

**COMUNE DI CAMPOSAMPIERO**  
(Provincia di Padova)

IL SEGRETARIO GENERALE  
*Caliulo dell'Isola Angioletta*



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "VANDURA"**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- Art. 1 Campo di applicazione
- Art. 2 Prescrizioni generali
- Art. 3 Elaborati del Piano
- Art. 4 Destinazione d'uso
- Art. 5 Normativa edilizia: definizione degli indici e dei parametri
- Art. 6 Criteri di progettazione dei fabbricati
- Art. 7 Tipologie edilizie e sagome
- Art. 8 Materiali ed elementi compositivi edilizi
- Art. 9 Il verde pubblico
- Art. 10 Quote di riferimento
- Art. 11 Tolleranze
- Art. 12 Viabilità e parcheggi pubblici
- Art. 13 Criteri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione
- Art. 14 Standard urbanistici
- Art. 15 Permessi di costruire - Agibilità
- Art. 16 Stralci funzionali - unità minime di intervento (Lotti)
- Art. 17 Periodo di validità del P.U.A.
- Art. 18 Disposizioni finali

## ARTICOLO 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme disciplinano l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree incluse nel perimetro del P.U.A. "Vandura".

L'attuazione di questo strumento attuativo è resa possibile dai seguenti atti formali:

- Accordo pubblico-privato tra i privati aventi diritto ed il Comune di Camposampiero in data 05/08/2011;
- Adozione con Delibera di C.C. n°7 del 12/04/2012 della Variante urbanistica al P.I nella quale si formalizza l'accettazione definitiva dell'accordo di cui sopra e la conseguente modificazione di destinazione urbanistica dell'area in questione.
- Approvazione con Delibera di C.C. n. 34 del 28/09/2012 nella quale viene individuata la zona PU/16 (oggetto del presente P.U.A.) con volumetria predeterminata ed il recepimento delle osservazioni formulate.

Il presente piano si estende all'area contraddistinta all'N.C.T. Comune di Camposampiero, Foglio n. 16, Mappali n. 540, 542, 1002, 1003, 1004 e 1005, avente una superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 15'928.

## ARTICOLO 2 - PRESCRIZIONI GENERALI

L'attuazione del piano avviene nel rispetto di quanto indicato negli elaborati grafici del piano e delle presenti Norme Tecniche che sono state redatte in armonia con quelle più generali del P.I.

## ARTICOLO 3 - ELABORATI DEL PIANO

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

- Tavola n. 1: Estratti planimetrici
- Tavola n. 2: Rilievo topografico plani-altimetrico
- Tavola n. 3: Disciplina edilizia
- Tavola n. 4: Planivolumetrico
- Tavola n. 5: Profili normativi regolatori
- Tavola n. 6: Zonizzazione
- Tavola n. 7: Zonizzazione su base catastale
- Tavola n. 8: Sezioni stradali tipo
- Tavola n. 9: Rete acquedotto e fognatura acque nere con profili longitudinali
- Tavola n. 10: Rete telefonica e distribuzione energia elettrica
- Tavola n. 11: Rete gas e fognatura acque bianche
- Tavola n. 12: Rete illuminazione pubblica
- Tavola n. 13: Sistemazione del verde e segnaletica stradale
- Allegato A: Relazione descrittiva
- Allegato B: Relazione paesaggistica
- Allegato C: Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato D: Schema di convenzione
- Allegato E: Elenco catastale delle proprietà
- Allegato F: Dichiarazione di conformità alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche
- Allegato G: Capitolato speciale

- Allegato H: Computo metrico estimativo
- Allegato I: Prontuario per la mitigazione ambientale

#### **ARTICOLO 4 - DESTINAZIONE D'USO**

La destinazione d'uso ammessa è prevalentemente residenziale con altre destinazioni ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale così come meglio specificato alla "Destinazione RC" descritta all'art. 52 delle N.T.O. di P.I.

#### **ARTICOLO 5 - NORMATIVA EDILIZIA: DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

Per la definizione ed i metodi di misurazione degli elementi geometrici nonché indici e parametri, si rinvia all'articolo 46 ed eventuali collegati, delle N.T.O. del P.I. vigente.

#### **ARTICOLO 6 - CRITERI DI PROGETTAZIONE DEI FABBRICATI**

La progettazione edilizia deve attenersi ai criteri di seguito riportati ed ai vincoli riportati negli elaborati di progetto.

In linea generale, per tutti gli edifici di P.U.A. hanno carattere vincolante le seguenti prescrizioni:

1. Altezza massima degli edifici: come indicato alla Tavola n. 3 (Disciplina edilizia).
2. Volume massimo degli edifici (espresso in quantità di volume netto): come indicato alla Tavola n. 3 (Disciplina edilizia); va comunque precisato che il trasferimento di volumetrie potrà essere ammesso solo in caso di accorpamento lotti come meglio specificato all'ultimo paragrafo del presente articolo.
3. Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà, misurata come da artt. 46 e 47 delle N.T.O. di P.I., è di m.5.
4. La distanza minima fra edifici, misurata come da artt. 46 e 47 delle N.T.O. di P.I., è di m.10.
5. Distanza minima dei fabbricati dalle strade e dagli spazi pubblici, misurata come da artt. 46 e 47 delle N.T.O. di P.I., è di m.5. Si prescrive che i fabbricati dei lotti 1 e 10, fronteggianti via Cao del Mondo, dovranno allinearsi agli edifici esistenti posti a Nord su lottizzazione di Via Papa Giovanni XXIII, rispettando comunque la distanza minima di 5 m. dalla via pubblica.
6. Le recinzioni dei lotti degli edifici (sul fronte strada o sugli spazi scoperti interni al P.U.A.) dovranno essere realizzate con materiali e finiture coerenti con le scelte architettoniche adottate per gli edifici e con caratteristiche tali da non risultare di intralcio per la continuità visiva tra volumi e spazi scoperti. Tutte le recinzioni potranno essere delimitate da siepi vegetali con altezza non superiore a quelle totali stabilite per il basamento e ringhiera metallica e potranno essere realizzate con cancellate, muri, grigliati, ecc. e comunque in sintonia con le architetture degli edifici di cui si chiederà regolare Permesso di costruire.

Esse saranno normate come segue:

- 6.1. Tutte le recinzioni di aree private avranno un'altezza totale massima di cm 150 misurata dalla quota del marciapiede.
- 6.2. Le recinzioni delle singole aree private fronteggianti la via pubblica (strade di lottizzazione e via Cao del Mondo) dovranno avere un unico allineamento. Le rimanenti recinzioni (tra i singoli lotti,

lati Nord e Sud di P.U.A.) sono indicative e possono quindi variare planimetricamente senza con ciò costituire Variante urbanistica al presente P.U.A.; resta fermo il fatto che le superfici a verde privato non recintate dovranno essere realizzate e in manutenzione a cura e spesa della proprietà privata.

7. All'interno di ogni lotto dovrà essere eseguito un vaso per la raccolta della acque meteoriche di capacità minima 10 m<sup>3</sup> (a tal proposito si richiama quanto prescritto al paragrafo 8.2 relativo della Valutazione di compatibilità idraulica allegata al P.U.A. dove è previsto un vaso complessivo a carico dei privati di 100 m<sup>3</sup>). Nel caso in cui sul lotto sia prevista la costruzione di edifici bifamiliari o plurifamiliari, è consentito che il volume di vaso venga suddiviso tra le proprietà a condizione che il totale di 10 m<sup>3</sup> per singolo lotto venga mantenuto. A titolo di esempio, nel caso di bifamiliari, è possibile realizzare due linee di tubazione del diametro nominale interno di cm 100 e lunghezza 6,5 m che possono essere posizionate sotto l'accesso carraio, oppure due camerette alte 1m delle dimensioni interne 230x230 cm, che dovranno essere realizzate su zona a verde o sull'accesso carraio ma con sovrastante pavimentazione drenante. Nella posa e nella realizzazione dei manufatti di vaso interni al singolo lotto si dovranno rispettare le quote e le pendenze previste in allegato n.6 alla VCI. E' infine obbligatorio che tutto il sistema di scarico sia ispezionabile e a perfetta tenuta, tramite guarnizioni e sigillature in malta.
8. All'interno di ogni lotto è consentito realizzare il vialetto d'accesso pedonale con superficie impermeabile, mentre è obbligatorio eseguire in materiale semipermeabile e comunque drenante l'accesso carraio in analogia a quanto previsto nei parcheggi di P.U.A. (a tal proposito si richiama quanto previsto al paragrafo 9 relativo della Valutazione di compatibilità idraulica allegata al P.U.A.). Si precisa che la dislocazione dell'edificio all'interno di ogni singolo lotto (sedime), così come indicato alle tavole 3 e 4 degli elaborati grafici, è puramente indicativa in quanto la stessa potrà variare rispetto alle sagome presentate restando, comunque, sempre all'interno delle linee di massimo inviluppo indicate alla Tavola n. 3 (Disciplina edilizia) ed eventualmente modificate in caso di accorpamento dei lotti. Gli accessi pedonali e carrai con le eventuali rampe agli interrati potranno essere spostati planimetricamente per comprovate necessità di razionalizzare maggiormente tali percorsi con i progetti edilizi; tali modifiche non potranno per nessun motivo ridurre gli standard minimi di verde e parcheggi previsti e non costituiranno Variante al presente P.U.A. Tali eventuali variazioni saranno delineate e giustificate in sede di progettazione esecutiva dei singoli edifici. I lotti individuati alla Tavola n. 3 (Disciplina edilizia) hanno ciascuno una capacità edificatoria massima indicativa di m<sup>3</sup> 710. E' possibile procedere all'accorpamento massimo tra due lotti contermini con l'esclusione dei lotti prospicienti l'area pubblica lungo il Vandura; il tutto nel rispetto delle distanze da confini, strade, altezze e del volume massimo stabilito per tutto il P.U.A. In tal caso la linea di massimo inviluppo degli eventuali lotti accorpati verrà adeguata ai nuovi confini del lotto.

#### **ARTICOLO 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE E SAGOME**

Il Piano individua le tipologie ammesse: tipi ad isolato (anche con più unità abitative al suo interno), bi-trifamiliare, a schiera ed in linea (condominio).

Le sagome in proiezione orizzontale degli edifici definite alle tavole e/o allegati di P.U.A. sono indicative nel senso che saranno possibili ulteriori modifiche e miglioramenti in sede di presentazione dei singoli Permessi di Costruire, senza con ciò costituire Variante al presente P.U.A.

#### **ARTICOLO 8 - MATERIALI ED ELEMENTI COMPOSITIVI EDILIZI**

Per quanto riguarda i materiali usati per la realizzazione degli esterni degli edifici si descrivono le seguenti indicazioni (non prescrittive) di carattere generale:

- a) i muri perimetrali saranno prevalentemente risolti con finiture ad intonaco e con utilizzo di intonaci di tipo tradizionale;
- b) i serramenti potranno essere lignei, in metallo o plastici (del tipo oscuri, avvolgibile o scorrevoli), copertine e davanzali in materiali lapidei o metallici e con colori coordinati con l'insieme degli edifici. La progettazione di serramenti, copertine e davanzali potrà indicare anche altre soluzioni tecnologicamente più innovative purché siano opportunamente motivate in sede di valutazione di tutto l'edificio.
- c) gli elementi di chiusura dei garages non interrati dovranno essere di materiali e colori omogenei e coordinati con le soluzioni adottate per le superfici delle pareti e per i serramenti;
- d) i materiali di finitura (grondaie, pluviali, davanzali, aggetti, ecc.) dovranno essere oggetto di un'attenta progettazione tesa a rendere questi elementi perfettamente integrati nell'immagine complessiva dei manufatti tanto per i materiali quanto per le forme ed i particolari di dettaglio.
- e) Le coperture, i portici e i loro elementi di composizione, hanno un'importanza decisiva sulla definizione formale dei fabbricati; pertanto, la progettazione delle stesse dovrà essere oggetto di attento studio ed altrettanto attento esame.
- f) I poggiali e le logge sono ammessi ma con soluzioni che li rendono partecipi della composizione del prospetto per forma, dimensioni, rapporti con le forometrie e con i volumi, individuazione di allineamenti, ecc.

Attenzione andrà posta anche nella progettazione delle chiusure dei poggiali stessi dove ancora una volta non si danno prescrizioni ma si impone un attento studio delle forme e dei materiali.

#### **ARTICOLO 9 - IL VERDE PUBBLICO**

Nella progettazione delle aree verdi dovrà essere posta particolare attenzione ai seguenti elementi:

- rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, i fabbricati e gli altri elementi edilizi previsti dal piano;
- rapporti cromatici legati al variare delle stagioni;
- funzioni particolari assunte dalle alberature quali delimitazioni o caratterizzazione di spazi, creazione di schermi visuali, mascheramento, creazione di zone d'ombra, creazione di effetti prospettici, ecc.;

- caratteristiche delle alberature, anche in funzione dei rapporti appena citati, con adeguate valutazioni circa la forma della massa arborea, il portamento della pianta, la velocità di accrescimento, ecc.;

#### ARTICOLO 10 - QUOTE DI RIFERIMENTO

La quota di riferimento per la misurazione delle altezze dei fabbricati è determinata dall'art. 46 delle NTO del vigente PI.

#### ARTICOLO 11 - TOLLERANZE

Fermo restando i limiti inderogabili delle volumetrie massime edificabili, delle altezze massime, delle distanze minime previste nella Tavola n. 3 - Disciplina edilizia - (linee di massimo inviluppo) e quelle stabilite dal Codice Civile, nonché dal DM 1444/68, è consentita rispetto alle misure minime stabilite dal presente piano una tolleranza relativa alla Legge Regionale n. 21 del 30/07/1996 e successive modifiche e integrazioni.

#### ARTICOLO 12 - VIABILITÀ E PARCHEGGI PUBBLICI

Il P.U.A. individua i percorsi carrabili e le aree riservate alla sosta ed al parcheggio dei veicoli, la rete viaria proposta deve essere rispettata nella sua organizzazione complessiva e nelle dimensioni degli elementi che la costituiscono. In particolare devono essere rispettate le dimensioni e le indicazioni delle sezioni trasversali tipo e/o quelle planimetriche.

Le aree a parcheggio individuate dal P.U.A. non possono essere ridotte rispetto agli standard minimi prescritti per legge. Gli stalli dei parcheggi potranno essere modificati dalla posizione a loro assegnata in ragione degli spostamenti di accessi carrai, come previsto all'art. 6 delle presenti N.T.A. di P.U.A.

Strade, banchine laterali e spazi di manovra dei parcheggi saranno pavimentati con manto di asfalto; i marciapiedi e/o piste ciclo-pedonali laterali alle strade saranno finiti superficialmente pure con manto di asfalto.

In merito ai parcheggi pubblici di P.U.A., gli stalli saranno in masselli di cls del tipo "drenante".

#### ARTICOLO 13 - CRITERI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione progettate dovranno essere adeguatamente collegate alle infrastrutture esistenti o previste all'esterno del Piano Urbanistico Attuativo. In particolare si ritiene opportuno ribadire che in tutte le aree pubbliche o di uso pubblico dovrà essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e di fruire degli spazi urbani così come previsto dalla normativa vigente in materia di superamento e/o eliminazione delle barriere architettoniche.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere progettate nel rispetto dei criteri generali di seguito elencati:

- Sedi stradali e parcheggi. Nella progettazione di strade e parcheggi, gli incroci e gli innesti con la viabilità esistente dovranno essere risolti in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e pedonale. Particolare attenzione verrà posta nella progettazione dei punti di intersezione fra i diversi tipi di viabilità (pedonale, ciclabile e veicolare) con l'adozione di soluzioni in grado di

garantire la massima sicurezza. Le aree di sosta e parcheggio riservate alle persone disabili dovranno essere opportunamente indicate.

- Marciapiedi e percorsi pedonali. I marciapiedi saranno separati dalle carreggiate con cordone disposte in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli nelle aree pedonali. Si utilizzeranno comunque sempre materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e possibilità di integrazione e sostituzione.
- Spazi pedonali. In merito alla pavimentazione degli spazi pedonali, dovrà essere posta la massima attenzione affinché tutti gli spazi pedonali e di sosta siano risolti con tutti gli accorgimenti necessari per garantire la loro piena fruizione anche da parte di persone dalle limitate capacità motorie. Panche e sedili saranno disposti in posizioni significative, organizzando gruppi di elementi per favorire aspetti di socialità.

#### **ARTICOLO 14 - STANDARD URBANISTICI**

La dotazione di standard minimi di progetto dovrà essere conforme ai calcoli indicati nella "Relazione descrittiva" ("Allegato A" del presente PUA), relativamente agli standard minimi richiesti e a quelli di progetto, nonché alle indicazioni planimetriche riportate nelle tavole di progetto.

#### **ARTICOLO 15 - PERMESSI DI COSTRUIRE - AGIBILITÀ**

Il rilascio del primo Permesso di Costruire (o altro titolo autorizzativo), qualsiasi sia l'edificio e/o il lotto interessato, dovrà essere subordinato all'avvenuto completamento della massicciata di sottofondo stradale.

Il rilascio del certificato di agibilità delle singole costruzioni, o loro porzioni, sarà invece subordinato all'avvenuto collaudo con esito favorevole delle opere di urbanizzazione previste in convenzione e alla cessione di opere ed aree a ciò preordinate.

#### **ARTICOLO 16 - STRALCI FUNZIONALI - UNITÀ MINIME DI INTERVENTO (LOTTI)**

L'attuazione del Piano avviene con "Permessi di Costruire" o titoli autorizzativi equivalenti che saranno rilasciati per la costruzione degli edifici rispettando la suddivisione in unità minime di intervento identificate nei lotti individuati alla Tavola n. 3 (Disciplina edilizia); ciò significa che ciascun lotto indica l'unità minima di intervento a cui poter chiedere e rilasciare un unico Permesso di Costruire.

I lotti sono i seguenti: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10; un singolo Permesso di Costruire potrà quindi essere rilasciato anche con accorpamento di più lotti.

Il rilascio del primo permesso di costruire, qualsiasi sia il lotto al quale fa riferimento, dovrà essere subordinato alle condizioni prescritte al precedente articolo 15.

#### **ARTICOLO 17 - PERIODO DI VALIDITÀ DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

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

**ARTICOLO 18 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati grafici, valgono le prescrizioni delle leggi e regolamenti vigenti.

Camposampiero, Aprile 2013





Allegato sub. B alla delib. C.C.  
n. 83 del 26/06/2013  
IL SEGRETARIO GENERALE  
*Calisto dott.ssa Angioletta*

# CITTA' DI CAMPOSAMPIERO

PROVINCIA DI PADOVA

35012 - P.zza Castello, 35 - C.F. 80008970289 - P. 1.00686700287  
POSTA ELETTRONICA: [urbanistica@comune.camposampiero.pd.it](mailto:urbanistica@comune.camposampiero.pd.it) SITO INTERNET: [www.comune.camposampiero.pd](http://www.comune.camposampiero.pd)

AREA 10: URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE  
TEL. 049/9315279 - FAX 049/9315200

Li, 19/06/2013  
Prot. 10091/13

Oggetto: **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**della zona PU/16 denominato "VANDURA**  
Art. 20 comma 3 - LR 11/2004

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Preso atto che con deliberazione della Giunta Comunale n° 56 del 29/04/2013 è stato adottato PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA della zona PU/16 denominato "VANDURA ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004;

Visto il disposto dell'art. 20 commi 3-4 della L.R. 11/2004;

Vista la relazione di pubblicazione in data 03/06/2013;

## CERTIFICA

1) che presso la Segreteria del Comune sono stati depositati per 10 giorni a decorrere dal 3 maggio 2013 i seguenti documenti:


- Deliberazione di Giunta Comunale n° 56 del 29/04/2013 con i relativi allegati

2) che dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune;

3) che nei successivi 20 (venti) giorni non sono pervenute osservazioni .

Camposampiero li, 19/06/2013

Il responsabile dell'area 10  
Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente  
arch. Petronilla Olivato



11

---

12