

COMUNE DI PADOVA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE “Via VENIER” STRALCIO A

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMITTENTI :

I.R.P.E.A. - Istituti Riuniti Padovani di Educazione e Assistenza

PER LE DITTE RICHIEDENTI (deleghe agli atti) :

FERNANDO CAPELLATO; MARCHI STEFANIA; NICOLETTO ORIANA,
SANDRO, MILENA; BERTIN SILVIA per conto di GALEAZZO IVAN;
BORTOLOTTO RENZO; MANSUTTI CRISTINA,
MARIA ANNA, PIETRO, SILVIA, TITO; BORTOLAMI ERMES, NATALE,
RENATO; GALIAZZO AGOSTINO, DANIELA e PASQUALINA;
GALEAZZO ARMANDO, MALVINA, SILVANO, FERNANDA e LUCIANA;
BETTUOLO ANTONIO e TOGNON SILVANA; GALTAROSSA RENATO;
GALTAROSSA OLINDO e GIORATO LAURA; GALTAROSSA GABRIELLA;
DE POLI SILVANA; BEO SANTE, MARITAN EMANUELA, SCHIAVON
ANTONIO e FRANCESCA; NOVENTA MARIO; NOVENTA OSANNA.

I progettisti :

arch. IVO LARESE

arch. PAOLO LARESE

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

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del progetto dell'area di Perequazione Integrata Via del Commissario / Via Venier nel comune di Padova.

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 D.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 e TIPOLOGIE

La destinazione d'uso prevalente è residenziale.

Nei lotti fronte Via Venier è ammessa anche la destinazione commerciale fino ad un massimo del 15 % del volume edificabile, con esclusione delle medio-piccole, medie e grandi strutture di vendita e comunque previa verifica dei requisiti di accessibilità e dotazione specifica di parcheggio, da effettuarsi in sede di domanda di Permesso di Costruire.

Ne consegue che con la destinazione residenziale 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 residenziale adottandone i relativi parametri.

Le tipologie ammesse sono le seguenti :

- > mono-bi-tri-quadri-famigliari,
- > case a schiera,
- > fabbricati "a blocco" con non più di 6 unità.

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. 6, con apposita 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 e la determinazione del volume, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio, ed è indicato nella Tav. 6 citata, corrispondentemente alla quota del marciapiede antistante ai lotti edificabili e dovrà tenere conto anche delle aree circostanti per salvaguardare il regime idraulico.

Tale quota andrà comunque precisata in sede d'inizio lavori con il Settore Infrastrutture.

ART. 4 - ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- Il volume massimo complessivo di progetto (costituito dal volume esistente in mantenimento e dal volume realizzabile in esecuzione del Piano);
- Il minimo indice di permeabilità, calcolato secondo quanto previsto dagli artt. 91 e 121 del vigente Regolamento Edilizio; .
- Il minimo indice ecologico previsto dalla specifica norma di zona del P.R.G. (articolo 16);
- La massima altezza dei fabbricati;
- La sagoma di massimo inviluppo dei fabbricati, in pianta e in alzato, sia delle parti fuori terra che entro terra;

- Gli allineamenti vincolanti;
- 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;
- 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, un planovolumetrico di aggiornamento firmato dagli aventi titolo.

Sono inoltre consentite, nel rispetto dell'impianto planovolumetrico 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 posizione degli accessi al lotto, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada, tenendo presente che gli stessi devono, di norma, avvenire dalla nuova strada di lottizzazione, per non aggravare la viabilità esistente esterna al Piano;
- L'ubicazione e dimensione di portici e gallerie, fermi restandone il numero e la presenza nei percorsi indicati;

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

ART. 5 - 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, cordionate 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 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 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. 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. Tutte le recinzioni private fronte-strada e fronte-aree-pubbliche dovranno essere realizzate in modo unitario sia nei materiali utilizzati, sia nei colori secondo lo schema SUB B riportato in calce alla presente normativa. Le recinzioni dividenti i lotti privati dovranno essere realizzate in modo unitario sia nei materiali utilizzati, sia nei colori secondo lo schema SUB C riportato in calce alla presente normativa e, una volta approvata il progetto presso il Settore Edilizia Privata, con la prima domanda di Permesso di Costruire, dovranno essere adottate in tutti i lotti privati. 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.

ART. 8 - ATTUAZIONE DEL PIANO.

Il Piano viene attuato mediante un primo Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dallo stesso.

Una volta ultimate al grezzo tali opere e cedute tutte le aree previste dal Piano, verranno chiesti i Permessi di Costruire dei fabbricati compresi nelle aree edificatorie contraddistinte con i numeri da 1 a 5 nella tav. 06.

Questi ultimi Permessi di Costruire dovranno contenere, per ciascuna area edificatoria, anche le opere infrastrutturali private al grezzo di accesso e servizio dei fabbricati.

In ogni caso la domanda di agibilità di un qualsiasi fabbricato del Piano è subordinata alla cessione di tutte le aree previste dallo stesso e al collaudo, eventualmente parziale, con la verifica della fruibilità in sicurezza, delle opere di urbanizzazione e/o infrastrutturazioni dei nuclei edificati.

Art. 9 – ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza max misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di un piano abitabile non dovrà essere maggiore di mt. 7,40 (*vedi schema sub A allegato*).

ART. 10 - PARCHEGGI PRIVATI

Gli edifici dovranno essere provvisti di almeno un posto macchina per ogni unità immobiliare da ricavare all'interno della costruzione, comunque dovrà essere assicurata una superficie complessiva ad uso parcheggio pari a 1/10 (un decimo) della cubatura da ricavare anche all'esterno della costruzione.

ART. 11 - NORME SPECIFICHE PER L'EDIFICAZIONE ESISTENTE

Per l'edificazione esistente è previsto il mantenimento della volumetria come indicato negli elaborati allegati al Piano di Lottizzazione con divieto della modifica della destinazione d'uso esistente. L'intervento si potrà attuare o con ristrutturazione edilizia o con demolizione e nuova costruzione nei limiti della volumetria esistente all'interno della linea di max inviluppo, nonché rispettando comunque i distacchi e le altezze previste dal PUA e nel mantenimento del carattere residenziale.

Le attività artigianali esistenti, se non inquinanti o arrecanti disturbo, potranno rimanere in prosecuzione delle attività attuali. Il cambio di destinazione d'uso delle stesse è consentito solo se a residenziale.

ART. 12 - 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 o collegati ad apposita rete di teleriscaldamento;

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 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. 13 - 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.

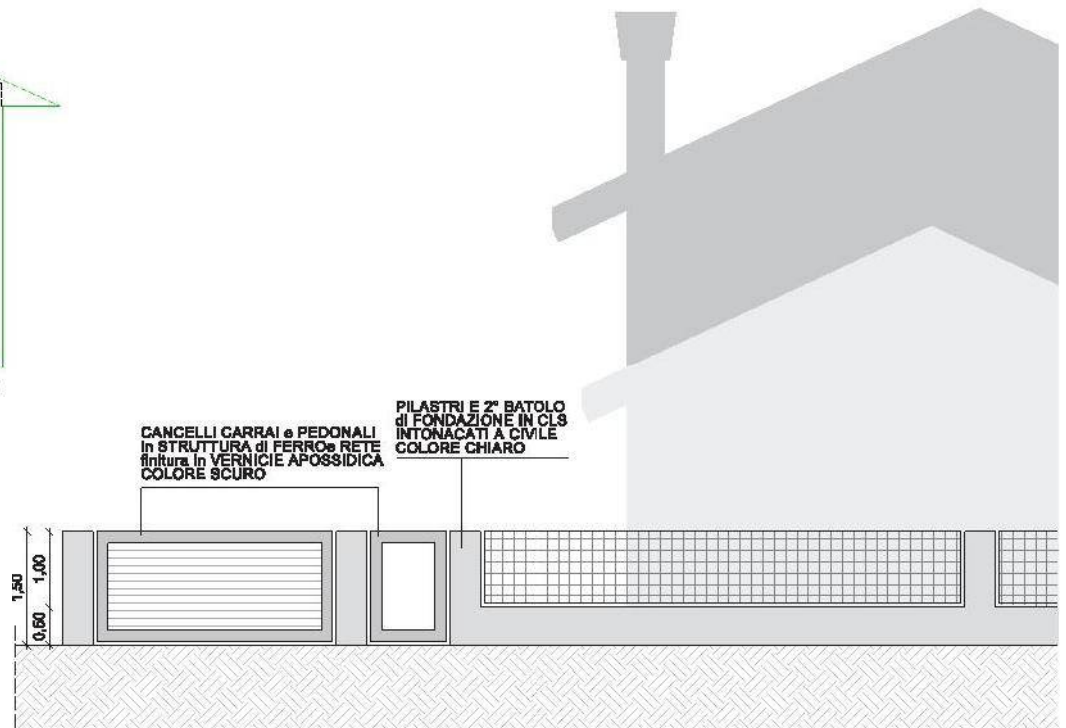
ART. 14 - DISPOSIZIONI FINALI.

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.

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 bellica.

Schemi allegati :

SCHEMA SUB A – sagoma max e altezza max



SCHEMA
SUB B

recinzione privata fronte-strada e fronte aree pubbliche

SCHEMA
SUB C

recinzione
dividente i
lotti privati

