

# DITTA

Mazzarolo Ennio

residente a Campodarsego via Dosso n°8 , C.F. MZZNNE50D03B524Z

## OGGETTO

Domanda di approvazione per Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata con aree da cedere per rispetto degli standards a parcheggio e verde in previsione della **realizzazione di nuove abitazioni residenziali**, località Sant'Andrea in  
Via A. Ceron, Campodarsego (PD)

## UBICAZIONE

comune di Campodarsego (PD)  
Foglio 17 mapp.le 91 (parte), Foglio 16 mapp.le 540

---

---

## NORME TECNICHE

The logo consists of the letters 'NT' in a bold, italicized, sans-serif font, enclosed within a thin black rectangular border.

**studio**



Via Rampa Cavalcavia, 26/a      Mestre -VE-  
tel. 347-4820585      e-mail: [databas@alice.it](mailto:databas@alice.it)

**progettisti**

architetto    Giovanni Claudio Noventa  
ORDINE ARCHITETTI di VENEZIA N°2288

architetto    Aurelio Chinellato  
ORDINE ARCHITETTI di VENEZIA N°2289



architettura design comunicazione  
prof.arch. aurelio chinellato prof.arch. giovanni claudio noventa  
via rampa cavalcavia, 26/a 30172 mestre venezia  
tel. 347 7792501-347 4820585  
e-mail: studio.ultrak@gmail.it  
www.ultrarkitettura.it

Spett.le

**Comune di CAMPODARSEGO –PADOVA-  
Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia  
EDILIZIA RESIDENZIALE**

Mestre, 14 agosto 2018

**NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE  
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
Art. 1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE**

Le presenti norme riguardano il **Piano Urbanistico Attuativo PdL “Ville KreOn”** di iniziativa privata con aree da cedere per rispetto degli standards a parcheggio e verde e viabilità in previsione della *realizzazione di nuove abitazioni a destinazione residenziale*, in località Sant'Andrea in Via A. Ceron, Campodarsego (PD), foglio 17 mappale 91 parte, foglio 16 mappale 540, di proprietà del Sig. Mazzarolo Ennio, nato a Campodarsego (PD) il 03.04.1950, CF. MZZNNE50D03B524Z, residente a Campodarsego (PD) in Via Dosso 8.

**PREMESSA**

Le presenti norme devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano, in fase di Permesso di Costruire. Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche Operative dello Strumento Urbanistico Comunale, 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 Operative dello Strumento Urbanistico Comunale, 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 nelle presenti norme, negli 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 ELABORATI DEL PIANO**

Si intendono costitutivi del Piano di Lottizzazione gli elaborati in forma scritta o grafica di seguito elencati:

- RT** - Relazione Tecnica
- RF** - Relazione Fotografica
- RP** - Relazione Paesaggistica
- RG** - Relazione Geologica Geomorfologica Geotecnica
- RI** - Relazione Invarianza Idraulica
- NT** - Norme Tecniche Speciali
- CU** - Convenzione Urbanistica
- QE** - Quadro Economico
- RB** - Relazione Barriere architettoniche
- PM** - Prontuario Mitigazioni
- PV** - Piano manutenzione del verde
- AP** - Accordo Pubblico-Privato
- VI** - Valutazione di Incidenza Ambientale (dichiarazione di non necessità)
- VA** - Valutazione Ambientale Strategica
- CM** - Computo Metrico Estimativo
- RC** - Relazione Tecnica Consorzio Bonifica recapito acque meteoriche

**PS** - Procura Speciale  
**DF** - Dichiarazione progettista  
**CMA** - Costi di manutenzione delle opere di urbanizzazione

**TAV. 1.1** - Inquadramento cartografico

**TAV. 2.1** - Stato di fatto, planimetria infrastrutture e reti esistenti

**TAV. 3.2** - Lineamenti progettuali

**TAV. 4.3** - Progetto planivolumetrico planimetria infrastrutture e reti di progetto

**TAV. 5.4** - Progetto con tabella delle superfici a standards e parametri urbanistici

**TAV. 6.1** -Viste prospettiche in modalità rendering

**TAV. A** - Estratto Carta della Rete Idrografica; estratto Carta Idrogeologica

**TAV. B** - Estratto Carta del Rischio Idraulico; estratto della Carta dei Bacini Idraulici Tributari degli scoli Consortili; planimetria con individuazione dello scarico verso la rete consortile; planimetria con individuazione dei posti auto dell'accesso B.

### **Art. 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO.**

Le destinazioni d'uso ammesse dal P.U.A. sono le seguenti:

Residenziale Volume Urbanistico di progetto m<sup>3</sup> 3360, gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono di conseguenza calcolati secondo la destinazione, adottandone i relativi parametri.

### **Art. 4 DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO E DELLE QUOTE DI PROGETTO.**

Le quote dello stato di fatto del terreno sono evidenziate nella Tav. 2.1 e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nella Tav. 5.4, con apposita grafia, esse sono espresse in termini di quota assoluta, riferita nel presente P.U.A. la "quota zero" (Q.z.u.) urbanistico definita come quella quota dalla quale verranno misurate le altezze dei futuri edifici (ai sensi dell'art. 5.7 delle vigenti N.T.O.), essa è fissata nel punto corrispondentemente all'asse del piano stradale di Via A..Ceron, (situato sul versante Ovest rispetto all'area di progetto) idoneamente fissato con chiodo minato direttamente sul manto stradale con quota in colore rosso nella tavola di progetto (Tav. 2.1, Tav. 4.3).

### **Art. 5 PLANIMETRIA**

La composizione planimetrica rappresentata su Tav.3.2 e Tav. 4.3, hanno carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni definite dalle presenti norme.

In particolare hanno carattere prescrittivo:

- la destinazione d'uso nei limiti previsti dall'art. 16 delle presenti norme adeguate al P.I.;
- la tipologia edilizia unifamiliare-bifamiliare;
- l'altezza massima degli edifici;
- il limite di massimo inviluppo per la costruzione dei fabbricati;
- la dotazione minima delle aree pubbliche e/o di uso pubblico, coperte e scoperte.

La composizione planivolumetrica ha carattere indicativo per quanto riguarda la suddivisione delle unità abitative interne ai lotti, la larghezza e la lunghezza.

### **Art. 6 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.**

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- Il volume massimo complessivo di progetto;
- Il minimo indice di permeabilità non inferiore al 30%;
- La massima altezza dei fabbricati pari a 7,00 ml. misurato a partire da quota zero urbanistico come definito nel precedente articolo;
- È ammessa la presenza di interrati entro il sedime degli edifici senza realizzazione di accessi da rampe esterne;
- Il numero massimo di unità immobiliari per lotto o macro-lotto (uni, bifamiliari);
- Le possibilità di variare le superfici dei singoli lotti;
- La possibilità di trasferimento di parte del volume in più o in meno fra i singoli lotti nel rispetto della volumetria massima ammissibile;
- Le distanze minime misurate in proiezione orizzontale della superficie coperta dei futuri edifici dovranno rispettare i contenuti descritti nell'art.6 delle N.T.O. del vigente Piano degli Interventi;
- Lo zero urbanistico individuato sull'asse del piano stradale di Via Ceron, (situato sul versante Ovest rispetto all'area di progetto).
- L'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio.

Ferme restando al rispetto della volumetria totale del PdL "Ville KreOn" e della linea di limite di massimo inviluppo nei lotti, sono ammesse variazioni alla volumetria indicata dal Piano per ciascun lotto, nella misura massima di mc. 150,00 in più o in meno rispetto al valore indicato e la possibilità di variare le superfici dei singoli lotti. In questo caso andrà presentato, con il permesso di costruire a edificare, un planivolumetrico di aggiornamento firmato dagli aventi titolo dei lotti interessati, che non costituisce variante al P.d.L.

Fermo restando le disposizioni contenute nelle N.T.O. del P.I. vigente e a quanto previsto dal Codice Civile le sagome di inviluppo dei fabbricati indicate nelle tavole di progetto a scopo puramente indicativo non sono prescrittive per le future

edificazioni e verranno precisate in fase di progetto architettonico dei futuri edifici soggetti a separata richiesta di Permesso di Costruire, non costituiscono variante al P.d.L.;

Sono inoltre consentite, nel rispetto dell'impianto planovolumetrico generale, degli standard di Piano e dei valori compositivi degli edifici, modifiche all'interno delle sagome di massimo inviluppo e della conformazione delle opere di urbanizzazione, che potranno essere presentate non come varianti al Piano, ma come modifiche non sostanziali, che non costituiscono variante al Piano di Lottizzazione.

Costituiscono elementi indicativi non vincolanti del Piano Urbanistico Attuativo, da precisare col Permesso di Costruire ad edificare:

- Le quote di progetto delle aree scoperte, sono precisate nelle tavole di progetto (Tav.4.3 e Tav.5.4) delle opere di urbanizzazione, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e terreni limitrofi;
- La posizione dei due accessi carrai al lotto, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada, tenendo presente che gli stessi devono, di norma, non aggravare la viabilità stradale di via A. Ceron esistente, esterna al Piano;
- Le superfici e volumi dei singoli lotti.

#### **Art. 7 STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI**

In tutte le strade e percorsi pubblici e di uso pubblico, 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 ed elementi di arredo urbano, inoltre si rinvia la scelta dei materiali come indicati nelle tavole di progetto delle varie opere di urbanizzazione e delle prescrizioni degli enti preposti alla gestione.

Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con quanto richiesto dal Settore lavori pubblici del Comune 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. 8 AREE A VERDE ATTREZZATO, PARCHEGGI PUBBLICI**

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. Di essi, particolarmente per le attrezzature destinate al gioco, dovranno essere forniti manuali e certificazioni ai fini della sicurezza. Le aree destinate a verde, dovranno essere sempre delimitate dalle parti a confine con proprietà private, che dovranno essere adeguatamente recintate. I percorsi pedonali, gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere privilegiati soluzioni con pavimentazione permeabile. Gli spazi a parcheggio pubblico dovranno essere illuminati e seguendo i criteri già enunciati nella relazione Tecnica, dotati di segnaletica verticale e orizzontale e percorsi pedonali, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'area a verde attrezzato verrà recintata sui tre lati Nord, Est e Sud, tramite recinzione composta da rete metallica plastificata verde e stanti in acciaio zincato, avente un'altezza massima di cm 180; il versante Ovest sarà collegato con l'area a giochi esistente; l'accesso all'area a verde di progetto avverrà attraverso tombinamento parziale (ml.5,00) del fossato, creando in tal modo continuità con l'area a verde pubblico attrezzato esistente, il lato Sud del tombamento del fossato sarà protetto da parapetto, il traliccio Enel presente sull'area sarà delimitato da recinzione su due lati. (Tav. 5.4).

#### **Art. 9 AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI**

Le aree scoperte dei lotti dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde arbustivo.

Anche le pavimentazioni dei percorsi dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria (I.p.) 30%, definito nell'art. 22.3.6 delle vigenti NTO.

Il Permesso di Costruire dei fabbricati dovrà contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni.

Le altezze massime delle recinzioni sono pari a 1,80 ml complessivi, con basamento pieno di 30 cm e soprastante ringhiera metallica in acciaio o con intera recinzione piena; le zone d'ingresso alle unità dovranno prevedere gli elementi per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc.

Le recinzioni di divisione tra i lotti potranno avere altezza massima di 1,80 ml e potranno essere realizzate con basamento pieno di 30 cm e soprastante ringhiera metallica in acciaio o con intera recinzione piena o con siepi di mascheramento.

#### **Art. 10 ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Piano viene attuato mediante presentazione di Permesso di Costruire, che riguarda le opere di urbanizzazione, in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del P.U.A., specificate nella deliberazione di approvazione del Piano e nella convenzione attuativa.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno sviluppare il progetto di massima contenuto nel Piano Urbanistico Attuativo approvato. In tal caso verrà confermato il progetto definitivo delle opere approvato con il P.d.L., con gli eventuali approfondimenti necessari a renderlo esecutivo, secondo i pareri dei Settori e Servizi preposti alla gestione delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 11 PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

Per le prestazioni energetiche, dovrà essere certificato il consumo energetico delle abitazioni, che dovrà essere uguale o inferiore a 50 kWh/mq anno, equivalente o migliore della classe energetica B.

Gli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale dovranno essere ad alta efficienza; dovranno essere installati impianti fotovoltaici aventi potenza di almeno 1/65 della superficie in pianta per ogni unità abitativa, utilizzando modalità integrate con l'edificio, rimandando ogni altra disposizione al decreto legislativo 03-03-2011, n. 28. 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 saranno previste nelle aree adiacenti agli accessi delle residenze, idonei spazi per la differenziazione e l'accumulo, in attesa dello smaltimento. Al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire il progettista o direttore dei lavori dovrà presentare esplicita dichiarazione sull'osservanza delle sopra esposte prescrizioni di qualificazione ambientale ed energetica degli edifici.

#### **Art. 12 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 residenziale, 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. 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 condizionati da altezza e l'inviluppo massimo definiti nel P.d.L. in oggetto, formali e di scelta dei materiali e comunque subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e delle prescrizioni degli esperti in essa contenute. Si prevede l'edificazione con coperture a due falde, piane o entrambe. A corredo degli elaborati grafici, dovrà essere prodotta una relazione che contempra tutti gli aspetti elencati nel presente articolo.

#### **Art. 13 PERMESSI DI COSTRUIRE – AGIBILITA'**

Il rilascio dei Permessi di Costruire (relativi agli edifici), dovranno essere subordinati all'avvenuta esecuzione al grezzo delle opere di urbanizzazione primaria, complete di massicciata stradale.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità delle singole costruzioni, o loro porzioni, sarà invece subordinato all'avvenuto collaudo con esito favorevole delle opere di urbanizzazione primaria e dall'avvenuta presentazione della documentazione di frazionamento, approvato da parte dell'Agenzia del Territorio.

#### **Art. 14 PERIODO DI VALIDITA' DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.**

Ai sensi dell'art. 16 della Legge 17.08.1942 n. 1150, successivamente modificata ed integrata, il periodo entro il quale il Piano di lottizzazione in oggetto dovrà essere attuato, è fissato in 10 anni.

#### **Art. 15 DISPOSIZIONI FINALI**

Il Piano di Lottizzazione viene attuato nel rispetto delle norme del P.A.T. e P.I. vigenti, dalle previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali.

Il progettista

arch. Aurelio Chinellato