



DENIS CARRARO geometra

via Bassa Prima 313, 35011 Campodarsego (PD) - c.f. CRRDNS71B09B563H
p.iva 04440700286 - tel. e fax 049/5564180 - email info@deniscarraro.com

COMUNE DI
CAMPODARSEGO

PROVINCIA DI
PADOVA

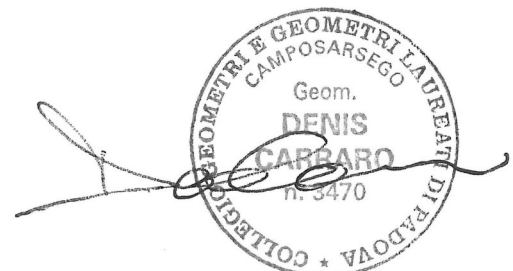
DITTA
FURLAN ABITARE S.R.L.

PROGETTO DI
**SECONDA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
"P.D.L. LIFE VILLAGE"
VIA CA' PONTE - RESCHIGLIANO**

NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE



OTTOBRE 2021



Art. 1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo ricadente nella Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. C2PER/6 (A.T.O. 4) denominato P.d.L. "Life Village" (APP 01 e APP 06), con accesso da Via Ca' Ponte e Via Botte.

Esse devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano, in fase di Provvedimento legittimativo.

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, 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 relative 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:

Tav. 1B - Estratti - Inquadramento planimetrico	VAR2	PE-142-2021
Tav. 2 - Stato di fatto: Planimetria - Rilievo topografico - Sezioni	PDL	PE-93-2018
Tav. 2A - Stato legittimato: Planimetria - Rilievo topografico - Sezioni	VAR1	PE-48-2020
Tav. 2B - Stato legittimato: Planimetria - Rilievo topografico - Sezioni	VAR2	PE-142-2021
Tav. 3B - Variante: Plan. Sistemazione esterna - Planimetria generale - Sezioni	VAR2	PE-142-2021
Tav. 4B - Planimetria: Parametri urbanistici	VAR2	PE-142-2021
Tav. 5B - Planimetria: Opere a cessione pubblica e da vincolare ad uso pubblico	VAR2	PE-142-2021
Tav. 6B - Sezioni stradali	VAR2	PE-142-2021
Tav. 7B - Part. recinzioni - Part. isole ecologiche - Part. accessi carrai e pedonali	VAR2	PE-142-2021
Tav. 8B - Progetto: Plan. sistemazione aree esterne	VAR2	PE-142-2021
Tav. 9B - Planimetria: Progetto segnaletica stradale	VAR2	PE-142-2021
Tav. 10B - Sottoservizi fognatura nera	VAR2	PE-142-2021
Tav. 11B - Sottoservizi rete acquedotto	VAR2	PE-142-2021
Tav. 12B - Sottoservizi rete ENEL	VAR2	PE-142-2021
Tav. 13B - Sottoservizi rete TELECOM	VAR2	PE-142-2021
Tav. 14B - Rete e profili acque meteoriche	VAR2	PE-142-2021
Tav. 15B - Nuovi accessi carrai	VAR2	PE-142-2021
Tav. 16B - Progetto: Eliminazione barriere architettoniche	VAR2	PE-142-2021
Tav. 17 - Viste prospettiche	PDL	PE-93-2018
Tav. 17B - Viste prospettiche	VAR2	PE-142-2021
Tav. 18A - Progetto condomini: Piante	VAR1	PE-48-2020
Tav. 18B - Progetto condomini: Piante	VAR2	PE-142-2021
Tav. 19A - Progetto condomini: Sezioni e prospetti	VAR1	PE-48-2020
Tav. 19B - Progetto condomini: Sezioni e prospetti	VAR2	PE-142-2021
Documentazione fotografica	PDL	PE-93-2018
Documentazione fotografica	VAR1	PE-48-2020
Documentazione fotografica	VAR2	PE-142-2021
Relazione tecnica	PDL	PE-93-2018

Relazione tecnica	VAR1	PE-48-2020
Relazione tecnica	VAR2	PE-142-2021
Relazione paesaggistica	PDL	PE-93-2018
Relazione paesaggistica	VAR2	PE-142-2021
Relazione barriere architettoniche	VAR2	PE-142-2021
Relazione geologica e geotecnica	PDL	PE-93-2018
Caratterizzazione ambientale	PDL	PE-93-2018
Relazione pedologica e verifica della permeabilità del terreno	VAR	PE-48-2020
Val. di compatibilità idraulica - Relazione tecnica di invarianza idraulica	VAR2	PE-142-2021
Val. di compatibilità idraulica - Planimetria stato legittimato ed estratti di mappa	VAR	PE-48-2020
Val. di compatibilità idraulica - Planimetria stato legittimato e di variante	VAR	PE-48-2020
Val. di compatibilità idraulica - Rete acque met. - part. profilo longi. linea principale	VAR2	PE-142-2021
Valutazione di compatibilità idraulica - Piano di manutenzione dell'opera	VAR	PE-48-2020
Impianto elettrico - RTG Relazione tecnica generale	VAR2	PE-142-2021
Impianto elettrico - R.I.L.Relazione Illuminotecnica	VAR2	PE-142-2021
Impianto elettrico - A.1_R.I.L Schede tecniche apparecchi illuminanti	VAR2	PE-142-2021
Impianto elettrico - A.2_R.I.L Certificazione di rispondenza imp. illumin. (L.R.17/2009 Veneto)	VAR2	PE-142-2021
Impianto elettrico - A.3_R.I.L Dich. di conf. degli app. illuminanti alla L.R.17/2009 Veneto	VAR2	PE-142-2021
Impianto elettrico - A.4_R.I.L Doc. tecnica criteri amb. minimi apparecchi illum. pubb.	VAR2	PE-142-2021
Impianto elettrico – CI Calcoli illuminotecnici	VAR2	PE-142-2021
Impianto elettrico – RCL Relazione calcoli linee elettriche generale	VAR2	PE-142-2021
Impianto elettrico – CLA Calcoli linee elettriche - zona A	VAR2	PE-142-2021
Impianto elettrico – QEA Schemi quadri elettrici- zona A	VAR2	PE-142-2021
Impianto elettrico – CLB Calcoli linee elettriche - zona B	PDL	PE-93-2018
Impianto elettrico – QEB Schemi quadri elettrici- zona B	PDL	PE-93-2018
Impianto elettrico - Tav. PL1 Plan. distribuzione tubazioni energia elettrica lottizzazione.	VAR2	PE-142-2021
Impianto elettrico - Tav. PL2 Planimetria distribuzione tubazioni telefonia lottizzazione.	VAR2	PE-142-2021
Impianto elettrico - Tav. PL3 Planimetria illuminazione pubblica	VAR2	PE-142-2021
Computo metrico - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria ambito 1.1	VAR2	PE-142-2021
Computo metrico - Realizzazione opere di urbanizzazione secondaria ambito 1.1	VAR2	PE-142-2021
Computo metrico - Realizzazione parcheggio ambito 1.2	PDL	PE-93-2018
Elenco prezzi - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria ambito 1.1	VAR2	PE-142-2021
Elenco prezzi - Realizzazione opere di urbanizzazione secondaria ambito 1.1	VAR2	PE-142-2021
Elenco prezzi - Realizzazione parcheggio ambito 1.2	PDL	PE-93-2018
Costi di manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione	VAR2	PE-142-2021
Norme tecniche speciali di attuazione	VAR2	PE-142-2021
Capitolato speciale	PDL	PE-93-2018
Prontuario per la mitigazione ambientale	VAR2	PE-142-2021
Piano di manutenzione del verde	VAR2	PE-142-2021
Quadro economico	VAR2	PE-142-2021
Schema di convenzione	PDL	PE-93-2018
Schema di convenzione	VAR	PE-48-2020
Schema di convenzione	VAR2	PE-142-2021

Art. 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO

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

Destinazione, parametro, quantità: Residenziale, volume urbanistico m³ 14497,50.

Gli standards 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 Tavola n. 2, mentre quelle dello stato di progetto sono evidenziate nella Tavola n. 3B.

Esse sono espresse in termini di quota assoluta riferita al piano stradale di Via Bassa Prima.

Nel presente P.U.A. la "quota zero" (Q.z.u.), la urbanistica è definita come quella quota dalla quale verranno misurate le altezze dei futuri edifici (ai sensi dell'art. 5.7 delle vigenti N.T.O.) ed è fissata nel punto corrispondente alla quota della sede stradale in corrispondenza dell'incrocio tra la laterale di Via Bassa Prima e via Ca' Ponte, idoneamente fissato con chiodo minato direttamente sul marciapiede ed evidenziato con quota in colore rosso nella tavola dello stato di fatto (Tav. 2).

Art. 5 PLANIVOLUMETRICO

La composizione planivolumetrica rappresentata nelle Tav. 3B-4B ha carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni definite dalle presenti norme.

In particolare hanno carattere prescrittivo:

- la tipologia edilizia;
- l'altezza massima degli edifici;
- la dotazione minima delle aree pubbliche e/o di uso pubblico.

Art. 6 ELEMENTI PRESCRITTIVI

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- ◆ Il volume massimo complessivo di progetto (costituito dal volume realizzato in esecuzione del Piano);
- ◆ Il minimo indice di permeabilità fondiaria non inferiore al 30%;
- ◆ La massima altezza dei fabbricati pari a 9,50 ml. misurato a partire da quota zero urbanistico come già definito;
- ◆ Il numero massimo di 10 unità immobiliari per lotto (edifici plurifamiliari);
- ◆ La possibilità di trasferimento di parte del volume in più o in meno fra i singoli lotti nel rispetto della volumetria massima ammissibile nella misura massima di m³ 150,00 in più o in meno rispetto al valore indicato;
- ◆ 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 in corrispondenza dell'incrocio tra la laterale di Via Bassa Prima e via Ca' Ponte;
- ◆ L'entità delle dotazioni di standards di verde e parcheggio.

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 O DI USO PUBBLICO, OPERE DI MITIGAZIONE IDRAULICA

Gli spazi adibiti a standards, 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, attrezzato o di arredo, dovranno essere sempre delimitate da elementi di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi e delle parti a confine con proprietà private, dovranno essere adeguatamente recintate.

Per i percorsi pedonali nel verde e per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere privilegiate soluzioni con pavimentazione permeabile.

Gli spazi a parcheggio pubblico dovranno essere illuminati ed alberati, seguendo i criteri già enunciati nel precedente art. 6, dotati di segnaletica verticale e orizzontale e 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.

Anche la zona interessata alla laminazione delle acque meteoriche, posta a sud/est del Piano dovrà essere mitigata con alberature come da elaborato grafico; dette specie non sono state valutate come piantumazioni per gli equilibri ecologici del piano (tavola 4B).

Art. 9 AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI

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

Le recinzioni perimetrali del complesso P.U.A. sono precisate nella tavola n. 7B.

Il Permesso di Costruire dei fabbricati deve contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, curando in particolare il rilievo delle opere di urbanizzazione, per coordinarsi con esse.

Le altezze massime delle recinzioni sono pari a 1,60 ml complessivi, con basamento pieno al massimo di 50 cm e ringhiera metallica in acciaio verniciato o rete elettrosaldata.

Verranno realizzate parti piene, limitatamente alle zone d'ingresso dei condomini per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc.

Saranno interposte siepi di mascheramento lungo i fronti delle recinzioni perimetrali della lottizzazione e di divisione tra i lotti.

Art. 10 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire o, di una domanda di Permesso di Costruire, che riguarda le opere di urbanizzazione e l'edificazione.

Nel caso 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 P.U.A..

Nel caso di presentazione della domanda di permesso di costruire, potranno essere variate dette disposizioni nel rispetto comunque degli elementi prescrittivi indicati al precedente articolo 6.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno sviluppare il progetto contenuto nel Piano Attuativo approvato, con gli eventuali approfondimenti necessari a renderlo esecutivo, secondo i pareri degli Enti o del Comune gestore 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 quanto previsto dal decreto 26.06.2015, 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 1/50 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 sulla nuova viabilità, idonei spazi comuni per la differenziazione e l'accumulo, in attesa dello smaltimento.

Al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire o 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. 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 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, 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 copertura con falde longitudinali di adeguata pendenza.

A corredo degli elaborati grafici, dovrà essere prodotta una relazione che contempili tutti gli aspetti elencati nel presente articolo.

Art. 13 PERMESSO DI COSTRUIRE - SCIA- AGIBILITA'

I titoli abilitativi (relativi agli edifici) possono essere non subordinati all'avvenuta esecuzione al grezzo delle opere di urbanizzazione primaria.

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 e secondaria possano essere realizzate contestualmente alla

realizzazione degli edifici anche con il medesimo titolo edilizio, e comunque, per le opere di urbanizzazione secondaria, successivamente all'espletamento delle procedure in materia di contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modificazioni e integrazioni.

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

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.