



## Progetto per il recupero delle aree e degli edifici esistenti dell'ex Foro Boario di Padova in Corso Australia

Realizzazione in "project financing" nell'area dell'ex Foro Boario in C.so Australia di alcune strutture dedicate all'intrattenimento ed eventi culturali, di un planetario, di uno o più pubblici esercizi, di un albergo, di una grande struttura di vendita e di un'ulteriore superficie di vendita, nonché di una viabilità pubblica con affidamento in concessione di gestione (art. 183 D.Lgs. 50/2016).

### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "P.U.A. EX FORO BOARIO CORSO AUSTRALIA"

data: 30 aprile 2019

# R.12

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

committenza: **"Nuovo FORO BOARIO - Padova S.P.A."**



progetto: **SA SVILUPPO ARCHITETTURA  
ed ingegneria srl**

SA SVILUPPO ARCHITETTURA  
ed ingegneria srl

note: rev01\_2019 04 30

**COMUNE DI PADOVA**  
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

**“P.U.A. Ex Foro Boario di Corso Australia”**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art.1 Oggetto delle norme e campo d'applicazione.

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato:

**“P.U.A. Ex Foro Boario di Corso Australia”**

ubicato nel Quartiere: **n° 6 Ovest**

in: **Corso Australia nn° da 47 a 69**

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 rilascio del titolo all'edificazione, come previsto dall'art.8 della Convenzione del 13/12/2018, repertorio n° 80191 (protocollo interno n°492752 del 20/12/2018).

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:

destinazioni d'uso ammesse					
Destinazioni d'uso (art.77 RE)	Parametro	Edificio (tav PUA T.06c)	SLP <sup>(1)</sup>	Totale SLP <sup>(1)</sup>	Percentuale SLP <sup>(1)</sup>
Commerciale non di vendita	SLP <sup>(1)</sup>	L2 (solo PT)	345,00	8.848,56	21,23%
		G1	4.568,78		
		G3	2.143,73		
		G5	648,86		
		G6	790,62		
		G8	31,54		
		G9	320,03		

Commerciale di vendita	SLP <sup>(1)</sup>	L1	16.044,80	30.752,43	73,77%
		L2 (solo P1)	1814,13		
		L3	3.195,21		
		G2a	826,97		
		G2b	411,60		
		G7	4.568,78		
		Z1	3.705,82		
		Z2	185,12		
	SV <sup>(2)</sup>	(L1+L2+L3+Z1+Z2)	19.500,00	-	-
ricettiva	SLP <sup>(1)</sup>	G4	2.088,00	2.088,00	5,01%
<b>Totale SLP</b>				<b>41.688,99</b>	<b>100,00%</b>
<b>Totale percentuale SLP commerciale</b>					<b>94,99%</b>

Note: <sup>(1)</sup> SLP: Superficie lorda di pavimento

<sup>(2)</sup> SV: Superficie di vendita minima indicata nella Convenzione del 13/12/2018, repertorio n° 80191.

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 commerciale, adottandone i relativi parametri.

### **Art. 3 Definizione dello zero urbanistico e delle quote di progetto.**

Le quote dello stato di fatto del terreno sono evidenziate nella Tav. T.04c, e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nella Tav T.08. Esse sono espresse in termini di quota relativa, riferita alla stazione di rilievo evidenziata con relativa grafia nella Tav T.04c. Nel rilievo dell’area sono stati adottati appositi capisaldi, la cui monografia compare nella Tav T.04c.

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 T.08, corrispondentemente alla quota del percorso scoperto di uso pubblico limitrofo ai singoli edifici. Nel presente P.U.A. sono previsti n°7 punti di zero urbanistico (per le differenti aree) come indicato nella Tav T.08.

### **Art. 4 Elementi indicativi.**

Costituiscono elementi indicativi del Piano Urbanistico Attuativo:

- La massima superficie lorda di pavimento come da NTA del PI;
- La superficie di vendita, in caso d’attività commerciali di vendita, prevista dalla Convenzione del 13/12/2018, repertorio n° 80191 (protocollo interno n°492752 del 20/12/2018);
- La massima superficie copribile come da NTA del PI, sarà coincidente con la massima superficie fondiaria, (art.3 delle NTA del PI);
- La massima altezza dei fabbricati pari a metri 26.
- La presenza o meno di interrati e la loro destinazione d'uso;
- L'accessibilità o meno degli interrati con rampe e la posizione delle stesse;

- La sagoma di massimo inviluppo dei fabbricati, in pianta e in alzato, sia delle parti fuori terra che entro terra;
- Lo zero urbanistico (o i punti di zero urbanistico per le diverse zone);
- L'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio;
- 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 e dimensione delle eventuali rampe di accesso private agli interrati, che andrà precisata con il progetto esecutivo;
- 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, 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, 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.

## **Art. 6 Aree a verde attrezzato, piazze e parcheggi pubblici, di uso pubblico, di uso esclusivo/privato.**

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. Di essi, particolarmente per le attrezzature destinate al gioco, dovranno essere forniti manuali, garanzie e certificazioni ai fini della sicurezza. Per i percorsi nel verde e per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere preferite 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 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 aree che il P.U.A. destina ai parcheggi e al verde, in concessione esclusiva, vengono vincolate secondo le modalità riportate nella Convenzione del 13/12/2018, repertorio n° 80191 (protocollo interno n°492752 del 20/12/2018). Le stesse potranno essere ridistribuite in fasi successive di approfondimento progettuale o in caso di variante al piano attuativo, rispettandone le quantità derivanti dal calcolo degli indici. Le rampe di uscita da parcheggi interrati 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, che dovrà essere agevolmente visibile.

## **Art. 7 Attuazione del piano.**

Il Piano viene attuato mediante quanto indicato nella Convenzione del 13/12/2018, repertorio n° 80191 (protocollo interno n°492752 del 20/12/2018).

## **Art. 8 Indicazioni di miglioramento ambientale**

### **Impatto acustico**

Nel caso in cui si dovesse intervenire per mantenere il confort acustico dei fabbricati, i possibili interventi sono riconducibili alle seguenti categorie:

- riduzione delle emissioni alla fonte;
- schermatura dei ricettori.

### **Aspetti idraulici**

E' necessario procedere alla pulizia periodica delle tubazioni in particolar modo prima dell'inizio delle piogge autunnali. A cavallo tra la stagione autunnale e quella invernale è opportuno, inoltre, procedere alla pulizia sistematica delle caditoie e delle bocche di lupo.

## **Art. 9 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 del P.I. e dei regolamenti comunali vigenti.

In ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione dei progetti, tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, archeologico, ambientale, culturale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti, compreso il certificato di bonifica ambientale e/o bellica, qualora necessario.

Padova, 30 aprile 2019

SA SVILUPPO ARCHITETTURA  
ed ingegneria srl

---

**(timbro e firma)**