

LUOGO

PADOVA

VIA BOCCACCIO - ZACCONI

COMMITTENTI

OGGETTO

**P.U.A. DI VIA BOCCACCIO/ZACCONI PER L'ATTUAZIONE
DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE FINALIZZATO
ALL'AMPLIAMENTO DEL PARCO DEI FRASSINI E DEL PARCO
MILCOVICH**

PROGETTO

MENEGAZZI MICHELON ARCHITETTI ASSOCIATI

VIA FORNACE MORANDI 18/4, 35133 PADOVA

TEL. 049 8649367 E MAIL mail@menegazzimichelon.it

CODICE

2303

FASE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

TAVOLA

NORME TECNICHE OPERATIVE

2303-A ALL B.0

DATA

SETTEMBRE 2025

SCALA

-

FILE

LAVORI\2303 - PADOVA VIA BOCCACCIO -
MAGGIORE\PIANIFICAZIONE\2-P.U.A\2025.XX.XX - ULTERIORI
INTEGRAZIONI\PRODOTTI DA STUDIO\DISEGNI\DWG

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 di PUA di Via Boccaccio Zacconi per attuazione all'Accordo di Pianificazione finalizzato all'ampliamento del Parco Milcovich e del Parco dei Frassini.

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 SCIA alternativa al PDC.

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	QUANTITA'	PERCENTUALE VOLUMETRICA
Residenziale	Volume v.p.p. in mc.	13.538	100,00%

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, secondo le differenti destinazioni d'uso previste, adottandone i relativi parametri.

In ogni caso la consistenza delle dotazioni ed il valore delle opere è stato predeterminato in sede di accordo di pianificazione

ART. 3 DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO E DELLE QUOTE DI PROGETTO.

Le quote dello stato di fatto del terreno sono evidenziate nella Tav. 2.3 e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nella Tav. 6.3. 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 nel libretto delle misure. Lo zero urbanistico si definisce come quella quota dalla quale saranno calcolate le altezze degli edifici, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio e corrisponde alla quota del percorso scoperto pubblico/di uso pubblico limitrofo ai lotti edificabili. Nel presente P.U.A., data l'esposizione su due specifici fronti (Via Boccaccio e Via Zacconi), sono previsti due diversi punti di zero urbanistico (per le differenti aree), determinati in funzione della posizione dei lotti edificabili.

In particolare, ai fini del calcolo del volume urbanistico, la quota 0,00 viene assunta sul piano di calpestio del marciapiede esistente contiguo ai lotti da edificare. Ai fini del calcolo del volume urbanistico, per gli edifici privi di interrato e per gli edifici con interrato valgono le modalità di calcolo del volume descritte nel Regolamento Edilizio.

ART. 4 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- Il volume massimo complessivo di progetto;
- Il minimo indice di permeabilità, calcolato secondo quanto previsto dell'art. 62.1 del vigente Regolamento Edilizio;
- La massima altezza dei fabbricati;
- La sagoma di massimo inviluppo dei fabbricati, in pianta e in alzato, sia delle parti fuori terra che entro terra;
- I distacchi minimi tra le sagome di massimo inviluppo o parti di esse contrapposte, e tra esse e gli edifici esistenti, dentro e fuori ambito d'intervento del P.U.A.;
- I distacchi minimi delle sagome di massimo inviluppo dai confini di proprietà, di lotto, di area pubblica o di uso pubblico, esistente o prevista;
- Il punto di zero urbanistico.
- L'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio.

Fermo restando quanto disciplinato dall'art. 4 delle Norme Tecniche Operative vigenti alla data di adozione del presente PUA, la volumetria totale ammessa e le sagome di massimo inviluppo stabilite, sono consentite variazioni alla volumetria indicata dal Piano, nella misura massima del 5%, per una sola volta, rispetto al minore dei valori variati. In questo caso andrà presentato, con il permesso di costruire o SCIA Alternativa al P.d.C, un planovolumetrico di aggiornamento firmato dagli aventi titolo dei tre lotti in questione.

Sono inoltre consentite, nel rispetto dell'impianto planovolumetrico generale, degli standard di Piano e dei valori compositivi degli edifici, modifiche non rilevanti delle sagome di massimo inviluppo 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.

A seguito della richiesta di Permesso di Costruire o presentazione della S.C.I.A Alternativa al P.d.C. , viene confermato il volume assegnato al lotto relativo; pertanto, non sarà ammessa successivamente nessuna trasposizione di volume verso altri lotti anche non ancora edificati; l'eventuale volume residuo resterà assegnato al lotto stesso per eventuali futuri ampliamenti.

Costituiscono elementi indicativi del Piano Urbanistico Attuativo, da precisare col permesso di costruire o in sede di SCIA alternativa al PDC:

- ◆ La sagoma di progetto dei fabbricati all'interno della sagoma di massimo involucro, 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 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;

Elementi diversi da quelli elencati, che compaiano nelle tavole di P.U.A., vanno considerati prescrittivi.

ART. 5 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. Le aree destinate a verde, attrezzato o di arredo, 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. 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, dotati di segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada. Nei parcheggi pubblici 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. 6 AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI

Le aree dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile. 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, oltre a quanto già previsto per un adeguato recupero delle acque meteoriche, dovranno sversare il più possibile su terreno drenante, tramite manufatti o ghiaioni frangi flusso ed antierosione.

Le altezze delle recinzioni verso strada o spazio pubblico/di uso pubblico sono ammesse al massimo di altezza 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 essere realizzate con stanti e rete metallica plastificata, interposti a siepi di mascheramento.

ART. 7 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una o più domande di Permesso di Costruire o SCIA alternativa, che possono riguardare sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia quella dei fabbricati, in funzione di quanto precisato in sede di approvazione del P.U.A., negli appositi atti deliberativi e nella convenzione urbanistica.

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.

Il progetto contiene le precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, costruttive e formali di cui al DPR 380/01, estese anche alle opere di urbanizzazione. In questo caso verrà confermato il progetto definitivo delle opere approvato con P.U.A., con eventuali approfondimenti necessari a renderlo esecutivo, secondo i pareri dei Settorie 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, possibilmente senza immissioni in fognatura.

Per le prestazioni energetiche, dovrà essere certificato il consumo energetico delle abitazioni, che dovrà rispettare quanto previsto dal D. Lgs n. 26/2011 ed integrato dal D. Lgs n. 199/2021.

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 3 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 valgono le disposizioni in essere al momento della formazione del PUA e contenute nel vigente regolamento per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, adottato dal competente organo od azienda preposta.

In ogni caso i progetti dei vari lotti dovranno prevedere aree appositamente dimensionate per la futura raccolta "porta a porta", da prevedere nelle aree scoperte di loro pertinenza, tramite idonei spazi per la differenziazione e l'accumulo, in attesa dello smaltimento.

Al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire o SCIA alternativa e all'atto dell'attestazione dell'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, oltre che dai grafici di progetto completi di particolari, colori e materiali utilizzati, risultare anche 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. Inoltre, dovranno essere rappresentate graficamente le ombre portate dai nuovi edifici o corpi di fabbrica sulle altre parti degli stessi e sulle costruzioni circostanti.

Oltre ai prospetti dell'edificio (o dell'insieme di edifici), dovrà essere prodotto uno o più rendering tridimensionali che illustrino il corretto inserimento dell'intervento nel contesto circostante.

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 di P.I. e regolamenti comunali vigenti.

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

Padova, 18 settembre 2025

Arch. Fabio Michelin