



**PIANO ATTUATIVO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (1° e 2° Stralcio) AI SENSI DEGLI ARTT. 7 (COMMA 4) E 11 DELLA L.R. N.14 DEL 04/04/2019, DELL'AREA DENOMINATA "EX CAVINATO", SITA IN VIA DE TONI A CAMPODARSEGO (PD) con realizzazione del 1° Stralcio d'intervento.**

## ***Allegato "G"***

### **NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE**

---

via Verdi, 9 35011-Campodarsego-Padova-Italy T./ F. 049 9201282 E-MAIL archcontesergio@gmail.com  
PEC sergio.conte@archiworldpec.it P.I. 00111870283 C.F. CNTSRG59E13D879X

**Art. 1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE**Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Riqualificazione Urbana (stralci 1° e 2°), ai sensi degli art. 7 comma 4 e 11 comma 1 della L. R. N. 14/2019, sull'area denominata "Ex Cavinato" a Campodarsego - in via De Toni 9-11-13-15-17; area ricadente nelle Zona Territoriali Omogenee (ZTO) "C1" - Residenziale urbana di completamento (art. 19 N.T.O.). Esse devono essere rispettate nella progettazione e realizzazione dell'edificato e delle opere di urbanizzazione. Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche Operative del PI , il Regolamento Edilizio comunale 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, 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 negli 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 Urbanistico Attuativo gli elaborati in forma scritta o grafica di seguito elencati:

- Tavola n. U.01:           inquadramento
- Tavola n. U.02:           planimetria dello stato di fatto con rilievo planialtimetrico e planimetria con allineamento edifici su via De Toni
- Tavola n. U.03:           planimetria dello stato di fatto con calcolo delle superfici degli ambiti di intervento
- Tavola n. U.04:           piante prospetti e sezioni dell'edificio "1" da demolire
- Tavola n. U.05:           piante prospetti e sezioni dell'edificio "2" da demolire
- Tavola n. U.06:           piante prospetti e sezioni dell'edificio "3" da demolire
- Tavola n. U.07:           planimetria dello stato di fatto con sottoservizi esistenti
- Tavola n. U.08:           planimetria di progetto con planivolumetrico
- Tavola n. U.09:           planimetria di progetto su base catastale e base p.i.
- Tavola n. U.10:           planimetria di progetto con standard urbanistici
- Tavola n. U.11:           planimetria di progetto con sottoservizi
- Tavola n. U.12:           profili normativi regolatori
- Tavola n. U.13:           comparativa
- Tavola n. U.14:           sezioni stradali tipo
- Tavola n. E.15: piante di progetto e verifica volumi - 1° stralcio di intervento
- Tavola n. E.16: prospetti e sezioni di progetto - 1° stralcio di intervento
- Tavola n. E.17: verifiche normative (misure protettive accesso in quota e adeguamenti alla DGR n. 1428 del 06.09.2011)
- Allegato "A": relazione tecnica
- Allegato "B": relazione fotografica
- Allegato "C": relazione paesaggistica
- Allegato "D": schema di convenzione
- Allegato "E": prontuario per la mitigazione ambientale
- Allegato "F": quadro economico delle opere da vincolare ad uso pubblico
- Allegato "G": norme tecniche particolari di attuazione
- Allegato "H": verifica compatibilità geologica, idrogeologica e sismica
- Allegato "I": computo metrico estimativo delle opere da vincolare ad uso pubblico

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

Le destinazioni d'uso, secondo quanto indicato all'articolo 9 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, ammesse dal PUA sono le seguenti:

esclusivamente residenziali per un volume di 5.761,67 m<sup>3</sup>. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituirà violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

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

Le quote dello stato di fatto del terreno sono evidenziate nella Tav. U.02, mentre quelle dello stato di progetto sono evidenziate nella Tavola U.12.

Esse sono espresse in termini di quota assoluta riferita alla quota zero urbanistico, individuata in corrispondenza del marciapiede di Via De Toni.

#### **Art. 5 PLANIVOLUMETRICO**

La composizione planivolumetrica rappresentata nella Tav. U.08, ha carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni definite dalle presenti norme.

In particolare hanno carattere prescrittivo:

- Le destinazioni d'uso nei limiti previsti dal precedente articolo 3;
- La tipologia edilizia;

#### **Art. 6 VOLUMI, DISTANZE, ALTEZZE**

Per quanto riguarda i volumi, le distanze e le altezze progettuali si deve far riferimento a quanto riportato sugli elaborati di progetto con la precisazione che tutte le deroghe sull'ordinamento civile delle distanze tra edifici ivi applicate sono state consentite nei limiti indicati dall'art. 9, ultimo comma, del D.M. 1444/68 in quanto il progetto è inserito in un PUA di riqualificazione urbana con previsioni planivolumetriche che hanno evidenziato una capacità progettuale di ridefinizione dei rapporti spazio-dimensionali e architettonici delle varie costruzioni esistenti ormai obsolete dando uniformità urbanistica a questa parte di territorio. Costituiscono pertanto elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- il volume massimo complessivo ammesso per l'ambito di intervento, con riferimento all'applicazione della Legge Regionale "Veneto 2050" (artt. 7, comma 4 e art. 11);
- La massima altezza del fabbricato pari a 15,90 m misurata a partire da quota zero urbanistico fino all'intradosso dell'ultimo piano abitabile, con le tolleranze previste all'Art.3;
- Lo zero urbanistico individuato in corrispondenza del marciapiede di Via De Toni;

#### **Art. 7 PERCORSI PEDONALI**

Negli spazi privati coincidenti con i percorsi di uso pubblico previsti dal Piano Attuativo, dovranno essere rispettate le vigenti normative 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 negli allegati del computo metrico estimativo e sugli elaborati delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire che riguarda sia l'edificazione che le opere di urbanizzazione. Nel caso di presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire, dovranno essere rispettate le disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive indicate nel PUA.

#### **Art. 9 PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

Per le prestazioni energetiche, dovrà essere certificato il consumo energetico delle varie unità abitative, che dovrà essere uguale o inferiore a quanto previsto dal decreto 26 giugno 2015, A

riguardo si precisa che l'edificio oggetto delle presenti norme sarà definito "edificio ad energia quasi zero" in quanto sono contemporaneamente rispettati:

- Tutti i requisiti previsti dalla lettera b), del comma 2, del paragrafo 3.3 del decreto di cui all'articolo 4, comma 1 del decreto legislativo 192/2005, secondo i valori vigenti dal 1° gennaio 2019 per gli edifici pubblici e dal 1° gennaio 2021 per tutti gli altri edifici;
- Gli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili nel rispetto dei principi minimi di cui all'allegato 3, paragrafo 1, lettera c), del decreto legislativo 3 marzo 2011, n.28.

Pertanto tutte le unità abitative del costruendo fabbricato dovranno adottare le sorgenti rinnovabili sia di tipo diretto (impianto fotovoltaico) che di tipo indiretto (pompa di calore elettrica a compressione di vapori) con le seguenti caratteristiche;

- Impianto invernale composto da impianto radiante a pavimento e impianto estivo composto da ventilconvettori idronici serviti da pompa di calore splittata aria/acqua reversibile;
- Unità VMC per ricambio aria ambienti con recuperatore in controcorrente;
- Serbatoio inerziale di capacità 2l per ciascuna pompa di calore per riscaldamento/raffrescamento. Bollitore Acs per ciascuna pompa di calore da 150l
- Livello minimo di automazione per il controllo, la regolazione e la gestione delle tecnologie dell'edificio e degli impianti termici (BACS), corrispondente alla Classe B, come definita nella Tabella 1 della norma UNI EN 15232 e successive modifiche o norma equivalente.
- La copertura a falda è utilizzata solo per il supporto dei pannelli fotovoltaici e quindi non è prevista l'adozione di tecnologie di climatizzazione passiva.

Infine, anche per una migliore qualificazione (rispetto) ambientale, sarà prevista, per la raccolta dei rifiuti, un'area adiacente alla nuova viabilità, con idonei spazi comuni per la raccolta differenziata con accumulo, in attesa dello smaltimento. Al momento della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al P.d.C. il progettista o direttore dei lavori dovrà presentare esplicita dichiarazione 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 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 edificati, esistenti e di progetto;
- di funzionalità rispetto alla destinazione 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, 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, con le aree scoperte, i loro rapporti dimensionali condizionati da altezza e l'involuppo massimo definiti nel P.d.R. in oggetto, formali e di scelta dei materiali.

## **Art. 11 AREE A SERVIZI-MONETIZZAZIONE**

Il progetto del PUA non prevede la monetizzazione di superfici a servizi (parcheggio e verde) . Tali aree rimarranno private e vincolate all'uso pubblico ma solamente nelle fasce orarie che verranno stabilite in Convenzione. Durante le ore serali e notturne infatti l'accesso sarà consentito solamente agli abitanti del nuovo progetto residenziale e regolamentato dall'apertura e chiusura di sbarre automatizzate.

#### **Art. 12 OPERE DI URBANIZZAZIONE - AREE DI USO PUBBLICO**

Il progetto del PUA prevede le seguenti opere di urbanizzazione primaria che rimarranno private ma con vincolo di uso, compreso l'allacciamento ai pubblici servizi, e precisamente:

Opere entro l'ambito di intervento :

- parcheggio privato di uso pubblico (comprensivo di area di manovra) per una superficie di 121,50 m<sup>2</sup> (articoli 11.9 e 33.1.3 *lett. α*) delle Norme Tecniche Operative del PI), di cui almeno il 50% adibito a sosta effettiva (articolo 9 bis 1 NTO del PI);
- segnaletica stradale;
- rete di illuminazione pubblica;
- opere di mitigazione ambientale, con formazione di nuclei di vegetazione arborea e/o arbustiva per 144,03 m<sup>2</sup>, di cui 55,77 m<sup>2</sup> ceduti all'allargamento della sede stradale di Via E. Fermi;

Tutti questi interventi saranno realizzati con le modalità indicate negli elaborati di progetto e relativo computo metrico estimativo allegato. Dette opere sono da realizzare a scapito del contributo di costruzione, per la parte afferente agli oneri di urbanizzazione primaria, dovuti a fronte della prevista edificazione.

#### **Art. 13 PERMESSO DI COSTRUIRE - SCIA - AGIBILITA'**

Le istanze per l'edificazione potranno essere presentate comprensive delle opere di urbanizzazione da realizzare. Pertanto, ai fini di abbreviare i tempi di esecuzione e realizzo, si prevede che le opere di urbanizzazione primaria possano essere realizzate contestualmente alla realizzazione dell'edificato anche con il medesimo titolo edilizio.

La Segnalazione certificata di agibilità dell'edificio, o porzioni, sarà invece subordinata all'avvenuta approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

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

Il periodo entro il quale il Piano di recupero in oggetto dovrà essere attuato, è fissato in 10 anni.

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

Il Piano di Recupero viene attuato nel rispetto delle Norme Tecniche operative del Piano degli Interventi e da quanto definito negli elaborati di progetto 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.