

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

PROVINCIA DI PADOVA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA PER IL CENTRO SERVIZI DELLA ZONA PRODUTTIVA

Approvato con deliberazione di C.C. n. del

Il Presidente del C.C.

Dott. A. Danelli

Il Segretario Generale

Dott. G. Zamperl

PROGETTISTI
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

arch. Danilo Rossetto
dr.arch. Fabio Toniati

LUGLIO 2003

INDICE

Art. 1 – GENERALITA'

Art. 2 – ATTUAZIONE COORDINATA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 3 – DESTINAZIONE D'USO E STANDARDS DEI SERVIZI

Art. 4 – TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 5 – DISCIPLINA EDILIZIA

Art. 6 – PROGETTO DI MASSIMA DEGLI AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA

Art. 7 – CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI

Art. 8 – PREVALENZA DEL RILIEVO TOPOGRAFICO SULLE PLANIMETRIE CATASTALI

Art. 1 – GENERALITA'

L'attuazione del Piano Particolareggiato (P.P.) avviene nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle seguenti NORME DI ATTUAZIONE del Piano Particolareggiato.

Art. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Allo scopo di garantire l'attuazione coordinata del Piano Particolareggiato e in particolare il coordinamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali, il territorio del Piano Particolareggiato è suddiviso in 2 ambiti di progettazione unitaria. L'individuazione degli ambiti è riportata nella tav. n. 3. Per ogni **ambito di progettazione unitaria**, l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto di massima dell'intero ambito, comprendente anche le opere di urbanizzazione necessarie al collegamento con la rete delle opere di urbanizzazione esistenti all'esterno del Piano Particolareggiato. Il progetto viene approvato dal Dirigente dell'Ufficio preposto, sentita la Commissione Edilizia. I progetti allegati alle singole domande di permesso di costruire devono fare riferimento al progetto di massima.

Nella tabella riportata nella tavola n. 3, sono indicate le quantità dei servizi pubblici e di interesse pubblico previsti dal Piano Particolareggiato in ogni ambito, nonché le carenze e le eccedenze di servizi presenti degli stessi ambiti. Il rilascio dei permessi di costruire negli ambiti è subordinato all'impegno di annullare le suddette carenze realizzando le seguenti quantità di servizi:

PARCHEGGI

MQ	NELL'AMBITO	AL SERVIZIO DELL'AMBITO
54	A	B

VERDE PUBBLICO E PIAZZE PEDONALI

MQ	NELL'AMBITO	AL SERVIZIO DELL'AMBITO
1157	A	B

Il numero e la delimitazione degli ambiti, possono essere modificati in sede di progettazione edilizia allo scopo di adeguare gli ambiti stessi ad oggettive possibilità di realizzazione. Tali modifiche comportano l'automatico adeguamento delle quantità di servizi previste nella tabella 1.

L'edificazione all'interno di ogni ambito:

- a) è subordinata all'esistenza o all'impegno di realizzare contestualmente i servizi in misure corrispondente all'edificazione prevista;
- b) può avvenire per stralci funzionali purchè sia garantita l'attuazione dei servizi previsti dal Piano Particolareggiato in misura proporzionale al volume edilizio di ogni stralcio.

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO E "STANDARDS DEI SERVIZI

Le destinazioni d'uso consentite sono elencate nell'art. 32, punto 2 delle vigenti norme tecniche di attuazione.

Nella tabella riportata nella tavola n. 3, vengono definiti per ogni ambito il volume massimo e la superficie di pavimento, comprese le destinazioni ad esse assimilabili.

Il variare delle quantità indicate nella tabella comporta l'adeguamento delle corrispondenti quantità di servizi nel rispetto degli "standards" minimi sotto indicati.

SERVIZI	DESTINAZIONI D'USO
	Commerciali, Direzionali, Turistiche, Servizi
Parcheggi	50 mq/100 mq di superficie di pavimento
Verde pubblico e piazze	50 mq/100 mq di superficie di pavimento

Per gli insediamenti turistici, servizi, commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti entro il limite del 50% anche mediante aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio, reperite in superficie o nel sottosuolo.

Art. 4 – TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi devono essere eseguiti in coerenza con i caratteri architettonici e morfologici dell'ambiente.

Art. 5 – DISCIPLINA EDILIZIA

La planivolumetria degli edifici, le gallerie, le porticature e le sistemazioni degli spazi scoperti, rappresentate nella tavola n. 3, hanno valore indicativo dei criteri da seguire nella progettazione edilizia, nel rispetto delle indicazioni con valore prescrittivi, riportate nelle planivolumetrie stesse. Il volume complessivo indicato per gli ambiti a) e B9 non può essere utilizzato in misura inferiore al 75% del volume previsto. Il volume dei portici e delle gallerie non viene computato come volume edilizio.

La "quota di riferimento" per la misurazione delle altezze e per il calcolo dei volumi, viene determinata in sede di progetto di massima, di cui al successivo art. 6, e precisata in sede di permesso di costruire, tenendo conto delle quote definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Gli "allineamenti vincolanti" sono intesi come allineamenti dominanti degli edifici che possono essere precisati mediante rientranze o sporgenze, in sede di progettazione.

Il sottosuolo può essere utilizzato per autorimesse, magazzini, servizi tecnologici, attrezzature di servizio, comunicanti con l'esterno attraverso rampe contenute all'interno della sagoma degli edifici e/o con l'ausilio di piattaforme elevatrici.

E' sempre consentita la costruzione di portici e gallerie pubbliche, di uso pubblico e private. I portici e gallerie pubbliche e di uso pubblico, devono avere una altezza minima di mt. 3,00, mentre per i portici e le gallerie private l'altezza minima è di mt. 2,50.

Art. 6 – PROGETTO DI MASSIMA DEGLI AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA

Il progetto di massima deve tenere conto dei rapporti funzionali e formali da istituire con gli altri ambiti e deve definire i seguenti elementi:

- la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici completa di tutte le quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e di progetto, comprese le quote di riferimento per la misurazione delle altezze e per il calcolo del volume; tali quote verranno comunque precisate in sede di permesso di costruire;
- lo schema distributivo in scala 1:200 dei diversi piani degli edifici, compreso il sottosuolo, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili e all'organizzazione funzionale delle autorimesse;
- i prospetti e le sezioni degli edifici in scala 1:200, delle aree scoperte con indicazione delle alberature e delle attrezzature previste nelle aree a verde;

- l'indicazione dei materiali da usare nelle strutture portanti e nelle finiture, dei colori e di quant'altro necessario per la corretta prefigurazione degli edifici;
- la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento;
- le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree scoperte con la verifica del rispetto degli "standards" minimi e delle superfici di spazio pubblico previste complessivamente dal P.P.;
- il progetto di massima deve comprendere anche il progetto specifico degli spazi scoperti pubblici e privati da definire sulla base dei criteri stabiliti nel successivo art. 7;

Art. 7 - CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI

Gli spazi scoperti pubblici e privati devono essere progettati sulla base dei seguenti criteri:

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.

Marciapiedi e percorsi pedonali

- Eliminare le "barriere architettoniche".
- Utilizzare m
- Materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione.
- Disporre le alberature lungo i percorsi stabiliti dal piano Particolareggiato, secondo i criteri generali indicati per le aree a verde pubblico .

PIAZZE, 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 e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di "barriere architettoniche".

Alberature e sistemazioni a giardino

Disporre di panche e i sedili in posizione significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire gli incontri e la conversazione.

Attrezzature di servizio

Utilizzare manufatti durevoli e di facile manutenzione, preferibilmente scelti tra quelli della produzione di serie, coordinando tra loro le singole attrezzature.

AREA A VERDE PUBBLICO PRIVATO

Considerare le aree a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità degli insediamenti previsti.

Le aree possono essere sistemate anche con attrezzature di gioco per i bambini da scegliere e progettare nel rispetto delle caratteristiche dominanti del verde.

La delimitazione delle aree a verde privato verso gli spazi pubblici può avvenire solo mediante elementi naturali (siepi, arbusti,) la cui disposizione viene definita dal progetto di massima dell'ambito di intervento.

La progettazione delle aree a verde si basa sulla valutazione dei seguenti elementi:

- a) **rapporti visuali** tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, ecc.
- b) **funzione delle alberature**: delimitazione degli spazi, schermi visuali e da riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc. .
- c) **caratteri delle alberature**: specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc. .
- d) **esigenze di manutenzione**: irrigazione, soleggiamento potatura, fertilizzanti, ecc. .

Garantire la preparazione del suolo, la messa a dimora delle piante e la manutenzione delle aree a verde, siano realizzate con metodi corretti sul piano tecnico e paesaggistico.

Per le alberature disposte su aree pavimentate (slarghi, marciapiedi, piazze) garantire la necessaria umidità mediante una opportuna pavimentazione.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Disporre le reti tecnologiche in modo da:

- a) evitare, per quanto possibile l'attraversamento delle aree a verde e delle piazze;
- b) realizzare le cabine di trasformazione elettrica all'interno degli edifici o comunque in posizione tale da non essere percepibili dagli spazi pubblici.

ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

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

La "progettazione della luce" si basa sui seguenti criteri:

- a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti debito urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc..

- b) distinguere, con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc..
- c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
 - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi,
 - illuminazione diretta o riflessa,
 - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.

Art. 8 – PREVALENZA DEL RILIEVO TOPOGRAFICO SULLE PLANIMETRIE CATASTALI

Eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità delle prescrizioni del Piano Particolareggiato. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno.