



**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](mailto:info@deniscarraro.com)

COMUNE DI  
**CAMPODARSEGO**

PROVINCIA DI  
**PADOVA**

DITTA  
**GIOTTO COSTRUZIONI S.R.L.**

PROGETTO DI  
**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE E  
DIREZIONALE “VERDI”, ZONE A1/4, B3 AI SENSI ART. 27-28 DELLA LEGGE  
N. 457 DEL 05/08/1978 E AI SENSI DELL'ART.17 DELLE N.T.O. DEL P.I.**

**RELAZIONE TECNICA**

NOVEMBRE 2020

## **1. PREMESSE**

Lo scrivente professionista è stato incaricato dal Sig. Guiotto Giovanni in qualità di legale rappresentante della ditta "Guiotto costruzioni s.r.l." con sede in via T. Minio 20 a Padova, di redigere un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), di iniziativa privata, denominato Piano di recupero "Verdi", ai sensi degli articoli 27 e 28 della legge n. 457 del 05/08/1978 e ai sensi dell'art.17 delle Norme Tecniche Operative del P.I.

La ditta è proprietaria degli immobili ubicati in Comune di Campodarsego, via Verdi 8, 10, in forza di atto di compravendita in data 28/03/2018 notaio Silva, risulta identificata come segue:

Comune di Campodarsego:

Catasto Terreni: foglio 12, mappale 183.

Catasto Fabbricati: foglio 12, mappale 183, subalterni 3,4. (non idoneamente rappresentati).

## **2. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Urbanisticamente, l'ambito di intervento del PUA, ricade in zona territoriale omogenea "A1/4" per la maggior parte della superficie, ed in zona "B/3" per una piccola superficie ad Est, ed è perimetrato all'interno del centro storico, escluso da vincoli paesaggistici. Il tutto come individuato nelle tavole del Piano degli interventi (ambito territoriale omogeneo 2).

## **3. VINCOLI GRAVANTI SULL'AMBITO DI INTERVENTO**

L'ambito di intervento del PUA ricade all'interno del perimetro di "centro storico", delimitato in forza della legge regionale 31/07/1980 n. 80, e catalogato nell'"Atlante dei centri storici del Veneto per la Provincia di Padova".

L'ambito stesso ricade in zona sismica, "zona 3", come individuata con delibera del Consiglio regionale n. 67 del 03/12/2003.

## **4. STATO ATTUALE**

Sul lotto insiste un edificio a due piani fuori terra dismesso da anni, costituito da una parte ad uso residenziale di 277,76 m<sup>3</sup>, parte artigianale di 557,19 m<sup>3</sup> e da una parte direzionale di 133,59 m<sup>3</sup>. E' pure presente sul lato ovest una piccola area cortilizia.

Dal rilievo topografico eseguito:

- l'edificio confinante a sud, risulta edificato a confine e le aperture esistenti (non si è stati in grado di reperire documentazione legittimativa, nonostante la richiesta di accesso agli atti), hanno la conformazione di luci, ai sensi dell'art. 900 e seguenti del Codice Civile;
- l'edificio confinante a est, risulta edificato a confine. Rispetto alle finestre di veduta esistenti, l'edificio in progetto, nella parte in sopraelevazione rispetto allo stato di fatto, rispetta la distanza legale dalle stesse aperture.

## **5. STATO DI PROGETTO**

La proprietà, con gli strumenti dati dalla vigente normativa, intende costruire un nuovo edificio di 5 unità (quattro unità ad uso residenziale e una unità ad uso direzionale) previa demolizione dell'esistente ad eccezione di taluni elementi murari come indicati nelle tavole di progetto.

Sarà infatti demolita gran parte della struttura esistente, e parte mantenuta, come meglio evidenziato nella

tavole 4-A e 4-B del progetto allegato.

Nella sostanza saranno mantenute alcune murature esistenti di impianto, sia a ridosso dei fabbricati limitrofi, sia centralmente la parete dell'edificio principale.

Il nuovo intervento andrà in aderenza alla parete di terzi a sud, senza comunque intaccare le luci esistenti.

La richiesta del P.D.R. è imposta dall'articolo 17, punto 17.6.2 delle Norme tecniche Operative del Piano degli Interventi, trattandosi di previsione di una edificazione in aumento di volume rispetto all'esistente.

### Caratteristiche tipologiche e costruttive

Il nuovo intervento propone un edificio con impianto a L con un edificio principale con facciata esposta a Nord e a Ovest.

L'edificio plurifamiliare è caratterizzato da sagoma irregolare, a quattro piani fuori terra, con 5 unità immobiliari così dislocate: una al piano terra a destinazione direzionale, due al piano primo, una al piano secondo ed una al piano terzo, collegate da vano scala e ascensore. Dette unità immobiliari saranno di consistenza variabile. La copertura degli edifici sarà piana come altri edifici limitrofi. Nella scelta dei materiali e delle finiture si è optato per l'uso di elementi contemporanei utilizzando toni chiari.

Le fondazioni saranno costituite da una platea in calcestruzzo armato; il calcolo tecnico del calcestruzzo e delle murature armate sarà affidato al progettista delle opere strutturali.

I solai saranno in struttura metallica altamente isolata. La scelta è stata optata per ridurre lo spessore del solaio stesso. Sarà prevista una cappa in cls di cm 5 circa armata e sopra il pacchetto impianti.

Il solaio della copertura sarà piano con isolamento in lana naturale di adeguato spessore. La copertura sarà completa di canali di gronda e scossaline (in lamiera preverniciata) sagomate. I pluviali per lo scarico dell'acqua piovana (in lamiera preverniciata con diametro di 10 cm) saranno completi di distanziatori a muro.

Sul solaio di copertura verranno fissati i pannelli fotovoltaici. Il manto sarà in laterizio.

Le pareti portanti e le pareti esterne saranno con struttura in calcestruzzo armato come i pilastri con rivestimento a cappotto idoneamente intonacate con malte traspiranti.

L'isolamento termo-acustico delle pareti esterne è affidato ad un cappotto in polistirene di ottima fattura.

I muri divisorii dei garages saranno realizzati con blocchi di cemento, lavorati a "vista", stuccati e fugati; pareti e soffitti saranno finiti a tempera. I basculanti dei garages saranno in lamiera di acciaio zincata e verniciata; avranno un sistema di bilanciamento a contrappesi e saranno completi di serratura, fori per l'areazione e di tutti gli accessori necessari al funzionamento. L'impianto elettrico dei garages sarà di tipo industriale: le tubazioni per i cavi, le scatole con prese e pulsanti e i punti luce saranno esterni alla muratura.

Al piede dei tramezzi divisorii interni, verrà posata una guarnizione acustica. Le linee di scarico inserite nei solai e nella muratura saranno in polietilene espanso del tipo GEBERIT rivestite da un materassino fonoassorbente stratificato tipo FONECO DBAN spessore 7 mm.

La finitura delle pareti esterne sarà realizzata con rivestimento acril-silossanico rustico, una pasta con leganti acril-siliconici e resine solubili all'acqua che sostituisce la normale pittura per esterni. Questo materiale ripara le facciate esterne dall'assorbimento capillare dell'acqua piovana, permette la traspirazione del vapore acqueo presente all'interno dell'edificio, mantiene i vari strati della parete in condizioni igrometriche ottimali; così le facciate e le parti interne all'involucro resteranno asciutte e protette per anni.

Gli infissi saranno realizzati in alluminio di colore bianco con trasmittanza termica di 1,1 W/mqK. Nei locali delle abitazioni saranno installate finestre e portefinestre con apertura ad anta/ribalta aventi telaio-anta spessi 70

mm (con 5 camere isolanti), guarnizioni per la tenuta termica e acustica. Le finestre avranno una vetro a doppia camera da 4be+12gas+4+12gas+4be (vetro bassoemissivo, intercapedine con gas Argon, vetro, intercapedine con gas Argon, vetro bassoemissivo) con trasmittanzatermica 0,7 W/mqK. Le portefinestre avranno un vetro antinfortunistico a doppia camera 3/3be+10gas+4+10gas+3/3be (vetro bassoemissivo, intercapedine con gas Argon, vetro, intercapedine con gas Argon, vetro bassoemissivo) con trasmittanza termica 0,8 W/mqK. Tutti gli infissi saranno completi dei meccanismi e degli accessori necessari al loro corretto funzionamento.

Finestre e portefinestre saranno dotate di tapparelle avvolgibili inserite in cassonetti (in cassati a muro) con isolamento termoacustico in EPS. Le tapparelle saranno in PVC da 5,5 kg/mq con rinforzi in acciaio per larghezze superiori a un metro; saranno complete di cinghie, di carrucole e di tutti gli accessori per il loro corretto funzionamento.

In corrispondenza delle portefinestre saranno posate le soglie con spessore di 3 cm, mentre nei fori delle finestre saranno posati i davanzali con bordo 6 cm. Saranno in MARMO TRANI (o similare).

Le unità immobiliari e l'autorimessa saranno tinteggiate con pittura bianca traspirante antimuffa a base di resine vinilversatiche a dispersione, cariche di inerti e pigmenti inorganici. Il fondo sarà opportunamente preparato prima della tinteggiatura.

I pavimenti saranno in gres porcellanato completi di battiscopa.

Il portico sarà pavimentato in gres.

Lo scarico delle acque piovane avverrà mediante caditoie a pavimento opportunamente disposte.

L'accesso ai garages, e ai posti auto coperti presenti all'interno della residenza, avverrà tramite l'attuale accesso sia da via verdi che dal parcheggio pubblico.

Il piano terra sarà collegato al primo, secondo e terzo con ascensore elettrico a basso consumo. Potrà portare fino a 4 persone.

L'intervento rispecchia i requisiti degli art. 77 e 82 del decreto del Presidente della Repubblica 06-06-2001 n.380, del decreto ministeriale n. 236/del 1989, del delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 1428 del 06 settembre 2011, e successive modifiche.

Il P.D.R. si avvale dell'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 23, comma 01, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni e integrazioni, per le quali si prevede la presentazione della segnalazione certificata di inizio di attività, in alternativa al permesso di costruire, per gli interventi edilizi di nuova costruzione che sono disciplinati dal piano attuativo, che contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione dello stesso piano.

Ulteriori informazioni si possono dedurre dagli allegati grafici di progetto.

#### Elenco elaborati

Tav. 1A - Estratti - Inquadramento planimetrico
Tav. 1B - Rilievo topografico - Planimetria stato di fatto - Planimetria stato di progetto
Tav. 2 - Stato di fatto: Piante Prospetti Sezioni
Tav. 3A - Progetto: Piante
Tav. 3B - Progetto: Sezioni e Prospetti
Tav. 4A - Comparativa: Piante
Tav. 4B - Comparativa: Sezioni e Prospetti
Tav. 5 - Adeguamenti alla DGR n.1428 del 06/09/2011

Tav. 6 - Viste prospettiche
Relazione tecnica
Documentazione fotografica
Relazione barriere architettoniche
Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
Norme tecniche speciali di attuazione
Prontuario della mitigazione ambientale
Quadro economico
Relazione geologica – geotecnica – sismica
Relazione di verifica della compatibilità idraulica - asseverazione
Bozza di convenzione urbanistica

### Monetizzazione delle aree per servizi

In considerazione che nell'ambito di intervento, del P. di R. non sono previste aree per servizi primari (parcheggio e verde), è dovuta da parte della Ditta la monetizzazione a favore del Comune, di una quantità di aree per servizi, sulla base:

- dei parametri fissati all'articolo 33 delle Norme tecniche Operative del Piano degli Interventi;
- dei valori monetari, fissati dalla delibera di Consiglio comunale n. 26 del 31/07/ 2018.

La monetizzazione delle aree per servizi non ricavate, si ritiene quantificabile con i seguenti presupposti:

- a) non viene preso in considerazione il volume ad uso direzionale in progetto, in quanto inferiore al volume della destinazione direzionale attuale;
- b) in considerazione dell'incremento delle unità abitative in progetto, con numero complessivo di 4 unità in progetto, rispetto all'unica unità abitativa attualmente esistente, si ravvisa un incremento del carico urbanistico, indipendentemente dall'esistente del volume ad uso artigianale previsto in demolizione, in quanto lo stesso viene sostituito dal volume residenziale;
- c) ai fini della monetizzazione rileva, quindi, l'incremento del carico urbanistico derivante dalla differenza tra il volume ad uso residenziale attuale (277,76 m<sup>3</sup>) e il volume residenziale di progetto (931,46 m<sup>3</sup>);

Quantificazione della monetizzazione ( delibera di Consiglio comunale n. 26 del 31 luglio 2018):

#### *Destinazione residenziale:*

Volume residenziale di progetto 931,46 m<sup>3</sup>.

Abitanti teorici:  $931,46 \text{ m}^3 = 7,76 \text{ arr. } 8$   
120 m<sup>3</sup>/abitante

#### Superfici per servizi richieste:

parcheggio 5,00 m<sup>3</sup>/abitante  $5,00 \times 8 = 40,00 \text{ m}^3$   
verde 5,00 m<sup>3</sup>/abitante  $5,00 \times 8 = 40,00 \text{ m}^3$

#### Importo monetizzazione:

parcheggio  $40,00 \times \text{Euro } 185,00/\text{m}^2 = \text{Euro } 7.400,00$   
verde  $40,00 \times \text{Euro } 129,00/\text{m}^2 = \text{Euro } 5.160,00$

#### *Destinazione direzionale:*

Superficie lorda di pavimento (SLP) (incremento) di progetto 3,15 m<sup>2</sup>.

Superficie per servizi richiesta: 1,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di SLP di cui almeno il 50% a parcheggio.

Importo monetizzazione:

parcheggio 1,58 x Euro 185,00/m<sup>2</sup> = Euro 292,30  
verde 1,57 x Euro 129,00/m<sup>2</sup> = Euro 202,53

Totale monetizzazione ( Euro 7.400,00+5.160,00+292,30+202,53) = Euro 13.054,83

### Opere di urbanizzazione da realizzare

Il progetto comprende la realizzazione a propria cura e spese della Ditta Guiotto Costruzioni S.r.l. delle opere di urbanizzazione primaria:

- Opere entro l'ambito di intervento: realizzazione di un tratto di marciapiede, su area di proprietà della Ditta, posto sul lato ovest dell'ambito di intervento, per una superficie di 25,00 m<sup>2</sup>, da assoggettare al vincolo permanente di uso pubblico.
- Opere fuori dell'ambito di intervento: rifacimento della pavimentazione del tratto di marciapiede di proprietà comunale, sito a lato di via Verdi, su cui prospetta l'edificio in progetto previsto dal P.di R., con finitura in porfido, per una superficie di 43,55 m<sup>2</sup>.

L'importo di dette opere di urbanizzazione primaria è pari a Euro 16.394,56 (sedicimilatrecentonovantaquattrovirgolacinquantasei) esclusa l'IVA, come da elaborato "computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione".

L'importo delle opere di urbanizzazione, di cui al primo comma del presente articolo sono soggette al regime dello scomputo dall'importo del contributo di costruzione per la parte afferente agli oneri di urbanizzazione primaria, previsto dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, e articolo 81 e seguenti della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, secondo gli importi delle tabella comunali vigenti al momento del rilascio o presentazione del titolo edilizio per l'edificazione.

### **6. AREE DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO**

Il tratto di marciapiede, su area di proprietà della Ditta Guiotto Costruzioni S.r.l., posto sul lato ovest dell'ambito di intervento, per una superficie di 25,00 m<sup>2</sup>, sarà assoggettato al vincolo permanente di uso pubblico.

### **7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

Al progetto del PUA risulta allegata la relazione di verifica della compatibilità idraulica, con asseverazione di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica e quindi di opere di mitigazione idraulica compensative.

### **8. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Si ritiene che il Piano urbanistico sarà oggetto di invio alla competente struttura della Regione Veneto della documentazione della Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale in cui si andranno a descrivere le soluzioni mitigative esclusivamente riguardanti le finiture esteriori del fabbricato.

Campodarsego, lì 02/11/2020

Arch. Giovanni Guiotto



Geom. Denis Carraro





**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](mailto:info@deniscarraro.com)

COMUNE DI  
**CAMPODARSEGO**

PROVINCIA DI  
**PADOVA**

DITTA  
**GIOTTO COSTRUZIONI S.R.L.**

PROGETTO DI  
**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE E  
DIREZIONALE “VERDI”, ZONE A1/4, B3 AI SENSI ART. 27-28 DELLA LEGGE  
N. 457 DEL 05/08/1978 E AI SENSI DELL'ART.17 DELLE N.T.O. DEL P.I.**

**RELAZIONE TECNICA**

NOVEMBRE 2020

## **1. PREMESSE**

Lo scrivente professionista è stato incaricato dal Sig. Guiotto Giovanni in qualità di legale rappresentante della ditta "Guiotto costruzioni s.r.l." con sede in via T. Minio 20 a Padova, di redigere un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), di iniziativa privata, denominato Piano di recupero "Verdi", ai sensi degli articoli 27 e 28 della legge n. 457 del 05/08/1978 e ai sensi dell'art.17 delle Norme Tecniche Operative del P.I.

La ditta è proprietaria degli immobili ubicati in Comune di Campodarsego, via Verdi 8, 10, in forza di atto di compravendita in data 28/03/2018 notaio Silva, risulta identificata come segue:

Comune di Campodarsego:

Catasto Terreni: foglio 12, mappale 183.

Catasto Fabbricati: foglio 12, mappale 183, subalterni 3,4. (non idoneamente rappresentati).

## **2. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Urbanisticamente, l'ambito di intervento del PUA, ricade in zona territoriale omogenea "A1/4" per la maggior parte della superficie, ed in zona "B/3" per una piccola superficie ad Est, ed è perimetrato all'interno del centro storico, escluso da vincoli paesaggistici. Il tutto come individuato nelle tavole del Piano degli interventi (ambito territoriale omogeneo 2).

## **3. VINCOLI GRAVANTI SULL'AMBITO DI INTERVENTO**

L'ambito di intervento del PUA ricade all'interno del perimetro di "centro storico", delimitato in forza della legge regionale 31/07/1980 n. 80, e catalogato nell'"Atlante dei centri storici del Veneto per la Provincia di Padova".

L'ambito stesso ricade in zona sismica, "zona 3", come individuata con delibera del Consiglio regionale n. 67 del 03/12/2003.

## **4. STATO ATTUALE**

Sul lotto insiste un edificio a due piani fuori terra dismesso da anni, costituito da una parte ad uso residenziale di 277,76 m<sup>3</sup>, parte artigianale di 557,19 m<sup>3</sup> e da una parte direzionale di 133,59 m<sup>3</sup>. E' pure presente sul lato ovest una piccola area cortilizia.

Dal rilievo topografico eseguito:

- l'edificio confinante a sud, risulta edificato a confine e le aperture esistenti (non si è stati in grado di reperire documentazione legittimativa, nonostante la richiesta di accesso agli atti), hanno la conformazione di luci, ai sensi dell'art. 900 e seguenti del Codice Civile;
- l'edificio confinante a est, risulta edificato a confine. Rispetto alle finestre di veduta esistenti, l'edificio in progetto, nella parte in sopraelevazione rispetto allo stato di fatto, rispetta la distanza legale dalle stesse aperture.

## **5. STATO DI PROGETTO**

La proprietà, con gli strumenti dati dalla vigente normativa, intende costruire un nuovo edificio di 5 unità (quattro unità ad uso residenziale e una unità ad uso direzionale) previa demolizione dell'esistente ad eccezione di taluni elementi murari come indicati nelle tavole di progetto.

Sarà infatti demolita gran parte della struttura esistente, e parte mantenuta, come meglio evidenziato nella



tavole 4-A e 4-B del progetto allegato.

Nella sostanza saranno mantenute alcune murature esistenti di impianto, sia a ridosso dei fabbricati limitrofi, sia centralmente la parete dell'edificio principale.

Il nuovo intervento andrà in aderenza alla parete di terzi a sud, senza comunque intaccare le luci esistenti.

La richiesta del P.D.R. è imposta dall'articolo 17, punto 17.6.2 delle Norme tecniche Operative del Piano degli Interventi, trattandosi di previsione di una edificazione in aumento di volume rispetto all'esistente.

### Caratteristiche tipologiche e costruttive

Il nuovo intervento propone un edificio con impianto a L con un edificio principale con facciata esposta a Nord e a Ovest.

L'edificio plurifamiliare è caratterizzato da sagoma irregolare, a quattro piani fuori terra, con 5 unità immobiliari così dislocate: una al piano terra a destinazione direzionale, due al piano primo, una al piano secondo ed una al piano terzo, collegate da vano scala e ascensore. Dette unità immobiliari saranno di consistenza variabile. La copertura degli edifici sarà piana come altri edifici limitrofi. Nella scelta dei materiali e delle finiture si è optato per l'uso di elementi contemporanei utilizzando toni chiari.

Le fondazioni saranno costituite da una platea in calcestruzzo armato; il calcolo tecnico del calcestruzzo e delle murature armate sarà affidato al progettista delle opere strutturali.

I solai saranno in struttura metallica altamente isolata. La scelta è stata optata per ridurre lo spessore del solaio stesso. Sarà prevista una cappa in cls di cm 5 circa armata e sopra il pacchetto impianti.

Il solaio della copertura sarà piano con isolamento in lana naturale di adeguato spessore. La copertura sarà completa di canali di gronda e scossaline (in lamiera preverniciata) sagomate. I pluviali per lo scarico dell'acqua piovana (in lamiera preverniciata con diametro di 10 cm) saranno completi di distanziatori a muro.

Sul solaio di copertura verranno fissati i pannelli fotovoltaici. Il manto sarà in laterizio.

Le pareti portanti e le pareti esterne saranno con struttura in calcestruzzo armato come i pilastri con rivestimento a cappotto idoneamente intonacate con malte traspiranti.

L'isolamento termo-acustico delle pareti esterne è affidato ad un cappotto in polistirene di ottima fattura.

I muri divisorii dei garages saranno realizzati con blocchi di cemento, lavorati a "vista", stuccati e fugati; pareti e soffitti saranno finiti a tempera. I basculanti dei garages saranno in lamiera di acciaio zincata e verniciata; avranno un sistema di bilanciamento a contrappesi e saranno completi di serratura, fori per l'areazione e di tutti gli accessori necessari al funzionamento. L'impianto elettrico dei garages sarà di tipo industriale: le tubazioni per i cavi, le scatole con prese e pulsanti e i punti luce saranno esterni alla muratura.

Al piede dei tramezzi divisorii interni, verrà posata una guarnizione acustica. Le linee di scarico inserite nei solai e nella muratura saranno in polietilene espanso del tipo GEBERIT rivestite da un materassino fonoassorbente stratificato tipo FONECO DBAN spessore 7 mm.

La finitura delle pareti esterne sarà realizzata con rivestimento acril-silossanico rustico, una pasta con leganti acril-siliconici e resine solubili all'acqua che sostituisce la normale pittura per esterni. Questo materiale ripara le facciate esterne dall'assorbimento capillare dell'acqua piovana, permette la traspirazione del vapore acqueo presente all'interno dell'edificio, mantiene i vari strati della parete in condizioni igrometriche ottimali; così le facciate e le parti interne all'involucro resteranno asciutte e protette per anni.

Gli infissi saranno realizzati in alluminio di colore bianco con trasmittanza termica di 1,1 W/mqK. Nei locali delle abitazioni saranno installate finestre e portefinestre con apertura ad anta/ribalta aventi telaio-anta spessi 70

mm (con 5 camere isolanti), guarnizioni per la tenuta termica e acustica. Le finestre avranno una vetro a doppia camera da 4be+12gas+4+12gas+4be (vetro bassoemissivo, intercapedine con gas Argon, vetro, intercapedine con gas Argon, vetro bassoemissivo) con trasmittanzatermica 0,7 W/mqK. Le portefinestre avranno un vetro antinfortunistico a doppia camera 3/3be+10gas+4+10gas+3/3be (vetro bassoemissivo, intercapedine con gas Argon, vetro, intercapedine con gas Argon, vetro bassoemissivo) con trasmittanza termica 0,8 W/mqK. Tutti gli infissi saranno completi dei meccanismi e degli accessori necessari al loro corretto funzionamento.

Finestre e portefinestre saranno dotate di tapparelle avvolgibili inserite in cassonetti (in cassati a muro) con isolamento termoacustico in EPS. Le tapparelle saranno in PVC da 5,5 kg/mq con rinforzi in acciaio per larghezze superiori a un metro; saranno complete di cinghie, di carrucole e di tutti gli accessori per il loro corretto funzionamento.

In corrispondenza delle portefinestre saranno posate le soglie con spessore di 3 cm, mentre nei fori delle finestre saranno posati i davanzali con bordo 6 cm. Saranno in MARMO TRANI (o similare).

Le unità immobiliari e l'autorimessa saranno tinteggiate con pittura bianca traspirante antimuffa a base di resine vinilversatiche a dispersione, cariche di inerti e pigmenti inorganici. Il fondo sarà opportunamente preparato prima della tinteggiatura.

I pavimenti saranno in gres porcellanato completi di battiscopa.

Il portico sarà pavimentato in gres.

Lo scarico delle acque piovane avverrà mediante caditoie a pavimento opportunamente disposte.

L'accesso ai garages, e ai posti auto coperti presenti all'interno della residenza, avverrà tramite l'attuale accesso sia da via verdi che dal parcheggio pubblico.

Il piano terra sarà collegato al primo, secondo e terzo con ascensore elettrico a basso consumo. Potrà portare fino a 4 persone.

L'intervento rispecchia i requisiti degli art. 77 e 82 del decreto del Presidente della Repubblica 06-06-2001 n.380, del decreto ministeriale n. 236/del 1989, del delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 1428 del 06 settembre 2011, e successive modifiche.

Il P.D.R. si avvale dell'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 23, comma 01, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni e integrazioni, per le quali si prevede la presentazione della segnalazione certificata di inizio di attività, in alternativa al permesso di costruire, per gli interventi edilizi di nuova costruzione che sono disciplinati dal piano attuativo, che contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione dello stesso piano.

Ulteriori informazioni si possono dedurre dagli allegati grafici di progetto.

#### Elenco elaborati

Tav. 1A - Estratti - Inquadramento planimetrico
Tav. 1B - Rilievo topografico - Planimetria stato di fatto - Planimetria stato di progetto
Tav. 2 - Stato di fatto: Piante Prospetti Sezioni
Tav. 3A - Progetto: Piante
Tav. 3B - Progetto: Sezioni e Prospetti
Tav. 4A - Comparativa: Piante
Tav. 4B - Comparativa: Sezioni e Prospetti
Tav. 5 - Adeguamenti alla DGR n.1428 del 06/09/2011

Tav. 6 - Viste prospettiche
Relazione tecnica
Documentazione fotografica
Relazione barriere architettoniche
Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
Norme tecniche speciali di attuazione
Prontuario della mitigazione ambientale
Quadro economico
Relazione geologica – geotecnica – sismica
Relazione di verifica della compatibilità idraulica - asseverazione
Bozza di convenzione urbanistica

### Monetizzazione delle aree per servizi

In considerazione che nell'ambito di intervento, del P. di R. non sono previste aree per servizi primari (parcheggio e verde), è dovuta da parte della Ditta la monetizzazione a favore del Comune, di una quantità di aree per servizi, sulla base:

- dei parametri fissati all'articolo 33 delle Norme tecniche Operative del Piano degli Interventi;
- dei valori monetari, fissati dalla delibera di Consiglio comunale n. 26 del 31/07/ 2018.

La monetizzazione delle aree per servizi non ricavate, si ritiene quantificabile con i seguenti presupposti:

- a) non viene preso in considerazione il volume ad uso direzionale in progetto, in quanto inferiore al volume della destinazione direzionale attuale;
- b) in considerazione dell'incremento delle unità abitative in progetto, con numero complessivo di 4 unità in progetto, rispetto all'unica unità abitativa attualmente esistente, si ravvisa un incremento del carico urbanistico, indipendentemente dall'esistente del volume ad uso artigianale previsto in demolizione, in quanto lo stesso viene sostituito dal volume residenziale;
- c) ai fini della monetizzazione rileva, quindi, l'incremento del carico urbanistico derivante dalla differenza tra il volume ad uso residenziale attuale (277,76 m³) e il volume residenziale di progetto (931,46 m³);

Quantificazione della monetizzazione ( delibera di Consiglio comunale n. 26 del 31 luglio 2018):

#### *Destinazione residenziale:*

Volume residenziale di progetto 931,46 m³.

Abitanti teorici:  $931,46 \text{ m}^3 = 7,76 \text{ arr. } 8$   
120 m³/abitante

#### Superfici per servizi richieste:

parcheggio 5,00 m³/abitante  $5,00 \times 8 = 40,00 \text{ m}^3$   
verde 5,00 m³/abitante  $5,00 \times 8 = 40,00 \text{ m}^3$

#### Importo monetizzazione:

parcheggio  $40,00 \times \text{Euro } 185,00/\text{m}^2 = \text{Euro } 7.400,00$   
verde  $40,00 \times \text{Euro } 129,00/\text{m}^2 = \text{Euro } 5.160,00$

#### *Destinazione direzionale:*

Superficie lorda di pavimento (SLP) (incremento) di progetto 3,15 m².

Superficie per servizi richiesta: 1,00m²/m² di SLP di cui almeno il 50% a parcheggio.

Importo monetizzazione:

parcheggio 1,58 x Euro 185,00/m<sup>2</sup> = Euro 292,30  
verde 1,57 x Euro 129,00/m<sup>2</sup> = Euro 202,53

Totale monetizzazione ( Euro 7.400,00+5.160,00+292,30+202,53) = Euro 13.054,83

### Opere di urbanizzazione da realizzare

Il progetto comprende la realizzazione a propria cura e spese della Ditta Guiotto Costruzioni S.r.l. delle opere di urbanizzazione primaria:

- Opere entro l'ambito di intervento: realizzazione di un tratto di marciapiede, su area di proprietà della Ditta, posto sul lato ovest dell'ambito di intervento, per una superficie di 25,00 m<sup>2</sup>, da assoggettare al vincolo permanente di uso pubblico.
- Opere fuori dell'ambito di intervento: rifacimento della pavimentazione del tratto di marciapiede di proprietà comunale, sito a lato di via Verdi, su cui prospetta l'edificio in progetto previsto dal P.di R., con finitura in porfido, per una superficie di 43,55 m<sup>2</sup>.

L'importo di dette opere di urbanizzazione primaria è pari a Euro 16.394,56 (sedicimilatrecentonovantaquattrovirgolacinquantasei) esclusa l'IVA, come da elaborato "computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione".

L'importo delle opere di urbanizzazione, di cui al primo comma del presente articolo sono soggette al regime dello scomputo dall'importo del contributo di costruzione per la parte afferente agli oneri di urbanizzazione primaria, previsto dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, e articolo 81 e seguenti della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, secondo gli importi delle tabella comunali vigenti al momento del rilascio o presentazione del titolo edilizio per l'edificazione.

### **6. AREE DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO**

Il tratto di marciapiede, su area di proprietà della Ditta Guiotto Costruzioni S.r.l., posto sul lato ovest dell'ambito di intervento, per una superficie di 25,00 m<sup>2</sup>, sarà assoggettato al vincolo permanente di uso pubblico.

### **7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

Al progetto del PUA risulta allegata la relazione di verifica della compatibilità idraulica, con asseverazione di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica e quindi di opere di mitigazione idraulica compensative.

### **8. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Si ritiene che il Piano urbanistico sarà oggetto di invio alla competente struttura della Regione Veneto della documentazione della Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale in cui si andranno a descrivere le soluzioni mitigative esclusivamente riguardanti le finiture esteriori del fabbricato.

Campodarsego, lì 02/11/2020

Arch. Giovanni Guiotto



Geom. Denis Carraro

