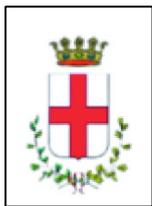


COMUNE DI PADOVA

REGIONE DEL VENETO



Promotore:

Setten Genesio S.p.a.

via Venezia, 18
31046 Oderzo (TV)
C.F. P.I. 00705200269

Progettista:

zanonarchitettiassociati

via Sile, 30
31056 Roncade
t. +39 0422 789665
architetti@zanonassociati.com

Variante P.U.A. Riqualificazione Urbanistica dell' area a nord della Chiesa della Pace e del Tribunale

R01 Norme Tecniche di Attuazione

CLIENTE	COMMESSA	FASE	DOC.	TIPO	REV.	DATA:	SCALA:
<input type="text"/>	marzo 2014						
REV.	DESCRIZIONE	REDATTO	DATA	VERIFICATO	DATA	APPROVATO	DATA
-	-	-	-	-	-	-	Marzo 2014
-	-	-	-	-	-	-	-

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Precisazioni preliminari

L'area interessata dalla variante è quella che risulta compresa nel perimetro indicato con apposite grafie nelle tavole grafiche della variante al “Piano” stesso.

Art. 2 – Norme generali

La configurazione planimetrica delle zone e delle aree, quotate e non quotate nelle planimetrie potrà essere precisata in sede di frazionamento o di costituzione dei vincoli di uso pubblico delle medesime zone od aree.

La quota di riferimento per la misurazione delle altezze ed il calcolo del volume sarà precisata in sede di Permessi di costruire, tenendo conto delle quote delle opere di urbanizzazione esistenti e/o previste dal Piano Attuativo e potrà essere diversa per ogni singolo fabbricato.

Eventuali errori catastali sulla mappa e nel registro delle partite quali insufficienze di trascrizioni o frazionamenti per effetto di "variazioni in corso" non modificano ne titoli di proprietà, ne l'entità delle opere previste, ne variano i vincoli attribuiti agli immobili compresi nel programma.

Art. 3 – Attuazione

Il Piano viene attuato a seguito di progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e dei relativi Permessi di Costruire, anche in più fasi mediante stralci funzionali.

I lavori di bonifica ambientale e bellica sono ultimati. Lì dove il PUA presenti un sufficiente grado di approfondimento plani volumetrico e di definizione dei fabbricati si potrà procedere, per quelle sole parti, una volta approvata la variante al Piano, con la richiesta dei titoli edilizi per mezzo di DIA o superDIA.

Art. 4 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti dal P.U.A. sono quelle ammesse nell'art. 19 delle Norme Tecniche del P.R.G:

a – direzionale, commerciale, turistico-ricettivo, artigianale di servizio ed artistico;

b – residenziale

c - servizi pubblici e di interesse pubblico.

E' previsto un volume di mc 156.400, così suddiviso in base alle destinazioni d'uso:

- destinazioni non residenziali volume di mc 116.400 pari al 74,42%
- destinazioni residenziali volume di mc 40.000 pari al 25,58%

Nell'ambito della destinazione non residenziale è prevista una media struttura di vendita alimentare con una superficie di vendita massima di mq. 2.500 oltre ai negozi di vicinato e alle medio/piccole strutture di vendita come definite dall'art. 80 del R.E.

Considerata la tipologia degli edifici previsti dal P.U.A., in base ad alle norme vigenti attinenti agli esercizi commerciali, ogni edificio costituirà ambito commerciale autonomo.

Le attività di vendita potranno trovare ubicazione al piano terra e al primo piano; i relativi locali accessori potranno essere ricavati ai piani interrati.

Art. 5 – Planivolumetrico - Edificazione

Nel rispetto delle prescrizioni generali di cui all'art.1 l'edificazione deve rispettare i criteri di urbanizzazione e costruzione riportati nel planivolumetrico rappresentato nella TAV.8 per la volumetria fuori terra e TAV.9 per il piano interrato denominate "Parametri di edificazione terra e interrato".

In particolare hanno carattere vincolante:

- il volume massimo complessivo
- il volume massimo residenziale
- i limiti di massimo inviluppo planimetrico
- l'altezza massima degli edifici
- i portici con carattere vincolante
- la dotazione minima delle aree pubbliche e/o di uso pubblico

L'altezza massima è definita con esclusione dei volumi tecnici ed è comprensiva dell'eventuale maggior spessore delle partiture orizzontali finalizzato al risparmio energetico di cui alla L.R. 21/86.

Ai fini di realizzare un maggior isolamento termico-acustico e migliorare la qualità degli edifici, si potranno applicare le disposizioni previste dalle L.R. n. 21/96 nel calcolo dei volumi e delle S.L.P., fermo restando il massimo inviluppo dei fabbricati.

Le ipotesi di edificazione e di sistemazione delle aree pubbliche e private, comprese le rampe di accesso ai piani interrati così come indicato negli elaborati, potranno essere precisate in sede di Permesso di Costruire nel rispetto dei criteri informativi del Piano.

E' ammessa la costruzione degli edifici per stralci funzionali, come indicato nell'allegata planimetria TAV.7, fermo restando che all'esecuzione di ogni stralcio dovrà essere soddisfatta nell'ambito dell'intero piano, la dotazione minima di aree a servizi per standard (verde/parcheggio) e la dotazione di parcheggio privato.

Ogni stralcio funzionale potrà essere oggetto di un unico Permesso di costruire. Lì dove il PUA presenti un sufficiente grado di approfondimento plani volumetrico e di definizione dei fabbricati si potrà procedere, per quelle sole parti, una volta approvata la variante al Piano, con la richiesta dei titoli edilizi per mezzo di DIA o superDIA; ciò non esclude, al momento della richiesta del titolo edilizio, la possibilità di apportare non sostanziali modifiche prospettive, planimetriche e di distribuzione interna rispetto il presente grado di approfondimento del PUA.

Nel rispetto del volume massimo edificabile, le volumetrie edificabili individuate dei singoli stralci potranno essere oggetto di trasposizione di volume tra gli stessi nel limite del 3% della volumetria complessiva.

Il perimetro degli stralci di cui alla tav. 7 potrà essere precisato in sede di Permesso di costruire; prioritariamente o contemporaneamente al primo stralcio dovrà essere ultimata l'autorimessa interrata a nord del Tribunale, la strada Fiera/Stazione e via Goldoni. Gli stralci indicati nella tavola 8 non hanno un ordine temporale di realizzazione.

E' obbligatorio che ogni stralcio funzionale risponda allo standard minimo di dotazioni pubbliche e private, fermo rimanendo quanto espresso al precedente comma.

La controstrada a nord, prevista sopra le autorimesse interrate, sarà realizzata contemporaneamente ad ogni singolo stralcio, con accessi e uscite provvisorie al cantiere, fermo restando che gli stralci successivi al primo dovranno garantire la preservazione dei tratti precedentemente realizzati, nonché la loro fruibilità in sicurezza.

Art. 6 – Distacchi – Altezze

L'edificazione deve rispettare i distacchi minimi previsti nella tavola TAV. 9 del piano in particolare:

- per gli edifici compresi nell'ambito del piano è ammesso un distacco minimo di ml. 5.00 tra pareti non finestrate ed un distacco minimo di m. 10.00 (dieci) tra pareti finestrate;
- rispetto agli edifici esistenti esterni all'ambito del piano la nuova edificazione deve rispettare i distacchi rappresentati nelle tavole e comunque con un minimo di ml. 10.00 (dieci) anche tra pareti non finestrate.

La quota di riferimento per il calcolo dell'altezza e dei volumi dei singoli edifici sarà definita in sede di richiesta di P.d.C. in funzione della situazione altimetrica delle opere di urbanizzazione.

Art. 7 – Interventi nel sottosuolo

Nel sottosuolo sono previste autorimesse private e di uso pubblico secondo quanto indicato dalla TAV.9 In particolare sono prescrittive le dimensioni dei massimi ingombri (involuppi) mentre hanno carattere indicativo l'organizzazione interna delle autorimesse, le posizioni, il numero e le dimensioni dei vani scala, delle rampe, delle griglie di aerazione e delle uscite di sicurezza, elementi che saranno definiti nel progetto esecutivo, in considerazione delle esigenze di razionalità progettuale e del rispetto delle prescrizioni in materia di sicurezza, in particolar modo di quelle antincendio, fermo restando l'impostazione generale e le quantità delle aree a servizi previste.

Le autorimesse potranno essere realizzate su uno o su due piani interrati fermo restando il massimo involucro planimetrico indicato nelle tavole di progetto e il rispetto degli standard.

I parcheggi privati per le residenze debbono essere previsti almeno in ragione di un posto auto per unità immobiliare e comunque in misura non inferiore a mq. 1.00 (uno) ogni mc. 10.00 (dieci) del volume. Per la superficie non residenziale nella misura di 1 mq ogni 2.5 mq slp.

Nel sottosuolo possono essere ricavati inoltre:

- i locali di servizio alle residenze ed alle attività consentite nel soprassuolo;
- impianti tecnologici (cabine elettriche, centrali termiche, ecc);
- i locali spogliatoio per il personale delle attività consentite nel soprassuolo ed i relativi servizi igienici;
- i magazzini per le attività commerciali, direzionali, ecc. previste ai piani superiori;

e comunque tutti i locali con usi di servizio e/o accessori non abitabili.

La suddivisione delle superfici accessorie e di parcheggio riportata nelle tavole grafiche è indicativa.

Le griglie di aerazione, necessarie per gli usi consentiti nel sottosuolo possono venire ricavate negli spazi privati e/o privati di uso pubblico quali parcheggi, strade, marciapiedi, percorsi pedonali, spazi lastricati, piazze, portici, con esclusione delle aree sistemate a verde.

Art. 8.1 – Opere di urbanizzazione previste

Le opere di urbanizzazione previste dal piano vengono precisate in sede di progetto esecutivo delle medesime. Sono considerate opere di urbanizzazione:

- le strade e gli allargamenti stradali,
- il verde pubblico;
- i parcheggi di uso pubblico;
- i percorsi di uso pubblico;
- tutti i servizi a rete comprese le cabine elettriche di trasformazione e le cabine di decompressione gas (escluse quelle private), che saranno ubicate secondo le indicazioni degli enti preposti e comunque in posizioni tali da creare il minor impatto visivo possibile.

In particolare le cabine elettriche vanno posizionate ai piani interrati o al piano terra degli edifici.

Sono altresì considerate opere di urbanizzazione la piazza e le autorimesse d'uso pubblico.

Nella sistemazione delle aree pubbliche o di uso pubblico deve essere garantita la possibilità per persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche così come previsto dalla legislazione vigente.

Art. 8.2 – Materiali: spazi pubblici e spazi privati

Lo spazio pubblico o di uso pubblico (percorsi pedonali, piazze e slarghi ecc..) sarà realizzato in materiali resistenti all'usura, naturali o artificiali, per consentire una durevolezza appropriata.

Nella sistemazione del soprassuolo delle aree aperte pubbliche e private devono essere impiegati esclusivamente i materiali seguenti:

-Per la viabilità di uso pubblico tipo il controviale: pavimentazione in conglomerato bituminoso o cementizio tipo "cemento architettonico" pigmentato con caratteristiche fonoassorbenti per le percorrenze veicolari e attraversamenti stradali;

-Elementi in pietra naturale o artificiale o in piatti di cor-ten in forte spessore, nei punti di raccordo tra viabilità pubblica e pertinenziale, oppure pavimentazioni continue in conglomerato;

-Pietra naturale ed artificiale o pavimentazioni continue di uno spessore adeguato per tutti gli spazi di uso pubblico o pubblici come i marciapiedi, i portici, i marciapiedi le piazze.

Gli elementi di arredo urbano, di disegno e finitura dello spazio pubblico o di uso pubblico, dovranno essere realizzati in relazione alla qualità dei materiali e del disegno architettonico complessivo.

Risulta inoltre indispensabile una coerenza nella scelta dei materiali tra i vari futuri lotti di intervento, che consenta l'unitarietà del risultato finale. Pertanto, con il progetto esecutivo del 1°stralcio dovranno essere definiti gli elementi di finitura delle opere di urbanizzazione, che dovranno essere di riferimento per i successivi stralci, quali:

Disegno e materiali della pavimentazione

Illuminazione (corpi illuminanti)

Cestini

Porta biciclette

Griglie

Tombini

Caditoie

Aiuole

Marciapiedi

Camminamenti di uso pubblico

Gli elementi accessori, quali insegne degli esercizi commerciali, antenne, condizionatori, pompe di calore, camini e quant'altro di pertinenza degli edifici dovrà essere oggetto di particolare cura e progettazione unitaria.

Art. 8.3 – Caratteristiche architettoniche e prestazionali degli edifici

Sono da tenere in considerazione nella progettazione dei singoli edifici alcuni importanti elementi di indirizzo.

I citati elementi di indirizzo costituiscono indicazione morfologica generale e non introducono vincolo prescrittivo alla libertà del disegno architettonico che mantiene valore prevalente, pur nel rispetto delle indicazioni prescrittive del Piano.

Nella progettazione delle aree esterne e degli edifici sarà posta particolare attenzione alla salvaguardia dell'ambiente e al risparmio energetico, in particolare:

- per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche e la permeabilità dei è stata realizzata apposita Valutazione di Compatibilità Idraulica.
- Per quanto riguarda il risparmio energetico verranno perseguiti sistemi costruttivi atti a limitare le dispersioni termiche e studiato l'utilizzo di fonti alternative e rinnovabili di energia, in particolare di pannelli solari e fotovoltaici, sempre comunque nel rispetto delle norme e leggi vigenti.
- Verrà inoltre valutata la predisposizione di un impianto di recupero di parte delle acque meteoriche, convogliandole su cisterne impermeabili, da utilizzare per usi non alimentari.

Art. 8.3.1.- Le facciate

- Residenze

Gli edifici residenziali prevedono l'utilizzo di una loggia perimetrale di profondità di almeno 1.5 m, questo rende libero il disegno delle facciate esterne dal partito delle finestre interne.

La loggia è distribuita sul perimetro esterno ed interno al portico in maniera continua o discontinua per una percentuale di almeno il 70% del perimetro. Le

facciate possono prevedere articolazioni volumetriche sia in aggetto che a sbalzo (bow window) purchè si rispettino le distanze minime tra gli edifici e dai confini.

Le fronti possono essere “scavate” in modo da consentire una articolazione planimetrica ed altimetrica delle facciate.

E' consentita l'articolazione altimetrica della facciata pur rispettando le altezze massime consentite dalla TAV 06, dei profili (tavola prescrittiva).

Le facciate potranno avere una delle seguenti finiture (ovvero una o la combinazione di esse):

- pietra naturale o ricomposta: la pietra naturale o ricomposta può essere impiegata per il rivestimento dell'intero fronte o di alcuni elementi di disegno della facciata;
- muratura a mattoni a faccia a vista tipo paramano, realizzati con mattoni parallelepipedi o sagomati;
- legno con spessori superiori a cm. 4 e superficie a vena a vista, naturale;
- il calcestruzzo a faccia vista purchè trattato con finitura superficiale di pregio vernici o cerato, pannelli di cemento ricomposti in fibra di vetro, tipo gerchy;
- terracotta anche smaltata;
- la finitura ad intonaco potrà essere utilizzata su superfici limitate e comunque in relazione alle scelte architettoniche.

-Edifici non residenziali – Uffici

Le facciate possono prevedere articolazioni volumetriche sia in aggetto o a sbalzo (bow window) purchè si rispettino sia le distanze minime tra gli edifici, che “in scavo” per consentire una articolazione planimetrica ed altimetrica delle facciate.

Le facciate saranno materiche e potranno avere una delle seguenti finiture (ovvero una o la combinazione di esse):

- pietra naturale o ricomposta: la pietra naturale o ricomposta può essere impiegata per il rivestimento dell'intero fronte o di alcuni elementi di disegno della facciata anche in diversi cromatismi.
- legno con spessori superiori a cm. 4 e superficie a vena a vista, naturale.
- Il calcestruzzo a faccia vista.
- I metalli possono essere impiegati per il rivestimento.

-Il calcestruzzo a faccia vista purchè trattato con finitura superficiale di pregio vernici o cerato, pannelli di cemento ricomposti in fibra di vetro, tipo gerchy, cemento disattivato etc. o cemento bocciardato.

-terracotta anche smaltata.

-E' possibile utilizzare facciate in vetro nei soli uffici o in edifici non residenziali purchè si adottino sistemi adeguati di protezione e di risparmio energetico.

Nel caso della facciata in vetro sarà possibile utilizzare soluzioni tipo "a doppia pelle" ispezionabili e non, senza che l'incremento di spessore di facciata rientri nel calcolo dei volumi.

Art. 8.3.2.- portici, sbalzi, aggetti, arretramenti

Al piano terra sono vincolanti i portici così come indicato dalla TAV.08, di carattere prescrittivo e sono da considerarsi nella fruizione degli spazi di uso pubblico.

Gli edifici proposti dal P.U.A prevedono portici o aggetti per lo più su tutti i lati, la cui altezza minima è indicata in m. 3,50 e la larghezza minima in m. 3,00 per i portici; la loro ubicazione è individuata nella TAV 8.

In sede di progettazione architettonica potranno essere previste quelle modifiche che, rispettando tale criterio, siano giustificate da motivi architettonici o di funzionalità dei percorsi; pertanto saranno precisati gli allineamenti e le configurazioni delle superfici porticate. I portici sono da intendersi sia come elementi architettonici a sbalzo ossia senza appoggi, con puntuali possibilità di arrivare a terra mediante setti o pilastri

I soffitti dei portici e porticati , nonché i soffitti delle logge, dei bow window, visibili dagli spazi pubblici o dagli spazi privati, non saranno trattati come soffitti da interni, ma pensati secondo la logica costruttiva della durevolezza e della buona illuminazione.

Rispetto all'allineamento vincolante e alle linee di massimo inviluppo sono ammessi nel rispetto del Regolamento Edilizio sbalzi o aggetti di sottolineatura architettonica, come bow windows, aggetti ecc...

Non costituiscono volume o superficie coperta quelle pensiline necessarie agli spazi di manovra ed aree di approvvigionamento per la media struttura di vendita., nonché gli elementi di protezione per gli ingressi agli edifici.

Art. 8.3.3.- Coperture

Le coperture saranno realizzate secondo le seguenti soluzioni (o loro combinazione):

-Tetto giardino praticabile nel caso degli edifici a corte sia di uso pubblico che privati (come nel caso delle residenze).

Tecnologicamente questi giardini devono essere realizzati con tecnologie che consentano di piantumare siepi e cespugli, prati, piccole alberature (con estradosso pavimentato, a cassone di ghiaia, o a toit-jardin , e con adeguato spessore del terreno vegetale, drenaggi, guaine di protezione e massetti di pendenza ecc...)

-Gli edifici prevedono per l'utilizzo della **coperture a falde** (singola o doppia); è consentito l'uso della **copertura piana**.

Non sono previsti sporti di gronda; pertanto la copertura degli edifici prevede una soluzione di continuità, anche materica, tra parete verticale e tetto, con l'adozione tecnologica di gronde incassate;

Il tetto inclinato (con pendenza di almeno 30%), deve consentire l'alloggiamento di pannelli solari e fotovoltaici integrati e realizzati con elementi in laterizio anche murati, purchè in continuità con la facciata.

Si possono prevedere tetti ricoperti con lastre metalliche o piani per eventuali edifici non residenziali, purchè realizzati con la possibilità di integrare impianti solari e fotovoltaici. Così come indicato dalla normativa di riferimento Comunale e sovracomunale o Nazionale, gli edifici hanno l'obbligo di un impianto che preveda l'utilizzo della fonte rinnovabile solare attraverso la conversione fotovoltaica o del solare. L'impianto funzionerà in parallelo alla rete di distribuzione dell'energia

elettrica di media tensione e provvederà a coprire parzialmente il fabbisogno energetico del fabbricato.

Sono consentiti entro la percentuale del 10% della superficie coperta, elementi puntuali rialzati tipo altane, torrette o emergenze architettoniche anche oltre i limiti di altezza massima dei profili e comunque motivate da esigenze di composizione architettonica.

Art. 8.3.1.- Logge

Gli edifici residenziali e non residenziali prevedono l'utilizzo di logge di profondità variabile; profondità superiori ai 1.5 metri nel caso di serre bioclimatiche non costituiscono SLP o volume come previsto dal vigente R.E art. 88.

Non sono consentiti balconi o simili, mentre sono possibili bow window e aggetti in facciata purchè compatibili con le distanze dai confini e tra gli edifici.

I balconi non sono ammessi né sui fronti interni degli isolati né sui lati esterni affacciati sullo spazio pubblico.

Le logge sui fronti prospicienti gli spazi pubblici e di uso pubblico dovranno di norma essere integrate nel volume degli edifici.

Art.9 – Allineamenti

Gli allineamenti obbligatori sono quelli riportati nella tavola prescrittiva TAV. 8

Tali allineamenti inquadrano elementi urbani di notevole importanza,(Tempio della Pace risultano prescrittivi e devono tenere conto dei massimi involucri dei vari edifici. Risultano prescrittivi anche le aperture degli isolati sul lato di Via Tommaseo come indicato dalla tavola prescrittiva TAV 8.

Art. 10 – Prescrizioni finali

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati