

**COMUNE DI
PIAZZOLA SUL BRENTA
PADOVA**

P.P.

VARIANTE PARZIALE 2/01

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DELL'AREA "EX JUTIFICIO"**

~~ATTORNATO~~ CON DELIBERAZIONE CC N. 78 DEL 10 LUG. 2001
ADOTTATO
IL SINDACO
IL SEGRETARIO GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

GIUGNO 2001

**PROGETTISTI DEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO:**

arch. Vasco Camporese
arch. Piergiorgio Tombolan

**PROGETTISTI DELLA
VARIANTE AL PIANO
PARTICOLAREGGIATO:**

arch. Danilo Rossetto
geom. Fabio Toniati

1. NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La disciplina urbanistica, definita dalle tavole grafiche e dalle Norme di Attuazione, viene confermata sia nelle disposizioni generali sia nelle tipologie di intervento, che il P.P. vigente e la variante '98 indicano, per ogni edificio e per le aree di nuova edificazione.

Per assicurare maggiore coerenza delle nuove previsioni urbanistiche con le disposizioni vigenti si sono rese necessarie delle modifiche e delle aggiunte .(1)

1 Le modifiche e le aggiunte vengono indicate in grassetto ed in corsivo

INDICE

ART.1	GENERALITA'	pag.3
ART.2	ATTUAZIONE COORDINATA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	pag.3
ART. 3	DESTINAZIONE D'USO E STANDARDS DEI SERVIZI	pag.4
ART. 4	TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI	pag.5
ART. 5	DISCIPLINA EDILIZIA	pag.7
ART. 6	PROGETTO DI MASSIMA DEGLI AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA	pag.8
ART. 7	CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI	pag.9
ART. 8	NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE PRIMA DELLA ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	pag.12
ART. 9	PREVALENZA DEL RILIEVO TOPOGRAFICO SULLE PLANIMETRIE CATASTALI	pag.12
ART.10	NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE ALL'INTERNO DELL'AMBITO N. 4 "EX NEGRELLI"	pag.12

1 Le modifiche e le aggiunte vengono indicate in grassetto ed in corsivo

N.T.A_PIANO PARTICOLAREGGIATO

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 COORDINATA 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 4 ambiti di progettazione unitaria: *due* ad est e *due* ad ovest dell'attuale Viale Silvestro Camerini, denominati 2) "ambito est" e 3) "ambito ovest" 4) "*ambito dell'Ex Negrelli*" e uno, comprendete il municipio, formato dalle aree destinate dal P.R. G. a edifici di interesse comune, civili, denominato "1) "ambito del municipio". L'indicazione degli ambiti è riportato nella tav. n° 8).

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 Dirigente dell'Ufficio preposto, sentita la Commissione Edilizia. I progetti allegati alle singole domande di concessione o autorizzazione edilizia devono fare riferimento al progetto di massima.

Nella Tabella 2, della Tav. 8, viene proposta una ipotesi di utilizzazione dei volumi previsti dal P.P., distinguendo tra usi residenziali e usi commerciali e terziari. Sulla base di tale ipotesi vengono definite le aree per servizi pubblici o di uso pubblico previsti dal Piano Particolareggiato in ogni ambito, nonché le carenze e/o le eccedenze.

L'edificazione all'interno di ogni ambito:

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

Con l'attuazione del primo stralcio dell'ambito est, si dovranno porre in sicurezza le strutture del "capannone" ex Jutificio", **conosciuto come sala della filatura.**

ART. 3 - DESTINAZIONI D'USO E "STANDARDS" DEI SERVIZI

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- a) residenziale, comprese le residenze per anziani;
- b) commerciale , direzionale, turistica;
- c) altre destinazioni d'uso compatibili con la residenza, compresi l'artigianato di servizio e artistico, i pubblici esercizi, gli alberghi, i ristoranti, ecc., assimilabili alle destinazioni residenziali, commerciali, direzionali;
- d) servizi pubblici o di interesse pubblico:

Nella Tabella n° 1 riportata nella tav.n° 8 ,vengono definite per ogni ambito la percentuale minima del volume utilizzabile per la destinazione d'uso abitativa e la percentuale massima del volume consentito per le attività commerciali, turistiche, direzionali, comprese le destinazioni ad esse assimilabili

L'aumento e la diminuzione del volume, indicato a titolo esemplificativo per le diverse utilizzazioni nella tabella 2, comporta l'adeguamento delle corrispondenti quantità di servizi nel rispetto degli "standards" minimi sotto indicati.

Il variare delle quantità indicate nella Tabella 1, comporta l'adeguamento delle corrispondenti quantità di servizi nel rispetto degli "standards" minimi sotto indicati.

SERVIZI	DESTINAZIONI D'USO	
	residenziali	Commerciali, direzionali, turistici
Parcheggi	2,5 mq/120mc.	40 mq/ 100 mq di superficie di pavimento
Verde pubblico	9,0 mq/120 mc.	
Verde pubblico e piazze		40 mq/ 100 mq di superficie di pavimento

Per gli insediamenti turistici, 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

Il Piano Particolareggiato definisce per ogni edificio gli interventi edilizi ammissibili con le relative modalità di attuazione.

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dalle norme del P.R.G. per il centro storico, fatto salvo quanto disposto nel successivo articolo 8 per " l'edilizia esistente in pendenza dell'attuazione del Piano Particolareggiato".

Gli altri interventi previsti dal piano sono i seguenti.

1) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Riguarda gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

Gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, lo spostamento e l'inserimento di pareti divisorie, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Gli interventi devono tendere al ripristino dei valori culturali dell'edificio, conservando gli elementi di interesse architettonico, tipologico, ambientale, ed eliminando gli elementi estranei all'organismo edilizio.

2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA

Riguarda gli interventi volti a trasformare la struttura edilizia interna allo scopo di assicurare la funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri tipologici ancora riconoscibili. Gli interventi comprendono:

- a) il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- b) lo spostamento e l'inserimento di pareti divisorie, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, con il mantenimento della configurazione delle coperture e delle murature esterne di documentato valore ambientale;
- c) l'eliminazione o la modifica di elementi privi di valore architettonico;
- d) Il collegamento di corpi di fabbrica contigui.

Le opere devono essere eseguite nel rispetto dei caratteri dell'edificio e dell'ambiente, con particolare riguardo al recupero degli elementi di interesse documentario : profili, aggetti, cornici, murature, ecc.

3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE

Riguarda gli interventi volti a trasformare parzialmente gli elementi esterni ed interni dell'edificio. Gli interventi comprendono:

- a) il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, con il mantenimento delle murature esterne indicate nella Tavola n. 8 delle strutture interne di accertato valore documentario, con possibilità di modificarne le attuali aperture, nel rispetto dei caratteri significativi dell'edificio;
- b) la ricomposizione delle coperture con possibilità di formare spazi coperti e scoperti interni all'edificio;
- c) lo spostamento e l'inserimento di pareti divisorie e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso;
- d) l'eliminazione e la modifica di elementi privi di valore architettonico;
- e) il collegamento di corpi di fabbrica contigui.

Gli interventi edilizi devono rispettare i caratteri e gli elementi di interesse tipologico - documentario individuati dall'analisi filologica propedeutica al progetto edilizio, con possibilità di integrare le preesistenze con nuovi manufatti volti al completamento e alla riqualificazione funzionale e morfologica dell'insieme .

4) RICOSTRUZIONE SULLA BASE DI ELEMENTI DI VALORE DOCUMENTARIO

Riguarda la ricostruzione dei corpi di fabbrica, già interessati da sostanziali modifiche delle strutture originarie, con lo scopo di mantenere i caratteri morfologici dell'ambiente.

Gli interventi comprendono la ricostruzione, anche integrale, delle strutture edilizie, considerando gli elementi di valore documentario eventualmente presenti. Le opere devono essere eseguite nel rispetto dei caratteri ambientali, con particolare riferimento alle finiture, ai materiali e alle coloriture.

5) NUOVA COSTRUZIONE CON RECUPERO DI ELEMENTI DI VALORE DOCUMENTARIO

Gli interventi devono mantenere i paramenti murari esterni indicati nella tavola n.8, che devono essere restaurati con possibilità di modificare le aperture esistenti e di aprirne di nuove.

Le opere devono essere eseguite in coerenza con i caratteri architettonici rappresentati dal paramento murario esterno da restaurare.

6) NUOVA COSTRUZIONE

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 portature e le sistemazioni degli spazi scoperti, rappresentate nella tavola n.8, ed **esplicitati attraverso le due assonometrie contenute nella relazione** hanno valore indicativo dei criteri da seguire nella progettazione edilizia, nel rispetto delle indicazioni con valore prescrittivo riportate nelle planimetrie stesse.

Il volume complessivo indicato per i settori est ed ovest 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 concessione edilizia, tenendo conto delle quote definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

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

Il sottosuolo può essere utilizzato per autorimesse, magazzini, servizi tecnologici, attrezzature di servizio, ecc.

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 m. 3.00, mentre per i portici e le gallerie private l'altezza minima è di m. 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 concessione edilizia,
- 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;

Il progetto di massima degli ambiti di progettazione unitaria deve essere corredato da un'analisi preliminare per individuare i valori architettonici e documentari presenti negli edifici. Sulla base di tale documentazione, vengono definiti gli interventi specifici ammissibili nei singoli edifici o parti di edificio, nonché gli elementi che meritano di essere conservati per il loro significato documentario.

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

- Disporre le "cordone" dei marciapiedi in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli nelle aree pedonali.
- Eliminare le "barriere architettoniche".
- Utilizzare i 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 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.

Panche e sedili

Disporre le 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 VERDE PUBBLICO E 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 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 che 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.

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 dell'ambito 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 - NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE PRIMA
DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Prima del rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie, dirette alla attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica delle utilizzazioni in atto.

**ART. 9 - 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.

La pavimentazione a ciotoli attorno agli edifici situati all'interno dell'ambito di progetto unitario n.2 ed eventualmente anche le cadotoie dei pozzetti in trachite, vanno recuperate, così come le due tettoie site nei due edifici di accesso all'area dello jutificio, nel citato ambito n.2; vanno altresì recuperati i pilastri di sostegno degli attuali cancelli di accesso agli ambiti 2 e 3, nonché i relativi corpi illuminanti

**ART. 10 - NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE ALL'INTERNO
DELL'AMBITO N. 4 "EX NEGRELLI"**

Stralcio dell'art.17 delle vigenti N.T.A..

(omissis)

F. Disposizioni per gli Edifici in Zona Edificata di Riqualificazione

Riguarda le aree comprendenti gli edifici scolastici dismessi di Piazzola capoluogo, Tremignon, Presina, Vaccarino, disciplinati dalle schede di progetto, allegate sub C, à approvate dalla Giunta Regionale con la Variante parziale al P.R.G. n° 3 del 1994.

Destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni residenziali, sono consentite le destinazioni d'uso pubbliche, di interesse pubblico e private, per attività sociali, culturali, associative, assistenziali e per uffici pubblici e privati.

Le schede di progetto stabiliscono le utilizzazioni specifiche per ogni edificio.

Interventi

Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, nei limiti indicati nelle schede di progetto.

Modalità di intervento

Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.R.G., nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede di progetto e delle seguenti modalità:

1. restauro e ripristino dei paramenti esterni di documentato valore culturale, nonché interventi di ricomposizione dei prospetti già modificati nel tempo a condizione che le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
2. consolidamento delle strutture principali e possibilità di sostituire le strutture orizzontali esistenti usando materiali anche diversi da quelli originari, purché coerenti con i valori da tutelare e a condizione che non vengano modificate le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo;
3. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
4. sistemazione degli spazi scoperti garantendo la tutela e la valorizzazione dei caratteri ambientali esistenti;
5. ricostruzione delle parti prive di valore culturale se finalizzate alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e i valori architettonici degli edifici.