

Comune di Padova

Provincia di Padova

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CON RECUPERO VOLUMETRICO RELATIVO ALL'AREA UBICATA TRA VIA ISONZO E VIA SIENA NEL COMUNE DI PADOVA

COMMITTENTI

3MAGI S.R.L.
via C.Goldoni, 12
35131 Padova

PROGETTAZIONE

STUDIO

ARCHIPOLIS

ANTONIO VENTURATO - PIETRO REGAZZO

ARCHITETTI

Tel 049 8941025 - Fax 049 8078905
via Savelli, 9/D - 35129 Padova
e_mail progetti@studioarchipolis.it

ELABORATO: NORME TECNICHE ATTUATIVE

DATA: AGGIORNAMENTO LUGLIO 2014

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA
PRIVATA DENOMINATO 'VIA ISONZO
COMUNE DI PADOVA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

1. AMBITO DI APPLICAZIONE.....	3
2. INTERVENTI PREVISTI.....	3
3. PARAMETRI E STANDARD URBANISTICI.....	3
3.1. Edificabilità.....	3
3.2. Destinazioni d'uso.....	4
3.3. Ambito di intervento.....	4
Lotti edilizi.....	4
3.4. Standard urbanistici.....	4
3.5. Opere di urbanizzazione primaria.....	4
Generalità.....	4
Strade e percorsi pedonali.....	5
Parcheggi.....	5
Aree a verde pubblico.....	5
Alberature.....	5
Reti tecnologiche.....	5
4. PARAMETRI E STANDARD EDILIZI.....	6
4.1. Prescrizioni generali.....	6
4.2. Modalità di realizzazione degli interventi edilizi.....	6
Denuncia di Inizio Attività (DIA).....	6
Permesso di Costruire.....	7
4.3. Caratteri formali e costruttivi degli edifici.....	7
4.4. Accessi carrai e pedonali, rampe di accesso ai locali interrati e recinzioni	8
4.5. Aree di pertinenza di ciascun edificio.....	9
4.6. Norme speciali.....	9

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme disciplinano gli interventi da effettuarsi nell'area denominata " Via Isonzo " avente come destinazione urbanistica Zona di Conservazione dello stato di fatto.
2. L'ambito territoriale oggetto dell'intervento. si trova nel Comune di Padova, in un'area compresa tra via Isonzo e via Siena. La zona di intervento è meglio identificata nella *tav. 01 – estratti*.
3. Il Piano Urbanistico Attuativo è finalizzato allo sviluppo urbanistico, edilizio ed ambientale dell'ambito di cui al comma 1, che verrà attuato mediante i seguenti interventi:
 - La demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi edifici con destinazione a prevalenza residenziale, dotati delle relative opere di urbanizzazione e standard primari;

2. INTERVENTI PREVISTI

1. Nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo sono previsti i seguenti interventi:
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità indicate nelle presenti Norme Tecniche Attuative e le indicazioni che saranno contenute nel Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione;
 - la realizzazione di edifici privati con destinazione residenziale e uffici.

3. PARAMETRI E STANDARD URBANISTICI

3.1. Edificabilità

1. L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo avviene nel rispetto dei seguenti parametri, come indicato nella *tav. 08 – parametri edilizi* :
 - volume riservato agli interventi privati: 9668 mc.

3.2. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso ammessa all'interno del Piano Urbanistico Attuativo è quella residenziale ad accezione del lotto n° 6 ove è previsto residenziale e commerciale nel limite del 15 % della volumetria totale di piano, e fa riferimento a quanto riportato nelle presenti Norme Tecniche Attuative ed nel Piano Regolatore Generale vigente.

3.3. Ambito di intervento

1. L'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo è ricompresa in un unico ambito di intervento, secondo lo schema riportato nella *tav. 08 – parametri edilizi*.
2. L'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, ricadenti nell'ambito verrà eseguita secondo le regole stabilite nella Convenzione Urbanistica.

Lotti edilizi

1. Per ogni lotto, nella *tav. 08 – parametri edilizi*, viene indicato il perimetro dei lotti, le linee di massimo inviluppo fuori terra, i volumi massimi edificabili, nonché altre eventuali prescrizioni particolari. E' sempre consentita la trasposizione di volume e di superficie tra i lotti con un massimo del 30 % senza che questo comporti variante urbanistica.

3.4. Standard urbanistici

1. Nella *tav. 07 – verifica degli standard* sono individuati gli spazi per servizi ed attrezzature pubbliche, comprendenti l'urbanizzazione primaria:
 - marciapiedi e percorsi pedonali;
 - aree a verde pubblico;
 - parcheggi pubblici;
 - viabilità e intersezioni.

3.5. Opere di urbanizzazione primaria

Generalità

1. Nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, che saranno dettagliate ulteriormente nel Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria non sono reperite all'interno dell'ambito; gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dalla convenzione.

3. Il progetto generale dovrà essere realizzato in un unico stralcio.

Strade e percorsi pedonali

1. Nella *tav.14 – sezioni urbanistiche e stradali* sono riportate le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle strade e dei percorsi pedonali.
2. Lo zero urbanistico è fissato sul marciapiede privato antistante ai lotti.
3. La progettazione dettagliata delle opere stradali sarà definita nel Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

Parcheggi

1. Nella *tav.14 – sezioni urbanistiche e stradali* sono riportate le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei parcheggi a servizio della residenza.

Aree a verde pubblico

1. Le aree a verde pubblico dovranno essere adeguatamente dotate di:
 - elementi di arredo;
 - percorsi pedonali.
 - le parti libere dovranno essere piantumate.

Alberature

1. Le strade carrabili, i percorsi pedonali, le aree di parcheggio, dovranno essere dotate di idonee alberature secondo le indicazioni della *tav.15*
2. Le alberature previste sia per le aree a verde pubblico che per i parcheggi dovranno essere scelte in accordo con l'ufficio tecnico comunale.
3. Il posizionamento definitivo delle alberature sarà definito in accordo con il settore verde.

Reti tecnologiche

1. Un'ipotesi di collocamento delle reti tecnologiche è riportata nelle *Tav.11A Rete Acque Bianche, Tav 11B Rete Acque Nere, Tav 11C Rete Acquedotto e Gas, Tav 11D Rete Telecom ed Enel, Tav 11E Illuminazione pubblica*.
2. Il progetto dovrà ottenere l'approvazione degli enti gestori dei servizi.
3. Sono consentite modifiche, suggerite da particolari esigenze tecniche, purché venga mantenuto lo stesso livello di servizio per le varie parti dell'insediamento e previo accordo con gli enti preposti alla gestione dei servizi stessi e con i competenti uffici comunali.

4. Dovranno essere verificate anche le reti esistenti a cui si prevede di collegarsi, le stesse dovranno eventualmente essere adeguate, sentiti i competenti uffici comunali e gli enti di gestione.
5. Gli impianti tecnologici, quali colonnine telefoniche e del gas, potranno essere localizzati nei parcheggi e nelle aree per spazi pubblici; dovranno comunque essere progettate in modo tale da creare il minor impatto ambientale e visivo possibile.

Tutte le opere di urbanizzazione indispensabili all'area di intervento sono comprese nell'area in proprietà privata, ad eccezione di alcune opere che saranno eseguite su suolo pubblico, quali la sistemazione a parcheggio lungo via Siena e il raccordo con la pista ciclabile lungo via Isonzo ed i collegamenti delle reti tecnologiche di progetto a quelle esistenti; tali lavori sono comunque da considerarsi parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria dell'area e saranno realizzate in accordo con i Settori Competenti.

4. PARAMETRI E STANDARD EDILIZI

4.1. Prescrizioni generali

1. La *tav. 09 – planivolumetrico* fornisce la soluzione per la realizzazione dei lotti da ritenersi prescrittiva.
2. Relativamente alle dotazioni per il risparmio energetico, per quanto non esplicitamente citato, si rimanda a quanto prescritto dal D. Lgs 115/2008, alla Legge Regionale n. 21/1996 e successive modifiche ed integrazioni, ed alle Norme Tecniche Attuative e Regolamento Edilizio del Piano Regolatore Generale vigente.

4.2. Modalità di realizzazione degli interventi edilizi

Denuncia di Inizio Attività (DIA)

1. Il presente piano attuativo ai sensi della Legge 443/2001 dell'art. 22 del D.p.r. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002, contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, (*tav 08 – parametri edilizi*)

2. In tal caso, l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo consente di passare all'esecuzione degli interventi edilizi, di cui esistano le disposizioni riportate al comma 1, mediante semplice Denuncia di Inizio Attività (DIA). È comunque sempre ammessa la normale procedura del Permesso di Costruire, ai sensi del D.P.R. 380/2001.
3. Nel caso di attuazione degli interventi, di cui ai precedenti commi, attraverso la procedura della Legge 443/2001, sono da intendersi prescrittive le indicazioni riportate nel Piano stesso. Saranno possibili, senza costituire variante urbanistica, modifiche interne e prospettiche, di lieve entità che non alterano significativamente la sagoma planivolumetrica e tutti gli interventi consentiti con D.I.A. ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Permesso di Costruire

1. Gli interventi edilizi individuati dal presente Piano attraverso le specifiche previste dalla Legge 443/2001, potranno essere realizzati attraverso la normale procedura del Permesso di Costruire, ai sensi del DPR 380/2001; in questo caso, sono da ritenersi prescrittivi i seguenti articoli delle presenti Norme Tecniche Attuative, e le seguenti tavole grafiche:
 - tav. 08 – PARAMETRI EDILIZI
2. Il progetto presentato attraverso la procedura del Permesso di Costruire dovrà essere realizzato nel rispetto di quanto contenuto nel DPR 380/2001 e nel Piano Regolatore Generale vigente.
3. Nella presentazione del progetto edilizio, va comunque ritenuto prescrittivo quanto contenuto nelle tavole del Piano Urbanistico Attuativo relativamente al massimo inviluppo ed alle altezze massime degli edifici.
4. Per quanto non espressamente specificato nelle presenti norme si fa riferimento al Piano Regolatore Generale vigente.

4.3. Caratteri formali e costruttivi degli edifici

1. Gli edifici dovranno avere caratteri formali e compositivi relazionati al contesto ambientale ed agli spazi pubblici previsti dal Piano Urbanistico Attuativo.

2. Saranno preferenziali le scelte relative ad elementi costruttivi, materiali e finiture compatibili con i caratteri dell'edilizia condivisi per l'intero Piano Urbanistico.
3. Gli edifici dotati di impianti che prevedono l'utilizzo di pannelli solari dovranno prevedere soluzioni progettuali idonee a integrare e inserire in modo organico le parti tecnologiche nel progetto architettonico.
4. Il piano d'imposta dei fabbricati deve essere sempre superiore rispetto al piano stradale o al piano campagna circostante. In caso di realizzazione di piani interrati o seminterrati, deve essere sempre eseguita l'impermeabilizzazione delle murature al di sotto del piano d'imposta del fabbricato.

4.4. Accessi carrai e pedonali, rampe di accesso ai locali interrati e recinzioni

1. Nelle tavole di progetto vengono indicati gli accessi carrai per ogni lotto; in sede di richiesta del Permesso di Costruire, per i singoli lotti, la *tav. 09 – planivolumetrico* fornisce un'ipotesi di collocamento degli accessi.
2. gli accessi potranno essere previsti in posizione anche diversa purché non pregiudichino la sicurezza dei percorsi pedonali e carrabili.
3. Gli accessi pedonali e carrai dovranno rispettare quanto previsto dal Codice della Strada ed essere conformi a quanto previsto nelle Norme Tecniche Attuative e nel Regolamento Edilizio del Piano Regolatore Generale vigente.
4. È consentita la realizzazione di eventuali locali interrati, purché essi vengano realizzati nel rispetto del sedime del fabbricato e privi di rampe di accesso carraie..
5. Le recinzioni utilizzate dovranno avere altezza massima di 1,60 m con parte piena 0,50 m, tranne che per la zona di accesso ai lotti per l'installazione di contattori, citofoni, ect, ed essere uniformi nella tipologia, ed in particolare:
 - le recinzioni tra i lotti e dovranno essere formate da rete metallica a stanti e siepe;
 - le recinzioni verso la strada dovranno essere di tipo unitario e semplice.

4.5. Aree di pertinenza di ciascun edificio

1. I progetti edilizi relativi ai fabbricati devono prevedere anche la sistemazione e l'arredo delle aree private di pertinenza dei fabbricati, che dovranno sorgere esclusivamente all'interno della zona di perequazione.
2. Le aree di pertinenza potranno essere recintate nel rispetto delle Norme Tecniche Attuative e nel Regolamento Edilizio del Piano Regolatore Generale vigente.

4.6. Norme speciali

1. Per quanto non esplicitamente trattato dalle presenti norme speciali di attuazione, valgono le norme di P.R.G. e Regolamento Edilizio vigenti, nonché le altre normative in materia urbanistica e di tutela ambientale.

NOTA:

L'eventuale cabina andrà ricavata in area privata da concordare prima della richiesta del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Padova, 18 luglio 2014