

Provincia di Padova

CITTA' DI SELVAZZANO DENTRO



PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE  
NUCLEO N. 6 VIA FORNO

VARIANTE N. 1

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO: U.M.I. 01 - U.M.I. 02

Richiedente (U.M.I. 01):

Tessaro Remo s.r.l. ....

Richiedenti (U.M.I. 02):

Barbiero Giulia .....

Barbiero Maria .....

Barbiero Maurizio .....

Barbiero Roberto .....

Barbiero Valter .....

Macedonio Luigia .....

**STATO DI PROGETTO**

Elaborato:

Norme di Attuazione

E.T. 08:

Data:

Scala:

Richiedente (U.M.I. 01):

Tessaro Remo s.r.l.  
Via Avogadro, 23  
35030 - Rubano (PD)

Richiedenti (U.M.I. 02):

Barbiero Giulia  
Barbiero Maria  
Barbiero Maurizio  
Barbiero Roberto  
Barbiero Valter  
Macedonio Luigia

Progettista



STUDIO GIOTTO architettura & urbanistica  
Arch. F. Calgaro - Arch. G. Ghinello  
P.zza Martin Luther King 26 - 35030 RUBANO (PD)  
Tel: 049.635498 fax: 049.8979603 E-mail: studio.giotto@perv.it



# **CITTA' DI SELVAZZANO DENTRO**

Provincia di Padova

## Piano per l'Edilizia Economica e Popolare "Nucleo 6" Via Forno

### Variante n.1

Area sita in località Tencarola – Via Forno

## **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO** **U.M.I. 01 – U.M.I. 02**

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>
-------------------------------------

*STUDIO GIOTTO architettura & urbanistica*

*Piazza Martin Luther King 26 – 35030 Rubano (PD)*

*Tel.: 049.635498 - fax: 049.8979603 – E-mail: studio.giotto@iperv.it – P.E.C.: studio.giotto@pec.it*

## **ART. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE – EFFICACIA DEL P.E.E.P.<sup>1</sup>**

La disciplina urbanistica del P.E.E.P. vale per le aree identificate nelle planimetrie catastali e, comunque, per le aree delimitate nelle planimetrie da rilievo topografico aerofotogrammetrico, in scala 1:1000.

Eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli del P.E.E.P.. Nel caso di difformità tra i dati risultanti dalle planimetrie catastali e quelli risultanti dal rilievo aerofotogrammetrico o da successivi rilievi topografici, prevalgono i dati derivanti dal più dettagliato rilievo topografico ai fini sia dell'istituzione dei vincoli, sia della definizione esecutiva delle aree soggette ad esproprio, della superficie territoriale dei nuclei, delle superfici e volumi edificabili, delle aree per servizi.

Per le aree esterne ai nuclei P.E.E.P., comprese nell'ambito dei "piani guida", delimitati nelle planimetrie da rilievo aerofotogrammetrico, le previsioni urbanistiche dei "piani guida" hanno valore di indirizzo per la redazione dei relativi piani urbanistici attuativi.

### **Aggiornamento specifico (presente variante)**

La zonizzazione e la normativa del P.E.E.P. fanno riferimento rispettivamente alla z.t.o. C2/32 (regolamentata dall'Art. 24 delle N.T.A.) del vigente strumento urbanistico generale, nonché alle specificazioni di cui alla D.C.C. n. 39 del 18.04.1995 di approvazione del Nucleo 6 (vigente).

Il P.E.E.P. si estende all'area contraddistinta nel N.C.T.R. del Comune di Selvazzano Dentro come segue:

- Foglio XIII mappali 2022 (parte) – 2025 – 2029 – 2503 – 112 in capo alla proprietà Soc. Tessaro Remo S.r.l. (Ditta 01);
- Foglio XIII mappale 150 (parte) in capo alla proprietà signori Barbiero Giulia, Barbiero Maria, Barbiero Maurizio, Barbiero Roberto, Barbiero Valter, Macedonio Luigia (Ditta 02).

In base a tale suddivisione delle proprietà catastali sono state progettualmente individuate due unità minime di intervento (U.M.I.) identificate nelle relative tavole grafiche come UMI 01 (Ditta 01) e UMI 02 (Ditta 02).

## **Art. 2 RICHIAMI AL P.R.G.<sup>2</sup>**

Oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P., tutti gli interventi devono rispettare le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente e del Regolamento Edilizio.

## **Art. 3 CARATTERE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA<sup>3</sup>**

Sono prescrittive le disposizioni riguardanti:

<sup>1</sup> coerente con le N.T.A. di cui alla D.C.C. n. 39 del 18.04.1995

<sup>2</sup> coerente con le N.T.A. di cui alla D.C.C. n. 39 del 18.04.1995

<sup>3</sup> coerente con le N.T.A. di cui alla D.C.C. n. 39 del 18.04.1995

- la superficie utile residenziale nei limiti stabiliti per il nucleo;
- la configurazione delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.);
- il perimetro di massimo inviluppo planimetrico degli edifici;
- l'altezza massima e il massimo numero dei piani edificabili;
- i distacchi minimi rappresentati nelle planimetrie di progetto;
- le destinazioni e le superfici minime degli spazi pubblici.

Sono orientative per l'organica attuazione del P.E.E.P. le previsioni riguardanti:

- la superficie utile residenziale indicata per ogni Unità Minima di Intervento, la tipologia edilizia e il numero degli alloggi;
- la configurazione degli spazi pubblici, la delimitazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la dimensione delle sedi stradali;
- la configurazione e destinazione degli spazi scoperti privati da precisare nelle redazioni dei progetti edilizi;
- i criteri di progettazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo Art. 5.

Le superfici e le indicazioni planimetriche delle zone e delle aree, quotate e non quotate, ancorché definite "prescrittive", risultanti dalle planimetrie, verranno precisate in sede di frazionamento delle medesime zone ed aree sulla base della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE<sup>4</sup>**

L'attuazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire sulla base di un progetto generale di tutte le opere previste nel nucleo, redatto sulla base dei seguenti criteri di progettazione e con attenzione ai metodi e alle tecnologie per la strutturazione ecologica dell'ambiente residenziale.

L'esecuzione dei lavori può avvenire anche per stralci funzionali definiti dal progetto generale delle opere.

##### ***Criteri di progettazione - norma orientativa***

##### **A - STRADE**

###### sedi stradali e parcheggi

- sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e ai pedoni;
- distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) con lo scopo di evidenziare chiaramente le diverse funzioni;
- indicare le aree di sosta e i parcheggi riservati alle persone disabili;
- precisare le zone per il deposito dei rifiuti solidi urbani da sistemare con adeguati schermi visuali;

---

<sup>4</sup> coerente con le N.T.A. di cui alla D.C.C. n. 39 del 18.04.1995

### marciapiedi e percorsi ciclabili

- disporre le "cordone" dei marciapiedi in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli nelle aree pedonali e ciclabili;
- distinguere, ove necessario, i percorsi ciclabili da quelli pedonali;
- eliminare le "barriere architettoniche" prevedendo eventuali percorsi alternativi protetti;
- utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;
- disporre le alberature lungo i percorsi stabiliti dal piano, secondo i criteri generali indicati per le aree a verde pubblico.

## **B - SLARGHI, PASSAGGI PEDONALI**

### generalità

realizzare gli spazi pedonali in modo da formare un ambiente organico dove ogni elemento pedonale, integrato con le aree a verde, assume una propria individualità in rapporto alla funzione e ai caratteri dell'ambiente, edificato e naturale, circostante;

### pavimentazione

da realizzare in continuità con i marciapiedi in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri, gli scambi interpersonali secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di "barriere architettoniche";

### alberature e sistemazioni a giardino

disporre gli elementi in modo da caratterizzare l'ambiente e realizzare zone d'ombra in posizioni significative, secondo i criteri generali esposti per le aree a verde pubblico;

### panche e sedili

disporre le panche e i sedili in rapporto ai percorsi organizzando gruppi di elementi per favorire gli incontri e la conversazione;

### attrezzature di servizio

utilizzare manufatti durevoli e di facile manutenzione, coordinando le singole attrezzature.

## **C - VERDE PUBBLICO**

- considerare le aree a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento residenziale.

La progettazione delle aree a verde dovrà dare attuazione a quanto definito nell'E.T. 05 (prontuario per la mitigazione ambientale), così come indicato in Tav. 10 (Planimetrie con indicazione della segnaletica e delle essenze arboree) sulla base di quanto all'uopo concordato con l'Ufficio Ambiente comunale.

## **D - IMPIANTI TECNOLOGICI**

L'ubicazione e la configurazione degli impianti fuori terra devono essere coerenti con il carattere residenziale del luogo adottando, se necessario, soluzioni volte a schermare gli elementi contrastanti.

## **E – PALI ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE**

indicazioni generali:

- considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana;
- sfruttare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole anche nelle ore serali e notturne.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, in merito al sistema "illuminazione artificiale" dovrà tenere conto di quanto stabilito dall'E.T. 06 (relazione impianto illuminazione pubblica con verifica illuminotecnica), nonché dalle indicazioni di cui alla Tav. 08 (planimetria con indicazione dello schema dell'impianto di illuminazione Pubblica – Particolari).

## **Art. 5 EDIFICAZIONE<sup>5</sup>**

### a) Generalità

L'edificazione è subordinata alla realizzazione contestuale, delle principali opere di urbanizzazione primaria del nucleo, ovvero delle Unità Minime di Intervento indicate nella Tav. 05 (elementi di progetto).

Le quote di riferimento per la misurazione delle altezze e degli altri parametri urbanistici vengono determinate dal progetto generale delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente Art. 4 e, successivamente, vengono precisate in sede di permesso di costruire sulla base di quanto disposto dall'art. 3 del REC.

La superficie utile residenziale non può essere utilizzata per un valore inferiore al 80% della superficie prevista.

La superficie dei vani con altezza inferiore a m. 2,70 viene computata ai fini della superficie non residenziale dell'alloggio.

### b) Unità Minime di Intervento - norma prescrittiva

Per le Unità Minime di Intervento deve essere redatto un progetto edilizio unitario. Quando l'edificazione riguarda solo una parte dell'Unità Minima di Intervento, il Permesso di Costruire è subordinato all'approvazione di un progetto planivolumetrico dell'intera unità di intervento contenente:

- la localizzazione e la tipologia degli edifici con indicazione della posizione dei vani scale, degli accessi alle autorimesse, della sistemazione delle aree scoperte e delle utilizzazioni dei piani terra;
- l'indicazione degli elementi architettonici caratteristici dei prospetti esterni (organizzazione delle facciate, elementi costruttivi, materiali, finiture, ecc.);
- le sezioni significative dell'intera unità di intervento;
- le tabelle dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

Gli elaborati grafici devono essere presentati in scala non inferiore al rapporto 1:100.

Il progetto planivolumetrico è vincolante per quanto riguarda i rapporti tra gli edifici e gli spazi di uso pubblico.

La realizzazione degli interventi edilizi può avvenire anche per stralci funzionali.

---

<sup>5</sup> coerente con le N.T.A. di cui alla D.C.C. n. 39 del 18.04.1995

### c) Tipologie edilizie - norma orientativa

Le tipologie edilizie rappresentate sono indicative di soluzioni rispondenti alle esigenze dell'edilizia economica e popolare. Possono essere modificate per adeguarle a documentate necessità sociali / economiche, purché la modifica venga studiata nell'ambito di una variante tipologica comprendente l'intero nucleo, senza modificare la capacità insediativa e la configurazione degli spazi pubblici.

E' obiettivo primario della progettazione edilizia la creazione di un clima salubre all'interno degli edifici adottando, per quanto possibile, i criteri di edilizia ecologica volti al risparmio energetico e all'impiego di materiali naturali e innocui per la salute delle persone.

### **Art. 6 SPAZI SCOPERTI PRIVATI - norma prescrittiva<sup>6</sup>**

I progetti allegati alle domande di Permesso di Costruire devono distinguere gli spazi scoperti privati di uso collettivo e gli spazi di uso individuale.

#### A - CRITERI DI PROGETTAZIONE

La progettazione degli spazi deve avvenire sulla base dei seguenti criteri:

- organizzare e sistemare gli spazi scoperti privati in modo che possano risultare integrativi e complementari degli spazi pubblici, soprattutto per quanto riguarda gli aspetti funzionali e formali;
- caratterizzare le aree scoperte con spazi sistemati a verde, possibilmente alberato, con le seguenti raccomandazioni:
  - scegliere le specie vegetali in accordo con i caratteri e la tipologia delle altre aree a verde;
  - considerare l'effetto delle alberature sul clima all'interno degli edifici;
  - pavimentare le aree di accesso e sosta veicolare in modo da rendere minime le soluzioni di continuità con le aree a verde;
- differenziare la pavimentazione delle strade private da quella delle strade pubbliche, adottando pavimentazioni unitarie per ogni U.M.I.;
- quando gli spazi privati costituiscono la naturale espansione o prosecuzione degli spazi pubblici, eliminare ogni soluzione di continuità impiegando pavimentazioni omogenee e prive di "barriere architettoniche";
- coordinare l'illuminazione degli spazi privati con quella degli spazi pubblici, tendendo a realizzare ambienti luminosi e omogenei mediante apparecchiature coerenti sul piano illuminotecnico e formale.

#### B - RECINZIONI

- spazi scoperti di uso comune  
gli spazi scoperti non devono essere recintati all'interno delle Unità Minime di Intervento o comunque frazionati da elementi di separazione tra le diverse unità immobiliari, salvo quelli progettati come elementi di arredo urbano;
- spazi scoperti di uso individuale

---

<sup>6</sup> coerente con le N.T.A. di cui alla D.C.C. n. 39 del 18.04.1995



gli spazi scoperti possono essere recintati mediante siepi o elementi di arredo secondo quanto disposto dall'art. 96 del REC.

Le recinzioni, compresi gli elementi di entrata e uscita, devono essere progettate sulla base di ricorrenze formali coordinando i materiali e i colori; sono consentite variazioni per sottolineare l'individualità dalle singole unità edilizie.

\*\*\*\*\*

Rubano-PD, lì

Il Tecnico incaricato  
Arch. Giancarlo Ghinello