

Comune di Padova

Protocollo:

Quartiere: **1 Centro Storico**

Titolo:

Piano di Recupero "Tiepolo-Orus"
previsto nel P.I. Centro Storico "zone di degrado"
con precise disposizioni planivolumetriche inerenti
alle opere di urbanizzazione ed edificio
(art.23, c1, lettera b D.P.R. 380/2001)
tra le vie G.B. Tiepolo e G. Orus

Progettista:

Arch. Davide Ruzza Griggio



Arch. Mario Micalizzi



Committenti:

Rodi s.r.l.

Altre Proprietà:

R.B. Rodi s.r.l.

Descrizione:

-Norme Tecniche Operative-

Tavola:

Allegato D

Data:

Ottobre 2025

Sostituisce:

Scala:

/

A R C H I T E T T I
micalizzi & ruzza griggio
A S S O C I A T I

via Mortise n.43 - 35129 Padova tlf. 049/610483 Fax. 049/8894615 e - mail:info@micalizziruzza.it

COMUNE DI PADOVA

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano di Recupero "Tiepolo - Orus"

con precise disposizioni planivolumetriche inerenti alle opere di Urbanizzazione e agli edifici
(art.23, c1, lett.b D.P.R. 380/2001) sito in Via G.B. Tiepolo snc-

LA PROPRIETA':

Rodi s.r.l.

ALTRE PROPRIETA'

R.B. - Rodi s.r.l. -

IL TECNICO:

**Studio Micalizzi Mario & Ruzza Griggio Davide
Architetti Associati via Mortise 43, 35129 Padova**

INDICE

	pag.
art.1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE	3
art.2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO	3
art.3 DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO E DELLE QUOTE DI PROGETTO	3
art.4 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI	4
art.5 STRADE E PERCORSIPEDONALI, CARRABILI	5
art.6 AREE A VERDE ATREZZATO E PARCHEGGI PUBBLICI	5
art.7 AREE SCOPERTI DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI	5
art.8 ATTUAZIONE DEL PIANO	6
art.9 PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI	6
art.10 REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE	7
art.11 DISPOSIZIONI FINALI	8

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

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano di Recupero denominato "**Tiepolo - Orus**" ubicato nel Quartiere Centro Storico -Borgo Portello-, in via G.B. Tiepolo s/n.

Esse devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano e dell'edificio in esso previsti, in fase di Permesso di Costruire o S.C.I.A. Alternativa.

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.

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

ART. 2 DESTINAZIONI D'USO E MODALITA' D'INTERVENTO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO.

La destinazione d'uso dell'edificio previsto dal P.di.R. è quella ammessa dall'art. 15 c.4 lett. a delle Norme Tecniche Operative del P.I.:

Ne consegue che è presente una destinazione prevalente residenziale, 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, adottandone i relativi parametri.

Le modalità d'intervento sono quelle ammesse nell'art.15 c.11 classe C con interventi previsti dalla classe D ai sensi dell'art.15 c.12

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. 2 e 7, con apposita differente grafia.

Le quote dello stato di fatto 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. 2 citata.

Lo zero urbanistico si definisce come quella quota dalla quale sono calcolate le altezze dell'edificio, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio, ed è indicato nella Tav.6 citata, corrispondentemente alla quota del percorso scoperto pubblico limitrofo all'area oggetto di P.di R..

ART. 4 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.

All'interno dell'area perimetrata di degrado vengono individuati due ambiti, area soggetta ad intervento ed area di altra proprietà non interessata dal P.di R..

Area oggetto di P.di R. (ex torrefazione Ruffo)

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano di Recupero:

- Il volume massimo complessivo di progetto (costituito dal volume esistente);
- Il minimo indice di permeabilità, calcolato secondo quanto previsto dall'art.62 del vigente Regolamento Edilizio;
- La massima altezza dei fabbricati;
- La sagoma dei fabbricati, in pianta e in alzato;
- I distacchi minimi tra le sagome dei fabbricati o parti di esse contrapposte, e tra esse e gli edifici esistenti, dentro e fuori ambito d'intervento del P.U.A.;
- La presenza di interrati e la loro destinazione d'uso;
- I distacchi minimi dei fabbricati dai confini di proprietà, di area pubblica o di uso pubblico, esistente o prevista;
- Lo zero urbanistico;
- L'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio.

L'altezza massima è definita con esclusione dell'eventuale maggior spessore delle partiture orizzontali finalizzato al risparmio energetico di cui alla L.R. 21/96. 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.

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 Titolo abilitativo nel rispetto dei criteri informativi del Piano.

Ferme restando la volumetria totale di progetto e la sagoma di massimo inviluppo del fabbricato, sono ammesse variazioni alla volumetria indicata dal Piano per l'edificio, o ambito edificatorio, nella misura massima del 5% rispetto al minore dei valori variati.

Costituiscono elementi indicativi del Piano di Recupero, in quanto realizzato con Precise Disposizioni:

- 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 compaiono nelle tavole di P.U.A., vanno considerati prescrittivi.

Nel sottosuolo sono previste autorimesse private secondo quanto indicato dalla TAV.14 In particolare hanno carattere indicativo le dimensioni dei massimi ingombri (iniluppi) e 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, ferma restando l'impostazione generale e le quantità delle aree a servizi previste.

Le griglie di aerazione, necessarie per gli usi consentiti nel sottosuolo possono venire ricavate negli spazi privati preferibilmente in zone non critiche per il passaggio di pedoni, ed in ogni caso di portanza e caratteristiche adeguate, antitacco ed antisdrucchiolo.

Edifici aderenti al P.di R. non oggetto d'intervento

Per tale ambito, mapp.le 311 (porzione), sul quale insiste l'edificio attualmente occupato da un'attività commerciale (Bar), aderente al P. di R. si prevedono interventi limitatamente alla copertura che verrà uniformata alla copertura dell'edificio di progetto costruito in aderenza. Il mappale 309 (porzione) e 616 rimarranno ad uso scoperto privato a servizio dei mapp.li 311 (porzione) e 495, sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione Ordinaria/Straordinaria ai sensi del D.P.R. n°380/2001 art.3 c.1 lett. a-b-c.. compreso il cambio di destinazione d'uso da commerciale/direzionale a residenziale.

Edifici stralciati dal P.di R.

Per tale ambito, i fabbricati esistenti, insistono su una superficie totale di mq.209,00 con una volumetria di mc. 1475,00 superando ampiamente la volumetria ammissibile, pertanto si ritenengono le suddette aree già sature di volume.

ART. 5 STRADE E PERCORSI PEDONALI, CARRABILI

Nella strada e percorsi pubblici, previsti dal Piano (allargamento stradale), 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 E PARCHEGGI PUBBLICI

Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel P.di.R., 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, dovranno essere forniti manuali, garanzie e certificazioni ai fini della sicurezza.

Le aree destinate a verde, dovranno essere sempre delimitate da apposita cordona di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi; le parti a confine con proprietà private non dotate di recinzione, dovranno essere adeguatamente recintate.

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.

ART. 7 AREE SCOPERTE DELL'AREA PRIVATA E RECINZIONI

La rampa di uscita dal parcheggio interrato dovrà avere una pendenza massima del 20 % e prevedere uno spazio in piano di almeno 5 m di sviluppo, prima dell'immissione sul percorso carrabile pubblico/di uso pubblico.

L'eventuale copertura in terreno vegetale dei parcheggi interrati dovrà avere lo spessore minimo di 60 cm salvo diverse indicazioni impartite dal Settore Verde, Parchi e Agricoltura Urbana.

L'area dovrà essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile nel rispetto del regolamento e disposizioni per la tutela del verde pubblico e privato del Comune di Padova.

Anche le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dal vigente Regolamento Edilizio.

I pluviali della copertura, quando non sia previsto un auspicabile recupero delle acque meteoriche, dovranno sversare il più possibile su terreno drenante, tramite manufatti o ghiaioni frangiflusso ed antierosione (Tav. 10).

Le recinzioni del complesso del P.di.R. dovranno essere progettate unitariamente e una volta approvate il progetto presso il Settore Edilizia Privata, con la prima domanda di SCIA Alternativa al Permesso di Costruire, essere adottate in tutto il perimetro dell'area d'intervento.

La S.C.I.A. Alternativa al P.C. del fabbricato deve contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, curando in particolare il rilievo delle opere di urbanizzazione esterne al lotto, per coordinarsi con esse.

Le altezze massime delle recinzioni verso strada o spazio pubblico/di uso pubblico sono di 1,50 m complessivi, con basamento pieno al massimo di 50 cm.;

potranno essere realizzate parti piene, fino all'altezza massima consentita, limitatamente alle zone d'ingresso al lotto, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc. Le recinzioni tra lotti dovranno avere altezza massima di 1,50 m, e potranno anche essere realizzate con stanti e rete metallica plastificata, interposti a siepi di mascheramento.

ART. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una o più domande di SCIA Alternativa al Permesso di Costruire, che possono riguardare sia le opere di urbanizzazione sia il fabbricato, in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del P.di R., 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.di R., con gli eventuali approfondimenti necessari a renderlo esecutivo, secondo i pareri dei Settori e Servizi preposti alla gestione delle opere di urbanizzazione.

Per gli interventi nel sottosuolo che prevedono scavi di profondità superiore a 1,50 ml. dalla quota di campagna verrà chiesto Nullaosta della Soprintendenza Archeologica e prima dell'inizio dei lavori di scavo e di edificazione sarà dato preavviso scritto alla Soprintendenza Archeologica e per conoscenza al Comune almeno 15gg. prima.

ART. 9 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 del fabbricato, dovrà essere certificato il consumo energetico delle abitazioni, che dovrà essere rispettoso del D.Lgs 28/2011.;

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 per ogni unità abitativa, 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 la raccolta dei rifiuti sarà previsto un'isola ecologica, in ogni caso le modalità saranno 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 S.C.I.A. alternativa al P. di C. e della richiesta della SCA per 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. 10 REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DELL'EDIFICIO E DELLE AREE SCOPERTE

La progettazione del nuovo edificio 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 del fabbricato, 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 del fabbricato 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 (Tav.9 fotoinserimenti).

Le facciate possono prevedere articolazioni volumetriche, 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. 07 (distanza dai confini).

Le coperture saranno realizzate per almeno il 50 % della superficie mediante le tecnologie costruttive del tetto verde o tetto giardino ai sensi dell'art. 38.3 - comma 6 – lett. a) del vigente Regolamento Edilizio. Il tetto deve consentire l'alloggiamento di pannelli solari e fotovoltaici integrati.

L'edificio residenziale prevede l'utilizzo di logge di profondità non superiori ai 1,5 metri, nel caso di serre bioclimatiche non costituiscono volume qualora realizzati come previsto dal vigente R.E art. 88 e/o dalla direttiva regionale in materia. Sono consentiti balconi o simili,

ART. 11 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.I. e regolamenti comunali vigenti.

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