

# COMUNE DI PADOVA

## PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AREA DI PEREQUAZIONE N. 5 "FORCELLINI-CANESTRINI"

ALL. N° <b>C</b>	NORME TECNICHE OPERATIVE	SCALA
---------------------	--------------------------	-------

### I PROPONENTI:

- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| 1 - Iris s.r.l.        | 9 - Sciortino Annamaria |
| 2 - Turetta Stefano    | 10 - Sciortino Loredana |
| 3 - Miola Michela      | 11 - Sciortino Eugenio  |
| 4 - Miola Matteo       | 12 - Maci Giuseppe      |
| 5 - Miola Mauro        | 13 - Lischetti Annalisa |
| 6 - Piccinato Gianna   | 14 - Sorrentino Michela |
| 7 - Piccinato Bertilla | 15 - E.I.S.P. s.r.l.    |
| 8 - Piccinato Roberto  | 16 - R.G.L. s.r.l.      |

### PROGETTO :

ARCH. ANGELO BARBATO      ARCH. GASTONE BONALDO      ARCH. ANTONIO MISTICONI

REDATTO IL	OTTOBRE 2015	AGG.	DICEMBRE 2015	AGG.	AGG.	AGG.
------------	--------------	------	---------------	------	------	------

# **NORME TECNICO OPERATIVE**

## **CAPO I° - CONTENUTI GENERALI**

### **ART. 1 OGGETTO DELLE NORME**

- 1.1 Le presenti norme tecniche operative (NTO) sono finalizzate a definire le modalità e le prescrizioni per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata interessante la Zona di Perequazione Integrata n.5, compresa tra Via Canestrini e Via Forcellini, individuata nel Nuovo Catasto Terreni Revisionato alla Sezione Unica - Foglio .160, Mappali n 29, 35, 315AA, 316, 317, 318, 319, 452, 571, 574, 578.
- 1.2 Il PUA è redatto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04 ed in conformità all' art. 16 delle NTA del PRG/PI .
- 1.3 Le presenti norme integrano e precisano la normativa dello Strumento Generale ; in caso di contrasto prevale la norma di ordine superiore. In caso di incongruenze tra gli elaborati prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore; in caso di incongruenze tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici prevalgono quelli degli elaborati grafici ~~scritti~~, fanno eccezione i dati numerici che compaiono nella convenzione, che prevalgono su eventuali dati discordanti nei grafici in caso di incongruenze tra misura rilevata in sede grafica e relativa indicazione numerica prevale quest'ultima.
- 1.4 Per quanto non specificamente previsto e/o definito negli elaborati e dalle presenti norme si fa riferimento alle norme di legge e regolamenti comunali vigenti.
- 1.5 Nell'esecuzione degli interventi previsti dal PUA vanno rispettate le disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria, di sicurezza edilizia ed ambientale e per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

### **ART. 2 DATI GENERALI E DESTINAZIONE D'USO**

- 2.1 Le presenti norme, unitamente:
  - agli elaborati di PUA allegati alla Convenzione;

- alle NTA del Piano degli Interventi;

- ai Regolamenti Comunali;

definiscono la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio compreso entro l'ambito del Piano (vedi tav. n.U06 zonizzazione).

### **Superfici relative all'ambito del PUA**

Ambito P.U.A,	Mq .103.663,23
Zona di perequazione integrata	Mq. 102.589,46
Area a servizi di interesse generale	Mq. 1073,77

### **Volumi –Destinazioni**

volume: mc. 25.647,37

di cui: - destinazione residenziale: mc. 21.800,27

- destinazione non residenziale: mc. 3.847,10

Il Piano si configura a destinazione d'uso Residenziale intesa quale destinazione prevalente rispetto al 15% delle destinazioni non residenziali consentite ai sensi del titolo 1° art.3 del disciplinare di attuazione dei PUA.

2.2 L'intervento interessa anche aree esterne all'ambito del PUA, quali:

- aree di proprietà privata per mq. 1125,78 per allargamento stradale (pista ciclabile) in via di cessione al Comune a titolo gratuito, senza esecuzione di opere;

- aree di proprietà comunale di mq.10.750,oggetto di opere a carico dei proponenti.

## **ART. 3 STRUTTURA – ARTICOLAZIONE**

3.1 Il Piano in oggetto è finalizzato alla trasformazione della maggiore parte della zona di perequazione integrata n. 5, così come prevista dal PI, nell'ambito del nuovo

assetto urbano prefigurato dal **Piano Guida** interessante tutta la zona, di cui alla tavola n. U04 del PUA .

- 3.2 Il PUA si struttura e si articola nelle seguenti Unità Minime di Intervento (UMI):1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, così come rappresentate negli elaborati grafici, attuabili anche separatamente sulla scorta delle modalità e limiti indicati ai successivi articoli.
- 3.3 Nello specifico: la UMI 1 comprende unicamente aree destinate a servizi (area a parco) ; le UMI 3,4,6,7, comprendono sia aree destinate a servizi (standard) che aree private destinate all'edificazione, mentre le UMI 2 e 5 interessano solo aree private destinate all' edificazione .

#### **ART. 4 ATTUAZIONE DEL P.U.A.**

- 4.1 L'attuazione del PUA è in capo ai soggetti privati proprietari delle aree, o degli aventi titolo, anche riuniti in consorzio.
- 4.2 L'attuazione del PUA è subordinata alla sottoscrizione della convenzione da parte di tutti i proprietari e/o aventi diritto delle aree ricomprese nel Piano.

#### **4.3 ART. 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE**

- 5.1 La sottoscrizione della convenzione di cui al precedente art. 4, punto 4.2 costituisce condizione necessaria e sufficiente per la presentazione della domanda di P. di C. inerente la realizzazione delle oo.uu. necessarie e funzionali per l'edificazione di una o più UMI, con la conseguente possibilità di attuare la medesima edificazione, nell'ambito di ogni UMI, con uno o più permessi di costruire, secondo le modalità di seguito stabilite.
- 5.2 Il Piano si articola in n. 7 Unità Minime di Intervento (UMI ) attuabili anche separatamente. L'edificazione prevista in ciascuna delle predette UMI potrà essere attuata singolarmente, a condizione che sia garantita la preventiva o contemporanea attuazione dei servizi afferenti ovvero che sia già stata realizzata la sufficiente dotazione di standard , reperibili anche in UMI diverse , nonché gli adeguati collegamenti con la viabilità e i servizi esistenti , fermo restando che, qualora le aree a servizi previste non vengano attuate unitariamente, la UMI 1 va attuata prioritariamente ovvero la sua attuazione costituisce condizione necessaria e sufficiente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione delle altre UMI,

fermo restando quanto precisato al successivo art. 7, punto 2.

5.3 La realizzazione delle opere di urbanizzazione può avvenire in modo unitario con un unico Permesso di Costruire ovvero in forma disgiunta con Permessi di Costruire per ogni singola UMI inquadrati in un progetto guida di tutte le opere di urbanizzazione subordinatamente all'attuazione prioritaria o contestuale della UMI n1.

5.4 In ogni caso l'attuazione delle varie UMI deve rispettare le indicazioni e le prescrizioni di seguito riportate:

**UMI 1** avente una superficie di mq. 64.143,94, con previsione di realizzare opere finalizzate alla sistemazione idraulica-ambientale dell'area centrale, che consistono nella pulizia/risezionatura dei fossi esistenti, lo scavo di preesistenti fossi ora interrati, e la livellatura/sagomatura del terreno per la creazione delle necessarie pendenze e il rispetto degli indici ecologici;

**UMI n.2** avente una superficie complessiva di mq 15.979.18, di cui mq. 14.905.41 edificabile (S.e.) e mq.1.073,77 con destinazione urbanistica "area a servizi di interesse generale" funzionali all'accesso e alla distribuzione interna privata;

la dotazione delle aree a servizi risulta soddisfatta nell'ambito delle altre UMI.

Il volume previsto è di mc. 12.681,89, con l'ammissibilità di realizzare un volume pari a mc. 3.847,10 con destinazione non residenziale.

E' ammessa la formazione di vani interrati anche per autorimesse, con le modalità previste dal PAT.

**UMI n.3** avente una superficie complessiva di mq. 3.195,51, articolata nella zona privata edificabile (S:e.) per mq. 2.023,28 ed aree a servizi (S. z) per mq. 1.172,23, di cui:

verde mq. 659,53

parcheggi mq. 122,20

strada-marciapiedi mq. 390,50

La superficie della zona privata edificabile comprende anche un'area di mq. 31,85 per la cabina Enel.

Il volume previsto è di mc. 1.715,69 a destinazione residenziale

E' consentita la formazione di vani interrati sotto il sedime degli edifici con le modalità previste dal P.A.T..

**UMI n.4** avente una superficie complessiva di mq. 5452,44, articolata nella zona edificabile privata per mq. 4196,14 ed aree a servizi per mq. 1224,45 di cui:

verde mq. 701,88

parcheggi mq, 128,89

strada-marciapiedi mq. 393,68

La superficie della zona privata edificabile comprende anche un'area di mq. 31,85, per la cabina Enel.

Il volume previsto è di mc. 3.585,53 con destinazione residenziale

E' consentita la formazione di vani interrati sotto il sedime degli edifici con le modalità previste dal P.A.T..

**UMI n.5** avente una superficie complessiva di mq , 1.000,00,

la dotazione delle aree a servizi risulta soddisfatta nell'ambito delle altre UMI.

Il volume previsto è di mc. 312,50 con destinazione residenziale;

E' consentita la formazione di vani interrati sotto il sedime dell'edificio con le modalità previste dal PAT.

**UMI n.6** avente una superficie complessiva di mq 2.386,64, articolata nella zona privata edificabile per mq. 962,29 ed aree a servizi per mq. 1424,35, di cui:

verde mq. 1054,26

parcheggi mq. 87,86

strada-marciapiedi mq. 282,23.

Il volume previsto è di mc. 822,26, con destinazione residenziale;

E' consentita la formazione di vani interrati sotto il sedime dell'edificio, con le modalità previste da Pat.

**UMI n. 7** avente una superficie complessiva di mq 11.505,52, articolata nella zona privata edificabile per mq. 7657,88 ed aree a servizi per mq. 3847,64, di cui:

verde mq. 2.499,02

parcheggi mq. 531,73

strada-marciapiedi mq. 816,89

Il volume previsto è di mc. 6529,50 con destinazione residenziale

E' consentita la formazione di vani interrati sotto il sedime degli edifici, con le modalità previste dal PAT.

## **ART. 6 STANDARD – ONERI - SCOMPUTI**

- 6.1 Al Piano viene allegata una stima di massima dei costi delle oo.uu. primarie previste dallo stesso Piano (costi convenzionali per verde pubblico e parcheggio, costi reali per strade e marciapiedi) ai fini della verifica del rispetto degli oneri tabellari. L'esatta determinazione del loro valore verrà definita con computo metrico estimativo, in sede di progetto definitivo/esecutivo delle oo.uu.
- 6.2 In relazione alle oo.uu. realizzate in attuazione di una o più UMI, la eventuale parte eccedente lo standard previsto, ai fini dimensionali potrà essere conteggiata per il soddisfacimento delle aree a servizi delle altre UMI, fermo restando quanto previsto dal successivo art. 6, punto 3.
- 6.3 Ai fini del valore, qualora il costo delle oo.uu. risulti inferiore all'onere come sopra determinato, la differenza va versata al Comune;

## **CAPO II° CONTENUTI SPECIFICI**

### **ART. 7 AMBITO DI INTERVENTO**

- 7.1 L'ambito del PUA, precisato a seguito di lievi variazioni conseguenti alla definizione dello stesso in rapporto alla suddivisione delle proprietà e trasposto su

rilievo topografico dell'area, è rappresentato con apposita grafia nelle tavole di Piano.

7.2 Come precisato all'art. 2.2. l'intervento, così come rappresentato nella tavole, oltre ad interessare le aree ricomprese nell'ambito, include delle "aree per opere extra ambito" complementari e funzionali alla sistemazione dell'UMI n.1 (area centrale ), già di proprietà Comunale; dette opere vanno eseguite contestualmente con l'attuazione della stessa UMI 1 . Sono altresì escluse dall'ambito del PUA le aree di proprietà fronte Via Canestrini.

## **ART. 8 QUOTE DI RIFERIMENTO URBANISTICO**

Le quote dello stato di fatto e di progetto per l'attuazione del PUA , riportate nel rilievo topografico (tav.3.1 e 3.2) sono riferite ad un caposaldo sul lato ovest di Via Canestrini, indicato con la lettera "A" , anche fisicamente individuabile in loco (chiodo infisso).

Considerato l'assetto altimetrico di tutta la zona e la dislocazione delle aree edificabili, la quota 00 per il calcolo delle altezze e dei volumi viene riferita, per ogni UMI, a specifici caposaldi individuati sul marciapiede esistente a lato della strada pubblica prospettante le stesse UMI (caposaldo B per le UMI 3,4,5; C per la UMI 6; D per la UMI 7; E per la UMI 2) Rispetto a tali capisaldi la quota di imposta della nuova edificazione è fissata a + 35cm., quota assunta quale 00 per la definizione delle altezze e dei volumi.

## **ART.9. CONTENUTI PRESCRITTIVI**

9.1 Costituiscono contenuti prescrittivi del PUA :

- il volume massimo complessivo
- la dotazione complessiva delle aree a servizi

9.2 Costituiscono contenuti prescrittivi per ogni singola UMI :

- il volume massimo assegnato
- il minimo indice di permeabilità ai sensi degli artt. 91 e 121 del R.E
- il minimo indice ecologico



- la massima altezza dei fabbricati
- la linea di massimo inviluppo della edificazione rispetto al perimetro della zona edificabile
- il distacco minimo della nuova edificazione rispetto agli edifici esistenti esterni al perimetro del PUA.
- le linee di massimo inviluppo degli eventuali piani interrati destinati ad autorimessa esterne al sedime dell' edificio
- la quota 0.00 come definita ai sensi del precedente art. 9
- l' entità delle dotazione di standard di verde e parcheggi

#### **ART: 10 CONTENUTI INDICATIVI**

Costituiscono contenuti indicativi del PUA, da precisare in sede del Permesso di Costruire :

- le quote di progetto delle aree scoperte (aree pubbliche e private), ferma rimanendo la quota di riferimento dell'edificazione ,avendo particolare riguardo agli aspetti idraulici delle reti e dei terreni limitrofi ;
- le linee di massimo inviluppo degli edifici e degli eventuali piani interrati;
- la posizione e dimensione degli accessi carrai ed eventuali rampe di accesso private agli interrati
- la posizione della cabina Enel
- la posizione dell'isola ecologica -

#### **ART.11 PLANIVOLUMETRICO**

11.1 L'assetto planivolumetrico definito per ogni UMI, così come rappresentato nelle tavole di Piano, ha valore vincolante salvo quanto previsto ai successivi punti del presente articolo .

11.2 Rispetto a detto planivolumetrico è consentito il trasferimento di volume, tra i vari lotti di uno stesso UMI, in misura non superiore al 10% di quello minore dei valori variati,

- 11.3 In sede di domanda di uno o più P di.C., nel rispetto dei criteri informativi del piano volumetrico (assetto della strada privata) e dei contenuti prescrittivi di cui al precedente art. 9.2 , è consentita la modifica del numero dei lotti e la tipologia degli edifici.
- 11.4 L'assetto piano volumetrico, di cui al precedente punto 11.1 può essere modificato a seguito della presentazione di un Planivolumetrico di Aggiornamento, interessante tutta l'area edificabile delle UMI coinvolte, nel rispetto dei contenuti prescrittivi di cui al precedente punto 9.2, sottoscritto da tutti i proprietari o aventi titolo della UMI e nel rispetto dei diritti dei terzi precostituiti.
- 11.5 Nel caso di cui sopra è consentito il trasferimento di una quota di volume limitatamente alle UMI 3,4,7, non superiore al 5% del loro volume complessivo previsto; detta eventualità comporta la presentazione di un Piano volumetrico di aggiornamento per ogni UMI oggetto di trasferimento del volume e complessivo, nel rispetto delle modalità stabilite al precedente punto 11.4.
- 11.6 Il piano volumetrico di aggiornamento può essere presentato anche prima della presentazione di un P.di.C., senza costituire variante sostanziale al PUA, e quindi approvabile direttamente dalla Giunta Comunale; a seguito di detta approvazione il/i nuovo/i piano volumetrico/i costituisce/cono il riferimento per l'eventuale successiva edificazione della/e UMI.

### **CAPO III° OPERE DI URBANIZZAZIONE**

#### **ART. 12 CRITERI GENERALI**

- 12.1 Le opere di urbanizzazione previste dal Piano possono essere precisate in sede di P. di C. / DIA, anche sulla scorta dei pareri dati dagli Enti ed Uffici competenti; sono ammesse lievi modifiche nel rispetto delle superfici complessive approvate nel P.U.A., che non modifichino l'assetto dei luoghi.
- 12.2 Il progetto esecutivo delle oo.uu. deve in ogni caso tener conto delle quote delle aree e degli immobili esterni all'ambito di intervento del Piano e non deve compromettere la funzionalità idraulica o creare servitù di qualsiasi tipo. su lotti limitrofi privati.

12.3 Per la descrizione, le caratteristiche e le prescrizioni costruttive delle oo.uu. si richiama l'elaborato ALL:D Descrizione opere di urbanizzazione, allegato al P.U.A..

### **ART. 13 STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI**

13.1 Nella progettazione esecutiva di tutte le strade e percorsi pubblici e/o di uso pubblico previsti dal Piano, devono essere rispettate le vigenti norme del Codice della Strada, le norme tecniche per la costruzione delle strade ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

13.2 Particolare cura deve essere posta nella scelta dei materiali e delle finiture, che dovranno essere effettuate in accordo con l'Amministrazione e che dovranno essere durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni, cordonate ed elementi di arredo urbano.

13.3 I percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati in funzione delle modalità di utilizzo e in linea con quanto indicato dal Comune, nonché con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso e con particolare riguardo al risparmio energetico.

13.4 Le eventuali griglie od elementi di aerazione degli interrati dovranno essere posizionate in aree private.

13.5 Tutti i percorsi devono essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della strada.

### **ART. 14 AREE A SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO (verde, parcheggi)**

14.1 In generale, con richiamo ai contenuti del precedente art.13, gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni date dal PUA e dall'Amministrazione durante l'elaborazione del progetto esecutivo, devono 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 devono essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno.

14.2 A titolo esemplificativo e non esaustivo:

## **Aree a verde**

- Le aree destinate a verde, attrezzato o di arredo, devono essere sempre delimitate da apposita cordonata con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi;
- le parti a confine di proprietà private non dotate di recinzione, devono essere adeguatamente delimitate;
- i percorsi pedonali dovranno avere, per quanto possibile, pavimentazioni permeabili, non sdruciolevoli e di facile manutenzione e sostituzione e non dovranno presentare barriere architettoniche;
- le aree non pavimentate dovranno essere sistemate a verde, con formazione di tappeto erboso calpestabile;
- le alberature, oltre a quelle indicate come prescrittive, dovranno essere poste a dimora in maniera tale da creare zone d'ombra;

## **Parcheggi**

- Nei parcheggi devono essere previsti, in numero adeguato, gli stalli riservati ai portatori di handicap, in prossimità ai raccordi con i percorsi pedonali, secondo la normativa per il superamento delle barriere architettoniche.
- Per gli stalli dei parcheggi, devono essere privilegiate soluzioni con pavimentazione permeabili / semipermeabili e devono essere alberati con alberi di seconda grandezza;
- Le rampe di uscita dai parcheggi interrati devono avere una pendenza massima del 18% fermo restando le prescrizioni del VVF in caso di autorimessa soggetta a CPI e prevedere uno spazio piano di almeno 5 m. prima dell'immissione sul percorso pubblico, che deve essere agevolmente visibile.
- L'eventuale copertura in terreno vegetale di parcheggi interrati deve avere uno spessore idoneo, a garantire l'attecchimento delle specie erbacee ed arbustive scelte in fase progettuale.

## **ART. 15 RECINZIONI**

Il primo progetto presentato delle opere di urbanizzazione dovrà indicare anche le tipologie delle recinzioni da installare ai confini tra aree pubbliche e private .

#### **ART. 16 AREE IN ATTESA DI TRASFORMAZIONE**

Per le UMI temporaneamente non oggetto d'intervento, deve essere prevista la provvisoria recinzione e mantenute a cura e spese dei proprietari in costante stato di decoro.

#### **ART. 17 ADEGUAMENTI PROGETTUALI**

In fase di presentazione del Titolo Edilizio per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e degli edifici dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni espresse dagli Enti competenti, già acquisite o che dovranno essere acquisite prima dell'approvazione del progetto esecutivo.

#### **ART. 18 AREE SCOPERTE PRIVATE**

18.1 Le aree private scoperte dei lotti dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile; le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti .

18.2 Il Permesso di Costruire i fabbricati deve contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, che dovranno riferirsi, per quanto riguarda i lati a confine con le aree pubbliche, alle tipologie indicate al precedente art. 15.

18.3 Le recinzioni dei lotti prospettanti la strada privata di lottizzazione dovranno essere progettate in forma unitaria.

18.4 In corrispondenza degli accessi pedonali/carrai ai fabbricati sono ammesse parti in muratura piena, di altezza non superiore a m. 1,80, destinate all'alloggiamento dei contatori, dell'impianto del videocitofono, delle cassette postali, ecc..

18.5 I cancelli carrai prospettanti su strada pubblica dovranno essere obbligatoriamente dotati di apertura telecomandata.

## **ART. 19 PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

Si fa riferimento agli art. 121, 122, 123 del R.E. , alla vigente normativa e regolamenti.  
in materia,

## **ART. 20 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 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.