



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI PADOVA

1222•2022
800
ANNI

COMPLESSO EX-S.E.E.F.
VIA CAMPAGNOLA - PADOVA

PIANO DI RECUPERO

AREA EDILIZIA E SICUREZZA
Ufficio Sviluppo Edilizio

PADOVA - Palazzo S.Stefano - P.zza Antenore n.3
tel. 049/8273274 fax 049/8273269



cod.edif.: 01220

EX S.E.E.F. Via Campagnola

elab.:

R7

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data: 17.02.2020

curatori:

aggiorn.: 01.09.2020

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato **"AREA EX S.E.E.F via CAMPAGNOLA"** ubicato nel Quartiere "Centro Storico" tra via D. Campagnola e via P. Canal.

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 al Permesso di Costruire.

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	PERCENTUALE VOLUMETRICA
Residenziale	Superficie Lorda di Pavimento in mq 911	56,8%
Direzionale – Nuova Costruzione	Superficie Lorda di Pavimento in mq 1.000	22,6%
Direzionale – Esistente	Superficie Lorda di Pavimento in mq 470	12,0%
Direzionale – Cambio destinazione d'uso	Superficie Lorda di Pavimento in mq 250	8,6%

Ne consegue che non 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 modalità differenziate, 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. A08, con apposita differente grafia. Esse 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. F03. Lo zero urbanistico si definisce come quella quota dalla quale sono calcolate le altezze degli edifici, ai sensi del Regolamento Edilizio, ed è indicato nella Tav. A08 citata, corrispondentemente alla quota del percorso scoperto di uso pubblico limitrofo ai lotti edificabili. Nel presente P.U.A. è previsto un solo punto di zero urbanistico, come indicato nella Tav. A08 citata.

ART. 4 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- ◆ Il volume massimo complessivo di progetto (costituito dall'eventuale volume esistente in mantenimento e/o ristrutturazione/restauro al netto delle demolizioni delle superfetazioni individuate e dal volume realizzato in esecuzione del Piano);
- ◆ La massima superficie lorda di pavimento a destinazione non residenziale;
- ◆ Il minimo indice di permeabilità, calcolato secondo quanto previsto dal Regolamento

Edilizio;

- ◆ La massima altezza dei fabbricati;
- ◆ La presenza o meno di interrati e la loro destinazione d'uso;
- ◆ La sagoma di massimo inviluppo dei fabbricati;
- ◆ I distacchi minimi delle sagome di massimo inviluppo dai confini di proprietà;
- ◆ I distacchi minimi tra le sagome di massimo inviluppo dagli edifici esistenti, dentro e fuori ambito d'intervento del P.U.A.;
- ◆ La sagoma e la posizione di progetto dei fabbricati, in conformità a quanto previsto dall'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale;
- ◆ Lo zero urbanistico;
- ◆ La posizione degli accessi al lotto;
- ◆ L'ubicazione e dimensione di portici e gallerie, fermi restandone il numero e la presenza nei percorsi indicati;
- ◆ L'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio.

Costituiscono elementi indicativi del Piano Urbanistico Attuativo, da precisare col Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa:

- ◆ 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.

Ferme restando la volumetria/superficie lorda di pavimento totale e le sagome di massimo inviluppo dei fabbricati, sono ammesse variazioni alla volumetria/superficie lorda di pavimento 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 S.C.I.A. alternativa, 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 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.

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.

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/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 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una o più domande di Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa, 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. 8 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: per gli edifici pubblici di nuova costruzione dovrà essere pari alla categoria a energia quasi zero (NZEB); per le abitazioni, 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 S.C.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. 9 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.

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 contenga 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. 10 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 dello Strumento Urbanistico Generale e dei regolamenti comunali vigenti.

In ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di Permesso di costruire o S.C.I.A. alternativa, tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, archeologico, ambientale eventualmente richiesti dalle norme vigenti.