

PROVINCIA DI PADOVA

PRESIDIO OSPEDALIERO DI CAMPOSAMPIERO



Geom. Franco Silvana

N. T.

51 del 12-12-08

Rev.	Nome file	Descrizione	Data	Redatto	Controllato	Approvato
------	-----------	-------------	------	---------	-------------	-----------



Il presente elaborato e' di proprieta' dello studio e non puo' essere riprodotto o comunicato a terzi senza autorizzazione scritta

INDICE

- Art. 1 – Definizione delle norme all'interno dell'ambito di intervento del Programma Integrato di riqualificazione urbanistica . Elaborati di piano
- Art. 2 – Programma Integrato di riqualificazione urbanistica: modalità di attuazione
- Art. 3 – Carattere delle norme
- Art. 4 – Zone speciali
- Art. 5 - Elaborati di analisi e dello stato di fatto
- Art. 6 – Ambiti territoriali
- Art. 7 - Progetto planimetrico e progetto planimetrico con prescrizioni vincolanti
- Art. 8 – Esecuzione per stralci
- Art. 9 – Norme per la vegetazione
- Art. 10 – Norme per l'edificazione: specifica dei materiali.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1 – DEFINIZIONE DELLE NORME ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI INTERVENTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA. ELABORATI DI PIANO

Le presenti norme disciplinano l'attività edilizia nella zona ospedaliera di Camposampiero. Il P.R.G. individua la zona come area per servizi pubblici e di uso pubblico.

Tutta l'attività edilizia all'interno dell'area è normata dall'art. 23 del vigente P.R.G., ed in particolare dal punto e) che definisce i servizi di interesse sovracomunale.

A tal proposito, si riporta l'articolo 23 con specifica del punto e):

Art. 23 - Aree per i servizi pubblici e di uso pubblico

e) Servizi di interesse sovracomunale

".. La realizzazione è disciplinata dal repertorio normativo per le zone significative di cui alla tav. 13.3 di progetto del P.R.G.

Per i volumi di nuova edificazione la dotazione di parcheggi viene stabilita in 0,8 mq per ogni mq. di superficie lorda di pavimento.

L'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme:

- indice di copertura non superiore al 50%;*
- distacchi come definiti dal precedente art.10;*
- dotazione di parcheggi analoga a quella prescritta per le destinazioni direzionali-commerciali. Non inferiore a 0,8 mq., per ogni mq. di superficie lorda di pavimento.*

Per gli interventi di cui al precedente articolo, il Piano Particolareggiato può stabilire criteri di edificabilità in variante alla norma generale, in considerazione di specifiche necessità economico-funzionali del servizio pubblico.

Per l'area ospedaliera valgono esclusivamente i seguenti parametri:

- nuovo volume massimo di progetto: mc. 121.000*
- distacchi dai confini e dai fabbricati: come definiti dall'elaborato n.9 del Programma Integrato*
- dotazione di parcheggi: 1/10 della volumetria di progetto per i nuovi fabbricati n.5 -7 - 9-10-25.*

Nessuno standard per l'esistente e per i nuovi magazzini, centrali termiche, fabbricati per impianti.

Articolo 2 – PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA: MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il presente Programma Integrato trova compiuta disciplina nell'art.6 del L.R. 23/1999 che prevede la procedura di approvazione dell'Accordo di Programma.

La ratio della figura dell'Accordo di Programma viene individuata dalla Circolare Regionale del 7 giugno 1990 n. 17102/127/1, nell'intento di eliminare, attraverso la creazione di una sede di coordinamento, "i tempi morti che caratterizzano l'esecuzione degli interventi, di opere o di programmi coinvolgenti più livelli di governo (statale, regionale, provinciale e comunale)", e di offrire agli enti locali "uno strumento duttile, con il quale gli interventi pubblici di maggiore livello potranno trovare una disciplina specifica, perfettamente adeguata alla peculiarità delle singole situazioni".

Articolo 3 – CARATTERE DELLE NORME

Gli elaborati e le indicazioni fornite dal presente progetto sono di carattere urbanistico da definirsi con progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che andrà concordato con i competenti Uffici Tecnici.

Articolo 4 – ZONE SPECIALI

a) ZONA RESIDENZIALE SPECIALE C/S

In tale zona sono ammessi gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, secondo i seguenti parametri:

- i.t. = mc/mq. 1,3
- h max = mt. 9,50
- distanza dai confini = mt. 5,00
- distanza dai fabbricati = mt. 10,00

L'edificazione avverrà con concessione edilizia diretta, entro la sagoma limite individuata nell'elaborato n. 9

b) – ZONA C2 DI ESPANSIONE (ZONA MISTA ALBERGHIERA, COMMERCIALE, DIREZIONE E RESIDENZIALE)

In tale zona sono ammessi gli interventi previsti negli elaborati 8) e 9) del Programma Integrato, in attuazione diretta e quindi senza preventivo strumento urbanistico. E' comunque prescritta l'elaborazione di un progetto preliminare, da presentare entro 6 (sei) mesi dall'approvazione del presente Accordo di Programma, che individui in modo prescrittivo le tipologie, le caratteristiche planivolumetriche, i materiali di finitura, le forometrie, etc.

Le destinazioni d'uso ammesse, sono:

- Fabbricato 3a di progetto: Alberghiera.
E' comunque ammessa, in alternativa totale o parziale, la destinazione residenziale e al piano terra commerciale/direzionale.
- Fabbricato 3b di progetto: Residence/residenza.
E' ammessa al piano terra la destinazione commerciale/direzionale, fatto salvo il reperimento degli standards, in aggiunta a quelli individuati nella tavola n. 10 dell'Accordo di Programma
- Fabbricato 3c di progetto: Residenza.
Al piano terra è ammessa la destinazione residenziale/direzionale.
- Fabbricato 6b esistente: Direzionale/commerciale.
 - Distanza minima dai confini: mt. 5,00
 - Distanza dai fabbricati: come previsto nell'elaborato n. 9
 - Standards: come previsto nell'elaborato n. 10. In particolare le destinazioni alberghiere, commerciali e direzionali solo per gli edifici di nuovo progetto, esclusi quindi quelli di ristrutturazione, devono individuare uno standard pari a mq. 1.00 per ogni mq. di superficie lorda di pavimento.
- Volume massimo di progetto: 40.000 mc. fuori terra, oltre al volume esistente relativo alle pertinenze di Villa Maran
- Altezza massima:
 - Fabbricato 3a di progetto : mt. 15.00
 - Fabbricato 3b di progetto : mt. 15.00
 - Fabbricato 3c di progetto : mt. 15.00
 - Fabbricato 6b esistente : altezza esistente.

Articolo 5 - ELABORATI DI ANALISI E DELLO STATO DI FATTO

Gli elaborati n. 2, 3, 4, 5 e 6 descrivono lo stato di fatto dell'area ospedaliera e

della zona C2 di espansione (zona mista alberghiera, residenziale, commerciale e direzionale), nonché della zona C/S “residenziale speciale”.

Gli elaborati hanno carattere indicativo e di analisi, fatte salve quindi tutte le volumetrie regolarmente esistenti alla data di approvazione del presente Programma Integrato di riqualificazione urbanistica.

Articolo 6 – AMBITI TERRITORIALI

L’elaborato n. 7 individua le seguenti tre aree:

- zona servizi pubblici di interesse sovracomunale;
- zona “residenziale speciale” C/S;
- zona C2 di espansione (zona mista alberghiera, commerciale , direzionale, residenziale).

Articolo 7 – PROGETTO PLANIMETRICO E PROGETTO PLANIMETRICO CON PRESCRIZIONI VINCOLANTI

Gli elaborati n. 8 e 9 definiscono gli interventi ammissibili ed il dimensionamento del progetto. Si riscontrano i seguenti elementi:

- **delimitazione ambito di intervento:** definisce l'area oggetto di intervento avente una superficie territoriale di mq. 144.537. All'interno dell'ambito nella validità di 15 anni del Programma Integrato, potranno essere rilasciate, per singoli stralci e, qualora dovute, concessioni edilizie riguardanti i volumi ammessi nella zonizzazione;
- **viabilità di progetto:** riguarda la nuova viabilità pubblica e/o gli allargamenti della viabilità esistente;
- **viabilità di progetto privata:** con tale termine viene definita la viabilità interna dell'area ospedaliera di proprietà dell'ULSS n. 15;
- **corsi d'acqua:** è individuato il canale Vandura che costituisce vincolo ai sensi L.S. n. 431;
- **fabbricati esistenti da mantenere:** si tratta dei fabbricati esistenti all'interno del complesso ospedaliero, che il progetto intende confermare. Per tali edifici è consentita la ristrutturazione;
- **fabbricati di progetto:** Nell'elaborato n. 9 sono individuati, in modo vincolante, gli ingombri, la loro altezza massima, la volumetria consentita negli ampliamenti o nei nuovi edifici;
- **parkeggi privati interrati di progetto:** i parcheggi sono dimensionati in funzione dell'ex art. 18 della L.S. 765 e dell'art. 23 delle N.T.A., modificate dalla presente normativa. In

sede di rilascio delle singole concessioni edilizie relative ai nuovi fabbricati alberghieri, residenziali, commerciali e direzionali, previsti dal progetto, andranno realizzati i parcheggi in quota a parte, così determinati: $P = 1/10$ della volumetria. L'elaborato n. 10 individua il sedime massimo entro cui sviluppare tali parcheggi.

- **aree a verde pubblico attrezzato di progetto:** le aree a verde, determinate secondo quanto previsto dall'art. 25 della L.R. 61/85, andranno arredate con manto erboso.
- **percorso pedonale attrezzato:** il percorso pedonale che si articola lungo il Canale Vandura, andrà realizzato e arredato secondo un progetto esecutivo da realizzarsi in conformità alle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Camposampiero;
- **portici:** tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.
- **standards secondario:** è individuata una superficie da cedere al Comune di Camposampiero relativa alla quota a parte dello standard secondario dovuto per la zona mista alberghiera, commerciale, direzionale, residenziale..
- **sezioni stradali tipo:** gli elaborati progettuali forniscono alcuni elementi sulle sezioni stradali tipo che vanno comunque intese come indicative e da definirsi in sede esecutiva.
- **parcheggi pubblici :** l'elaborato n 10 individua i parcheggi pubblici relativi ai fabbricati commerciali, direzionali, alberghieri e residenziali, determinati secondo quanto previsto dall'art. 25 della L.U.R. 61/85.

Inoltre, l'elaborato n. 9, in scala 1:1000, fornisce i limiti dell'edificazione attraverso prescrizioni vincolanti:

- (a) inviluppo massimo degli edifici: limite degli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti;
- (b) distacchi/quote: prescrizioni vincolanti relative alle distanze minime tra fabbricati o dalla strada o dai confini;
- (c) cartiglio specifico: per ogni intervento di ampliamento o nuova costruzione, il cartiglio definisce il volume massimo ammissibile, l'altezza massima e il numero massimo dei piani.

Articolo 8 - ESECUZIONE PER STRALCI

Le previsioni introdotte negli elaborati n. 8 e 9 di progetto potranno essere attuate

per singoli stralci o lotti, previo rilascio di concessione edilizia.

Articolo 9 - NORME PER LA VEGETAZIONE

Nei nuovi parcheggi pubblici e privati è obbligatorio l'impianto di almeno 1 albero di 1 o 2 grandezze (specie di prima grandezza hanno diametro della chioma superiore ai 10 mt., specie di seconda grandezza hanno diametro della chioma tra i 5 ed i 10 mt.) per ogni 5 (cinque) posti macchina, con funzione ombreggiante. Le specie utilizzate dovranno essere caducifoglie e rispondere ai seguenti requisiti:

- chioma espansa in senso orizzontale;
- assenza di ramificazione bassa;
- apparato radicale non eccessivamente superficiale;
- assenza di frutti pesanti od appiccicosi e di elevata emissione di polline o sostanze zuccherine.

Articolo 10 - NORME PER L'EDIFICAZIONE: SPECIFICA DEI MATERIALI

Per gli ampliamenti si dovranno prevedere soluzioni e materiali conseguenti con il fabbricato principale.

Per i nuovi fabbricati potranno essere utilizzati materiali e tipologie alternativi rispetto all'esistente, che dovranno comunque risultare significativi e qualificanti nei confronti del complesso ospedaliero.

In particolare, gli edifici 3a, 3b e 3c è obbligatorio un progetto di massima vincolante di tutti i volumi che definisca le tipologie, le forature, le altezze, le coperture i materiali di finitura.

Tale progetto dovrà essere consegnato al Comune di Camposampiero entro 6 (sei) mesi dall'approvazione del presente Programma Integrato di riqualificazione urbanistica.

Vanno comunque rispettati i caratteri informativi individuati nelle tavole 13 e 14.