

LUOGO

PADOVA

VIA FORCELLINI, VIA FILIASI, VIA COLLEONI E PINTON.

COMMITTENTE

CONSORZIO FORCELLINI

VIA EGIDIO FORCELLINI 150,
35128 PADOVA

OGGETTO

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO
"PIANO FORCELLINI" TRA LE VIE FORCELLINI,
FILIASI, COLLEONI E PINTON**

VARIANTE N. 2

PROGETTO

MENEGAZZI MICHELON ARCHITETTI ASSOCIATI

VIA FORNACE MORANDI 18/4 , 35133 PADOVA
TEL. 049 8649367 E MAIL mail@menegazzimichelon.it

CODICE

2102

FASE

VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

TAVOLA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2102-E

DATA

DICEMBRE 2025

SCALA

-

NOTE

FILE

...LAVORI\2102 - PADOVA PUA DI VIA FORCELLINI , FILIASI ,
COLLEONI\PIANIFICAZIONE\E - VARIANTE N. 2 AL P.U.A\2025.12.XX -
INTEGRAZIONE\PRODOTTI DA STUDIO\DSEGN\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 "Piano Forcellini", ubicato nel Quartiere n. 3 EST, tra le vie tra le vie E. Forcellini, J. Filiasi, B. Colleoni e P. Pinton.

Il PUA contiene le previsioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 1444/68 e le precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, costruttive e formali ai sensi del DPR 380/2001.

Per quanto non contemplato nelle presenti norme, trattandosi di variante al PdL approvato sotto la vigenza del previgente P.R.G. valgono le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale e del Regolamento Edilizio previgente e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e non possono porsi in contrasto con la citata disciplina. 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 (NTO) e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nella convenzione, che sono prevalenti; in caso d'incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

In caso di contrasto o di incongruenza fra N.T.O. e convenzione prevale quest'ultima.

Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione sostituiscono integralmente quelle del PUA approvato con DGC n. 47 del 24/10/2017.

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.	20749	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.

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

Le quote dello stato di fatto del terreno sono evidenziate nella Tav. 02 e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nella Tav. 07. Nel rilievo dell'area sono stati adottati appositi capisaldi, la cui monografia compare nella Tav. 02 citata. Lo zero urbanistico si definisce come quella quota dalla quale sono calcolate le altezze degli edifici, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio e corrisponde alla quota del percorso scoperto pubblico (marciapiede) limitrofo ai lotti edificabili. Nel presente P.U.A., data la complessa integrazione con la situazione esistente, sono previsti diversi punti di zero urbanistico (per le differenti aree), determinati caso per caso in funzione della posizione dei lotti edificabili.

In particolare, ai fini del calcolo del volume urbanistico, si precisa che costituisce "volume tecnico" la sopraelevazione del piano terra, dalla quota zero di riferimento, per motivi di sicurezza idraulica, prescritta dal Consorzio di Bonifica nel parere idraulico n° 2020/0014433 del 07/07/2020, nel caso non sussistano sottostanti piani interrati.

ART. 4 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo tutti gli elementi previsti dal planivolumetrico dei cui alla tavola 07.8, quali:

- Il volume massimo complessivo di progetto previsto in ogni singolo lotto, salvo gli incrementi volumetrici generati dai maggiori spessori di solai e muri perimetrali previsti dalla L.R. 21/96, necessari al fine di garantire l'efficientamento energetico degli edifici;
- Il minimo indice di permeabilità, calcolato secondo quanto previsto agli articoli 91 e 121 del Regolamento Edilizio previgente;
- La massima altezza urbanistica dei fabbricati stabilita per ogni singolo lotto dal planivolumetrico;
- L'accessibilità degli interrati con rampe e la posizione delle stesse;
- La sagoma, i distacchi tra i fabbricati e distanze dai confini previsti all'interno di ogni singolo lotto indicati nel planivolumetrico, salvo la possibilità di modificare i distacchi entro e non oltre la soglia del 5% in più ed in meno rispetto alla quota indicata, mediante SCIA in variante, e comunque nel rispetto dei distacchi minimi dai confini, dai fabbricati contermini entro e fuori dall'ambito di intervento, come esplicitati all'articolo 7 delle NTA previgenti.
- I punti di zero urbanistico per le diverse zone.

- L'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio.

Sono inoltre consentite, nel rispetto dell'impianto planivolumetrico generale, degli standard di Piano e dei valori compositivi degli edifici, modifiche non rilevanti alla 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, 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, cordone ed elementi di arredo urbano. Tutti i percorsi realizzati 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 realizzati saranno 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. Le aree destinate a verde, attrezzato o di arredo, dovranno essere sempre delimitate da apposita cordone 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 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 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 pre-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 frangi flusso ed antierosione.

Ogni Permesso di Costruire e/o SCIA alternativa dei fabbricati contiene la tavola della sistemazione esterna e delle recinzioni, e cura il rapporto con le opere di urbanizzazione esterne al lotto, coordinandosi con esse.

Le rampe di uscita da eventuali parcheggi interrati dovranno avere una pendenza massima del 20 % e prevedere uno spazio in piano di almeno 5 ml di sviluppo, prima dell'immissione sul percorso carrabile pubblico, che dovrà essere agevolmente visibile. L'eventuale copertura in terreno vegetale di parcheggi interrati dovrà avere lo spessore minimo di 40 cm.

Le altezze massime delle recinzioni verso strada o spazio 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 essere realizzate con stanti e rete metallica plastificata, interposti a siepi di mascheramento.

ART. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano viene attuato mediante il deposito di più SCIA alternative che riguarderanno sia le opere di urbanizzazione sia i fabbricati.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere in ogni caso contenuti in apposito fascicolo separato da quello riguardante gli edifici.

Il Piano Attuativo viene approvato con le precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, costruttive e formali di cui al D.P.R. 380/01, estese anche alle opere di urbanizzazione. In questo caso con la SCIA verrà confermato il progetto definitivo delle opere approvate 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. 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;

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 rispettati i parametri dettati dal Dlgs 28/2011 o altre disposizioni di legge vigenti al momento della costruzione.

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 del titolo abilitativo 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.10 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. Inoltre, dovranno essere rappresentate graficamente le ombre portate dai nuovi edifici o corpi di fabbrica sulle altre parti degli stessi e sulle costruzioni circostanti, durante l'arco della giornata nei vari periodi dell'anno.

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.

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 pre-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,

Arch. Marco Menegazzi

Arch. Fabio Michelon