

progettista

dd.ll.

impresa

calcolatore

tavola

R08

ditta: Dal Maso Marco  
Dal Maso Roberto  
Gattazzo Marilena

oggetto: Piano di Recupero di iniziativa privata per la ricomposizione urbanistica degli edifici n° 11 A e 12 A ricompresi nell' A.T.O. 1.1 - isolato A 2000 del Piano degli Interventi.

Relazione Tecnica

provincia

Vicenza

comune

Arzignano

scala

collaboratori

revisione

data

22/10/2015

aggiornata giugno 2016

## RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

in Via Cisalpina

### 1- PREMESSA

Il Piano di Recupero di iniziativa privata si applica alle zone dichiarate degradate, individuate dagli strumenti urbanistici per zone territoriali omogenee, ai sensi della L. 457/1978 e dalla L.R. 61/1985 come strumento di intervento attuativo finalizzato alla rivalorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

L'area interessata dal presente Piano di Recupero di iniziativa privata (in seguito definito P.d.R.) si colloca in una posizione di raccordo tra il limite del centro storico di Arzignano e la via principale per piazza Castello: "Via Cisalpina".

L'indagine ha l'obiettivo generale di tutelare il contesto figurativo e rimuovere gli elementi in contrasto con il luogo, favorendo una ricomposizione dell'assetto storico.

Nel rispetto dell'obiettivo generale, sopra richiamato, il presente Piano di Recupero di Via Cisalpina promuove azioni volte a:

- attribuire idonei gradi di tutela in relazione: alla loro storicità, qualità architettonica e adeguamento al luogo;
- definire le tipologie d'intervento in relazione alle tecniche edilizie tradizionali ed innovative;
- definire le direttive generali dei prospetti esterni, non vincolandoli.

### 2- AREA DI INTERVENTO

Dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti (P.A.T. e P.I. Variante 5 del Piano degli Interventi approvato con Deliberazione di C.C. n°66 del 24/09/2014), si ricavano per l'area interessata i seguenti dati:

- individuazione nel centro storico di Arzignano ricadente all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo n°1.1 - isolato n° A/2000 edifici n° 11 A e 12 A;
- come evidenziato nel Piano degli Interventi all'interno del lotto sono presenti due edifici identificati con Categorie d'Intervento diverse, in particolare:
  - o edificio 11 A per il quale è prevista "la sopraelevazione";
  - o edificio 12 A per il quale è prevista la "nuova costruzione".

L'area dell'intervento interessata dal Piano di Recupero di iniziativa privata è composta da due edifici di carattere architettonico legato alla loro funzione, entrambi sono inutilizzati e fatiscenti rendendo così il luogo inefficiente e degradato.

L'ambito in oggetto ha un perimetro di m 75 ed una superficie di mq 346, catastalmente identificata ed appartenente a:

foglio 24 particella 238	- Dal Maso Marco	per 1/6;
	- Dal Maso Roberto	per 1/6;
	- Gattazzo Marilena	per 4/6;
foglio 24 – roggia	- Alta Pianura Veneta	piena proprietà;
foglio 24 – strada comunale	- Comune di Arzignano	piena proprietà.

### 3- METODOLOGIA DI LAVORO

- La prima fase è stata la rilevazione planimetrica degli edifici e delle facciate, individuando le relazioni formali degli edifici, attinenti tra la pianta e i prospetti, permettendo la comprensione della riconoscibilità dei tratti formali fondamentali che costituiscono sia l'insieme complessivo dell'isolato che del singolo edificio;
- La seconda fase riguarda i rilievi architettonici eseguiti con il metodo tradizionale diretto;
- La terza fase verte sull'individuazione degli edifici che compongono l'area, presa in esame, dividendo per categorie gli edifici d'interesse architettonico riconducibile all'interno di un gruppo. Questa classificazione è stata approvata dal P.I. vigente.
- La quarta fase conclusiva è relativa alla proposta progettuale.

Gli edifici in progetto rientrano in categorie ben definite, in base alla categoria d'intervento sono state definite le varie esigenze costruttive.

### 4- DIMENSIONAMENTO E RIEPILOGO DELL'AREA E PARAMETRI PRINCIPALI

L'insediamento si estende in lunghezza lungo l'asse stradale di via Cisalpina con andamento est-ovest. L'isolato è composto da edifici in linea lungo il bordo strada; il comparto attualmente inserito all'interno del Piano Urbanistico Attuativo vede un fabbricato con destinazione residenziale (edificio n. 11 A) e un edificio a uso ex artigianale (edificio n. 12 A).

L'area interessata al Piano di Recupero è di 346 mq ed è composta da due edifici: 11A Edificio residenziale; 12A Edificio industriale-artigianale entrambi non utilizzati, con le relative aree di pertinenza, marciapiede, strada e accesso carraio già esistenti.

Per entrambi gli edifici è prevista la futura destinazione ad uso residenziale.

Il progetto relativo al Piano di Recupero mira allo sviluppo dell'area in modo appropriato, servendosi del P.A.T. e P.I. vigenti. Il fabbricato residenziale indentificato con il n. 11A è caratterizzato da elementi che lo fanno appartenere alla "casa rurale del luogo". La tipologia d'intervento prevista per detto comparto è la sopraelevazione, intervento che verrà eseguito ai sensi dell'Art. 8.1 "Grado A - Edifici di architettura povera, ma caratteristici della cultura locale" delle N.T.A. del P.d.R. (v. elaborato N07), quali il rivestimento delle murature perimetrali con sassi faccia a vista per evidenziare la ruralità dell'edificio esistente.

Il fabbricato industriale-artigianale indentificato con il n. 12A è un elemento non più coerente con il luogo e non gode di caratteri architettonici adeguati alla zona. La tipologia di intervento dettata dal P.R.C. - P.I. è la "nuova costruzione", definita nelle N.T.A. del P.d.R.

agli artt. 8.2 " *Grado B - Edifici che non rendono più riconoscibile l'impianto originario*" e 8.3 " *Grado C: Sopraelevazione, Ampliamento laterale e/o Nuova edificazione*".

In particolare, per individuare chiaramente gli interventi richiesti per detto comparto, lo stesso è stato suddiviso in due porzioni, identificando con il numero 12A/1 il blocco che sarà costruito ( art. 8.3 N.T.A. del P.d.R.) e con il numero 12A/2 la porzione che sarà demolita e ricostruita in parte all'interno della sagoma dell'edificio esistente (art. 8.2 N.T.A. del P.d.R.).

La proposta progettuale mira essenzialmente, a recuperare e riordinare alcuni fabbricati esistenti, edificati nel corso degli anni che poco si inseriscono, dal punto di vista architettonico, come tipologia costruttiva nel contesto del centro storico, adeguando l'interno comparto alle normative vigenti in materia di costruzioni antisismiche.

Inoltre sarà possibile realizzare un piano interrato, a condizione che lo stesso non avanzi verso il fronte strada rispetto alla sagoma dei fabbricati emergenti (fuori terra) individuati dal progetto planivolumetrico del presente P.d.R.

Il presente progetto intende dar luogo ad un recupero ed una complessiva riqualificazione dell'intera zona, prevedendo una precisa identificazione delle opere da eseguire.

Gli edifici in progetto individuati dai n. 11A e 12A/2 saranno realizzati nel rispetto delle tipologie tradizionali, sia per quanto riguarda le soluzioni architettoniche sia per i materiali impiegati: copertura a padiglione per motivate necessità e/o a due falde con rivestimento in coppi o tegole tipo coppo, mattoni a vista e/o intonaco per i rivestimenti esterni, con tonalità cromatiche tipiche della zona.

Per la porzione di edificio prevista in ampliamento, individuato dal n. 12A/1, si adotteranno soluzioni architettonico progettuali innovative in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata come previsto dall'art. 80 "Progettazioni innovative" delle N.T.A.-Op. del PI vigente.

Pertanto l'intervento previsto nel Piano di Recupero ha lo scopo di riqualificare un ambito urbanistico distale piuttosto degradato, fatiscente e abbandonato da molti anni, con la precisa intenzione di proporre un recupero dei volumi esistenti con una nuova facciata e con una nuova distribuzione su più livelli a carattere prettamente residenziale.

Uno studio molto accurato dei materiali permetterà di restituire un nuovo volto alla città di Arzignano, nel quale si specchieranno le nuove tendenze e le tecnologie di oggi.

Allo stato attuale, si avverte un forte contrasto tra gli antichi materiali lapidei del corpo di fabbrica e i blocchi di cemento contigui. Il nuovo intervento prevederà l'utilizzo di acciaio cor-ten e intonaco che dialogano sinergicamente con semplicità nella materia e nel cromatismo, in tal modo si renderà riconoscibile come "nuova costruzione innovativa" rispetto alla parte "storica" del fabbricato prevista in ristrutturazione del fabbricato.

Inoltre, all'interno del P.d.R. è presente un capitello il quale verrà spostato dalla posizione attuale, mediante il sollevamento e ricollocamento dello stesso, permettendo l'allargamento del marciapiede esistente.

## 5- DIMENSIONAMENTO E RIEPILOGO DELL'AREA E DATI PARAMETRI PRINCIPALI

Ambito Piano di Recupero - Superficie totale interessata dall'intervento mq	<b>346,00</b>
di cui:	
- Superficie sede stradale	mq <b>11,00</b>
- Superficie area di relazione pubblica (marciapiedi e percorsi pedonali)	mq <b>77,00</b>
- Superficie area di relazione pubblica da cedere all'Amministrazione	mq <b>4,00</b>
- Superficie destinata all'edificazione ad uso residenziale	mq <b>158,00</b>
- Superficie destinata ad area cortilizia privata	mq <b>59,00</b>
- Superficie destinata a verde privato	mq <b>37,00</b>
(per un totale di superficie a verde e corte privata di mq <b>96,00</b> )	

### Individuazione dell'intervento

Individuazione catastale: foglio n° 4

- mappale n° 238, proprietà privata: Dal Maso Marco - Dal Maso Roberto - Gattazzo Marilena;
- porzione di roggia tombinata demaniale: Alta Pianura Veneta;
- porzione di strada comunale in prossimità dell'incrocio: comune di Arzignano.

DATI METRICI	EDIFICIO 11 A		EDIFICIO 12 A / 1		EDIFICIO 12 A / 2	
	Stato attuale	stato di progetto	Stato attuale	stato di progetto	Stato attuale	stato di progetto
Superficie coperta	mq 65,00	mq 65,00	mq 0,00	mq 25,15	mq 140,00	mq 67,85
Volume	mc 301,00	mc 400,00	mc 0,00	mc 211,25	mc 739,00	mc 578,75
Altezza max in gronda	m 4,00	m 5,50	m 0,00	m 9,30	m 5,50	m 9,30

## 6- MODALITA' COSTRUTTIVE

Per quanto riguarda la sistemazione esterna pubblica si prevede la riprogettazione della pavimentazione in materiale lapideo e/o porfido con apposite connessioni a raso tra i marciapiedi, in particolare verrà realizzata una rampa con pendenza massima del 5% che permetterà di raggiungere l'attraversamento pedonale previsto su via Zanella. La divisione tra privato e pubblico non avverrà con dislivelli ma con un cambio di materiale o direzione della pavimentazione in modo da rendere lo spazio facilmente visibile e pertanto di facile lettura.

**Spostamento capitello:** Il capitello presente verrà traslato più a monte in modo da garantire massima visibilità all'incrocio;

**Palo illuminazione:** verrà posizionato un nuovo palo di illuminazione pubblica tipo "palo e

plafoniera Flat System", di altezza massima di 8m.

#### **7- Reti tecnologiche**

Le reti tecnologiche sono già esistenti e tutti gli edifici esistenti sono già collegati alla rete di energia elettrica, telefonica, fognaria, acquedotto e gas metano e pertanto non verranno né modificate né realizzate altre reti tecnologiche, rispetto allo stato attuale.

Per quanto riguarda la pubblica illuminazione, verrà sostituito il palo esistente da m. 8.00 con nuovo palo con altezza pari a m. 9.00 adempiendo alla normativa vigente; il copro illuminante esistente sarà mantenuto.

Si precisa che per il presente progetto è già stata ottenuta l'autorizzazione idraulica da parte del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta in data 17/12/2014 (pratica Consorzio 322/2014) relativamente alla ristrutturazione e sopraelevazione del fabbricato ad uso residenziale e alle opere di sistemazione esterna.

Per ulteriori precisazioni si rimanda agli elaborati grafici di progetto.

Il tecnico: