

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1. Premessa**
- 2. Il Piano particolareggiato in rapporto alle previsioni del P.R.G.**
- 3. Descrizione del sito**
- 4. Il progetto del piano particolareggiato**

Previsione di massima della spesa occorrente per l'attuazione del piano particolareggiato e dei mezzi per farvi fronte

**Dati metrici
Preventivo di spesa**

1. Premessa

Il Comune di Piazzola sul Brenta è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. n. 1615 del 11.04.2000, successivamente modificato da varianti parziali; lo strumento urbanistico:

- individua la “zona per attività collettive della zona D1, D1.1, D2”, al servizio prioritario degli insediamenti produttivi e terziari previsti dal P.R.G.

Il Piano Particolareggiato viene proposto allo scopo di garantire l’attuazione organica ed unitaria delle previsioni del P.R.G. riguardanti le aree sopra descritte. L’ambito del P.P. comprende, oltre alle aree con specifica destinazione anche un’ampia area destinata a verde attrezzato.

2. Il Piano Particolareggiato in rapporto alle previsioni del P.R.G.

2.1 Le destinazioni di zona e aree del P.R.G. sono le seguenti:

A) Aree per attività collettive della zona “D1”, “D1.1”, “D2”.

Le attività collettive sono destinate al prioritario servizio degli insediamenti produttivi e terziari previsti dal P.R.G. e comprendono attività culturali, sociali, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, servizi pubblici e di interesse pubblico, attività commerciali di servizio alla produzione.

Gli edifici devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 40% della superficie di zona destinata dal P.R.G. alle attività collettive
- altezza non maggiore a mt. 8, con non più di due piani fuori terra
- distanze disciplinate dal precedente art. 14

Può essere consentita la realizzazione e gestione delle attrezzature anche da parte di privati, sulla base di apposita convenzione deliberata dal Consiglio Comunale.

B) Verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport

Comprendono:

- parchi e giardini attrezzati per il gioco e lo svago, che possono includere anche locali di servizio, chioschi per ristoro, tettoie, servizi igienici, pubblici esercizi, alloggi di servizio, ecc.
- attrezzature e impianti, coperti e scoperti, per le attività sportive e le attività di servizio (assistenza sanitaria, ristoro, locali per incontri, uffici, esercizi pubblici, alloggi di servizio, ecc.).

La realizzazione è sottoposta all’approvazione di uno strumento urbanistico attuativo o, in alternativa, ad un progetto urbanistico dell’intera area approvato dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature sportive, gli impianti sportivi e le attrezzature di servizio, devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore del 30% dell’area interessata dall’intervento non viene computata la superficie occupata dagli impianti stagionali coperti
- distanze disciplinate dal precedente art. 14
- altezza degli edifici non maggiore a mt. 12,50 salvo esigenze di particolari impianti: palestre, trampolini, gradinate, ecc.

- superficie a parcheggio non inferiore al 15% dell'area interessata dall'intervento e comunque rapportata alla presunta affluenza di utenti

Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature ed impianti sportivi anche da parte di privati, sulla base di apposita convenzione deliberata dal Consiglio Comunale.

2.2 Nello Studio del piano particolareggiato si è ravvisata la opportunità di modificare alcune delle previsioni del P.R.G. allo scopo di adeguarlo alla realtà emersa dalle analisi preliminari alla progettazione, dirette alla conoscenza dei bisogni delle ditte proprietarie. Il primo elemento riguarda l'altezza massima fissata dal P.R.G. in mt. 8,00; l'attività ricettiva presuppone almeno i tre piani, così come parte del centro servizi. Si è deciso così di far ricorso all'art. 11 della L.R.V. n. 61/85, punto 4, aumentando l'attuale parametro del 15% e quindi portando il limite a mt. 9,20, acconsentendo automaticamente ai tre piani fuori terra. L'altro elemento, irrilevante sotto il profilo organizzativo è rappresentato dalla distribuzione dei parcheggi, previsti come delle tasche appoggiate alla viabilità di servizio, anziché come un'unica sacca posta sul margine Ovest.

Pertanto il piano si configura come Piano Particolareggiato in variante al P.R.G.

3. Descrizione del sito

L'area di circa due ettari destinata dal P.R.G. ad attività collettive a servizio della zona produttiva è posta a Nord di via Enrico Fermi, in vicinanza dello svincolo con la strada provinciale n. 94 Contarina. Nello stato attuale si presenta come un'area rurale di forma pressoché quadrata, libera da costruzioni, depressa di circa un metro rispetto alle sedi stradali, delimitata da fossi a Sud e ad Est, mentre verso Nord il fosso è spostato di circa 20 metri oltre il confine di zona, all'interno dell'area destinata a verde attrezzato. Un filare di salici sottolinea in alzato il margine settentrionale, mentre una siepe sempreverde delimita il bordo di separazione col lotto di un edificio unifamiliare. Verso Ovest l'area rurale prosegue nella vasta zona destinata dal P.R.G. a verde attrezzato. La distanza di ben 100 mt. dal fronte edificato della zona produttiva, a Sud della via Fermi, contribuisce a rendere il contesto della nostra zona sostanzialmente povero di condizioni vincolanti.

4. Il progetto del piano particolareggiato

- Indirizzi progettuali

Una larga fascia, destinata a verde attrezzato, lambisce l'area oggetto del P.P. sul lato settentrionale e costituisce il bordo di contenimento della crescita urbana proveniente da Nord. Di qui la decisione di organizzare la giacitura degli edifici perpendicolarmente alla strada d'accesso, con lo scopo di costruire dei conchi visivi, che consentano di tralucere tutta la profondità del lotto e di percepire la presenza del parco urbano di via Fermi. Il carattere periferico di questa strada induce a rafforzare il rapporto visuale trasversale con la campagna e gli spazi dilatati, dove gli unici elementi emergenti di pregio sono i filari degli alberi e le trame delle coltivazioni. Ne consegue la scelta di un fronte strada non compatto, ma puntuale, che mostri le testate di quattro corpi edilizi come elementi pieni che si alternano a spazi vuoti e che ritmino la fascia pavimentata tangente alla strada. La natura degli spazi pubblici in una situazione di questo tipo induce a non riprodurre luoghi di natura più strettamente urbana, ma tiene invece conto del fatto che l'accessibilità all'area è quasi esclusivamente carrabile. E' in ogni modo necessario individuare un luogo che si distingua dalle zone destinate a parcheggio e si delinei come spazio pedonale protetto e qualificante. Questo spazio è individuato nella

fascia parallela all'allineamento delle testate meridionali ed è compreso tra gli edifici posti agli estremi del lotto. Questa scelta insediativa rende attivi gli unici due tipi di movimento pedonale: dal parcheggio agli edifici e da un fabbricato all'altro del lotto. Le testate o, per meglio dire, le code a Nord sono costituite da piani inclinati erbosi che, partendo dalla quota di campagna, salgono fino all'altezza del primo piano degli edifici, così da ridurre l'impatto visivo dal parco.

- Le destinazioni d'uso e l'attuazione coordinata del piano

Il nuovo insediamento è destinato al servizio degli insediamenti produttivi e terziari previsti dal P.R.G. e comprendenti attività culturali, sociali, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, servizi pubblici e di interesse pubblico, attività commerciali di servizio alla produzione, nonché quelle attività che il Comune ritiene compatibili con il carattere della zona, purché siano assimilabili alle citate destinazioni d'uso. L'edilizia ricettiva (albergo) comprende anche una sala congressi il cui uso sarà oggetto di convenzione, per la quale viene assicurata un facile accesso veicolare, che consente un diretto collegamento con l'intero complesso urbano. L'obiettivo è quello di favorire al massimo l'integrazione con la nuova struttura urbana sottolineata dalla presenza del nuovo centro sportivo-ricreativo e dalla zona produttiva posta a Sud di via Fermi. Al fine di garantire l'attuazione coordinata del piano, il territorio è stato suddiviso in 2 "ambiti di progettazione unitaria", non solo allo scopo di coordinare l'edificazione nel rispetto degli "standards" di legge, ma anche per definire la volumetria e la superficie di pavimento massima. L'attuazione coordinata si basa sulla approvazione di un progetto di massima dell'intero ambito, comprendente anche le opere di urbanizzazione; progetto che rappresenta il quadro di riferimento per la progettazione dei singoli interventi edilizi.

I contenuti del progetto di massima sono definiti dall'articolo 6 delle N.T.A..

- La tipologia degli interventi

Il piano definisce per gli edifici gli interventi edilizi ammissibili con le relative modalità di attuazione. Le nuove costruzioni previste dal piano devono comunque relazionarsi con il contesto in cui vanno ad inserirsi.

- I criteri per la progettazione degli spazi scoperti

Le norme di attuazione del piano dettano i criteri di base da seguire nella progettazione degli spazi scoperti pubblici e privati, in particolare per quanto riguarda le sedi stradali, la piazza, i passaggi pedonali, le gallerie, le aree a verde, gli impianti tecnologici, l'illuminazione. Si tratta di elementi che concorrono in misura determinante a formare e qualificare l'immagine urbana del nuovo insediamento.

- Viabilità di accesso

Intorno alla strada pubblica denominata via E. Fermi gravitano e graviteranno una serie di funzioni, strategiche per l'assetto urbano. La zona produttiva esistente, quella oggetto di P.I.P. in fase di progettazione preliminare, la cittadella sportiva-ricreativa e la zona per attività collettive oggetto del piano particolareggiato in oggetto; si impone quindi un riassetto dell'asta viaria che congiunge le provinciali n. 94 e 75 e in procinto essa stessa di essere riclassificata come strada provinciale e quindi di scorrimento veloce. E' intenzione dell'Amministrazione Comunale proporre alla Provincia la realizzazione di tre rotonde del diametro di almeno 40 metri; la prima all'incrocio con la prov.le n. 75 considerata prioritaria, la seconda in asse

all'attuale accesso alla zona industriale e a Nord alla cittadella sportiva, la terza all'incrocio con la prov.le n. 94, quest'ultima considerata strategica ma allo stato non urgente. La rotatoria che più interessa il nostro piano è la seconda, ossia quella che rappresenterebbe uno snodo per la zona produttiva esistente e di progetto, per gli impianti sportivi e quindi attraverso una "bretellina" contigua al fossato di via Fermi, l'accesso agli insediamenti di progetto. I tempi per la realizzazione della rotatoria e della bretellina sono legati ad un accordo di programma con l'Amministrazione Provinciale, alla condivisione da parte della S.T.V. Obiettivo Sviluppo S.P.A. proprietaria delle aree comprese nel P.I.P. e infine ai tempi di avvio del cantiere della cittadella sportiva. Eventuali ritardi e/o difficoltà relativi alla realizzazione delle opere suddette potrebbero rinviare l'insediamento delle attività nella zona oggetto di piano, con gravi pregiudizi anche del tipo economico. Ecco allora la previsione di una ipotesi alternativa, a puro titolo prudenziale che, prevede un accesso baricentrico all'area attraverso una corsia di accelerazione e una di decelerazione che, a regime potrebbero essere benissimo eliminate con la ricomposizione della sponda del fossato e della linearità della pista ciclabile a favore della citata "bretellina"; questo obbligo verrà inserito nello schema di convenzionamento dell'intervento.

- Interventi sulla rete scolante

Le piogge sempre più intense inducono a realizzare sistemi in grado di mitigarne l'apporto sulla rete scolante esistente, non sempre adeguata. Si profila l'ipotesi di realizzare un bacino in grado di contenere la "prima pioggia" con sfioro sulla rete di smaltimento prima dello scarico sul fosso consortile esistente, Sarebbe auspicabile che l'intera zona, comprendente l'area verde e quella per attività collettive, venisse valutata unitariamente, coinvolgendo il consorzio competente.

Previsioni della spesa occorrente per l'attuazione del P.P.

La previsione di spesa viene fatta a titolo prudenziale, sulla base della ipotesi più gravosa per il Comune, considerando a suo carico sia gli oneri per l'acquisizione delle aree destinate a standards, viabilità e percorsi, che l'attuazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'obiettivo del Comune è comunque quello di coordinare gli interventi affinché le attuazioni previste dal Piano Particolareggiato, compresa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, avvengano a cura e spese degli interessati, senza oneri a cari del Comune.

Dati metrici

Superfici

- | | |
|---|-----------|
| • Superficie interessata dal P.P. | mq 23.021 |
| • Piazze/percorsi pedonali/verde pubblico | mq 6.156 |
| • Parcheggi in superficie | mq 6.140 |
| • Strade | mq 756 |

Preventivo di spesa

A corpo, assumendo un costo/mq di urbanizzazione pari a € 36,15/mq

• mq 23021 x €/mq 36,15 = € 832.209

Acquisizione aree destinate a standards

• mq 13052 x €/mq 25,82 = € 337.002

=====

Totale € 1.169.211