

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
UFFICIO TECNICO COMUNALE

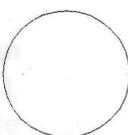
Elaborato esaminato dalla Commissione
Edilizia nella seduta del **23 APR. 2004**
al N. **10**

IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA Provincia di Padova	
PROT. N.	Prat. N.
Cat.	Cl. Fasc.
13 APR. 2004	
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	

Abdel Haff Ahmed

Luigi Berlusconi

committenti	Cairo Veneta S.r.l. - SEVIT S.r.l.	sigla	rb
designazione dell'opera	Centro Servizi della zona produttiva di Piazzola sul Brenta	formato	A4
tipo di prestazione	Progetto architettonico di massima	tavola	R
oggetto	Relazione illustrativa sommaria	n.	
localizzazione		scala	
responsabile del progetto	Arch. Adriano Verdi 35121 Padova Via Santa Caterina 1 Tel/Fax 049 8753371 E-mail: studioverdi@aliceposta.it Codice Fiscale: VRD DRN 43L10 L270W Partita I.V.A.: 00462750282	orientamento	
progettisti associati	Arch. Silvia Dal Piaz Arch. Valentina Gambelli Arch. Giorgio Grazian Arch. Marco Marin Arch. Tommaso Melito Arch. Ruben Verdi	data	01. 2004
		agg.	04. 2004

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
UFFICIO TECNICO COMUNALE

Elaborato esaminato dalla Commissione
Edilizia nella seduta del **17 FEB. 2005**
al N. **12**

IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

Il presente progetto è allegato al permesso di costruire
n. **2004/12/A** rilasciato da questo Comune
in data **12 OTT 2005**



IL CAPO AREA TECNICA
Sportello Unico per l'Edilizia
arch. Danilo Bisetto

[Handwritten signature]



Centro servizi per la zona produttiva di Piazzola sul Brenta
Progetto architettonico di massima

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SOMMARIA

Il progetto architettonico di massima è relativo all'intera area d'intervento: un quadrato di circa due ettari a Nord di Via Enrico Fermi, nelle vicinanze dell'incrocio con la strada provinciale n. 94 *Contarina*.

La destinazione d'uso degli edifici, come previsto dal P.R.G., è d'attività collettive a servizio della zona produttiva, nel nostro caso: un ristorante e un albergo nel comparto A, due edifici per uffici nel comparto B.

L'impianto architettonico è composto da quattro edifici paralleli tra loro e perpendicolari a Via Fermi, in linea con le indicazioni del Piano Particolareggiato. Questo principio consente di traguardare tutta la profondità del lotto, sino al parco urbano posto a nord dell'area, e di mettere in evidenza l'importanza degli spazi vuoti tra i fabbricati, che funzionano come con visivi rivelatori degli elementi significativi del sistema rurale originario: filari d'alberi e fossati.

I quattro edifici sono caratterizzati da altrettante testate sul fronte meridionale, che si configurano come piccole torri traslucide, apparentemente più alte dei tre piani dei corpi lunghi (perché la copertura che ospita degli impianti, è delimitata dalle pareti di rivestimento prolungate al di sopra dell'ultimo solaio). Esse sono gli elementi che connettono il sistema ad una scala territoriale e, contemporaneamente, configurano la piazza allungata, posta parallelamente alla fascia trapezoidale di parcheggi pubblici appoggiati a Via Fermi.

Nell'attacco a terra le quattro torri coincidono con gli accessi principali agli edifici: nel comparto A dalle testate si accede rispettivamente al ristorante (edificio 1) e all'albergo (edificio 2); nel comparto B le due testate, di cui una "sospesa", annunciano l'accesso al sistema di uffici contenuti nei due corpi allungati (edifici 3 e 4) e legati tra loro da un'alta galleria aperta, di passaggio in senso longitudinale, di connessione dei percorsi e degli ingressi in senso trasversale.

I quattro edifici terminano a nord con altrettante "code": piani inclinati ricoperti da un tappeto erboso (nel caso del comparto A) e da griglie salvaprato *green-park* (nel comparto B), con l'altezza massima, rivolta a sud, che raggiunge il primo piano, riducendo così l'impatto visivo dei fronti a nord dei corpi lunghi.

Questo prospetto, come quello opposto su strada, ha un duplice ruolo: a scala territoriale e a scala del sito. Nel primo caso, rivolgendosi verso un sistema differente da quello meridionale (non c'è una strada che lo lambisce, non è visibile da vicino, ma non per questo è trattato come un retro) funge da connessione graduale con il parco urbano. Nel secondo caso, la funzione di questi piani inclinati, nella percezione di chi si muove all'interno del lotto, è quella di conclusione degli edifici e di graduale apertura dei con visivi a mano a mano che ci si addentra nei vuoti tra i fabbricati. Nel caso specifico degli edifici del comparto B, poi, essi consentono di delimitare la strada carrabile nel tratto settentrionale, come un sistema alternato di pieni e di vuoti, evitando una dilatazione omogenea e indifferenziata dello spazio (e quindi dello sguardo) verso nord.

Come meglio descritto nella relazione del progetto delle opere d'urbanizzazione, il sistema dei percorsi, carrabili e pedonali è strettamente connesso a quello architettonico, sia percettivamente sia funzionalmente.



Il lotto si sviluppa molto in profondità, più di quanto non sia lungo il fronte su Via Fermi: per questo il principio insediativo rifiuta l'idea di un fronte compatto su strada, perché altrimenti si avrebbero dei fronti sentiti come "retrostanti". Gli spazi pedonali e i parcheggi, combinati con la definizione degli ingressi e dei passaggi negli attacchi a terra degli edifici, si prefiggono - allo stesso modo - di costruire un'omogeneità delle gerarchie (fatta eccezione per la rilevanza della piazza). Soprattutto nel comparto B, sul perimetro del quale si collocano la maggior parte dei parcheggi, quest'obiettivo si traduce nella definizione di gallerie trasversali e nell'arretramento a nord della copertura della galleria centrale (con un effetto di compenetrazione di pieni e vuoti) affinché sia più immediato l'avvicinamento agli ingressi distribuiti sulla lunghezza dei corpi di fabbrica, anche per chi parcheggia l'automobile nelle zone laterali e a nord del lotto.

Dati dimensionali

Come indicato specificamente nella tabella della pagina successiva, il **progetto di massima** prevede la costruzione complessiva di **mc 24.269**, contro un volume massimo edificabile previsto dal Piano Particolareggiato di mc 29.988 (mc 5.719 in meno).

Nel **comparto A**, il volume di progetto è di **mc 6.558**, contro un massimo edificabile di mc 11.700 (mc 5.142 in meno).

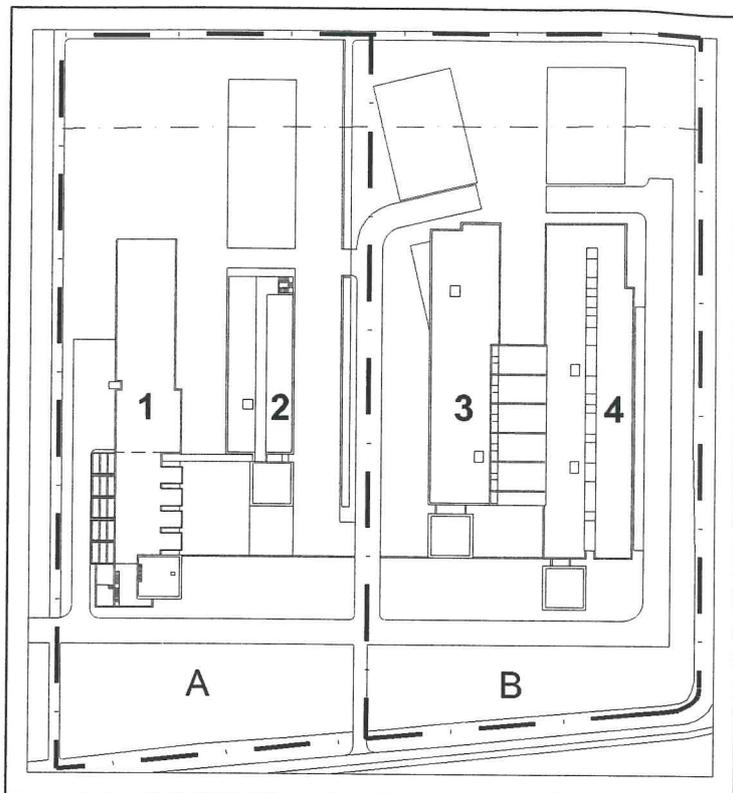
Nel **comparto B**, il volume edilizio di progetto è quasi equivalente a quello massimo consentito: **mc 17.711** di progetto contro mc 18.288, (mc 577 in meno).

Gli standards urbanistici dell'intera area d'intervento sono superiori al minimo di legge: complessivamente si eccede di mq 2 di parcheggi e di mq 212 di verde/piazze.

Per il tipo di progetto, per la differenza di volume tra i due comparti e per l'utilizzo di superficie a raso scoperta con la collocazione dei parcheggi privati si verifica un "travaso" di superficie a standards dal Comparto B al Comparto A, come già avveniva nelle indicazioni di Piano Particolareggiato. In questo era prevista un'eccedenza complessiva nel Comparto A di mq 1.251 tra parcheggi e verde/piazze, di cui la maggiore quantità (mq 1185) destinato a verde/piazze; il Comparto B difettava delle superfici a standards minime richieste per un valore complessivo di mq 1211. Attualmente il travaso dal Comparto B al Comparto A è di mq 942, ma più equamente distribuiti tra parcheggi (mq 337) e verde/piazze (mq 605).

E' stata inoltre fatta la verifica affinché la perimetrazione di nuove aree a standards (che si renderebbero necessarie nel caso il Comparto A ampliasse in un secondo tempo il volume fino al massimo consentito) sia realizzabile senza modificare il disegno delle nuove strade carrabili di progetto.

TABELLA 1



VERIFICA DEGLI STANDARDS

AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA			DESTINAZIONE URBANISTICA				PARCHEGGI		VERDE/PIAZZE		
			ATTIVITA' COLLETTIVE A SERVIZIO DELLA ZONA PRODUTTIVA S-p 1		SUPERFICIE MQ			ATTIVITA' COLLETTIVE A SERVIZIO DELLA ZONA PRODUTTIVA		ATTIVITA' COLLETTIVE A SERVIZIO DELLA ZONA PRODUTTIVA	
			VOLUME EDILIZIO MC	SUPERFICIE LORDA MQ	ZONA OMOGENEA Sp1	ZONA A VERDE ATTREZZATO	LOTTO DI PROPRIETA'	MQ 50 /100 DI SUP. PAVIM.	CARENZE (-) ECCEDENZE (+)	MQ 50 /100 DI SUP. PAVIM.	CARENZE (-) ECCEDENZE (+)
A	RISTORANTE 1	P.TERRA (H media 2.26)	1570	809							
		P.PRIMO (H media 2.70)	179	86							
		P.SECONDO (H media 2.70)	179	86							
		TOTALE RISTORANTE	1928	981							
	ALBERGO 2	P.TERRA (H media 1.96)	1406	843							
		P.PRIMO (H media 2.68)	1611	719							
		P.SECONDO (H media 2.68)	1613	719							
TOTALE ALBERGO	4630	2281									
TOTALE A	6558 (11700)*	3262	9894	1465	11359	Min. 1631 Prog. 2139	+ 508	Min. 1631 Prog. 2439	+ 808		
B	EDIFICIO OVEST 3	P.TERRA (H 2.20)	1639	804							
		P.PRIMO (H 2.70)	2589	1068							
		P.SECONDO (H 2.70)	2589	1068							
		TOTALE EDIFICIO OVEST	6817	2940							
	EDIFICIO EST 4	P.TERRA (H 2.20)	2816	1291							
		P.PRIMO (H 2.70)	4039	1612							
		P.SECONDO (H 2.70)	4039	1612							
TOTALE EDIFICIO EST	10894	4515									
TOTALE B	17711 (18288)*	7455	10098	1564	11662	Min. 3728 Prog. 3222	- 506	Min. 3728 Prog. 3132	- 596		
TOTALE A+B	24269 (29988)*	10717	19992	3029	23021	Min. 5359 Prog. 5361	+ 2	Min. 5359 Prog. 5571	+ 212		

*VOLUME MASSIMO EDIFICABILE

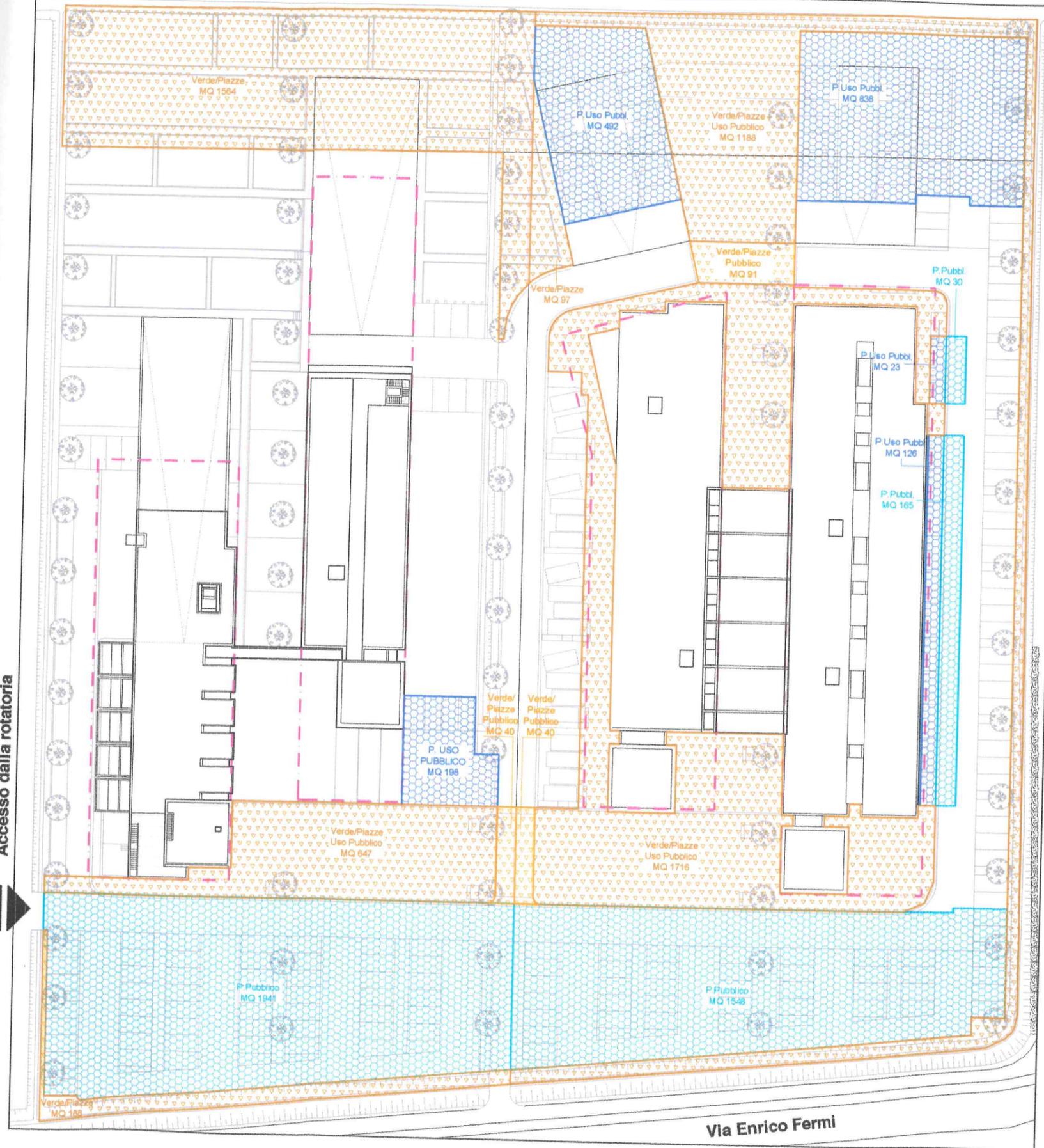
VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

TABELLA - VERIFICA DEGLI STANDARDS

AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA	SUPERFICI MQ			DESTINAZIONE URBANISTICA		PARCHEGGI		VERDE/PIAZZE	
	ZONA OMOGENEA S-p/1	ZONA A VERDE ATTREZZATO	LOTTO DI PROPRIETA'	ATTIVITA' COLLETTIVE A SERVIZIO DELLA ZONA PRODUTTIVA (S-p/1)	ATTIVITA' COLLETTIVE A SERVIZIO DELLA ZONA PRODUTTIVA (S-p/1)	MG 50/100 DI SUP. PAVIM.	CARENZE (-) ECCELENZE (+)	MG 50/100 DI SUP. PAVIM.	CARENZE (-) ECCELENZE (+)
A	9894	1465	11359	VOLUME EDILIZIO MC 6558 (11700)*	3262	Min. 1631 Prog. 2139	+ 508	Min. 1631 Prog. 2439	+808
B	10098	1564	11662	17711 (18288)*	7455	Min. 3728 Prog. 3222	- 506	Min. 3728 Prog. 3132	- 596
TOTALE A+B	19992	3029	23021	24269 (29988)*	10717	Min. 5359 Prog. 5361	+ 2	Min. 5359 Prog. 5571	+ 212

*VOLUME MASSIMO EDIFICABILE

Accesso dalla rotatoria



PARCHEGGI PUBBLICI
 PARCHEGGI PRIVATI con vincolo di uso pubblico

VERDE/PIAZZE PUBBLICO
 VERDE/PIAZZE PRIVATO con vincolo di uso pubblico

PERIMETRO DI MASSIMO INGOMBRO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI definito dal P.P.

committenti	Cairo Veneta S.r.l. - SEVIT S.r.l.	
designazione dell'opera	Centro Servizi della zona produttiva di Piazzola sul Brenta	sigla rb
tipo di prestazione	Progetto di massima	formato A3
oggetto del disegno	Verifica degli standards urbanistici	tavola 11
localizzazione		orientamento
responsabile del progetto	Arch. Adriano Verdi 35121 Padova Via Santa Caterina 1 Tel/Fax 049 8753371 E-mail: studioverdi@aliceposta.it Codice Fiscale: VRD DRN 43L10 L270W Partita I.V.A.: 00462750282	 firma e timbro VERDI ADRIANO 130
progettisti associati	Arch. Silvia Dal Piaz Arch. Valentina Gambelli Arch. Giorgio Grazian Arch. Marco Marin Arch. Tommaso Melito Arch. Ruben Verdi	data 01. 200 data 03. 200

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI E SUPERFICI SCOPERTE PRIVATE

TABELLA - VERIFICA DEGLI STANDARDS

AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA	SUPERFICI MQ			DESTINAZIONE URBANISTICA		PARCHEGGI		VERDE/PIAZZE	
	ZONA OMOGENEA S-p/1	ZONA A VERDE ATTREZZATO	LOTTO DI PROPRIETA'	ATTIVITA' COLLETTIVE A SERVIZIO DELLA ZONA PRODUTTIVA (S-p/1)	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MQ	MG 50 /100 DI SUP. PAVIM.	CARENZE (-) ECCELENZE (+)	MG 50 /100 DI SUP. PAVIM.	CARENZE (-) ECCELENZE (+)
A	9894	1465	11359	6558 (11700)*	3262	Min. 1631 Prog. 2139	+ 508	Min. 1631 Prog. 2439	+808
B	10098	1564	11662	17711* (18288)*	7455	Min. 3728 Prog. 3222	- 506	Min. 3728 Prog. 3132	- 596
TOTALE A+B	19992	3029	23021	24269 (29988)*	10717	Min. 5359 Prog. 5361	+ 2	Min. 5359 Prog. 5571	+ 212

*VOLUME MASSIMO EDIFICABILE

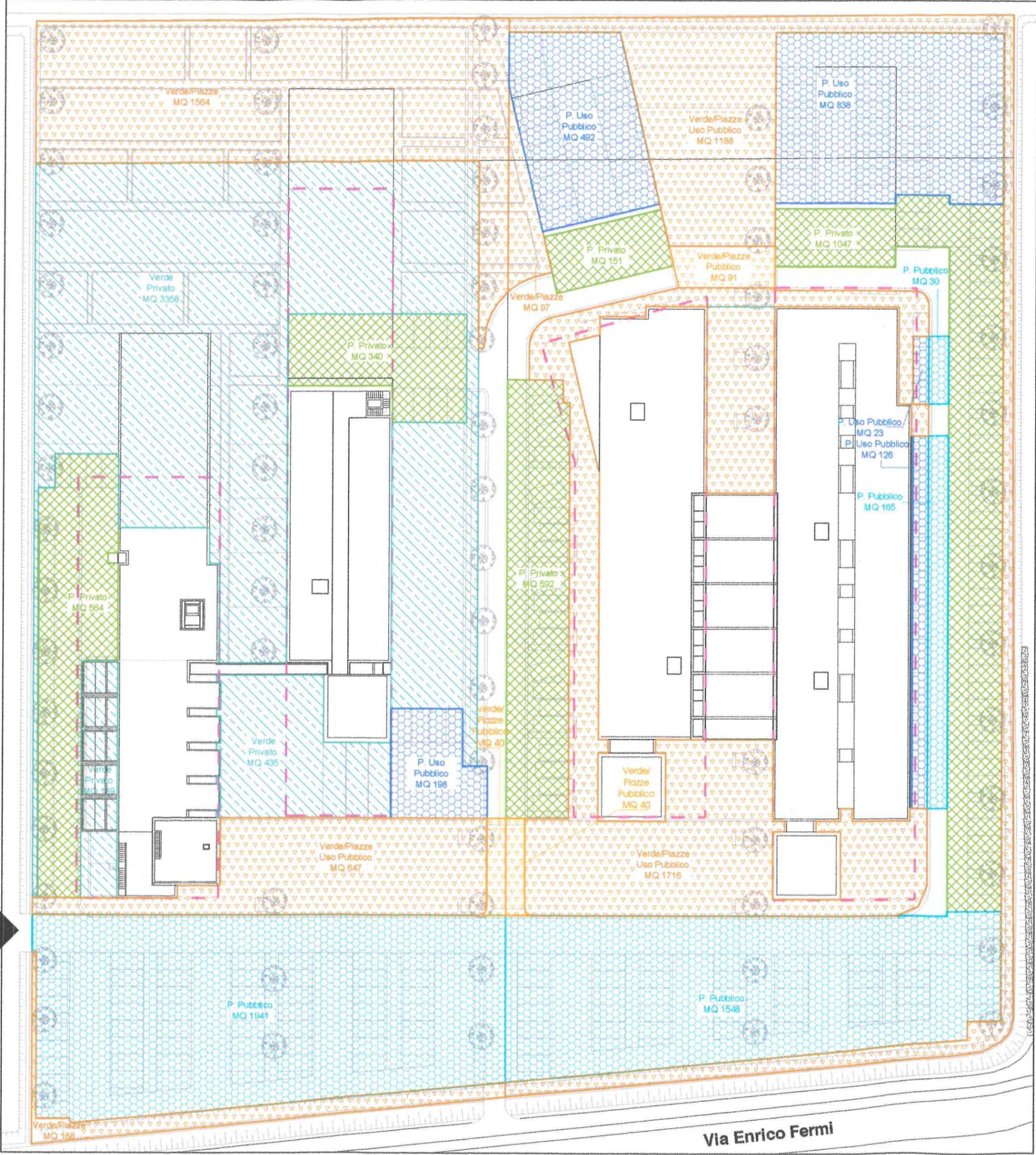
TABELLA - SUPERFICI SCOPERTE PRIVATE

AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA	SUPERFICI SCOPERTE PRIVATE MQ		
	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI 1 MQ/10 MC (*)	ECCELENZE (+)
A	3982	Min. 656 Prog. 904	+ 248
B	—	Min. 1771 Prog. 1790	+ 19
TOTALE A+B	3982	2694	+ 267

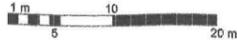
(*) L. n.122 24-3-1989 (Legge Tognoli)

committenti	Cairo Veneta S.r.l. - SEVIT S.r.l.	
designazione dell'opera	Centro Servizi della zona produttiva di Piazzola sul Brenta	sigla rb
tipo di prestazione	Progetto di massima	formato A3
oggetto del disegno	Superfici scoperte a standard e private	tavola n. 12
localizzazione		orientamento
responsabile del progetto	Arch. Adriano Verdi 35121 Padova Via Santa Caterina 1 Tel/Fax 049 8753371 E-mail: studioverdi@aliceposta.it Codice Fiscale: VRD DRN 43L10 L270W Partita I.V.A.: 00462750282	timbro e firma
progettisti associati	Arch. Silvia Dal Piaz Arch. Valentina Gambelli Arch. Giorgio Grazian Arch. Marco Marin Arch. Tommaso Melito Arch. Ruben Verdi	data 01. 2004 data 03. 2004

Accesso dalla rotatoria



- PARCHEGGI PUBBLICI
- VERDE/PIAZZE PUBBLICO
- AREE VERDI PRIVATE
- PARCHEGGI PRIVATI con vincolo d'uso pubblico
- VERDE/PIAZZE PRIVATO con vincolo di uso pubblico
- PARCHEGGI PRIVATI (L. n.122 del 24-3-1989)

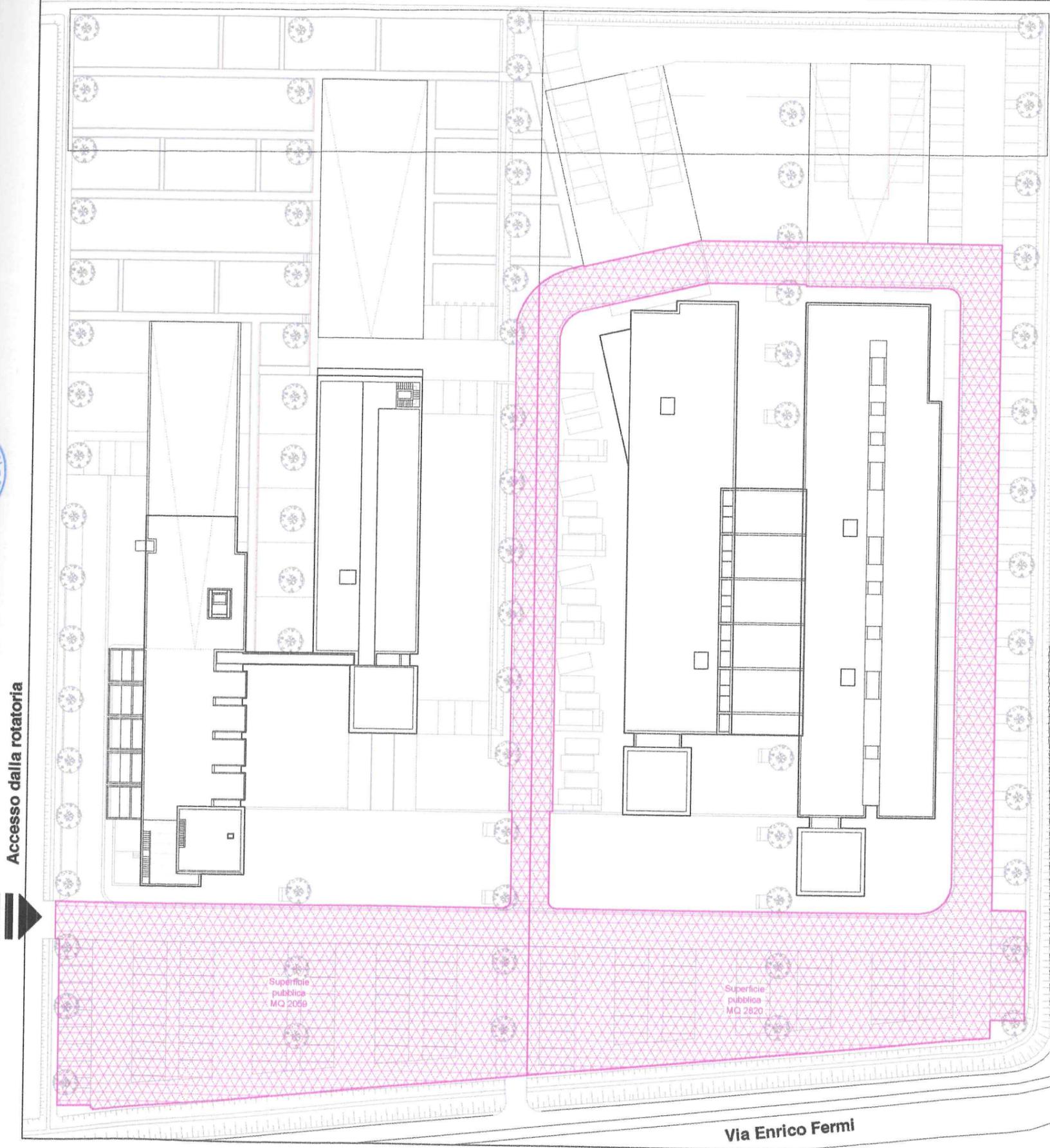


PERIMETRO DI MASSIMO INGOMBRO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI definito dal Piano Particolareggiato

SUPERFICI SCOPERTE DA CEDERE AL COMUNE

TABELLA

AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA	SUPERFICI SCOPERTE DA CEDERE AL COMUNE IN MQ	SUDDIVISIONE PER DESTINAZIONE					
		PARCHEGGI	SPAZI DI MANOVRA	TOT. PARCH. E SPAZI MANOVRA	STRADE	STRADE SU PIAZZE	TOTALE STRADE
A	2059	1549	392	1941	77	41	118
B	2820	1165	578	1743	943	134	1077
TOTALE A+B	4879	2714	970	3684	1020	175	1195



SUPERFICIE DA CEDERE AL COMUNE

committenti	Cairo Veneta S.r.l. - SEVIT S.r.l.	
designazione dell'opera	Centro Servizi della zona produttiva di Piazzola sul Brenta	sigla rb
tipo di prestazione	Progetto di massima	formato A3
oggetto del disegno	Superfici scoperte da cedere al Comune	tavola 13
localizzazione		orientamento
responsabile del progetto	Arch. Adriano Verdi 35121 Padova Via Santa Caterina 1 Tel/Fax 049 8753371 E-mail: studioverdi@aliceposta.it Codice Fiscale: VRD DRN 43L10 L270W Partita I.V.A.: 00462750282	timbro e firma
progettisti associati	Arch. Silvia Dal Piaz Arch. Valentina Gambelli Arch. Giorgio Grazian Arch. Marco Marin Arch. Tommaso Melito Arch. Ruben Verdi	data 01. 2004 sgo. 03. 2004