

Comune di Padova

Provincia di Padova

**RICHIESTA DI PUA PER UN INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E
RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA LR
14/2019 DI UN'AREA TRA VIA SARPI E VIA BELFIORE NEL
COMUNE DI PADOVA (PD)**

PROGETTAZIONE

STUDIO

ARCHIPOLIS

ANTONIO VENTURATO - PIETRO REGAZZO
ARCHITETTI

Tel 049 8941025 - Fax 049 7386601
Via San Crispino 82 - 35129 Padova
email progetti@studioarchipolis.it



ELABORATO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA:

DATA: OTTOBRE 2023

COMMESSA	LIVELLO DI PROGETTAZIONE	TIPO ELABORATO	N° TAVOLA	REVISIONE	N°PIANO
		ARC		09	

COMUNE DI PADOVA
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
-PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER VIA SARPI-BELFIORE NEL COMUNE DI
PADOVA

LA PROPRIETA'

IL TECNICO

INDICE

1. Oggetto delle norme e campo di applicazione	4
2. Interventi previsti	5
3. Destinazioni d'uso ammesse dal piano attuativo	5
4. Definizione dello zero urbanistico e delle quote di progetto	6
5. Elementi prescrittivi e indicativi:.....	6
6. Strade e percorsi pedonali, ciclabili, carrabili	7
7. Aree a verde attrezzato, piazze e parcheggi pubblici o di uso pubblico	7
8. Attuazione del piano	8
9. Prescrizioni di qualificazione ambientale ed energetica degli edifici	8
10. Requisiti estetici, funzionali e prestazionali degli edifici e delle aree scoperte	9
11. Disposizioni finali	10

1. Oggetto delle norme e campo di applicazione

Le presenti norme disciplinano gli interventi da effettuarsi nell'area denominata "Via Sarpi e via Belfiore", avente come destinazione urbanistica da P.I "ZTO C1 residenziale di rigenerazione";

Esse devono essere rispettate nella stesura e nella presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano e degli edifici in esso previsti, in fase di Permesso di Costruire o SCIA alternativa al PDC.

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.

Il presente PUA è da intendersi in deroga al Piano degli Interventi per quanto attiene l'altezza urbanistica. Dal punto di vista procedurale si fa riferimento all'art.11 della L.R. 14/2019. 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 negli 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 le misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

L'ambito territoriale oggetto dell'intervento si trova nel Comune di Padova, in un'area compresa tra via Fra' Paolo Sarpi e via Belfiore: nella parte nord nord-est è presente un'area individuata da "Perimetro accordi tra soggetto pubblico e privato". Ad est la zona oggetto di cessione rientra nel "Perimetro della zona del centro storico" ed è individuata come area per servizi pubblici verde pubblico e attrezzato. La zona di intervento è meglio identificata nella TAV 01_ESTRATTI.

Il Piano Urbanistico Attuativo è finalizzato allo sviluppo urbanistico, edilizio e ambientale di cui al comma 1, che verrà attuato mediante i seguenti interventi:

- Realizzazione di nuovi edifici con destinazione residenziale, dotati delle relative opere di urbanizzazione primarie.

2. Interventi previsti

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

- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi) secondo le modalità indicate nelle presenti Norme Tecniche Attuative e le indicazioni che saranno contenute nel Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione;
- Realizzazione di un edificio privato con destinazione residenziale.

3. Destinazioni d'uso ammesse dal piano attuativo

La destinazione d'uso ammessa all'interno del Piano Urbanistico Attuativo è quella prevista dalle vigenti N.T.A. del P.I. per le zone di completamento ovvero residenziale. Sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con la ZTO salvo il reperimento degli standard.

- 3.3 Ambito di intervento

L'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo è ricompresa nell'ambito di intervento secondo lo schema riportato nelle TAV. 01-02A.

L'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, ricadenti nell'ambito, verrà eseguita secondo le regole stabilite nella Convenzione Urbanistica.

Nella tav. 03 – planivolumetrico vengono indicati l'ambito di intervento, la linea di massimo inviluppo, le distanze da confini e fabbricati, i volumi massimi edificabili, l'altezza massima nonché altre eventuali prescrizioni particolari.

- 3.4 Standard Urbanistici

Nella tav. 05 – standard sono individuati gli spazi per servizi e attrezzature pubbliche, comprendenti l'urbanizzazione primaria:

- Parcheggi pubblici
- Viabilità e intersezioni
- Aree a verde pubblico

4. Definizione dello zero urbanistico e delle quote di progetto

Le quote dello stato di fatto del terreno e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nella TAV 02B RILIEVO, con apposita differente grafia. Esse sono espresse in termini di quota assoluta, riferita al livello medio del mare. Nel rilievo dell'area sono stati adottati appositi capisaldi, la cui monografia compare nella TAV02B citata. Lo zero urbanistico si definisce come quella quota dalla quale sono state calcolate le altezze degli edifici, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio, ed è indicato nella TAV02B.

Nel presente PUA è previsto solo un punto di zero urbanistico come indicato nella tav 02B citata. Al fine del dimensionamento del presente PUA e dell'intervento edilizio previsto si fa riferimento al sistema di calcolo del volume in conformità al vigente PI approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 13/02/2023

5. Elementi prescrittivi e indicativi:

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- Volumetria massima
- Massima altezza dei fabbricati
- Distanze delle sagome di massimo inviluppo dai confini di proprietà
- Distanze minime tra le sagome di massimo inviluppo e gli edifici esistenti, dentro e fuori ambito d'intervento del P.U.A.
- L'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio

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 progetto dei fabbricati e modifiche esecutive della conformazione delle opere di urbanizzazione, che potranno essere presentate come varianti di aggiornamento in PDC diretto (o SCIA alternativa al PDC).

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;

Elementi diversi da quelli elencati, che compaiano nelle tavole di PUA, vanno considerati prescrittivi.

6. Strade e percorsi pedonali, ciclabili, carrabili

In tutte le strade e percorsi pubblici e di uso pubblico, 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.

Fermo restando che dovranno essere preferite soluzioni di aerazione degli interrati mediante elementi di arredo urbano, armonicamente inseriti nel contesto, le eventuali griglie od elementi di aerazione dovranno ricadere in aree private o private di uso pubblico, preferibilmente in zone non critiche per il passaggio di pedoni e ciclisti, ed in ogni caso di portanza e caratteristiche adeguate, antitacco ed antisdrucchiolo. Tutti i percorsi dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

7. 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 permeabile. Tutti gli spazi 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/di uso pubblico 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 rampe di uscita da parcheggi interrati di uso pubblico dovranno avere una pendenza massima del 20% e prevedere uno spazio in piano di almeno 5 m di sviluppo, prima dell'immissione sul percorso carrabile pubblico/di uso pubblico, che dovrà essere agevolmente visibile. L'eventuale copertura in terreno vegetale di parcheggi interrati dovrà avere lo spessore minimo di 40 cm.

8. Attuazione del piano

Il presente piano contiene le precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, costruttive, formali ai sensi del DPR 380/01 art.23 comma 01b.

Il piano viene attuato mediante presentazione di domanda di Permesso di Costruire o SCIA alternativa, che possono riguardare sia le opere di urbanizzazione sia i fabbricati, in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del PUA, indicate nella deliberazione di approvazione del Piano e nella convenzione attuativa.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione devono essere in ogni caso contenuti in apposito fascicolo separato da quello riguardante l'edificio, e dovranno sviluppare il progetto di massima contenuto nel Piano Attuativo approvato. Fa eccezione il caso in cui siano presenti nel Piano Attuativo le precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, costruttive e formali di cui al D.P.R. 380/01, estese anche alle opere di urbanizzazione. In tal caso verrà confermato il progetto definitivo delle opere approvato con il PUA, con gli eventuali approfondimenti necessari a renderlo esecutivo, secondo i pareri dei Settori e Servizi preposti alla gestione delle opere di urbanizzazione.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 comma 01b del DPR 380/2001, e dagli art. 9-10 aggiornamento D.lgs. 28/2011, gli interventi edilizi potranno essere attuati con SCIA alternativa a Permesso di costruire.

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;

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; 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.

Al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire o S.C.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.

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.

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), o delle parti di edificato che vengono trasformate od ampliate, 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 contempili 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.

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 PRG e regolamenti comunali vigenti.

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