

**COMUNE DI
PIAZZOLA SUL BRENTA
PADOVA**

P.P.

VARIANTE PARZIALE 2/01

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

APPROVATO CON DELIBERAZIONE G.C.M. 78 DEL 10 LUG. 2001
ADOTTATO
IL SINDACO
IL SEGRETARIO GENERALE

RELAZIONE

GIUGNO 2001

**PROGETTISTI DEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO:**

arch. Vasco Camporese
arch. Piergiorgio Tombolan

**PROGETTISTI DELLA
VARIANTE AL PIANO
PARTICOLAREGGIATO:**

arch. Danilo Rossetto
geom. Fabio Toniati

INDICE

1. CENNI STORICI	Pag. 2
2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE	Pag. 6
3. AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI DELLA SPESA OCCORRENTE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO E DEI MEZZI PER FARVI FRONTE.	Pag. 13
4. DATI METRICI	Pag. 14
5. PREVENTIVO DI SPESA	Pag. 15

ALLEGATI:

- Planimetria di comparazione tra la variante 1998 e quella del 2001**
- Viste assonometriche**
- Planimetria piano Camerini**
- Planimetria generale Iutificio – scala 1:2000**
- Documentazione fotografica**
- Nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici
del Veneto Orientale per la variante parziale del 1998**

4

1. CENNI STORICI

Il Piano Regolatore di Paolo Camerini e l'area dei magazzini dello Jutificio.

L'ambito ovest, oggetto della presente proposta di variante al Piano Particolareggiato dell'area "ex Iutificio", approvato con deliberazione della G.R. in data 23.02.1990 e oggetto di una prima variante approvata con atto del Consiglio Comunale n°66 del 30.09.1998, è costituito da fabbricati che hanno caratterizzato il territorio di Piazzola sul Brenta per svariati decenni.

La tipologia dei fabbricati esistenti si rifà ad una tradizione manifatturiera radicata nel tempo quale la lavorazione dei filati e, in seguito della juta, materiale legato alla produzione di concimi chimici contenuti nei sacchi. La costruzione dei magazzini e delle "ville", prospicienti viale Camerini, rientra in un programma di sviluppo intrapreso dalla famiglia Camerini tra il 1852 e il 1924 che prevedeva l'acquisizione di vaste aree di territorio comunale attorno al nucleo medioevale e al complesso monumentale rinascimentale.

Il terreno sarebbe servito alla fondazione di alcune industrie alimentate da appositi impianti idroelettrici che sfruttavano i corsi d'acqua limitrofi, l'edificazione di un sistema di costruzioni coloniche, una linea ferroviaria di collegamento con Padova.

La vastità delle operazioni erano riassunte nel piano regolatore di Paolo Camerini, oggi in gran parte realizzato.

Nello stesso periodo storico venne aperta la nuova via dei Carrara, iniziata la costruzione dell'edificio dello Jutificio, e la deviazione della Roggia Contarina a servizio del nuovo impianto industriale, facendo diventare il fronte della villa lo scenario teatrale dell'intero insediamento.

Tra il 1890 e il 1902 Piazzola sul Brenta divenne il più grosso centro industriale della provincia di Padova, grazie all'attuazione di una parte del piano di sviluppo economico-urbanistico di Paolo Camerini. Il Piano prevedeva uno sviluppo rigorosamente ortogonale del paese verso sud, evitando ogni forma di concentrazione

urbana. Le abitazioni rurali erano distanziate dagli appezzamenti di terra che le famiglie degli affittuari dovevano coltivare.

Lungo le vie ad impianto ortogonale nascono alcuni fabbricati residenziali in concomitanza con gli insediamenti produttivi, ricordiamo in particolare, in quanto costruite a ridosso del perimetro dell'ambito Ovest lungo via XX Settembre, le "carovane" così soprannominate dal popolo. L'impianto di questi fabbricati era in linea a due piani, con quattro appartamenti e scala interna.

Nella carta I.G.M. del 1910 si nota la presenza di una linea ferroviaria Padova-Piazzola a scartamento ridotto, ideata agli inizi del '900 con il piano e costruita tra il 1908-1911 su concessione statale e più tardi prolungata fino a Carmignano di Brenta (1923). Una derivazione della linea ferroviaria si staccava ed entrava nell'ambito ovest per poi inoltrarsi nello Jutificio; le rotaie erano tangenti ai magazzini per facilitare le operazioni di carico e scarico.

Tutti i fabbricati dell'ambito ovest, compresa la derivazione ferroviaria, vennero edificati tra il 1910 e il 1924 e non hanno subito sostanziali cambiamenti.

Sono da annoverare tra questi ultimi l'edificazione di alcuni piccoli edifici che si possono ricondurre a superfetazioni; l'eliminazione dei binari, e recentemente la ristrutturazione di una delle ville prospicienti viale Camerini.

La connotazione morfologica dell'ambito ovest è riconducibile ad una corte originariamente priva di alberi ma che successivamente viene ricondotta ad una sorta di parco annesso alle ville con la piantumazione di alberature ancora presenti all'interno della corte stessa.

Gli edifici dell'ambito ovest

Il perimetro degli ambiti definiti dalla variante al P.P. con i numeri 3 e 4, è perimetrato a nord da via Dei Contarini, a est da viale Camerini, a sud da via dei Belludi, ad ovest da via XX Settembre.

L'insieme degli edifici residenziali dell'ambito ovest che insistono su viale Camerini costituiscono uno dei quattro lati della corte; essi risultano quasi interamente simmetrici a quelli dell'altro ambito (est).

Partendo da nord il primo corpo di fabbrica è costituito da un tetto a due falde, probabilmente in passato destinato ad uffici. Spostandoci verso sud, addossato al primo fabbricato ne troviamo un altro, recentemente ristrutturato, ad impianto quadrato, su due livelli e copertura a quattro falde, che, con tutta probabilità era destinato a residenza.

Più a sud s'incontra l'accesso principale all'area, assiale rispetto a questa cortina di edifici. Un altro edificio a pianta quadrata, simile a quello di cui sopra, due piani, quattro falde, venne edificato più a sud. In adiacenza troviamo l'unico elemento non simmetrico rispetto al viale Camerini costituito da un edificio longitudinale a due piani, tetto a quattro falde ad uso residenziale.

Tra quest'edificio e l'ultimo a sud un varco permetteva ai vagoni merci di uscire dall'ambito ovest per entrare nell'ambito est (n°2) e viceversa, attraversando ortogonalmente viale Camerini.

L'ultimo fabbricato costituisce la testata dei magazzini di stoccaggio. Le sue particolarità sono il tetto costituito da due falde doppie, parallele tra loro, e la realizzazione in muratura non intonacata. Quest'edificio conclude una lunga sequenza di oltre 150 m. di magazzini di stoccaggio. La stecca è formata da undici magazzini compartimentati in muratura faccia vista. Ogni compartimento, diviso da un altro da un setto in muratura, è costituito da tre moduli di circa quattro metri segnati da paraste alle quali corrispondono le capriate di copertura.

Sul lato verso via Belludi, ad esclusione dei primi quattro moduli, i restanti sono dotati di forometrie tamponate. Nel lato interno i moduli presentano forometrie di dimensioni maggiori e, per ogni compartimento, un portale nella parte centrale definisce l'ingresso dei magazzini stessi.

Il lato ovest, che prospetta su via XX settembre e quindi sulle carovane, è strutturato analogamente al lato sud, più corto, con soli quattro magazzini di stoccaggio con caratteristiche architettoniche analoghe ai depositi del lato ovest.

L'angolo formato tra una stecca e l'altra è svuotato e permetteva la sosta dei vagoni. Anche l'angolo nord ovest è costituito da un vuoto che connotava l'ingresso della ferrovia all'interno dell'area dello Jutificio. I binari attraversavano diagonalmente tutto l'ambito ovest.

Il nord della corte è delimitato da un muro che insiste sulla roggia. La costruzione di questo risulta presumibilmente postuma rispetto agli edifici dell'area.

Lo stato attuale dei fabbricati è estremamente precario; in particolare i magazzini di stoccaggio si trovano per lunghi tratti con la copertura collassata, sia sul lato ovest che sud, dovuto al cedimento delle capriate lignee. I fabbricati su viale Contarini, risultano pressoché disabitati da diversi anni favorendone così il degrado.

La vegetazione all'interno dell'ambito risulta priva di ogni tipo di manutenzione.

2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE

Il Comune di Piazzola Sul Brenta ha ottenuto con D.G.R. 23.02.1990 l'approvazione del Piano Particolareggiato per la riorganizzazione urbanistica dell'area occupata dall'ex iustifico basata sul mantenimento e il recupero degli elementi urbanistici e delle strutture edilizie di valore storico e documentario che venivano integrati da alcune nuove proposizioni progettuali volte ad arricchire la qualità morfologica e funzionale del centro urbano.

L'elemento innovativo più rilevante è rappresentato, come risulta dalla relazione al piano, dal "collegamento dei due isolati, ad Est ed Ovest di Viale Camerini, mediante la realizzazione di uno spazio pedonale che interrompe l'attuale sede veicolare per formare una piazza centrale che caratterizza il nuovo insediamento e precede piazza Paolo Camerini, sulla quale si affaccia il complesso monumentale della Villa Contarini".

In sostanza il piano prevede una decisa rottura della continuità funzionale e spaziale del viale alberato di accesso alla Villa Contarini, con lo scopo di arricchire il suo percorso con un centro pedonale destinato a funzioni pubbliche o di rilevante interesse collettivo, comprendente la sede municipale e l'offerta di sedi per altri servizi e attività economiche di livello urbano.

Questa impostazione necessita, oggi, di una attenta riflessione, poiché il Comune ha:

- ottenuto la definitiva approvazione del P.R.G. da parte della Regione (11.04.2000);
- ha completato il recupero delle aree e dei fabbricati (per la parte pubblica) prospicienti Villa Contarini (Piazza Camerini e Loggiato);

- ha autorizzato i lavori di urbanizzazione dell'area a sud di via Dei Belludi con la contestuale realizzazione di un centro commerciale e di una pluralità di alloggi residenziali(24);
- ha autorizzato la realizzazione delle opere e dei fabbricati previsti nell'ambito Est del Piano Particolareggiato oggetto della presente variante, che ora interessa esclusivamente l'ambito Ovest.

La proposta di variante al Piano Particolareggiato, riguardante l'ambito ovest dell'area dell' "ex Jutificio", già interessata da una prima variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n°66 del 30.09.1998, deriva da alcune considerazioni già illustrate in precedenza .

L'ambito territoriale viene dilatato fino a ricomprendere al suo interno il fabbricato di proprietà comunale meglio conosciuto come "Ex Negrelli" (già destinato all'istruzione), in quanto facente parte dello stesso disegno urbano (quello del Camerini) e pressoché contestuale per epoca di costruzione; vengono altresì ricompresi i tratti di via XX settembre e via Dei Belludi prospicienti l'ex complesso industriale sui lati Ovest e Sud.

Dall'89, anno di entrata in vigore del P.P., ad oggi, possiamo affermare che si è acquisita maggiore sensibilità nei riguardi degli interventi nel patrimonio architettonico esistente. Le opere attuate in questi anni, tra le quali la ristrutturazione della Piazza, il potenziamento dell'attività del mercatino dell'antiquariato e una globale riqualificazione urbanistica ed architettonica, hanno prodotto una maggiore attenzione per il contesto urbano. Si è pertanto, allo stato attuale, resa evidente la necessità di rivedere in alcuni punti, le previsioni del P.P.

In quest'ottica, l'ambito ovest diventa potenzialmente un importante elemento di collegamento tra le aree residenziali di nuova espansione previste a sud ovest e il centro di Piazzola S.B. L'area oggetto della variante (ambito Ovest), oltre a mettersi in stretta relazione con l'ambito est, ad essa prospettante, può essere occasione di riqualificazione globale del centro. La proposta di variante ribadisce l'obiettivo di

favorire il recupero di un'area i cui edifici appartengono ad un'interessante esempio di "archeologia industriale" e soprattutto, per la comunità di Piazzola S.B., fa parte della memoria collettiva del passato e del particolare piano di sviluppo attuato da Paolo Camerini tra la fine dell '800 e primi del '900. L'ipotesi planivolumetrica parte da questi presupposti ed intende riconnettere quest'area con il nucleo storico di Piazzola S.B., rispettare i volumi esistenti e farli nel contempo vivere attraverso volumetrie che ne permettano e favoriscano l'utilizzo, attraverso percorsi di uso pubblico coperti, sui quali si potranno attestare attività commerciali e direzionali, oltre ad attività di supporto e analoghe all'iniziativa domenicale del mercatino dell'antiquariato.

Accanto alle funzioni tradizionali appena elencate si aggiungono quelle di carattere terziario e quelle di servizio o di interesse collettivo.

Infatti la variante, a differenza del piano vigente, estende i propri "confini" fino alla via Contarini stabilendo un rapporto con piazza Camerini "filtrato" dal Negrelli che, nella intenzione dell'Amministrazione Comunale potrebbe assumere una precisa funzione, ossia quella alberghiera.

Sono state recepite le indicazioni della Soprintendenza in occasione di alcuni incontri e di un sopralluogo nell'area effettuato in occasione dell'esame del progetto di massima dell'ambito Est: si prevede infatti la ristrutturazione dei magazzini dell'ex Jutificio proponendo il loro utilizzo come portico ad uso pubblico mantenendolo a tutta altezza e conservando l'impianto di copertura con struttura in capriate lignee. Le nuove volumetrie si attesteranno sui magazzini permettendo la lettura dei manufatti architettonici preesistenti, anche dall'interno dell'ambito.

Lungo il lato prospettante via XX Settembre, si recupererà il volume dei magazzini preesistenti utilizzandolo come "testata" dei nuovi edifici.

Per i fabbricati esistenti siti lungo il viale Camerini si prevede un recupero e il mantenimento delle cornici di gronda esistenti. Rispetto all'attuale, la variante al P.P. non prevede l'abbassamento dell'edificio sito a sud in quanto, dall'analisi storica dell'area, non si sono trovate informazioni che lascino presupporre ad una rigida simmetria dei fabbricati. Si prevede pertanto il mantenimento delle attuali caratteristiche tipologiche, pur prevedendo un cambio d'uso per i corpi di fabbrica posti sul lato meridionale della Roggia, quest'ultimi assumono una destinazione pubblica o di interesse collettivo.

Tutta l'area è attraversata da percorsi pedonali interni: si prevede un percorso parallelo alla Roggia che, attraversando a nord l'edificio, lungo il viale Camerini, tramite un passaggio interno, collegherà l'ambito est del P.P. con il quale questa proposta si relaziona.

Il volume previsto inizialmente dal P.P. in posizione baricentrica e disposto in senso Nord-Sud viene traslato e posto parallelamente al corso d'acqua ad una distanza di mt.5,00; l'arretramento del fabbricato e la sua limitata altezza (mt.6) garantisce il soleggiamento dell'acqua in tutti i periodi dell'anno

Oltre al percorso assiale est-ovest, si conferma l'attraversamento sud-nord questo, mediante una passerella pedonale sulla Roggia, già prevista dall'attuale P.P., il percorso si conclude, passando attraverso l'area pertinenziale il "Negrelli", in via dei Contarini, favorendo così un importante accesso a Piazza Camerini .

Gli accessi carrai, sia per l'accesso all'interrato che per l'accesso al parcheggio alberato, saranno preferibilmente situati sul lato ovest.

Nella presente proposta di variante sono stati adeguati gli standards a verde e parcheggio, come si evince dalle tabelle seguenti:

TABELLA 1—VOLUMETRIA COMPLESSIVA NEGLI AMBITI
E PERCENTUALI DELLE UTILIZZAZIONI
(VARIANTE 1998)

AMBITI	VOLUME mc.	% MASSIMA PER COMMERCIO DIREZIONALE TURISTICO	% MINIMA PER USI ABITATIVI
1 - DEL MUNICIPIO	3000 (5)	100	0
2 - EST	56720 (5)	50	50
3 - OVEST	30200	50	50

TOTALE 88.920

TABELLA 1—VOLUMETRIA COMPLESSIVA NEGLI AMBITI
E PERCENTUALI DELLE UTILIZZAZIONI
(VARIANTE 2001)

AMBITI	VOLUME mc.	% MASSIMA PER COMMERCIO DIREZIONALE TURISTICO	% MINIMA PER USI ABITATIVI
1 - DEL MUNICIPIO	3000 (5)	100	0
2 - EST	56720 (5)	50	50
3 - OVEST	30200	50	50
4 - "EX NEGRELLI"	4750	100	0

TOTALE 94670



TABELLA 2A - VERIFICA DEGLI "STANDARDS" DI SERVIZI SULLA SEGUENTE IPOTESI DI UTILIZZAZIONE DEL VOLUME - 1998

AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA	VOLUME EDILIZIO	DESTINAZIONE URBANISTICA		PARCHeggi PER DESTINAZIONE IN mq				VERDE/PIAZZE PER DESTINAZIONE (mq)				NOTE
		COMMERCIALE DIREZIONALE TURISTICA (2)	ABITATIVA	COMMERCIALE DIREZIONALE TURISTICA	ABITATIVA	TOTALE PARCHeggi	CARENZE(-) Eccessive(+)	COMMERCIALE DIREZIONALE TURISTICA (VERDE E PIAZZE) mq. 40/100 mq SP	ABITATIVA (solo area verde) mq 8/120 mq	TOTALE VERDE E PIAZZE	CARENZE(-) Eccessive(+)	
1 - AMBITO DEL (4) MUNICIPIO	3.000 (5)	V 3.000 SP 800	0,00	mín. 344 (1) P.P. 100 (2)	0,00	mín. 344 P.P. 100	- 244 (*)	mín. 344 P.P. 700	0,00	mín. 344 P.P. 700	+ 356	(*) carenze di mq. 244 di parcheggi da indicare nell'ambito con la progettazione edilizia
2 - AMBITO EST	56.720	V 20.720 SP 4.500	V 36.000	mín. 1.800 P.P. 1.220	mín. 750 P.P. 750	mín. 2.550 P.P. 1.970	- 500 (*)	mín. 1.800 P.P. 2.380	mín. 2.700 P.P. 2.735	mín. 4.500 P.P. 5.115	+ 616	(*) carenze di mq. 500 di parcheggi da indicare nell'ambito con la progettazione edilizia
3 - AMBITO OVEST	30.300	V 1.400 SP 1.400	V 28.900	mín. 480 P.P. 800	mín. 540 P.P. 800	mín. 1.020 P.P. 1.100	+ 70	mín. 480 P.P. 1.800	mín. 1.650 P.P. 3.000	mín. 2.430 P.P. 5.100	+ 2.600	(*) carenze di mq. 87 da indicare nell'ambito 4
TOTALE AMBITI	89.820	V 27.820 SP 6.500	V 82.000	mín. 2.624 P.P. 1.820	mín. 1.292 P.P. 1.350	mín. 3.916 P.P. 3.170		mín. 2.624 P.P. 4.400	mín. 4.553 P.P. 8.235	mín. 7.881 P.P. 10.655		

- (1) - MIN. = "STANDARDS" DEL P.R.G. VIGENTE
- (2) - P.P. = QUANTITA' PREVISTA DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- (3) - COMPRESO ATTORNATO DI SERVIZI, E DESTINAZIONI PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO
- (4) - OLTRE ALLE DESTINAZIONI D'USO DESCRITTE, L'AMBITO COMPRENDE LA SEDE DEL MUNICIPIO E ALTRI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO.
- (5) - OLTRE AL VOLUME DEGLI EDIFICI ESISTENTI CHE VENGONO MANTENUTI

TABELLA 2A - VERIFICA DEGLI "STANDARDS" DI SERVIZI SULLA SEGUENTE IPOTESI DI UTILIZZAZIONE DEL VOLUME - 2001

AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA	VOLUME EDILIZIO	DESTINAZIONE URBANISTICA		PARCHeggi PER DESTINAZIONE IN mq				VERDE/PIAZZE PER DESTINAZIONE (mq)				NOTE
		COMMERCIALE DIREZIONALE TURISTICA (2)	ABITATIVA	COMMERCIALE DIREZIONALE TURISTICA	ABITATIVA	TOTALE PARCHeggi	CARENZE(-) Eccessive(+)	COMMERCIALE DIREZIONALE TURISTICA (VERDE E PIAZZE) mq. 40/100 mq SP	ABITATIVA (solo area verde) mq 8/120 mq	TOTALE VERDE E PIAZZE	CARENZE(-) Eccessive(+)	
1 - AMBITO DEL (4) MUNICIPIO	3.000 (5)	V 3.000 SP 800	0,00	mín. 344 (1) P.P. 100 (2)	0,00	mín. 344 P.P. 100	- 244 (*)	mín. 344 P.P. 700	0,00	mín. 344 P.P. 700	+ 356	(*) carenze di mq. 244 di parcheggi da indicare nell'ambito con la progettazione edilizia
2 - AMBITO EST	56.720	V 20.720 SP 4.500	V 36.000	mín. 1.800 P.P. 1.220	mín. 750 P.P. 750	mín. 2.550 P.P. 1.970	- 500 (*)	mín. 1.800 P.P. 2.380	mín. 2.700 P.P. 2.735	mín. 4.500 P.P. 5.115	+ 616	(*) carenze di mq. 500 di parcheggi da indicare nell'ambito con la progettazione edilizia
3 - AMBITO OVEST (8)	30.300	V 1.400 SP 1.400	V 28.900	mín. 1.080 P.P. 1.400	mín. 360 P.P. 600	mín. 1.840 P.P. 1.800	- 87 (*)	mín. 1.080 P.P. 1.800	mín. 1.260 P.P. 2.187	mín. 2.857 P.P. 4.087	+ 1.930	(*) carenze di mq. 87 da indicare nell'ambito 4
4 - AMBITO "EX MESSINELLI"	4.740	V 4.740 SP 930	0,00	mín. 370 P.P. 770	0,00	mín. 370 P.P. 770	+ 300	mín. 370 P.P. 700	0,00	mín. 370 P.P. 700	+ 616	
TOTALE AMBITI	84.860	V 41.860 SP 10.274	V 39.800	mín. 4.108 P.P. 3.540	mín. 1.100 P.P. 1.150	mín. 5.208 P.P. 4.688		mín. 4.108 P.P. 5.770	mín. 3.960 P.P. 4.822	mín. 8.068 P.P. 10.682	+ 2.823	

- (1) - MIN. = "STANDARDS" DEL P.R.G. VIGENTE
- (2) - P.P. = QUANTITA' PREVISTA DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- (3) - COMPRESO ATTORNATO DI SERVIZI, E DESTINAZIONI PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO
- (4) - OLTRE ALLE DESTINAZIONI D'USO DESCRITTE, L'AMBITO COMPRENDE LA SEDE DEL MUNICIPIO E ALTRI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO.
- (5) - OLTRE AL VOLUME DEGLI EDIFICI ESISTENTI CHE VENGONO MANTENUTI
- (8) - OLTRE ALLE DESTINAZIONI D'USO DESCRITTE, L'AMBITO COMPRENDE SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO

A

In relazione all'inclusione nell'ambito territoriale del piano particolareggiato del fabbricato conosciuto come "Ex Negrelli" con destinazione preferibilmente alberghiera, è stato individuato un quarto ambito territoriale coincidente con l'area pertinenziale dello stesso.

Lo standard a parcheggio è aumentato in rapporto alle destinazioni d'uso ipotizzate. Si prevede un ampio parcheggio alberato interno all'area al quale corrisponderà un interrato di ampiezza equivalente che ingloberà il sedime delle nuove volumetrie. Un secondo parcheggio viene previsto nell'area retrostante il Negrelli (al piano interrato vengono ricavati i posti macchina di cui alla L.S. 122/89) e conseguentemente una parte del percorso posto a lato del fabbricato avrà un uso promiscuo da regolamentare.

Si è posta particolare attenzione alla rivalutazione del verde esistente, riqualificando il percorso assiale alle ville e segnando con piantumazioni a siepe il percorso trasversale principale che conduce alla passerella sulla Roggia.

La proposta di variante è tesa ad una riqualificazione complessiva dell'area, nel rispetto delle preesistenze e di ciò che queste hanno significato nella storia di Piazzola. L'obiettivo è un intervento che punti sulla qualità urbanistica, architettonica e dell'abitare.

Particolare attenzione deve essere posta nella definizione progettuale delle architetture, evitando proposte di organismi edilizie e forme urbane estranee al contesto culturale, favorendo progetti ispirati da una consapevole semplificazione morfologica, capace di garantire non solo qualità urbana, ma anche la necessaria coerenza con gli elementi generatori della struttura edilizia del centro storico.

Elementi generatori che ritroviamo nella trama stradale, nell'orientamento delle direttrici, nella suddivisione ortogonale degli isolati e che vengono esaltati dalla semplicità formale espressa dalle preesistenze di valore tipologico, interne ed esterne al territorio del Piano Particolareggiato.

**3. AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI DELLA SPESA
OCCORRENTE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO E DEI MEZZI PER FARVI FRONTE.**

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 di tutte le aree e di tutti gli edifici esistenti all'interno dell'ambito del P.P, nonché l'attuazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In tal caso il Comune attuerà il Piano Particolareggiato impegnando le somme necessarie nel bilancio annuale di previsione per il periodo di validità del Piano stesso, e finanziando dette opere anche con il reperimento di mutui da contrarre presso Istituti di credito.

La spesa potrà essere anche recuperata con la cessione delle aree edificabili e con la corresponsione degli oneri relativi alla edificazione.

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 carico del Comune.



4. DATI METRICI

Superfici

• superficie interessata dal Piano Particolareggiato	mq.50.024
• strade esistenti lungo il perimetro del P.P.	mq. 3.957
• piazze e percorsi pedonali	mq. 5.770
• verde pubblico	mq. 4.922
• parcheggi in superficie	mq. 4.696
• area per edifici di interesse comune (ambito del municipio)	mq. 2.819
• roggia Camerini	mq. 1.980

IMPIANTI A RETE (completamento opere esistenti)

• fognatura acque nere	ml. 410
• fognatura acque bianche	ml. 1.150
• acquedotto	ml. 400
• energia elettrica	ml. 400
• telefono	ml. 400
• gas	ml. 400
• illuminazione pubblica, punti luce..	n° 94
• cabina ENEL	n° 2

5. PREVENTIVO DI SPESA

A) - ACQUISIZIONE DEL TERRENO E DEI FABBRICATI

- Superficie interessata dal P.P. mq. 50.024
(Superfici misurate graficamente)
- Superficie di proprietà pubblica mq. 10.074
- Superficie da acquisire mq. 39.950
- costo unitario di acquisizione tenendo conto della parziale dotazione di opere di urbanizzazione nelle aree perimetrali £/mq 110.000
- spesa per l'acquisizione dell'area (mq 39.950 x 110.000) = £.4.394.500.000
- spesa per l'acquisizione degli edifici esistenti e per le demolizioni previste dal P.P., a corpo.....£.1.200.000.000

TOTALE SPESA PRESUNTA £. 5.594.500.000

B) - SPESA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Sistemazione delle strade e dei marciapiedi esistenti lungo il perimetro del P.P.
mq.3.957 x 70.000 £/mq = £. 276.990.000
- Piazze e percorsi pedonali.
mq. 5.770 x 150.000 £/mq = £. 865.500.000
- Parcheggi in superficie.
mq. 4.696 x 110.000 £/mq = £. 516.560.000
- Parcheggi in superficie interni all'area per edifici di interesse comune, al servizio del municipio e degli edifici interni a detta area.
mq. 90 x 110.000 £/mq= £. 9.900.000
- Verde pubblico.
mq. 4.922x 40.000 £/mq = £. 196.880.000
- Bonifica e sistemazione della "Roggia Camerini".
mq. 1.980 x 400.000 £/mq = £. 792.000.000

fognatura acque nere. ml. 410 x 120.000 £/mi =	£.49.200.000
fognatura acque bianche. ml. 1.150 x 100.000 £/ml = acquedotto. mli. 400 x 50.000 £/ml =	£. 115.000.000 £. 20.000.000
impianto energia elettrica. ml. 400 x 140.000 £/ml =	£. 56.000.000
rete telefonica. ml. 400 x 42.000 £/ml =	£. 16.800.000
rete del gas. ml. 400 x 85.000 £/ml =	£. 34.000.000
illuminazione pubblica. punti luce n° 94 x 2.200.000 =	£.206.800.000

SPESA PRESUNTA PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE **£. 3.155.630.000**

C) SISTEMAZIONI GENERALI

- Spesa presunta per le sistemazioni generali dell'area a corpo. £. 150.000.000
- Spesa presunta per gli allacciamenti £. 30.000.000
- Spesa presunta per la costruzione cabine ENEL a corpo £.1 00.000.000

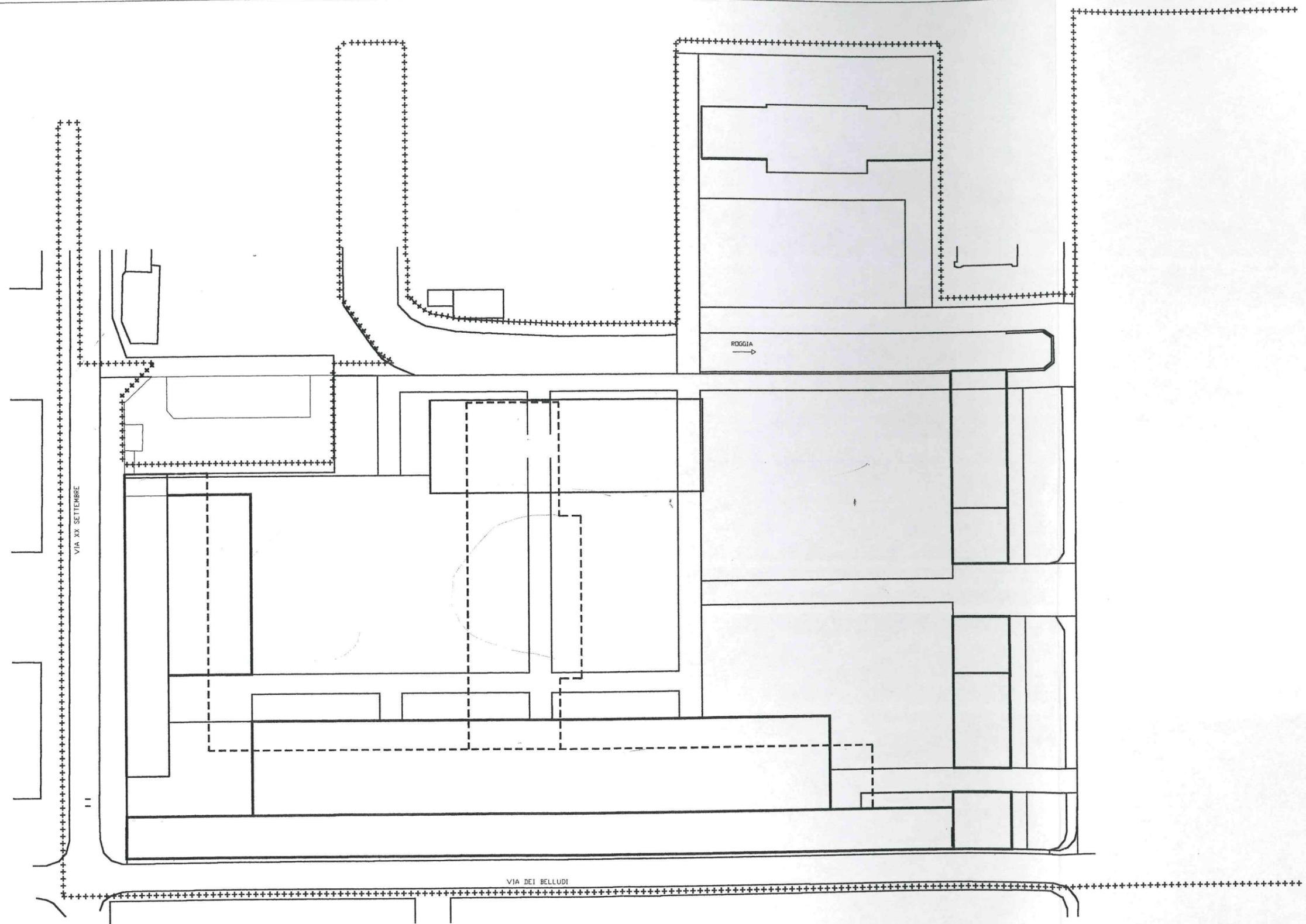
SPESA PRESUNTA PER LE SISTEMAZIONI GENERALI **£. 280.000.000**

RIEPILOGO

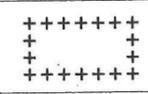
A -Spesa presunta per l'acquisizione delle aree e dei fabbricati £.5.594.500.000

B- Spesa presunta per l'attuazione delle opere di urbanizzazione	£.3.155.630.000
C- Spesa presunta per le sistemazioni generali	£. 280.000.000
<hr/>	
SPESA PRESUNTA COMPLESSIVA	£.9.030.130.000

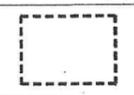
RELAZIONE_PIANO PARTICOLAREGGIATO



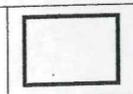
LEGENDA



AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO



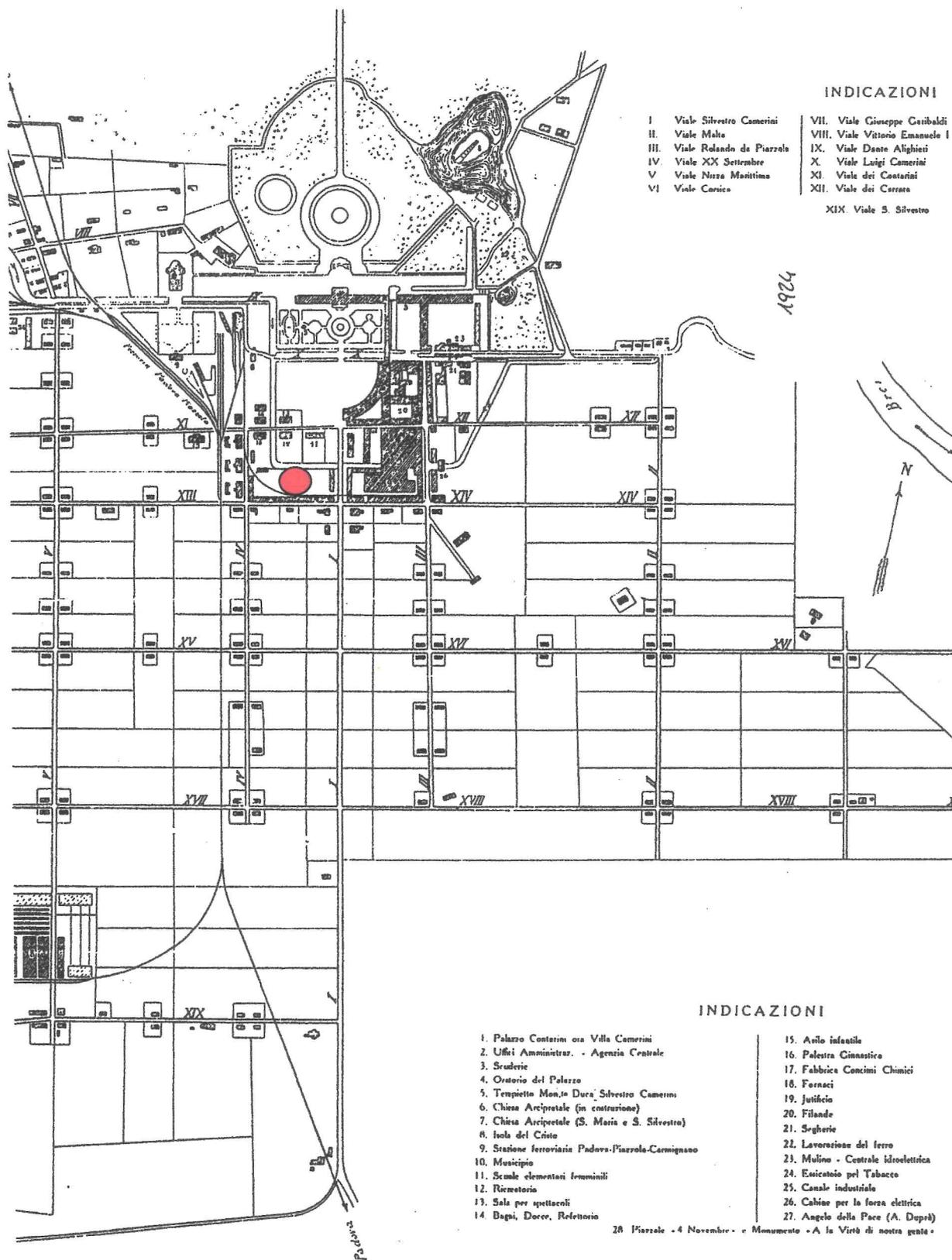
VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO 1998



VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO 2001

Comparazione Variante 1998 – Variante 2001

P



Piano Camerini

[Handwritten signature]

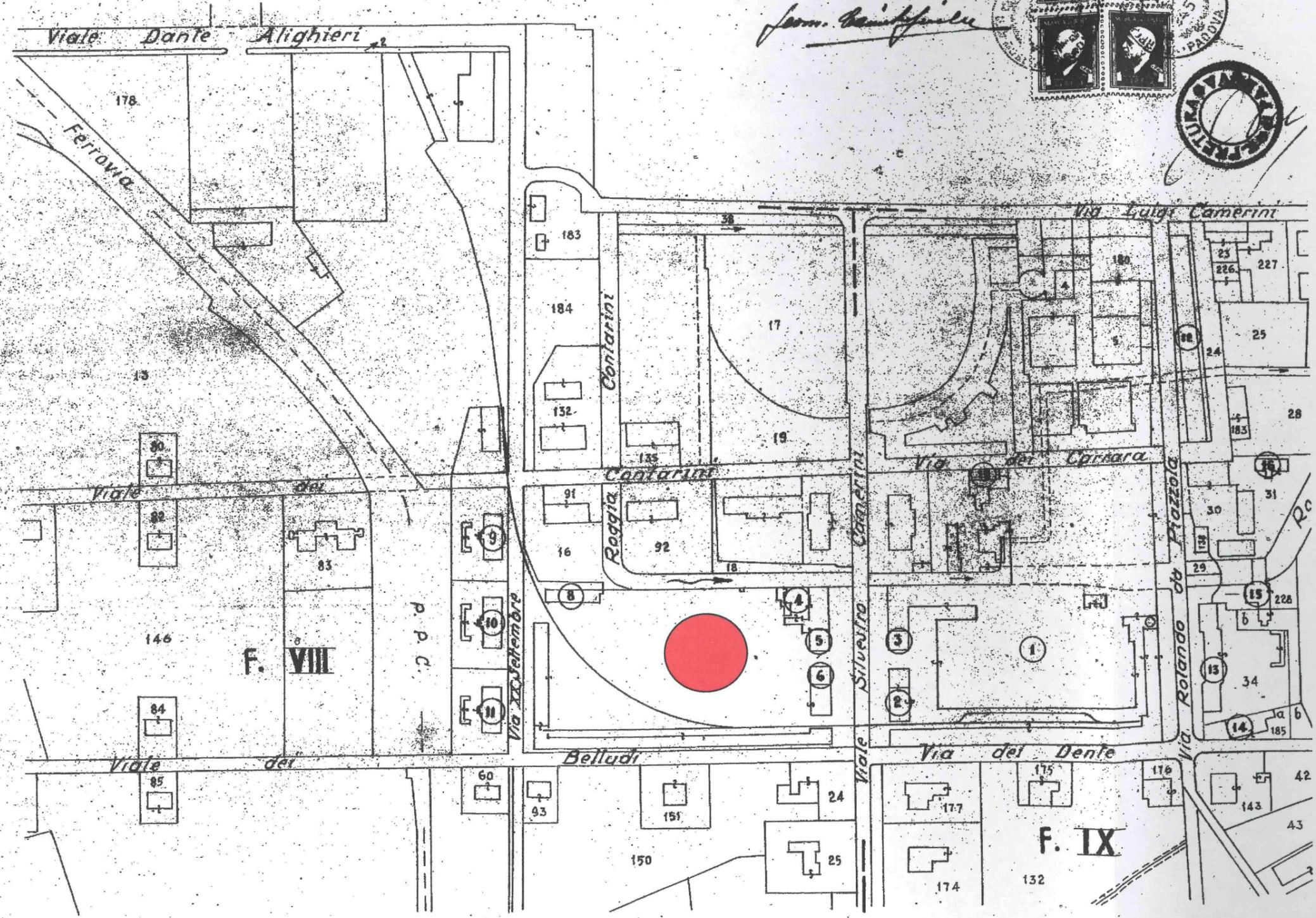
JV TIFICIO
DI PIAZZOLA SVL BRENTA

PLANIMETRIA GENERALE

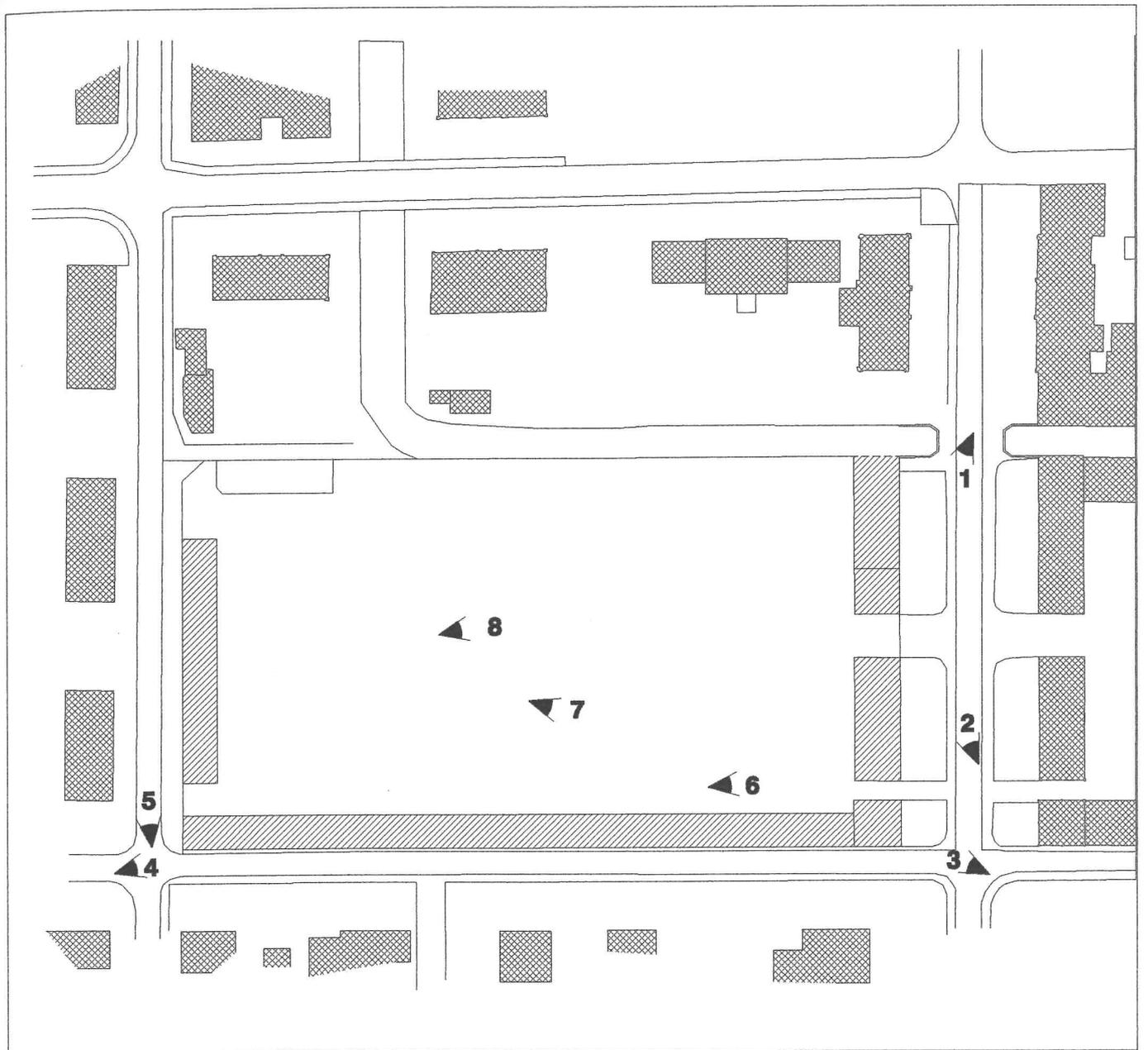
SCALA 1:2000

*

H. Ferlo.
San. Beneficente



8



▲ RIPRESE FOTOGRAFICHE

[Handwritten signature]



Foto 1



foto 2



Foto3



Foto 4

[Handwritten signature]



Foto 5



Foto 6



Venezia, 01 FEB. 1999

MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI
E ARCHITETTONICI DEL VENETO OR.LE

Ex palazzo reale, p.zza S. Marco 63 - 30124 VENEZIA
Tel. 041/2404111 - Telefax 041/5203142
C.F. 80010310276

2329	Al Comune di Piazzola Sul Brenta
PRATICA N.	PIAZZOLA SUL BRENTA (PD)
- 9 FEB. 1999	
Allegati	Risposta a foglio del
Rovelli	Div. Sez. n.

Prot.n. 10257/98

OGGETTO: PIAZZOLA SUL BRENTA (PD) - Variante al Piano Particolareggiato dell'Area "Ex Jutificio". Parere tecnico

In riferimento al " Piano Particolareggiato dell'area ex Jutificio" completo della variante parziale 1/98, vista la nota della Scrivente Soprintendenza prot. N. 10124 del 24.11.94 ed eseguito sopralluogo questo ufficio esprime il seguente parere tecnico:

la variante n. 1/98 rispetto il P.P. del 1989/90 è ritenuta essere complessivamente più rispettosa della necessità di salvaguardare taluni ambiti fondamentali dell'assetto qualificante lo stato dei luoghi quali ad esempio, i fronti esterni particolarmente "indeboliti" nel piano originario da notevoli incongrue aperture che determinano un totale snaturamento dei rapporti architettonici tra l'area dell'ex Jutificio e il sistema urbano.

Inoltre venivano previste dal Piano Particolareggiato del 1989-90 le conservazioni di un alquanto ridotto numero di manufatti architettonici con la conseguenza di determinare la perdita dell'insieme dell'organismo architettonico pur considerate le trasformazioni dequalificate eseguite nel tempo e le necessità connesse al futuro riuso dell'esistente.

Si prende atto che la variante parziale elaborata consente di operare conservazioni, trasformazioni e adattamenti nel rispetto di scelte generali sostanzialmente condivisibili che trovano la maggior condivisione per quanto attiene l'ambito di progettazione unitaria n. 2, fatta salva la necessità di esaminare in futuro il progetto di massima per verificare adeguatamente le scelte di quanto proposto dai tecnici incaricati nei confronti delle strutture esterne porticate più significative laddove indicate, e auspicando inoltre una progettazione con altezza da verificare nel progetto architettonico rispettosa dei delicati equilibri prospettici inerenti il lato affacciato a via Rolando da Piazzola e l'edificio ad esso ortogonale adiacente più interno alla piazza che preferibilmente, per un corretto rapporto gerarchico, avrebbe dovuto essere articolata in spazi scoperti maggiormente calibrati a mezzo di un volume edilizio con caratteristiche planimetriche conseguentemente rafforzate.

Pur tuttavia in considerazione delle osservazioni di cui sopra e fatta salva l'accogliabilità dei progetti di massima e di quanto connesso alle competenze di questo Ufficio in sede esecutiva e di cantiere, la Soprintendenza esprime parere favorevole al P.P. Variante 1/98 per quanto attiene l'ambito di progettazione unitaria 2.

Per quanto attiene l'ambito di progettazione unitaria n° 1, la Soprintendenza si riserva ampia facoltà di esame di P.P. unitamente alla necessaria progettazione architettonica di massima non ritenendo al momento di avere tutti gli elementi conoscitivi atti a valutare il corretto rapporto planivolutrico di progetto nel rispetto delle preesistenze monumentali.

L'ambito di progettazione unitaria n° 3 di cui al P.P. Variante 1/98 è ritenuto accoglibile esclusivamente prevedendo il mantenimento delle strutture architettoniche nel loro complesso con eventuali ampliamenti rispettosi della leggibilità dell'insediamento preesistente.

E' pertanto ritenuto indispensabile l'esame della progettazione di massima, che potrà consentire a quest'Ufficio l'eventuale verifica dell'applicazione della suddetta prescrizione vincolante.

Si evidenzia inoltre la necessità di attivare la messa in sicurezza delle strutture architettoniche notevolmente degradate.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

EN/rf



IL SOPRINTENDENTE
(Arch. Guglielmo Monti)

G. Monti

SCHEDA DI ANALISI DELLA SCUOLA

ELEMENTARE "NEGRELLI"

A - DIMENSIONI ATTUALI DEL COMPLESSO

SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 2.382
SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA	mq. 465
VOLUME	mc. 4.749
PIANI	N° 2

B - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO	INTORNO AL 1890
INTERVENTI SUCCESSIVI	1984
ENTITA'	Nel 1984 è stato costruito sul lato sud un vano ad uso centrale termica

C - PARTICOLARI DI RILIEVO

ARCHITETTONICO	NESSUNO
SCULTOREO	NESSUNO
PITTORICO	NESSUNO

D - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

STRUTTURE VERTICALI	IN	MATTONI
STRUTTURE ORIZZONTALI	IN	LEGNO
STRUTTURE COPERTURA	IN	LEGNO

E - STATO DI CONSERVAZIONE

EDIFICIO	MEDIOCRE
STRUTTURE	MEDIOCRE

F - CONTESTO AMBIENTALE

TIPOLOGIA INSEDIAMENTO	CENTRO STORICO, AREA ADIACENTE ALLA ROGGIA CONTARINA
AREA DI PERTINENZA	A CORTILE

G - CLASSIFICAZIONE DEI VALORI

"A" EMERGENZE ARCHITETTONICHE	
"B" EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE	
"C" EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE MANOMESSI, PARZIALMENTE DEMOLITI	X
"D" EDIFICI DI INTERESSE DOCUMENTARIO	

H - PREVISIONI DEL P.R.G. VIGENTE

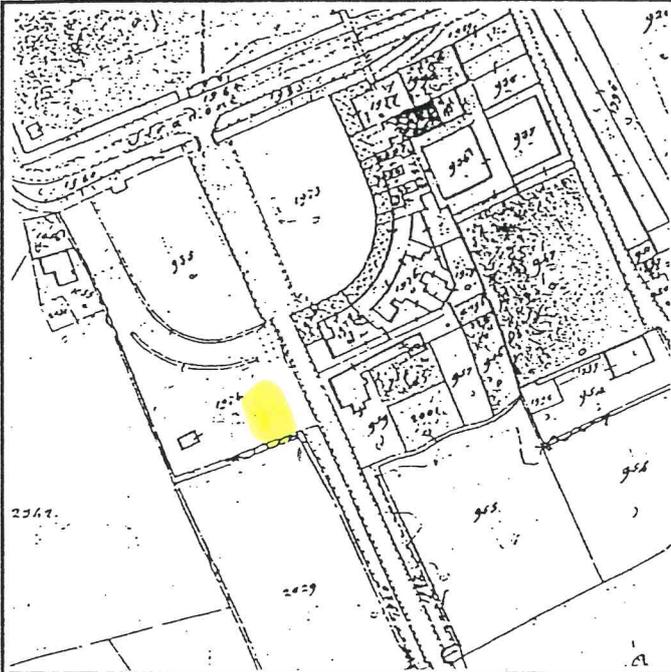
destinazione di zona	
AREA PER L'ISTRUZIONE	DEL CENTRO STORICO
AREA A VERDE PUBBLICO	DEL CENTRO STORICO

RELAZIONE STORICA

L'edificio è presente nella cartografia storica IGM a partire dal 1902. Non è stato rinvenuto alcun documento relativo all'anno di costruzione. Le piante e sezioni riportate nelle schede C/2 - C/3 - C/4 sono probabilmente un rilievo eseguito prima di qualche intervento.

L'edificio presenta la classica tipologia del palazzo pubblico di città. Il corpo centrale molto ampio è anticipato da due scalinate che danno accesso a due settori distinti (probabilmente per i maschi e per le femmine). Il singolo androne distribuisce alle aule, ai servizi, alle scale e all'area retrostante, dove esisteva probabilmente un cortile interno.

Sul prospetto principale le aperture sono arricchite da cornici, mentre il piano terra è evidenziato da un finto bugnato.



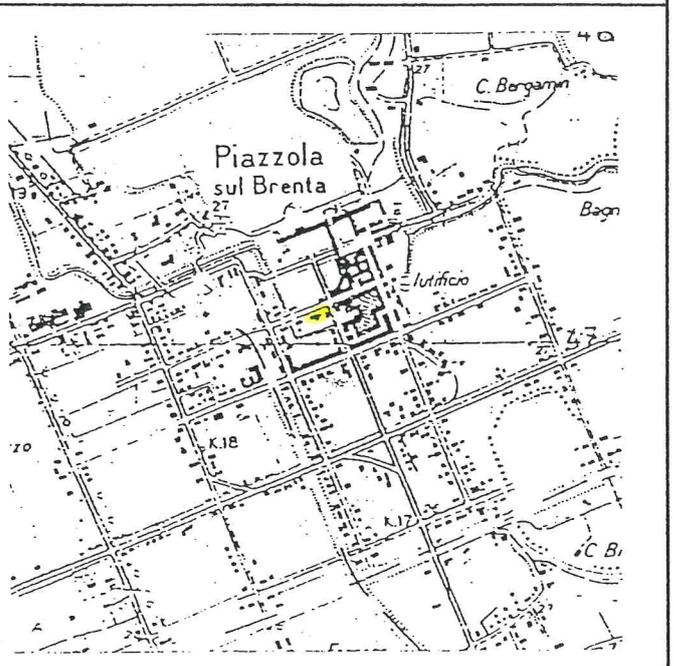
CATASTO AUSTRIO-ITALIANO



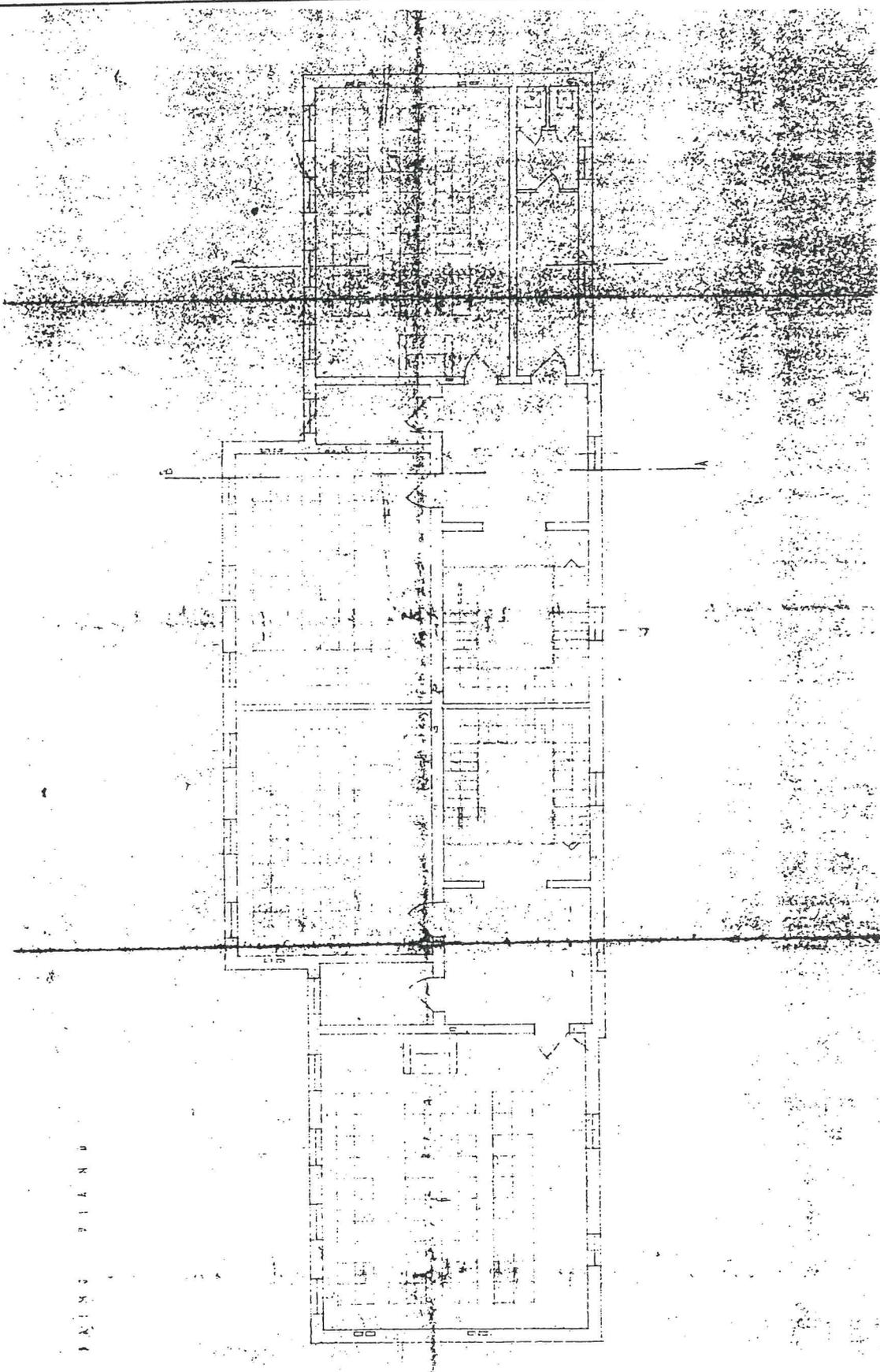
I.G.M. 1902



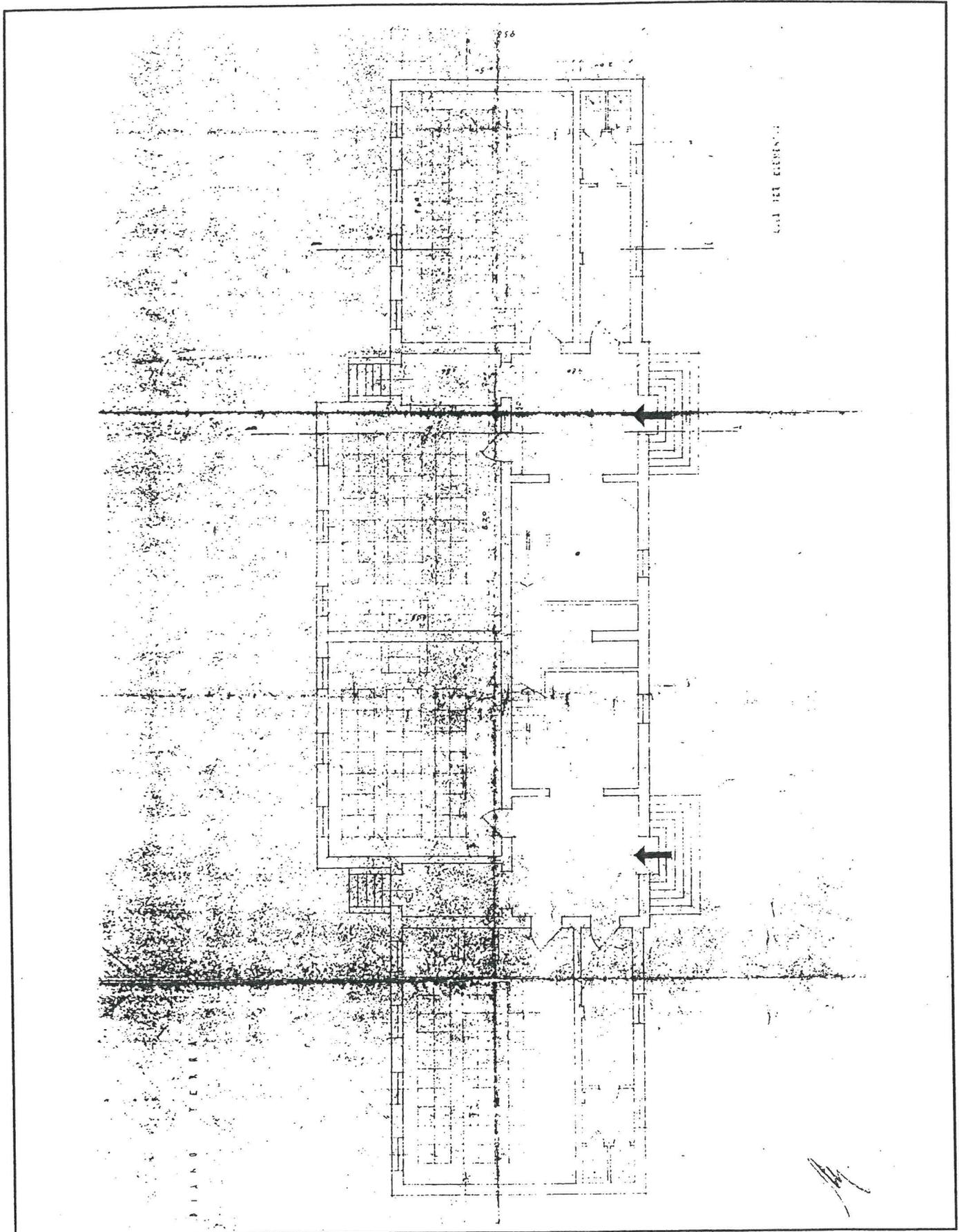
I.G.M. 1927



I.G.M. ATTUALE

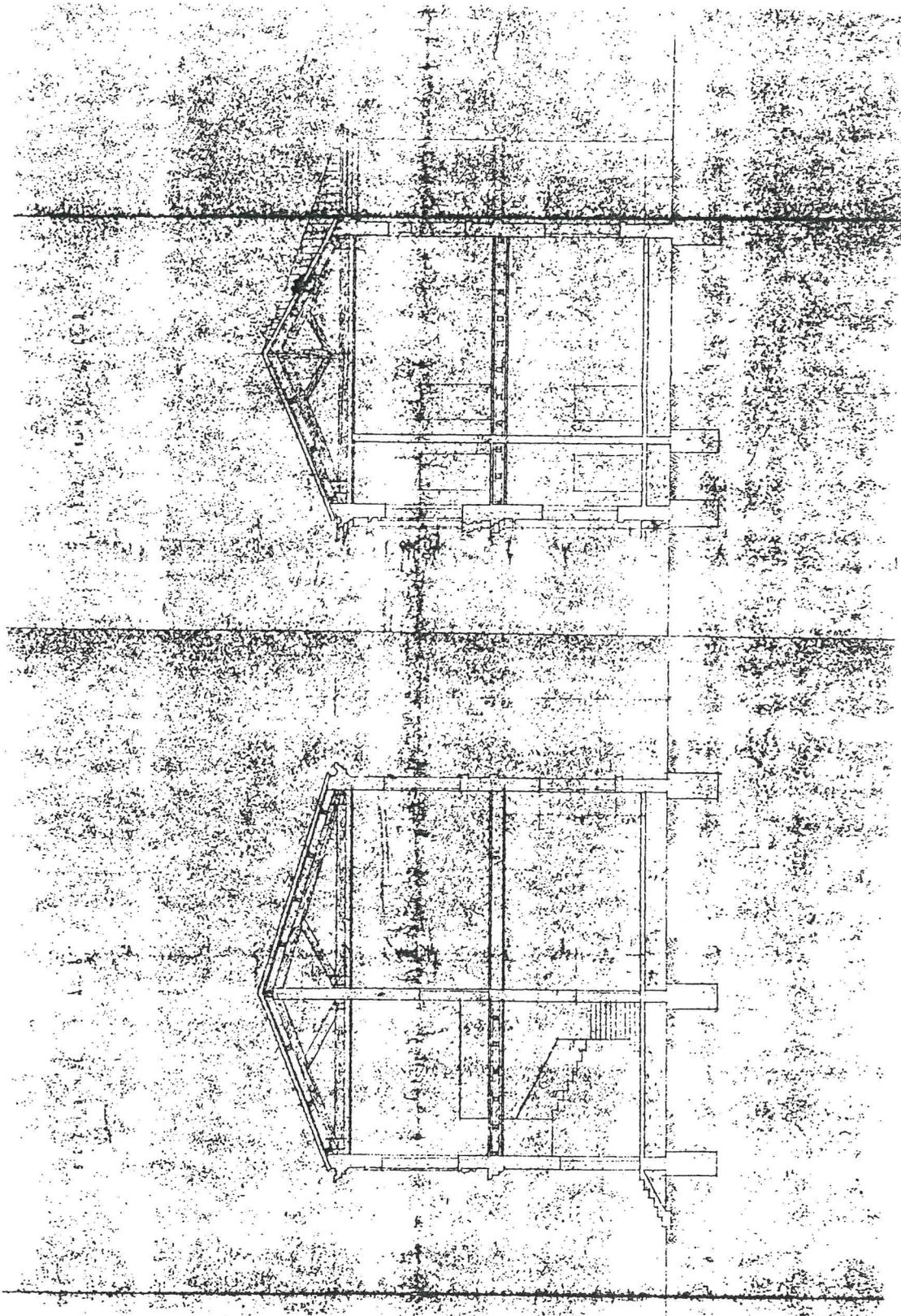


P L A N O



COLLETTA ELEMENTI

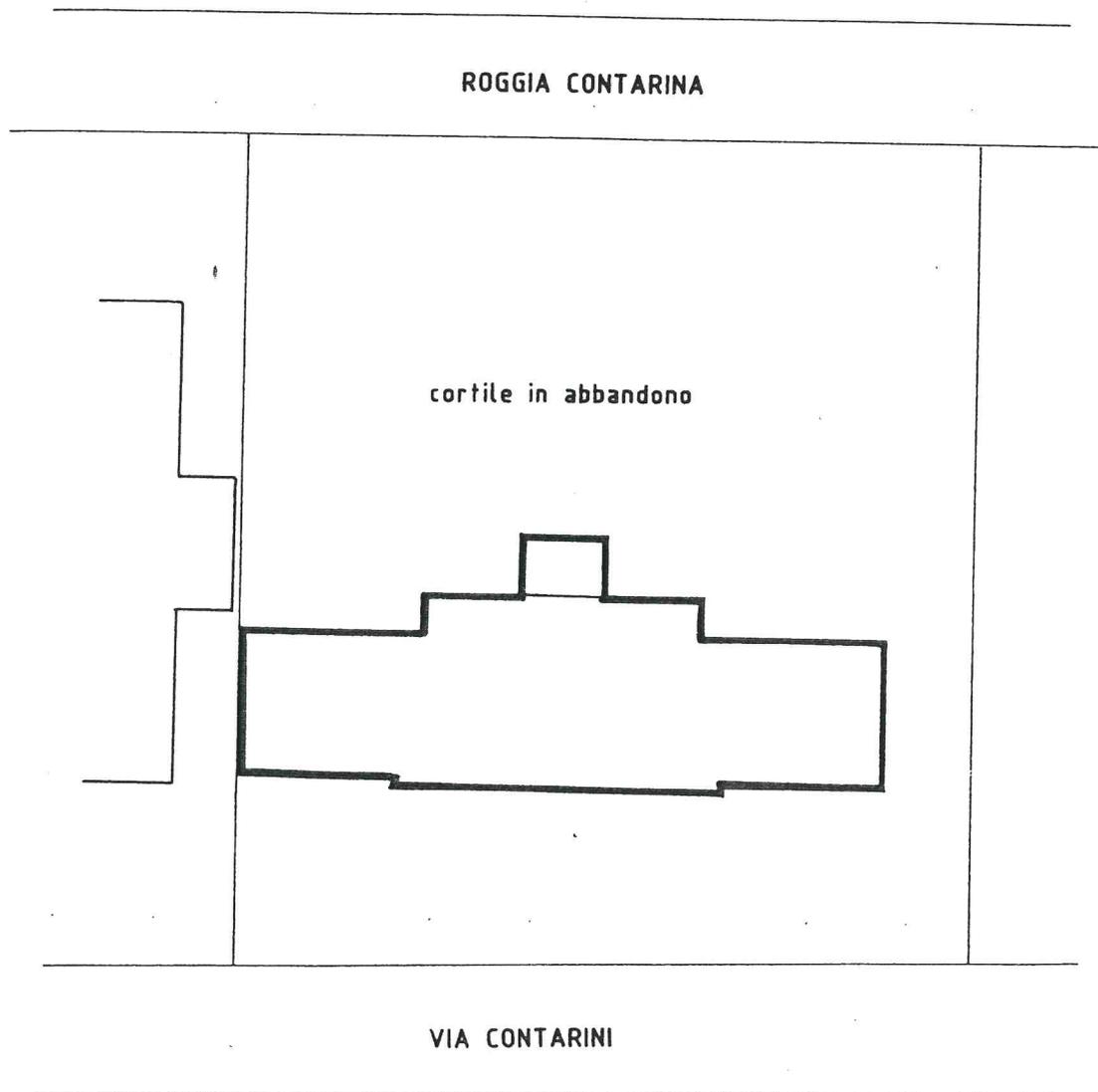
PIANO TERRA



STATO ATTUALE

Rispetto alla situazione descritta nella scheda C/1 l'impianto originario non ha avuto grandi manomissioni (vedi schede D2 e D3 dello stato attuale): i due settori dell'edificio vengono unificati al piano primo con la costruzione di un corridoio che unisce le due scalinate. Le grandi aule laterali dei corpi laterali, sia al piano terra che a quello primo vengono suddivise in più aule.

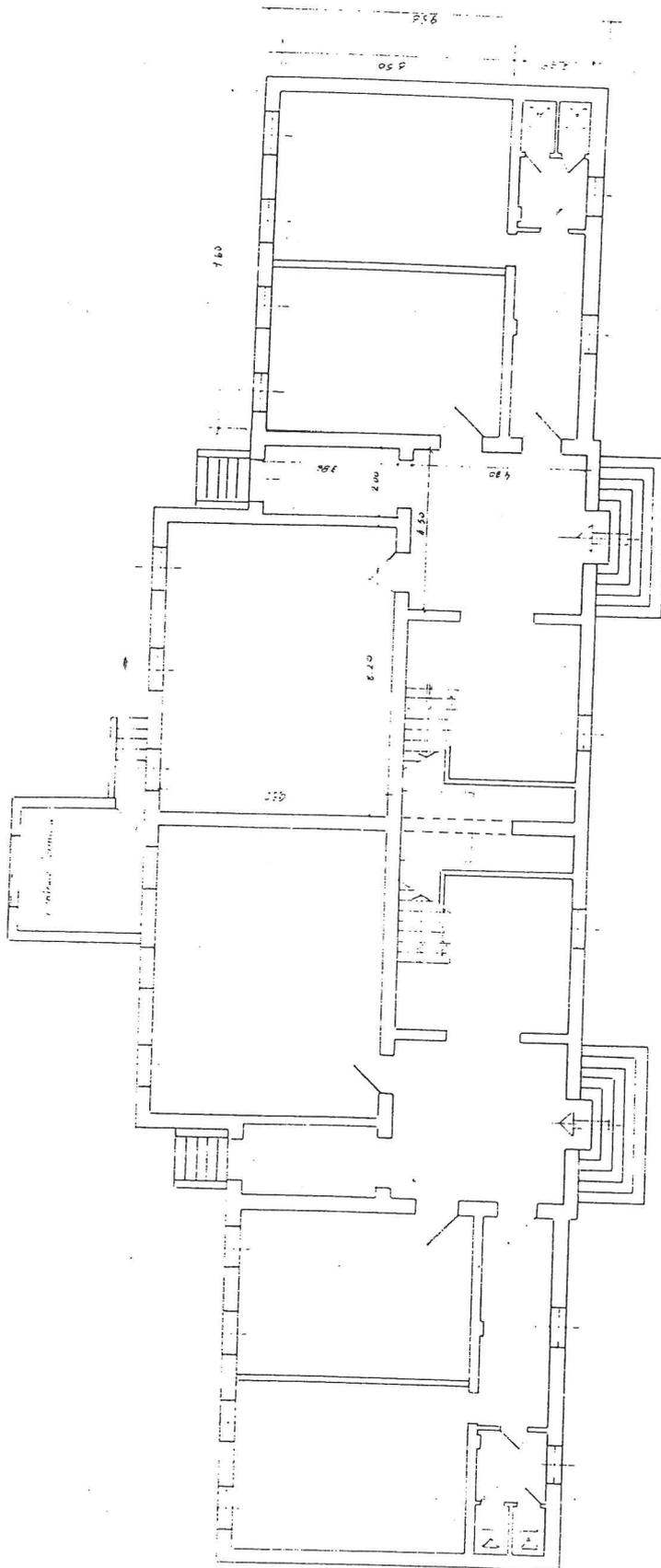
Sul lato del cortile, attualmente in disuso, è stato costruito un locale seminterrato per la centrale termica.

PLANIMETRIA 1:500

PIANTA PIANO TERRA

SCALA 1:200

PIANO TERRA h 4,30

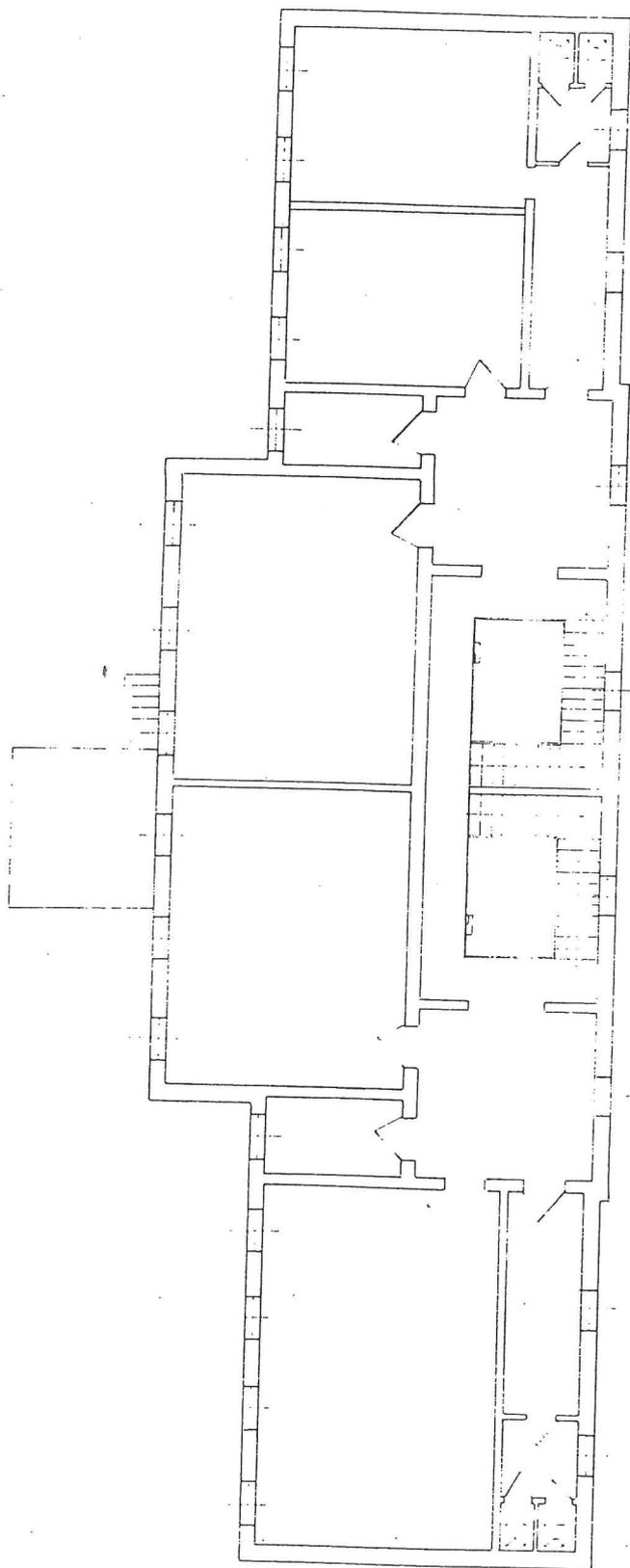


A 5/B - FABBRICATO SCUOLE VECCHIE - SCALA 1:100

PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:200

P R I M O P I A N O h. 4.30



**COMUNE DI PIAZZOLA
SUL BRENTA 1998**

P.R.G.

tav. n. **1331**

foglio
unico

**P.R.G. – CENTRO STORICO
PIAZZOLA SUL BRENTA – CAPOLUOGO**

Con le modifiche apportate a seguito dell'approvazione con delibera G.R.V. n° 1615 del 11/04/2000

Disegni eseguiti presso C.T.S. STUDI ASSOCIATI

scala 1:2000



IL SINDACO

IL SEGRETARIO

13.03.2000

PROGETTAZIONE

arch. Vasco Camporese
arch. Piergiorgio Tombolan

UFFICIO TECNICO COMUNALE

arch. Danilo Rossetto
geom. Fabio Toniati

SINDACO

dott. Dino Cavinato

COLLABORATORI TECNICI

arch. Italo Tussardi
arch. Giovanni Burlini

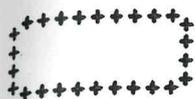
SEGRETARIO GENERALE

dott. Antonio L'Arco

ASS. ALL'URBANISTICA

dott. Renzo Cortese

LEGENDA



PERIMETRO DEL CENTRO STORICO

IMMOBILI DI VALORE CULTURALE

CLASSIFICAZIONE E GRADI DI TUTELA DELLE UNITA' EDILIZIE - art.17 N.T.A./B1



PERIMETRO DELLE UNITA' EDILIZIE

Unità Edilizie attribuite all'epoca della famiglia Contarini

CLASSI

VALORI

GRADI DI TUTELA



Classe 1A	Emergenze Architettoniche	1A
Classe 1B	Edifici di valore storico, architettonico, ambientale	1B
Classe 1C	Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale modificati o in parte demoliti	1C



Unità Edilizie attribuite all'epoca della famiglia Camerini

CLASSI

VALORI

GRADI DI TUTELA



Classe 2A	Emergenze di valore tipologico, documentario	2A
Classe 2B	Edifici o manufatti di valore tipologico, documentario	2B
Classe 2C	Edifici o manufatti di interesse tipologico, documentario, modificati, ampliati, parzialmente demoliti	2C
Classe 2D	Edifici di interesse documentario, interamente ristrutturati e/o ricostruiti in loco, con perdita dei valori tipologici	2D

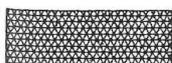


Altre Unità Edilizie di valore culturale

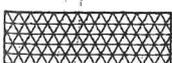
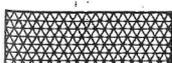
CLASSI

VALORI

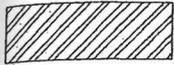
GRADI DI TUTELA



Classe 3A	Emergenze di valore tipologico, documentario	3A
Classe 3B	Edifici o manufatti di valore tipologico, documentario	3B
Classe 3C	Edifici di interesse tipologico, documentario	3C



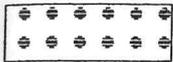
IMMOBILI PRIVI DI VALORE CULTURALE



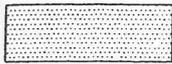
IMMOBILI, EDIFICI ED AREE PRIVI DI VALORE CULTURALE INTERNI AL CENTRO STORICO – art.17 N.T.A./C



PERIMETRO DELL'AMBITO DEL P.P. VIGENTE

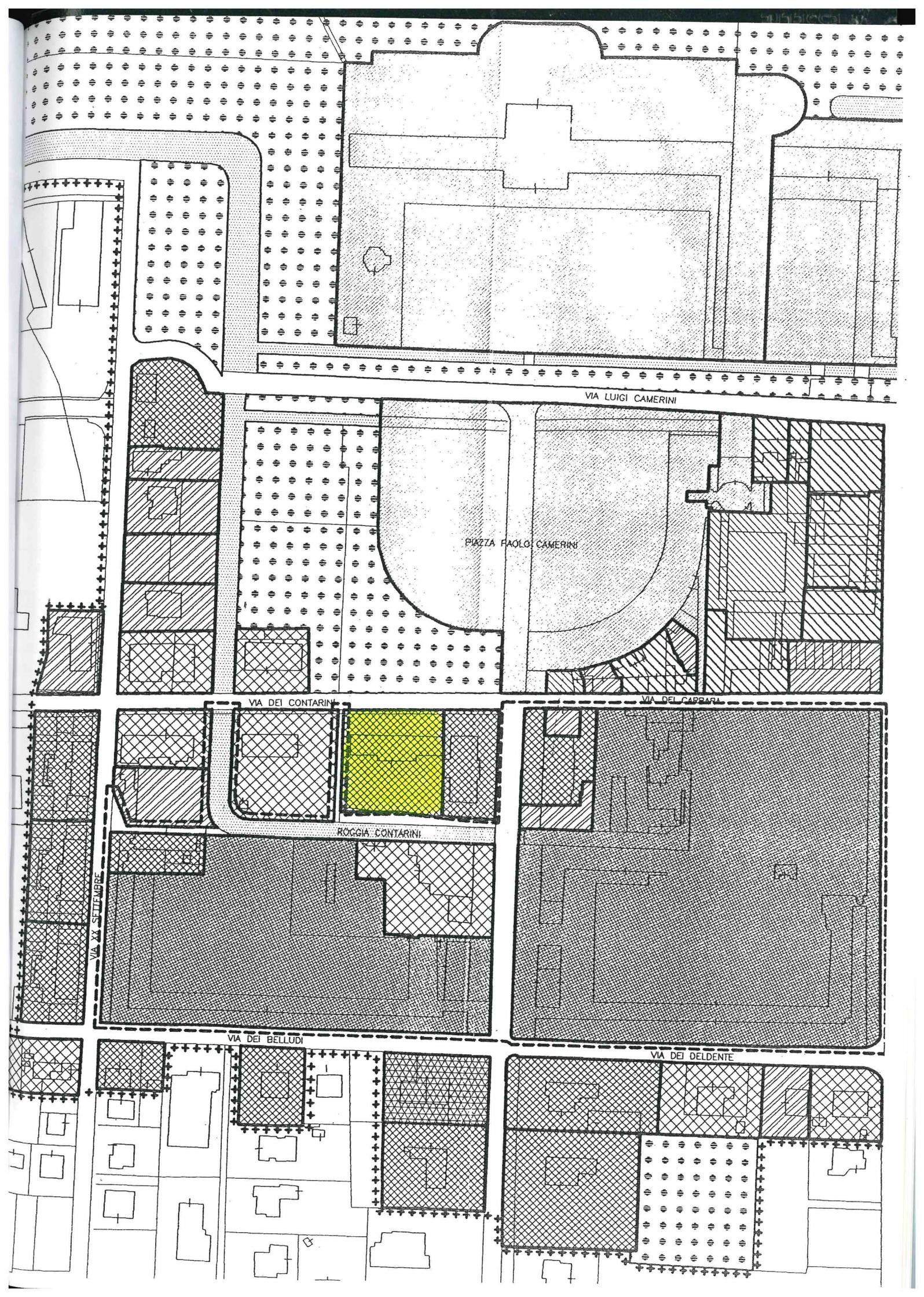


GIARDINI, PARCHI STORICI, AREE VERDI DI INTERESSE AMBIENTALE



CORSI D'ACQUA

SUPPORTO CARTOGRAFICO DI ORIGINE CATASTALE



VIA LUIGI CAMERINI

PIAZZA FAOLO CAMERINI

VIA DEI CONTARINI

VIA DEL CARAFFA

ROGGIA CONTARINI

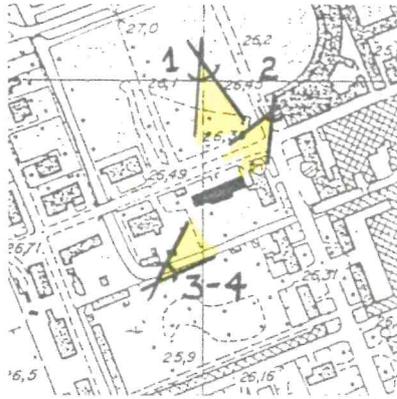
VIA XX SETTEMBRE

VIA DEI BELLUDI

VIA DEI DELDENTE

SCHEDA N°	PARTE
1	F/1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1

SCHEDA N°	PARTE
1	F/2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



2



3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



4