



**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.**

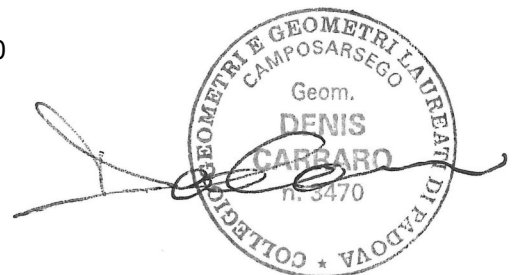
PROGETTO DI

**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.**

**NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE**



NOVEMBRE 2020



## **Art. 1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE**

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), denominato Piano di Recupero (P. di. R.) "Verdi" su area ricadente nelle Zona Territoriali Omogenee (ZTO) A1/4 e B3 dell'ambito territoriale omogeneo( ATO 2), del Piano degli Interventi (PI), sita in via Verdi.

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 relative indicazione numerica, prevale quest'ultima.

## **Art. 2 ELABORATI DEL PIANO**

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

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

### **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:

- residenziale per un volume di 931,46 m<sup>3</sup>;
- direzionale m<sup>3</sup> 144,24 m<sup>3</sup>;

Fatto salvo il volume massimo ammesso, e le distanze legali, sono ammessi discostamenti pari a  $\pm$  3% del volume delle destinazioni d'uso.

### **Art. 4 DEFINIZIONE DELLA QUOTA 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. 3A.

Esse sono espresse in termini di quota assoluta riferita alla quota zero urbanistico, individuata in corrispondenza del marciapiede di via Verdi.

### **Art. 5 PLANIVOLUMETRICO**

La composizione planivolumetrica rappresentata nella Tav. 1B, 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 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- ◆ Il volume massimo complessivo ammesso per l'ambito di intervento, sulla scorta del Repertorio Normativo allegato alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.
- ◆ La massima altezza dei fabbricati pari a 12,63 m misurata a partire da quota zero urbanistico come già definita, con tolleranza pari a  $\pm$  3%;
- ◆ Lo zero urbanistico individuato in corrispondenza del marciapiede di Via Verdi;

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

Nei percorsi di uso pubblico previsti dal Piano, 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 nelle tavole di progetto delle varie opere di urbanizzazione e delle prescrizioni degli enti preposti alla gestione.

## **Art. 8 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 l'edificazione e 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.

Nel caso di presentazione della domanda di permesso di costruire, potranno essere variate dette disposizioni nel rispetto comunque degli elementi prescrittivi indicati ai precedenti articoli 5 e 6.

## **Art. 9 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 giugno 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 3 marzo 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 sarà prevista un'area adiacente 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. 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'inviluppo massimo definiti nel P.d.R. in oggetto, formali e di scelta dei materiali.

Si prevede l'edificazione principalmente con copertura piana.

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

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

Il progetto del PUA non prevede il ricavo di superfici a servizi ( parcheggio e verde) da cedere al Comune o vincolare ad uso pubblico. Dette superfici sono previste da monetizzare secondo quanto disposto con delibera di Consiglio comunale n. 26 del 31 luglio 2018.

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

Il progetto del PUA prevede:

◆ Il rifacimento della pavimentazione del tratto di marciapiede di proprietà comunale, sito sul lato sud 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>;

◆ La realizzazione di un tratto di marciapiede, su area di proprietà della Ditta, posto sul lato ovest dell'ambito di intervento, da assoggettare al vincolo permanente di uso pubblico, per una superficie di 25,00 m<sup>2</sup>;

con le modalità indicate negli elaborati di progetto e relativo computo metrico estimativo.

Dette opere sono da realizzare a scomputo 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.



**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.**

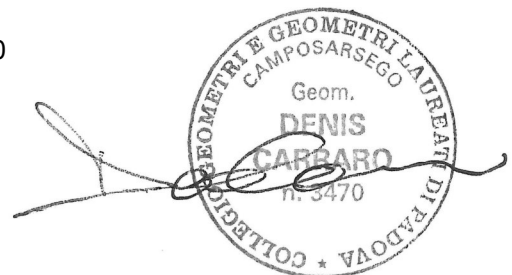
PROGETTO DI

**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.**

**NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE**



NOVEMBRE 2020



## **Art. 1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE**

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), denominato Piano di Recupero (P. di. R.) "Verdi" su area ricadente nelle Zona Territoriali Omogenee (ZTO) A1/4 e B3 dell'ambito territoriale omogeneo( ATO 2), del Piano degli Interventi (PI), sita in via Verdi.

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 relative indicazione numerica, prevale quest'ultima.

## **Art. 2 ELABORATI DEL PIANO**

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

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

### **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:

- residenziale per un volume di 931,46 m<sup>3</sup>;
- direzionale m<sup>3</sup> 144,24 m<sup>3</sup>;

Fatto salvo il volume massimo ammesso, e le distanze legali, sono ammessi discostamenti pari a  $\pm$  3% del volume delle destinazioni d'uso.

### **Art. 4 DEFINIZIONE DELLA QUOTA 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. 3A.

Esse sono espresse in termini di quota assoluta riferita alla quota zero urbanistico, individuata in corrispondenza del marciapiede di via Verdi.

### **Art. 5 PLANIVOLUMETRICO**

La composizione planivolumetrica rappresentata nella Tav. 1B, 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 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- ◆ Il volume massimo complessivo ammesso per l'ambito di intervento, sulla scorta del Repertorio Normativo allegato alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.
- ◆ La massima altezza dei fabbricati pari a 12,63 m misurata a partire da quota zero urbanistico come già definita, con tolleranza pari a  $\pm$  3%;
- ◆ Lo zero urbanistico individuato in corrispondenza del marciapiede di Via Verdi;

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

Nei percorsi di uso pubblico previsti dal Piano, 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 nelle tavole di progetto delle varie opere di urbanizzazione e delle prescrizioni degli enti preposti alla gestione.



## **Art. 8 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 l'edificazione e 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.

Nel caso di presentazione della domanda di permesso di costruire, potranno essere variate dette disposizioni nel rispetto comunque degli elementi prescrittivi indicati ai precedenti articoli 5 e 6.

## **Art. 9 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 giugno 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 3 marzo 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 sarà prevista un'area adiacente 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. 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'inviluppo massimo definiti nel P.d.R. in oggetto, formali e di scelta dei materiali.

Si prevede l'edificazione principalmente con copertura piana.

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

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

Il progetto del PUA non prevede il ricavo di superfici a servizi ( parcheggio e verde) da cedere al Comune o vincolare ad uso pubblico. Dette superfici sono previste da monetizzare secondo quanto disposto con delibera di Consiglio comunale n. 26 del 31 luglio 2018.

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

Il progetto del PUA prevede:

◆ Il rifacimento della pavimentazione del tratto di marciapiede di proprietà comunale, sito sul lato sud 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>;

◆ La realizzazione di un tratto di marciapiede, su area di proprietà della Ditta, posto sul lato ovest dell'ambito di intervento, da assoggettare al vincolo permanente di uso pubblico, per una superficie di 25,00 m<sup>2</sup>;

con le modalità indicate negli elaborati di progetto e relativo computo metrico estimativo.

Dette opere sono da realizzare a scomputo 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.