 11 e secondo le disposizioni del progetto esecutivo che dovrà essere definito in accordo con le disposizioni del Settore Verde del Comune di Padova.

#### Alberature

Le strade carrabili, i percorsi pedonali, le aree a parcheggio e le aree a verde pubblico attrezzato e la rimanente area a servizi dovranno essere dotate di idonee alberature come definito dalla tav. 11 del progetto di piano.

In fase di progetto esecutivo dovrà essere quindi dimostrato il rispetto dell'indice ecologico come previsto dall'art. 16 comma 3.2 delle N.T.A. (40 alberi/ha e 60 arbusti/ha). Dovrà essere rispettato inoltre l'indice di permeabilità del suolo previsto dall'art. 16 comma 3.2 delle N.T.A. e dall'art. 93 e 121 del R.E. (per il lotto in zona 4 di completamento).

Il posizionamento definitivo delle alberature dovrà essere concordato con l'ufficio tecnico comunale e con il Settore Verde.

#### Reti tecnologiche

Il posizionamento e il dimensionamento di massima delle reti tecnologiche è riportato nelle tavole 08A, 08B, 08C, 08D, 08E – progetto di massima delle opere di urbanizzazione.

Sono consentite modifiche suggerite da particolari esigenze tecniche purché venga mantenuto lo stesso livello di servizio e previo accordo con gli enti preposti alla gestione dei servizi stessi e con i

competenti uffici comunali. Dovranno essere rispettate eventuali prescrizioni imposte dagli enti gestori dei servizi o dagli uffici comunali competenti.

Nella sistemazione delle aree pubbliche dovrà essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani nel rispetto della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche.

## **Art. 4 – PARAMETRI E STANDARD EDILIZI**

### **Art. 4.1 – Prescrizioni generali**

Nel rispetto delle prescrizioni generali di cui all'art. 1 l'edificato dovrà rispettare le prescrizioni planivolumetriche rappresentate nella Tav. 06 denominata "Planivolumetrico e disciplina edilizia".

In particolare hanno carattere vincolante:

- l'entità massima della superficie edificabile privata;
- l'entità minima delle superfici da cedere al Comune e delle aree da attrezzare;
- le linee di massimo inviluppo degli edifici;
- il volume massimo complessivo;
- l'altezza massima degli edifici.

L'ipotesi di edificazione, la forma e la dimensione degli edifici, la sistemazione delle aree private coperte e scoperte, le reti tecnologiche, così come indicato negli elaborati, non sono vincolanti e potranno essere precisate in sede di permesso di costruire nel rispetto dei criteri informativi del Piano. In particolare gli edifici previsti nel P.U.A. potranno differire tra loro per forma e dimensione. La conformazione e dimensione dei lotti e degli edifici, fermo restando il volume totale ed il principio compositivo del Piano, potranno essere precisati, prevedendo anche l'accorpamento di più lotti, con uno specifico planivolumetrico da approvare con Delibera di Giunta, sottoscritto dagli aventi titolo.

Potranno essere rilasciati Permessi di Costruire per ogni singolo fabbricato previsto dal P.U.A. a condizione che vengano presentati successivamente all'avvenuto completamento al grezzo delle opere di urbanizzazione ed alla conseguente cessione delle aree e delle opere (o vincolo di uso pubblico), comunque secondo le modalità di approvazione ed attuazione del P.U.A. indicate nella delibera di approvazione del Piano e nella convenzione attuativa.

La presentazione della domanda di agibilità è subordinata alla cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione (standard) e alla fruibilità in sicurezza delle stesse.

Al fine di realizzare un miglior isolamento termico – acustico e migliorare la qualità degli edifici, si potranno applicare le disposizioni previste dalla L.R. n. 21/96 e dal D. Lgs. 115/08 nel calcolo delle altezze, distanze e volumi.

La progettazione delle sistemazioni esterne e dei fabbricati dovrà prevedere l'eliminazione delle barriere architettoniche così come previsto dalla Legge 13/89.

Potranno essere realizzati interrati ad uso accessorio esclusivamente all'interno del sedime dei fabbricati, senza rampe esterne al sedime ad esclusione del lotto n. 7 (per il quale possono essere previste rampe anche esterne al sedime).

Dovrà essere previsto almeno un posto auto in autorimessa per ogni unità abitativa e rispettata la dotazione di 1/10 della cubatura, anche con posti auto esterni (compreso spazio di manovra).

#### **Art. 4.2 – Distacchi**

L'edificazione dovrà rispettare i distacchi minimi previsti nella Tav. 06 del piano, in particolare la distanza minima tra nuovi edifici prospicienti non sarà inferiore a 10,0 m e la distanza minima dai confini sarà di 5,0 m. Per gli edifici a fronte della strada pubblica di nuova realizzazione inoltre è prescritto il mantenimento dell'allineamento stradale con una distanza minima di 5,0 m.

#### **Art. 4.3 – Altezze e quote di progetto**

Le altezze massime degli edifici sono quelle definite nella Tav. 06. La quota di riferimento (0,00 – zero urbanistico) è fissato sul marciapiede o strada privata antistante i lotti o più vicino all'edificio costruendo. Rispetto alla quota 0,00 di riferimento per la misurazione delle altezze ed il calcolo dei volumi, indicato nella Tav. 06, le quote degli spazi pedonali potranno assumere livelli differenziati e ciò per esigenze tecnologiche e di razionalità nella formazione delle pendenze dei percorsi e degli impianti di canalizzazione.

Le quote di progetto delle aree scoperte e dei fabbricati potranno essere precisate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e dei terreni limitrofi.

#### **Art. 4.4 – Portici, sbalzi e aggetti**

Sono ammessi portici, sbalzi ed aggetti sul fronte delle linee di massimo inviluppo con una profondità massima di 1,50 m, secondo quanto previsto dalle norme del Regolamento Edilizio comunale.

#### **Art. 4.5 – Recinzioni e sistemazione delle aree ad uso privato**

I progetti edilizi relativi ai fabbricati dovranno prevedere anche la sistemazione e l'arredo delle aree scoperte private, tenendo conto delle loro correlazioni con le aree pubbliche previste e con le aree private confinanti.

Le recinzioni interne di suddivisione delle unità immobiliari non dovranno superare l'altezza di 1,50m. Potranno essere realizzate con reti, siepi, cancellate a semplice disegno e muri; questi ultimi, fatta eccezione per gli alloggiamenti dei contatori, dei campanelli, delle buche delle lettere e degli elementi in prossimità degli accessi pedonali e carrabili, non potranno superare l'altezza di 0,50 m, con sovrastante eventuale cancellata.

Le recinzioni di suddivisione degli spazi ad uso privato da quelli pubblici potranno raggiungere l'altezza di 1,80 m, e dovranno essere realizzate come da norme del Regolamento Edilizio.

La progettazione delle recinzioni dovrà essere unitaria e perseguire la coerenza con il contesto.

La sistemazione degli spazi scoperti ad uso privato dovrà essere realizzata con l'utilizzo, salvo i casi dettati da indiscutibili esigenze tecniche, di materiali drenanti ed elementi a verde e dovrà essere rispettato l'indice di permeabilità del suolo previsto dall'art. 93 e 121 del R.E.

#### **Art. 4.6 – Accessi carrai e pedonali e rampe di accesso**

Nelle tavole di progetto del Piano sono indicati gli accessi carrai per ogni lotto. Le rampe e gli accessi potranno essere previsti in posizione anche diversa purché non risulti pregiudicata la sicurezza dei percorsi pedonali e carrabili.

Gli accessi pedonali e carrai dovranno rispettare quanto previsto dal Codice della Strada ed essere conformi a quanto previsto nelle N.T.A. e nel Regolamento Edilizio del P.R.G. vigente.

#### **Art. 5 – PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

Per il contenimento dei consumi idrici è auspicabile il recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture mediante convogliamento in serbatoi allo scopo di utilizzarle per usi di servizio o innaffiatura dei giardini, o mediante dispersione nel terreno senza immissione 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, comunque secondo le disposizioni di legge.

Per l'impiego di energie alternative devono essere installati impianti fotovoltaici, compatibilmente con le superfici disponibili, in misura pari o maggiore di quanto richiesto dal D. Lgs. 28/2011, 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 la raccolta dei rifiuti dovranno essere impiegati preferibilmente sistemi di raccolta secondo il vigente regolamento per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani adottato dal competente organo od azienda preposta. Nel caso di 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.

#### **Art. 6 – CARATTERI FORMALI E COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI**

Gli edifici dovranno avere caratteri formali e compositivi relazionati al contesto ambientale ed agli spazi pubblici previsti dal Piano. Al fine di garantire l'omogeneità architettonica nell'esecuzione anche parziale della volumetria di progetto dovranno essere utilizzati materiali e finiture simili e compatibili con i caratteri dell'edilizia condivisa per l'intero Piano.

Gli edifici dotati di impianti che prevedono l'utilizzo di pannelli solari e/o fotovoltaici dovranno prevedere soluzioni progettuali idonee ad integrare e inserire in modo organico le parti tecnologiche nel progetto architettonico.

La progettazione dei nuovi edifici e delle aree scoperte dovrà essere improntata ai criteri 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.

#### **Art. 6 – NORME FINALI**

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione, valgono le norme di P.R.G. e del Regolamento Edilizio vigenti, nonché le altre normative in materia urbanistica e di tutela ambientale a livello Comunale, Regionale e Nazionale.

In ogni caso vanno 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, compreso il certificato di bonifica ambientale e/o bellica qualora necessario.

Padova, novembre 2012

I tecnici  
Geom. Stefano Mocellini

Ing. Marco Mocellini