

COMUNE DI PADOVA

Guizza



Spazio riservato al Comune

P.U.A. - "FOGAZZARO" via Antonio Fogazzaro



Progettisti:

Timbro e firma

Arch. LISSANDRON LORIS TULLIO

Committente:

Timbro e firma

IMMOBILIARE MOGLIANO s.n.c.
di SAVIO L. & C.
Via Pertini, 18 - 30173 Mestre (VE)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala:

elaborato n. :

NTA

LORIS TULLIO LISSANDRON
ARCHITETTO

Via Cà Pisani n. 4, Vigodarzere (PD)
Tel. 049.8871818; Cell.347.4684136

E-Mail: arch.lorislissandron@gmail.com
PEC: arch.lorislissandron@pec.it



Data:

giugno 2023

aggiornamenti:

ottobre 2023

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NUOVO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO

“FOGAZZARO”

ART. 1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo P.U.A. denominato “Fogazzaro”, ubicato in via Fogazzaro, zona Guizza Padova, norme che dovranno essere rispettate sia nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano, sia nella progettazione dei fabbricati residenziali.

L'area oggetto del presente P.U.A., è compresa tra le parti di territorio degradate, abbandonate, dismesse, per le quali il PI privilegia la riqualificazione e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici.

Siamo all'interno dell'art. 22 – ZTO C1 Residenziale di Rigenerazione delle Norme Tecniche Operative (NTO) vigenti nel Comune di Padova, nelle quali si applicano le norme previste dalla scheda progettuale e/o dall'Accordo Pubblico privato (APP), che nel nostro caso è stato sottoscritto tra le parti in data 12 maggio 2022 di cui alla scheda di rigenerazione R/03. 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 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 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – SCHEDA DI RIGENERAZIONE R/03

Con riferimento all'Accordo Pubblico Privato sopra citato, di cui alla scheda di rigenerazione R/03, si riportano di seguito i Parametri Urbanistici di Riferimento:

- Superficie dell'area: mq. 26.152;
- Destinazione d'uso: Residenziale;
- Modalità di intervento: P.U.A. Piani Urbanistico Attuativo;
- Volume edificabile: 17.000 mc., previa demolizione dei volumi esistenti;
- Altezza (H): 15,00 ml.;
- Norma di riferimento NTO del P.I.: ZTO C1 – Residenziale di Rigenerazione;
- Contributo straordinario (CS): Assolto con opere e cessione di aree;

- Prescrizioni particolari: Cessione al Comune di una superficie pari a 16.352 mq. attrezzata a parco pubblico;
- Superficie coperta massima: $\leq 40\%$ misurata per ogni singolo lotto edificabile;

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

Per la definizione della quota zero di riferimento, vista l'organizzazione di progetto, sono stati individuati due punti su via Fogazzaro. Il primo più a ovest in prossimità della nuova viabilità di accesso al comparto ovest; il secondo più a est in prossimità della nuova viabilità di accesso al comparto est, così come indicato nell'elaborato grafico tav. 2, rilievo topografico dell'area.

Sempre attraverso il rilievo dell'area, emerge che la quota media del terreno, risulta essere mediamente a + 1,00 ml. rispetto alla quota stradale di via A. Fogazzaro. Questo dislivello "naturale/positivo", agevola dal punto di vista idraulico, l'intervento in progetto.

Ne deriva pertanto che la quota di pavimento del piano terra dei nuovi fabbricati, sarà posta a + 0,40 ml., rispetto alla quota della nuova viabilità di penetrazione, misurando la stessa sull'asse stradale.

ART. 4 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.

Costituiscono elementi prescrittivi del presente Piano Urbanistico Attuativo, contenuti nelle tav. 6 e 7, quanto segue:

- Il volume massimo complessivo di progetto;
- L'altezza massima dei fabbricati, (considerata per differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura);
- La distanza minima tra fabbricati e dai confini di proprietà;
- La distanza minima tra fabbricati e la strada pubblica;
- La fascia libera minima in prossimità della canaletta consortile a sud;
- La superficie minima permeabile dei singoli lotti edificabili, secondo il vigente regolamento edilizio;
- La superficie coperta massima;
- La quota zero di riferimento, come indicato al precedente art. 3;
- Non sono ammessi piani interrati e/o seminterrati;

Costituiscono elementi indicativi del presente Piano Urbanistico Attuativo, che saranno meglio identificati in sede di presentazione del Permesso di Costruire dei singoli lotti edificabili e/o delle opere di urbanizzazione, e comprendono:

- La posizione degli accessi ai singoli lotti;
- La posizione, la sagoma degli edifici all'interno della linea di massimo inviluppo;
- La viabilità interna e la distribuzione del verde, all'interno dei singoli lotti;
- La viabilità pedonale all'interno dell'area verde attrezzato;
- La dimensione delle isole ecologiche;

ART. 5 STRADE, PARCHEGGI, PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI.

Il progetto prevede la realizzazione della viabilità in 2 stralci: il primo stralcio a ovest, composto dalla strada, da un parcheggio per il parco e da un marciapiede ciclo-pedonale oltre ad un tratto di

pista ciclo-pedonale, ubicata in prossimità della canaletta consortile, quale collegamento tra i due stralci; il secondo stralcio ad est, dotato di strada, marciapiedi e parcheggi pubblici di standard; così come indicato nell'elaborato grafico di progetto tav. n 6 e 7.

Il progetto prevede inoltre un tratto di pista ciclo-pedonale, che sarà ceduta al Comune, ubicata in prossimità della canaletta consortile, quale collegamento tra le due nuove viabilità in progetto.

I materiali e le finiture saranno meglio descritti nella richiesta del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, in accordo con il settore di competenza comunale. Lo stesso vale per l'illuminazione pubblica, prevista sia nella nuova pista ciclabile che nella viabilità e parcheggi in progetto.

In tutte le strade e percorsi pubblici, previsti dal Piano, saranno rispettate le vigenti normative del Codice della Strada in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, oltre di adeguata segnaletica orizzontale e verticale.

ART. 6 AREA A VERDE ATTREZZATO E PARCHEGGIO PUBBLICO

Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel P.U.A., saranno 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 cordona di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi. L'area sarà interamente recintata e dotata di due accessi pedonali. Il primo sul lato ovest, in corrispondenza con la viabilità di penetrazione a ovest, il secondo più a est direttamente dalla pista ciclo-pedonale. E' previsto un ulteriore accesso carraio, dedicato ai mezzi di servizio di manutenzione del verde sempre sul lato ovest.

La recinzione di suddette aree sarà del tipo "orsogril" lungo la pista ciclabile, e del tipo a rete metallica e stanti nei rimanenti lati; dove non saranno presenti le recinzioni dei fabbricati.

Per i percorsi nel verde e per gli stalli di sosta dei veicoli, saranno privilegiate soluzioni con pavimentazione permeabile. Gli spazi saranno 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.

All'interno dell'area verde è previsto un abbassamento "invaso", dimensionato secondo il progetto di Valutazione di Compatibilità Idraulica. Sempre all'interno dell'area verde da cedere al Comune, insiste anche il verde primario "standard" di piano, che sarà anche questo attrezzato secondo le indicazioni del settore comunale di competenza.

ART. 7 AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI.

Le aree 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 vigente Regolamento Edilizio, così come evidenziato nell'elaborato grafico tav. n. 7

Le recinzioni del complesso del P.U.A. dovranno essere progettate unitariamente, e una volta approvate il progetto presso il Settore Edilizia Privata, con la prima domanda di Permesso di Costruire; essere adottate in tutti i lotti privati. Il Permesso di Costruire dei fabbricati deve contenere obbligatoriamente oltre che la sistemazione esterna, anche le recinzioni, curando in particolare il rilievo delle opere di urbanizzazione esterne al lotto, per coordinarsi con esse.

Le altezze massime delle recinzioni verso strada o spazio pubblico o tra i lotti, saranno di 1,50 ml. complessivi, con basamento pieno al massimo di 0,50 ml. Potranno essere realizzate parti piene, fino all'altezza massima consentita, limitatamente alle zone d'ingresso al lotto, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc. Le recinzioni tra lotti dovranno avere altezza massima di 1,50 m, e potranno essere realizzate con stanti e rete metallica plastificata, interposti a siepi di mascheramento.

ART. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO.

Il Piano viene attuato con due stralci di intervento funzionali e consequenziali, evidenziati con apposita grafia nella tavola 6, mediante la presentazione di S.C.I.A. che riguardano: le demolizioni, la rinaturalizzazione e più domande di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e i fabbricati. Il primo stralcio comprende: strada di accesso al parco e il parcheggio adiacente, la pista ciclopedonale adiacente allo scolo Rocchetti e l'intero parco.

Il secondo stralcio, successivo all'ultimazione del primo o contestuale, comprende: strada di accesso ai fabbricati, i parcheggi e il verde di arredo.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione devono essere presentati con una domanda separata da quelle riguardante gli edifici e dovranno sviluppare il progetto di massima contenuto nel Piano Attuativo approvato con gli approfondimenti necessari a renderlo esecutivo, secondo i pareri dei Settori e Servizi preposti.

Gli interventi avranno le seguenti fasi attuative:

1° fase: S.C.I.A. relativa a tutte le demolizioni e la rinaturalizzazione dell'intera area di intervento, cioè: asporto di tutte le opere fuori ed entro terra, le tubature di tutti i sottoservizi, i pozzetti, la bonifica, ecc...; con i riporti di terreno vegetale necessari al raggiungimento delle quote di progetto;

2° fase: Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione che sono oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale: strada di accesso al parco e parcheggio adiacente, strada di accesso ai fabbricati con i parcheggi e il verde di arredo relativi, e realizzazione del parco con piantumazione di tutte le dotazioni arboree, i percorsi, ecc... mancante solo il tappeto di usura, il tappeto erboso, i giochi, le panchine e i cestini;

3° fase: Permesso di Costruire per i fabbricati.

Il completamento e il Collaudo Parziale di ultimazione della fase 1 e 2 costituisce "conditio sine qua non" al rilascio dei Permessi di Costruire della fase 3.

ART. 9 PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI.

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; Per l'impiego di energie alternative, devono essere installati impianti fotovoltaici di almeno 1 kWp per ogni unità abitativa, 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 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 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. 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. Inoltre, dovranno essere rappresentate graficamente le ombre portate dai nuovi edifici o corpi di fabbrica sulle altre parti degli stessi e sulle costruzioni circostanti, durante l'arco della giornata nei vari periodi dell'anno.

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 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 Tecniche del P.I. e del Regolamento Edilizio comunale.

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