

Comune di Padova

Protocollo:

Quartiere: **4 Sud Est**

Titolo:

Piano di Lottizzazione "Venier 2.0"
con precise disposizioni planivolumetriche inerenti
alle opere di urbanizzazione e agli edifici
(art.23, c1, lettera b D.P.R. 380/2001
sita in via Sebastiano Venier

Progettista:

Arch. Davide Ruzza Griggio

Arch. Mario Micalizzi

Committenti:

Sig.ra G. G.

Sig.ra G. M.

Sig.ra G. A.

Sig.ra G. S.

Descrizione:

- NORME TECNICHE OPERATIVE -

Tavola:

Allegato G

Data:

Dic. 2023

Sostituisce:

Scala:

/

A R C H I T E T T I
micalizzi & ruzza griggio
A S S O C I A T I

via Mortise n.43 - 35129 Padova tlf. 049/610483 Fax. 049/8894615 e - mail:info@micalizziruzza.it

COMUNE DI PADOVA

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano Urbanistico Attuativo "VENIER 2.0"

con precise disposizioni planivolumetriche inerenti alle opere di Urbanizzazione e agli edifici
(art.23, c1, lett.b D.P.R. 380/2001) sito in Via Sebastiano Venier-

LA PROPRIETA': **Sigg.re G.G., G.M., G.A., G.S.**

IL TECNICO: **Studio Micalizzi e Ruzza Griggio Architetti Associati**
via Mortise 43, 35129 Padova

INDICE

	pag.
art.1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE	3
art.2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO	3
art.3 DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO E DELLE QUOTE DI PROGETTO	3
art.4 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI	4
art.5 STRADE E PERCORSIPEDONALI, CARRABILI	5
art.6 AREE A VERDE ATREZZATO E PARCHEGGI PUBBLICI	5
art.7 AREE SCOPERTI DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI	5
art.8 ATTUAZIONE DEL PIANO	6
art.9 PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI	6
art.10 REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE	7
art.11 DISPOSIZIONI FINALI	8

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

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Venier 2.0" ubicato nel Quartiere n 4 sud-est, in via Sebastiano Venier s/n.

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 o S.C.I.A. alternativa.

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 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.	2768,88 mc.	100,00%

Ne consegue che è presente una destinazione prevalente, ai sensi del Titolo 1° art. 3 del vigente "Disciplinare per l'attuazione dei P.U.A. da parte di soggetti privati".

Gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono di conseguenza calcolati secondo la destinazione prevalente, adottandone i relativi parametri.

ART. 3 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. 2 e 7, con apposita differente grafia.

Le quote dello stato di fatto 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 Tav. 2 citata.

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.6 citata, corrispondentemente alla quota del percorso scoperto pubblico limitrofo ai lotti edificabili.

Nel presente P.U.A. sono previsti n°2 punti di zero urbanistico come indicato nella Tav.6 citata e nella Tav. 11 dove è evidenziata una sezione longitudinale dell'area d'intervento.

ART. 4 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- Il volume massimo complessivo di progetto (costituito dal volume esistente in demolizione e dal volume attribuito dalla scheda E03 del P.I.);
- La massima superficie copribile;
- Il minimo indice di permeabilità, calcolato secondo quanto previsto dall'art.62 del vigente Regolamento Edilizio;
- Il minimo indice ecologico (qualora previsto dalla specifica norma di zona del P.I.);
- La massima altezza dei fabbricati;
- La sagoma di massimo inviluppo dei fabbricati, in pianta e in alzato;
- I distacchi minimi tra le sagome di massimo inviluppo o parti di esse contrapposte, e tra esse e gli edifici esistenti, dentro e fuori ambito d'intervento del P.U.A.;
- 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 (o i punti di zero urbanistico per le diverse zone).
- L'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio.

Ferme restando la volumetria totale e le sagome di massimo inviluppo dei fabbricati, sono ammesse variazioni alla volumetria indicata dal Piano per ciascun edificio, o ambito edificatorio, nella misura massima del 5% rispetto al minore dei valori variati. In questo caso andrà presentato, con il Permesso di Costruire o con SCIA alternativa al PC, un planovolumetrico di aggiornamento firmato dagli aventi titolo.

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo, in quanto realizzato con Precise Disposizioni:

- 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;

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

ART. 5 STRADE E PERCORSI PEDONALI, CARRABILI

Nella strada 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, cordone 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 E PARCHEGGI PUBBLICI

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, dovranno essere forniti manuali, garanzie e certificazioni ai fini della sicurezza. Le aree destinate a verde, dovranno essere sempre delimitate da apposita cordone di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi; le parti a confine con proprietà private non dotate di recinzione, dovranno essere adeguatamente recintate.

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.

ART. 7 AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI

Le aree dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile nel rispetto del regolamento e disposizioni per la tutela del verde pubblico e privato del Comune di Padova.

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.

I pluviali della copertura, 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 (Tav. 9).

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 SCIA Alternativa al Permesso di Costruire, essere adottate in tutti i lotti privati.

La S.C.I.A. Alternativa al P.C. dei 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.

Le altezze massime delle recinzioni verso strada o spazio pubblico/di uso pubblico sono di 1,50 m complessivi, con basamento pieno al massimo di 50 cm.;

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 anche essere realizzate con stanti e rete metallica plastificata, interposti a siepi di mascheramento.

ART. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una o più domande di SCIA Alternativa al Permesso di Costruire, che possono riguardare sia le opere di urbanizzazione sia i fabbricati, in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del P.U.A., 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 gli edifici, e dovranno sviluppare il progetto di massima contenuto nel Piano Attuativo approvato.

Fa eccezione il caso in cui siano presenti nel Piano Attuativo approvato le precise disposizioni planovolumetriche, 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 P.U.A., con gli eventuali approfondimenti necessari a renderlo esecutivo, secondo i pareri dei Settori e Servizi preposti alla gestione delle opere di urbanizzazione.

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 dei fabbricati, dovrà essere certificato il consumo energetico delle abitazioni, che dovrà essere rispettoso del D.Lgs 28/2011.;

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 3 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 sarà previsto un'isola ecologica per quanto riguarda il fabbricato del lotto "A" e nel lotto "B" (edificio bifamiliare) sarà adottato il sistema "porta a porta", in ogni caso le modalità saranno 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 S.C.I.A. alternativa al P. di C. e della richiesta della SCA per 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.

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.I. e regolamenti comunali vigenti.

In ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di S.C.I.A. alternativa al P. di C., 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.