

Città di Arzignano

Provincia di Vicenza

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
PIANO DI RECUPERO
"PDR via MONTE DI PENA"

scheda AdEd63

ALL. 06- SCHEDATURA EDIFICI



IL PROGETTISTA
arch. Ferrari Dario



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di Vicenza

**DARIO
FERRARI**

n° 1843

I PROPRIETARI

Immobiliare Milano s.r.l.
Sgevano Francesca
Panarotto Diletta
Maddy srl Unipersonale

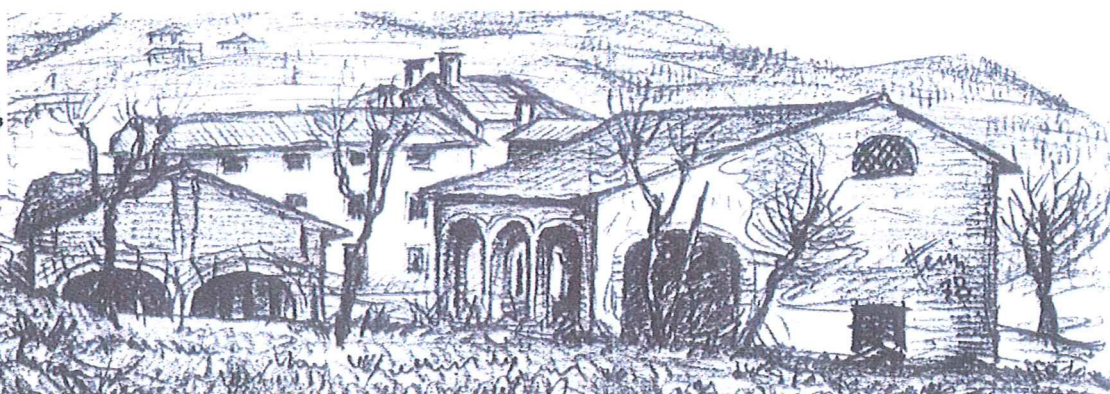
Immobiliare Milano Srl

Piazza Giacomo Zanella, 35
36072 CHIAMPO (Vicenza)
Partita I.V.A. 03181180245

CF arch

Conte & Ferrari Architetti Associati

Via D. Chiesa, 6 - 36040 Meledo di Sarego (VI)
Tel 0444820642 P.iva/C.F. 03672000241
E-mail: info.cfarch@gmail.com
E-mail PEC: dario.ferrari3@archiworldpec.it



SCHEDATURA EDIFICI NEL PIANO DI RECUPERO

ZONA OMOGENEA DI APPARTENENZA

EDIFICIO

A

1- UBICAZIONE: via Monte di Pena

2- DATI METRICI	stato di fatto	progetto
sup. coperta mq	168,18	168,18
altezza max	5,99	5,99
volume mc	883,63	767,87 con scomputo ai sensi del D.Lgs. 102/2014

3- TIPOLOGIA EDILIZIA Annesso rustico

4- GRADO DI TUTELA C- edifici di interesse ambientale e paesaggistico

5- CATEGORIA DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia

6- INDICAZIONI

Fabbricato non più funzionale al fondo con scheda n. C6-050 del Piano di Interventi.

Edificio ricadente in zona con strumento urbanistico attuativo in ambito di edificazione diffusa.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dell' edificio per un massimo di 800 mc da agricolo a residenziale in quanto si tratta di fabbricato non più funzionale al fondo. E' consentita la realizzazione di garage per auto o destinare l'uso dell' immobile a residenza.

Solo ai fini urbanistici, è consentito lo scomputo degli isolamenti per il raggiungimento di elevati standard di risparmio energetico ai sensi del D.Lgs. 102/2014,

Gli interventi di progetto e le modifiche ammesse sono indicate nelle tavole di progetto del piano di recupero, nelle N.T.A. e nelle schedature.

In generale, gli interventi sull' edificio devono mirare al recupero delle caratteristiche tipologiche e dei materiali in maniera unitaria e coerente con gli altri edifici del borgo.

Sarà ammessa la realizzazione di una o due unità immobiliari suddivise cielo-terra, inoltre è concessa la possibilità di costruire un nuovo piano all'interno del fabbricato, che dovrà rispettare i requisiti di abitabilità (altezze degli ambienti interni) come previsti dagli strumenti urbanistici del Comune di Arzignano.

Sarà consentita la realizzazione di garages destinati alle unità immobiliari, mantenendo inalterata la ritmica e l'estetica delle facciate.

Può essere installata una pergola per l'ombreggiamento delle aperture a sud con le dimensioni indicate nella tavola (denominata allegato n.04 del Piano di Recupero) utilizzando legno e/o acciaio; l'altezza massima dovrà essere di 3.00m e l'interasse tra gli elementi secondari dovrà

essere di almeno 50 cm. Per la realizzazione della pergola, andranno osservate le N.T.A. Del piano di recupero (all.06).

E' ammesso l'inserimento di tamponamenti vetrati degli archi a sud e delle aperture ad est; sarà obbligatorio mantenere le vetrate a filo interno in modo tale da mantenere inalterata la leggibilità delle forometrie. In caso di realizzazione di garages, i basculanti dovranno essere realizzati con materiali consoni alla tipologia dei fabbricati in zona agricola e dovranno mantenere inalterata la ritmica della facciata.

Sarà possibile installare delle tende ombreggianti a rullo sulle vetrate per permettere la schermatura solare.

Non potrà essere modificata la quota della copertura, delle linee di gronda, né la sua forma rispetto allo stato attuale. E' consentita la realizzazione di lucernari in copertura per l'illuminazione e aerazione interna.

Sono consentiti il ripristino dell'intonacatura delle pareti esterne o la finitura faccia a vista di pietre e materiali esistenti.





SCHEDATURA EDIFICI NEL PIANO DI RECUPERO

ZONA OMOGENEA DI APPARTENENZA

EDIFICIO

B

1- UBICAZIONE: via Monte di Pena

2- DATI METRICI	stato di fatto	progetto
sup. coperta mq	143.50	143.50
altezza max	8.06	8.06
volume mc	1046.97	1046.97

3- TIPOLOGIA EDILIZIA Residenziale

4- GRADO DI TUTELA D- edificio di architettura povera, ma caratteristico dell'architettura locale

5- CATEGORIA DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia

6- INDICAZIONI

Fabbricato schedato come edificio di interesse storico, architettonico ed ambientale con scheda n. B6-122 del Piano di Interventi.

Edificio ricadente in zona con strumento urbanistico attuativo in ambito di edificazione diffusa.

Gli interventi di progetto e le modifiche ammesse sono indicate nelle tavole di progetto del piano di recupero, nelle N.T.A. e nelle schedature

In generale, gli interventi sull' edificio dovranno mirare al recupero delle caratteristiche tipologiche e dei materiali in maniera unitaria e coerente con gli altri edifici del borgo; è ammessa la demolizione e ricostruzione.

La composizione e ridefinizione di facciata, comprendente l'apertura o la ridefinizione dei fori necessari per l'adeguamento igienico-funzionale dell'edificio, sono consentite solo mantenendo la metrica di facciata.

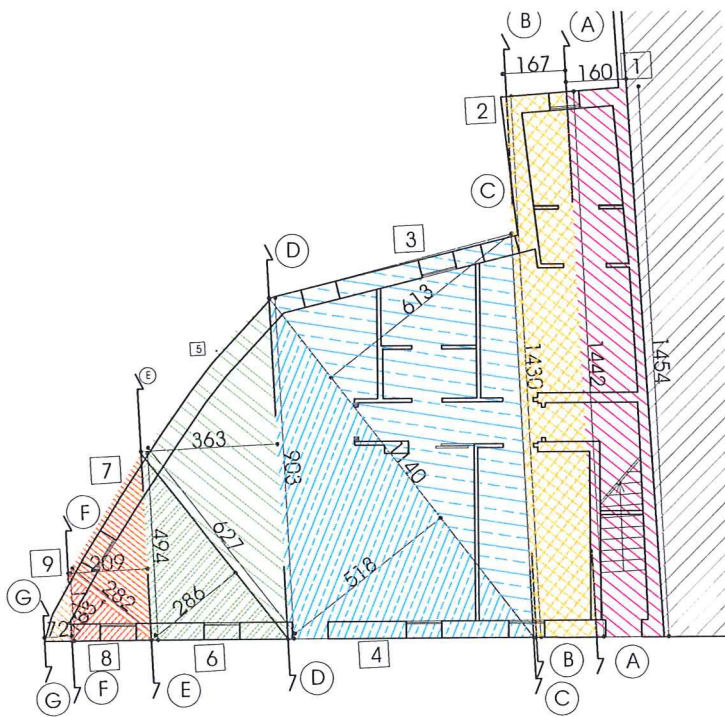
Sarà possibile realizzare il frazionamento del fabbricato e la creazione di più unità, fatto salvo il rispetto degli standard urbanistici.

Non potrà essere modificata la quota della copertura, delle linee di gronda, né la sua forma rispetto lo stato attuale.

Potrà essere installata una pergola per l'ombreggiamento delle aperture a sud delle dimensioni indicate nella tavola (denominata allegato n.4 del Piano di Recupero) utilizzando legno e/o acciaio osservando la tipologia costruttiva indicata nella planimetria dell'allegato sopracitato; l'altezza massima dovrà essere di 3.00m e l'interasse tra gli elementi secondari dovrà essere di almeno 50 cm.

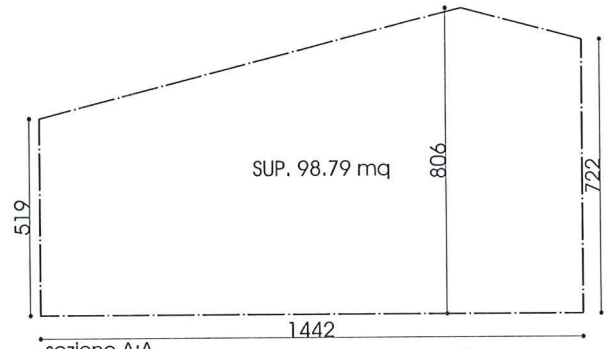
Per la costruzione della pergola, dovranno essere rispettate le N.T.A. Del piano di recupero (all.06).



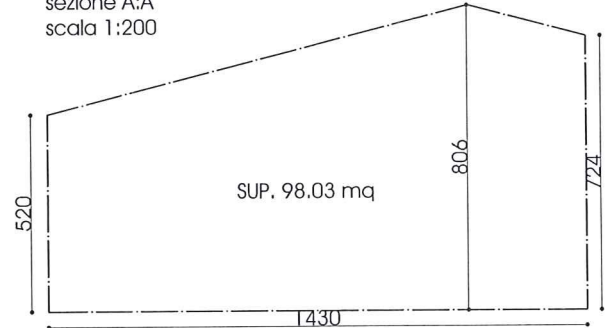


CALCOLO VOLUME FABBRICATO B

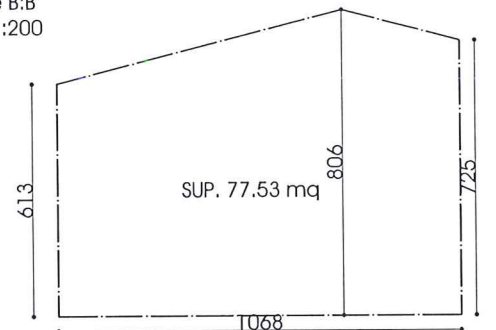
- 1- h.media= $(98.79:14.42) = 6.85$ m
superficie= $(14.54+14.42) \times 1.60 / 2 = 23.17$ mq
volume 1= $23.17 \times 6.85 = 158.72$ mc
 - 2- h.media= $(98.03:14.30) = 6.86$ m
superficie= $(14.42+14.30) \times 1.67 / 2 = 23.98$ mq
volume 2= $23.98 \times 6.86 = 164.50$ mc
 - 3,4- h.media sezione C:C= $(77.53:10.68) = 7.26$ m
h. media sezione D:D= $(66.79:9.02) = 7.40$ m
h. media volume 3,4 = $(7.26+7.40) / 2 = 7.33$ m
superficie 3= $(11.40 \times 6.13) / 2 = 34.94$ mq
superficie 4= $(11.40 \times 5.18) / 2 = 29.53$ mq
tot. = 64.47 mq
volume 3,4 = $(64.47 \times 7.33) = 472.57$ mc
 - 5,6- h.media sezione D:D= $(66.79:9.02) = 7.40$ m
h. media sezione E:E= $(38.27:4.94) = 7.75$ m
h. media volume 5,6 = $(7.40+7.75) / 2 = 7.58$ m
superficie 5= $(9.03 \times 3.63) / 2 = 16.39$ mq
superficie 6= $(6.27 \times 2.86) / 2 = 8.97$ mq
tot. = 25.36 mq
volume 5,6 = $(25.36 \times 7.58) = 192.23$ mc
 - 7,8- h.media sezione E:E= $(38.27:4.94) = 7.75$ m
h. media sezione F:F= $(7.87+7.40) / 2 = 7.63$ m
h. media volume 7,8 = $(7.75+7.63) / 2 = 7.69$ m
superficie 7= $(4.94 \times 2.09) / 2 = 5.16$ mq
superficie 8= $(2.82 \times 1.33) / 2 = 1.88$ mq
tot. = 7.04 mq
volume 7,8 = $(7.04 \times 7.69) = 54.14$ mc
 - 9- h.media sezione F:F= 7.63 m
h. sezione G:G= 7.40 m
h. media volume 9 = $(7.63+7.40) / 2 = 7.52$ m
superficie 9= $(1.79 \times 0.72) / 2 = 0.64$ mq
volume 9 = $(0.64 \times 7.52) = 4.81$ mc
- VOLUME TOTALE**
 $(158.72+164.50+472.57+192.23+54.14+4.81) = 1046.97$ mc



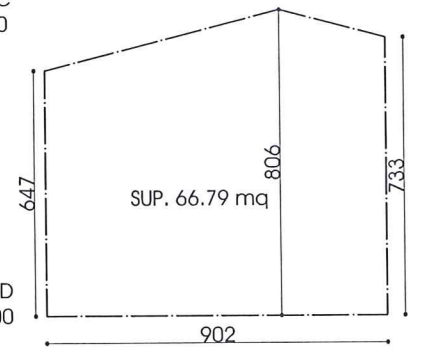
sezione A:A
scala 1:200



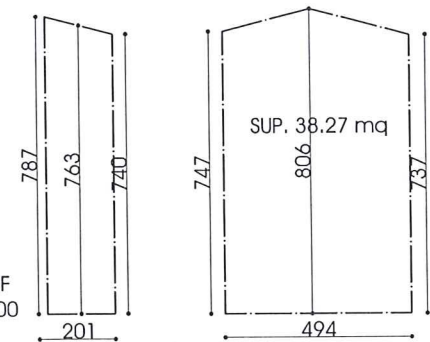
sezione B:B
scala 1:200



sezione C:C
scala 1:200

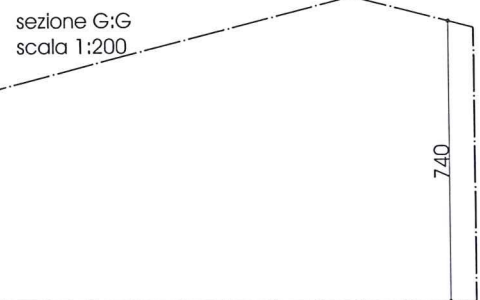


sezione D:D
scala 1:200

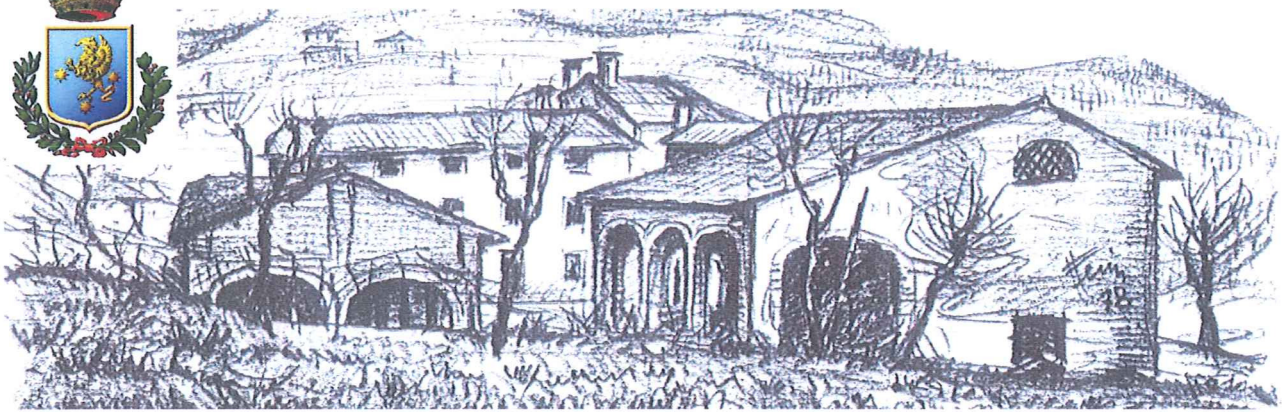


sezione F:F
scala 1:200

sezione E:E
scala 1:200



sezione G:G
scala 1:200



SCHEDATURA EDIFICI NEL PIANO DI RECUPERO

ZONA OMOGENEA DI APPARTENENZA

EDIFICIO

C

1- UBICAZIONE: via Monte di Pena

2- DATI METRICI	stato di fatto	progetto
sup. coperta mq	87,30	130,42 con acquisto di credito edilizio
altezza max in grond.	8.25	8.25
volume mc	674,83	791,92 con scomputo ai sensi del D.Lgs. 102/2014

3- TIPOLOGIA EDILIZIA annesso rustico

4- GRADO DI TUTELA C- edifici di interesse ambientale e paesaggistico

5- CATEGORIA DI INTERVENTO

Ricostruzione

6- INDICAZIONI

Edificio ricadente in zona con strumento urbanistico attuativo in ambito di edificazione diffusa, con schedatura del P.I. n. C6-051

Gli interventi di progetto e le modifiche ammesse sono indicate nelle tavole di progetto del piano di recupero, nelle N.T.A. e nelle schedature.

In generale, gli interventi sull'edificio devono mirare al recupero delle caratteristiche tipologiche e dei materiali in maniera unitaria e coerente con gli altri edifici del borgo.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'edificio per un massimo di 800 mc da agricolo a residenziale in quanto si tratta di fabbricato non più funzionale al fondo. Solo ai fini urbanistici, è consentito lo scomputo degli isolamenti per il raggiungimento di elevati standard di risparmio energetico ai sensi del D.Lgs. 102/2014. Gli interventi sugli edifici del borgo devono essere fatti in maniera unitaria con recupero delle parti caratteristiche dei fabbricati.

Sarà consentito il tamponamento degli archi con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo all'uso dei materiali leggeri quali vetro, legno o metallo.

Potrà essere installata una pergola per l'ombreggiamento delle aperture ad est delle dimensioni indicate nell' allegato n.4 del Piano di Recupero con altezza massima prevista di 3.05 m sottotrave.

Per l'installazione di eventuali tende ombreggianti a rullo nella parte antistante le aperture, si dovrà fare riferimento all' art. 38 delle NTA del presente piano.

Non potrà essere modificata la quota della copertura, delle linee di gronda, né la sua forma

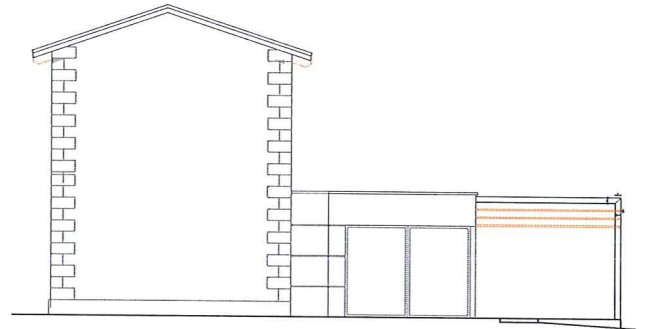
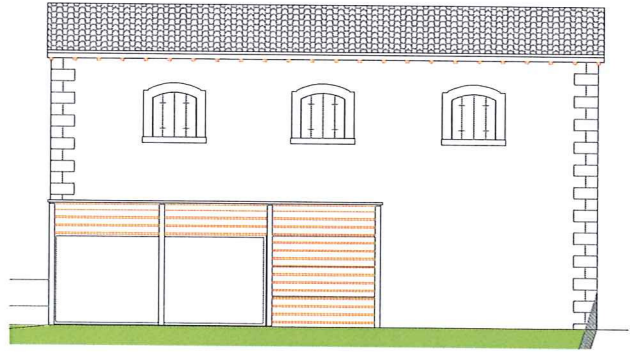
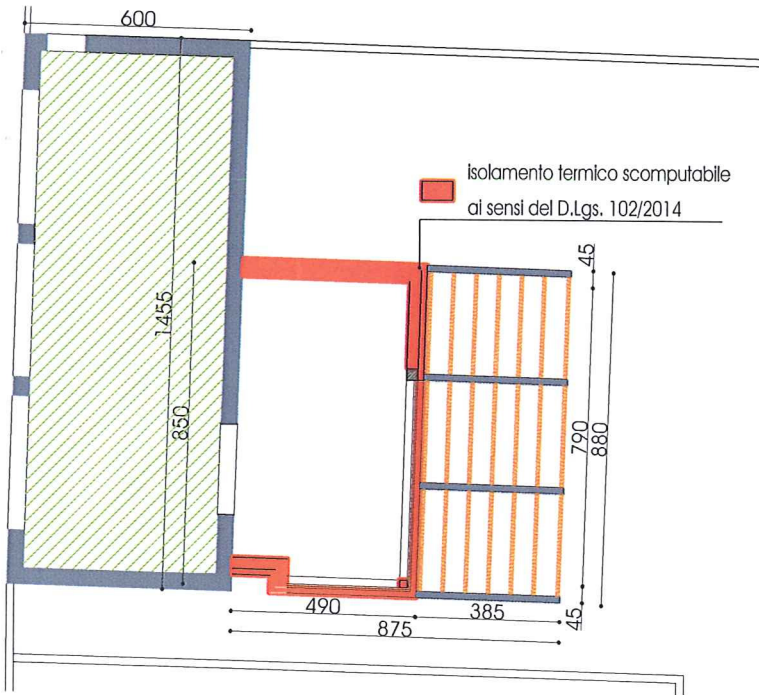
rispetto lo stato attuale.

L'ampliamento eventualmente realizzabile dovrà avere un'altezza interna di 2.70m sottotavolato, dovrà avere dimensioni planimetriche come descritte nell' allegato n.4 e materiali e caratteristiche estetiche dovranno rispettare le NTA del Piano di Recupero in oggetto all.art.33. Gli altri dati dimensionali sono descritti nella schedatura.

La facciata che dà sulla corte interna, dovrà essere pulita e restaurata mettendo in evidenza la struttura della facciata in pietra e mattoni.

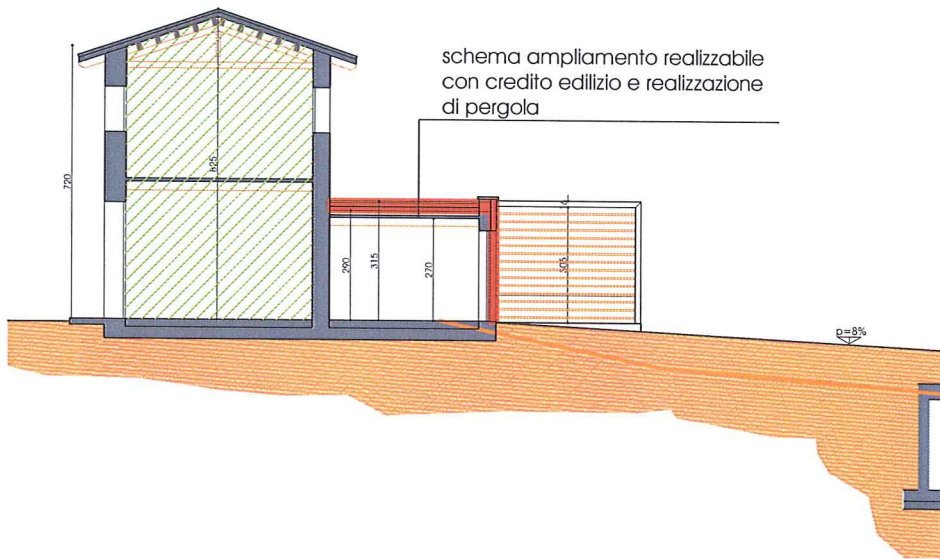
Sarà consentito il ripristino dell'intonacatura delle pareti esterne o la finitura faccia a vista di pietre e materiali esistenti sulle facciate laterali e quella ad est.





DESTINAZIONE D'USO

 residenziale



CALCOLO CUBATURA FABBRICATO C

$$(7.20+8.25)/2= 7.73 \text{ m h.media}$$

$$(14.55 \times 6) = 87.30 \text{ m sup.coperta}$$

$$(87.3 \times 7.73) = 674.83 \text{ mc volume esistente fabbricato C}$$

$$(8.80 \times 4.90) = 43.12 \text{ mq sup.coperta max ampliamento fabbricato}$$

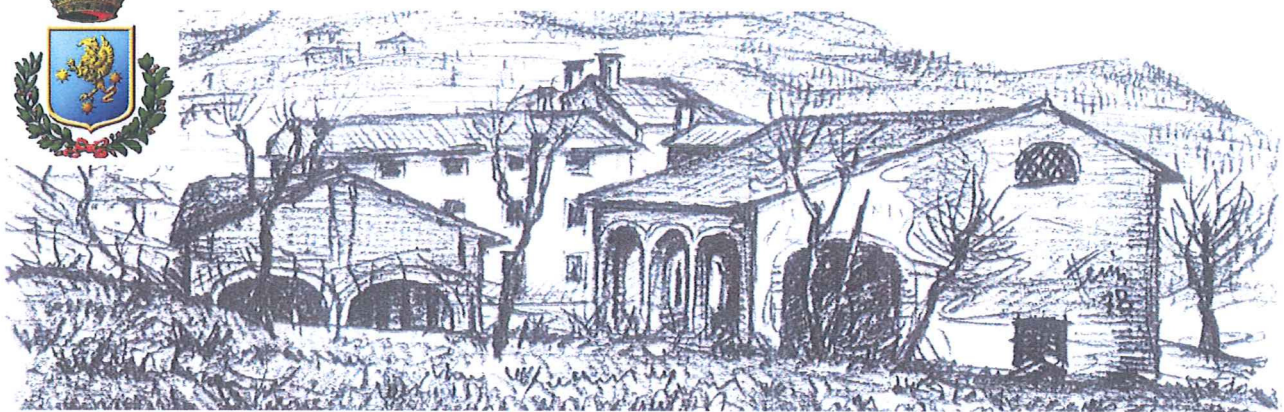
$$(43.12 \times 3.15) = 135.83 \text{ mc volume ampliamento max}$$

$$(8.50 \times 4.75 \times 2.90) = 117.09 \text{ mc}$$

$$(117.09 + 674.83) = 791.92 \text{ mc volume max totale fabbricato C con scomp.}$$

isolamento ai sensi del D.Lgs. 115/2208





SCHEDATURA EDIFICI NEL PIANO DI RECUPERO

ZONA OMOGENEA DI APPARTENENZA

EDIFICIO

D

1- UBICAZIONE: via Monte di Pena

2- DATI METRICI	stato di fatto	progetto	
sup. coperta mq	222,65	133,33 residenziale 89,32 agricolo	
altezza max	9,64	9,64	
volume mc	1812,71	786,38 residenziale	con scomputo ai sensi del D.Lgs. 102/2014

3- TIPOLOGIA EDILIZIA Annesso rustico

4- GRADO DI TUTELA C- edifici di interesse ambientale e paesaggistico

5- CATEGORIA DI INTERVENTO

Restauro o Risanamento conservativo

6- INDICAZIONI

Fabbricato non più funzionale al fondo con scheda n. C6-039 del Piano di Interventi.
Edificio ricadente in zona con strumento urbanistico attuativo in ambito di edificazione diffusa.
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'edificio per un massimo di 800 mc da agricolo a residenziale in quanto si tratta di fabbricato non più funzionale al fondo: oltre tale limite, la cubatura residenziale dovrà essere acquisita tramite credito edilizio. Solo ai fini urbanistici, è consentito lo scomputo degli isolamenti per il raggiungimento di elevati standard di risparmio energetico ai sensi del D.Lgs. 102/2014,
Gli interventi di progetto e le modifiche ammesse sono indicate nelle tavole di progetto del piano di recupero, nelle N.T.A. e nelle schedature.
Nella schedatura sono evidenziate la volumetria da destinare a residenziale e quella lasciata ad uso agricolo.
Trattandosi di edificio originariamente ad uso agricolo, ma del quale si prevede il cambio di destinazione d'uso, sono consentite modifiche dei fori di facciata per ragioni di adeguamento igienico-funzionale dell'edificio (aero-illuminazione degli ambienti interni). Tali modifiche, che non vanno ad intaccare il sistema di archi, dovranno essere coerenti con la composizione e la metrica di facciata rifacendosi a schemi tipici dell'architettura rurale. Le indicazioni sulle aperture sono indicate con lo schema proposto di seguito che si rifà ad uno schema di facciata di alcuni fienili agricoli della zona.

Sarà consentito il tamponamento degli archi dei portici con tecniche che mantengano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo all'uso dei materiali leggeri quali vetro, legno o metallo e con serramenti a filo interno.

Potrà essere installata una pergola per l'ombreggiamento delle aperture a sud delle dimensioni indicate nell'allegato n.4 del Piano di Recupero e secondo le N.T.A relative al piano di recupero.

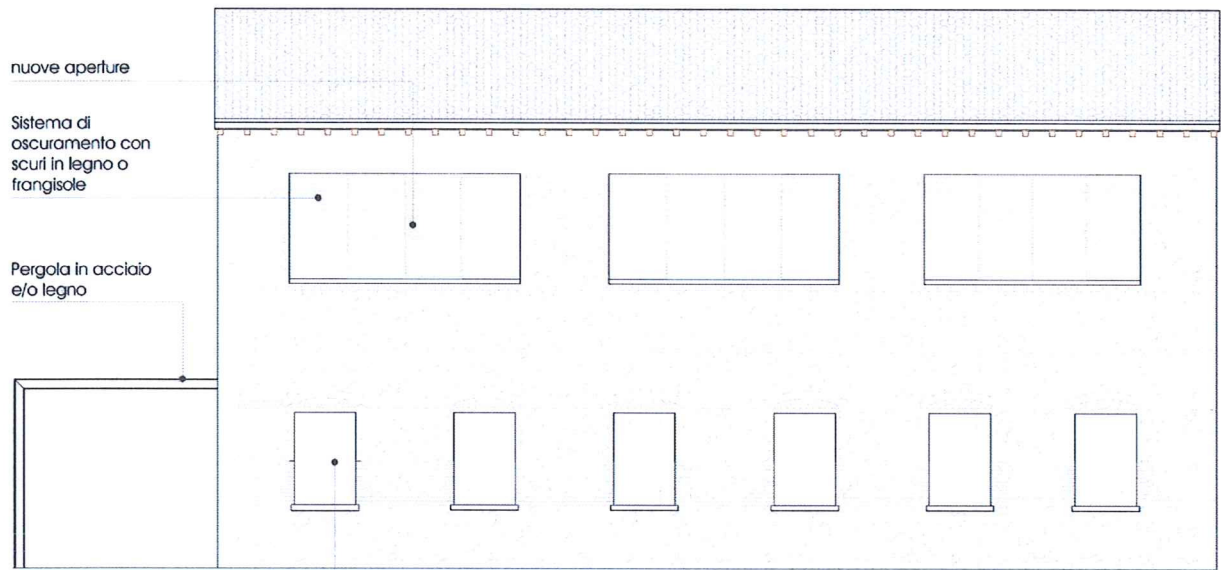
Per il montaggio di eventuali tende ombreggianti a rullo nella parte antistante le aperture, si dovrà fare riferimento all' art. 38 delle NTA del presente piano.

Non potranno essere modificate la quota della copertura, delle linee di gronda, né la loro forma rispetto allo stato attuale.

Sarà possibile realizzare una scala all'interno del portico con un ballatoio per dare l'accesso al piano superiore in parte residenziale e in parte agricolo; l'ingombro di questi elementi dovrà rispettare quello fornito nella schedatura.

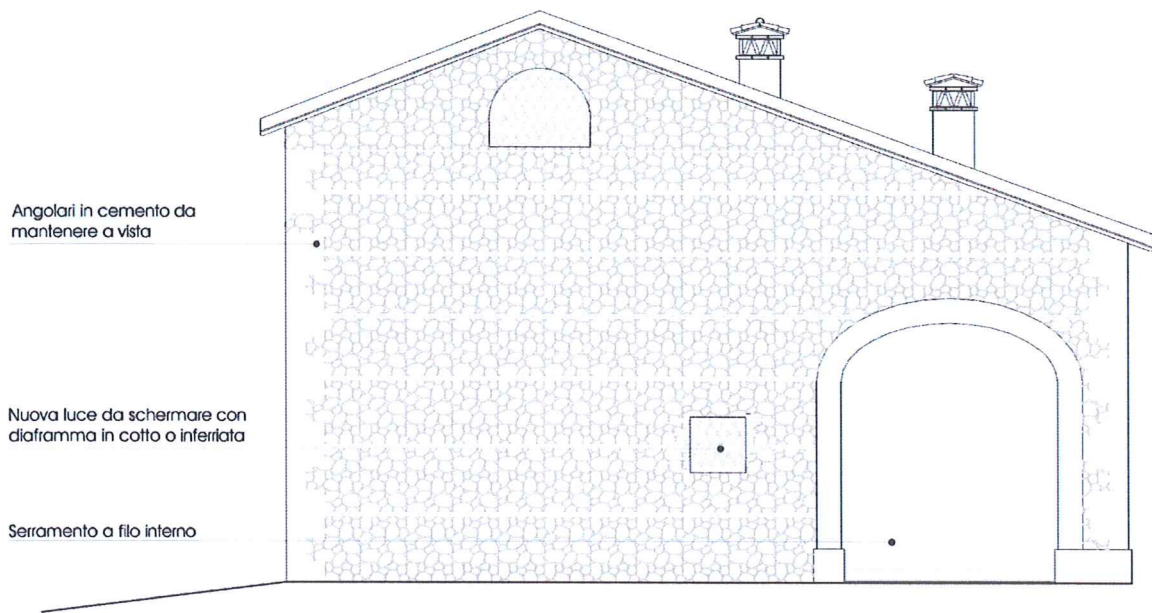
Saranno consentiti il ripristino dell'intonacatura delle pareti esterne o la finitura faccia a vista di pietre e materiali che costituiscono la facciata.





adeguamento dimensioni finestre esistenti

Prospetto Est- progetto con modifiche forometriche ammesse



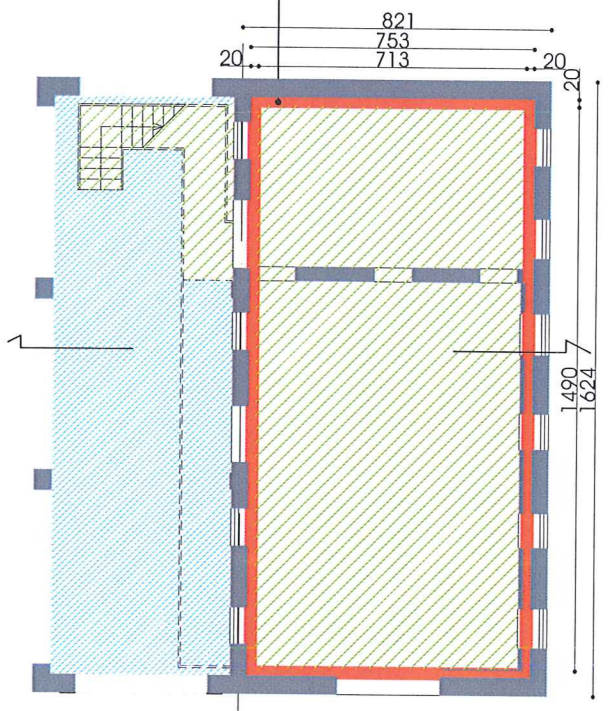
Angolari in cemento da mantenere a vista

Nuova luce da schermare con diaframma in cotto o inferriata

Serramento a filo interno

Prospetto Nord- progetto con modifiche forometriche ammesse

isolamento termico scomputabile
ai sensi del D.Lgs. 102/2014

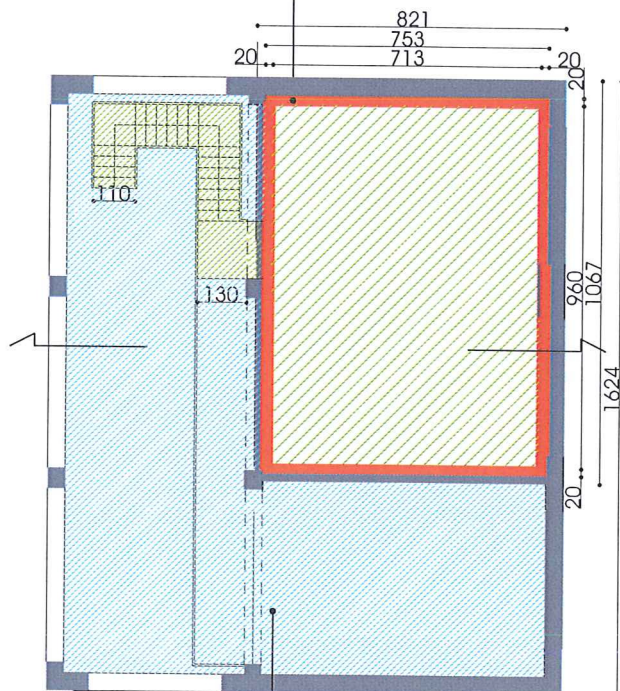


piano terra
scala 1:200

DESTINAZIONE D'USO

	residenziale
	agricola

isolamento termico scomputabile
ai sensi del D.Lgs. 102/2014



piano primo
scala 1:200

ampliamento ammesso con acquisto
della cubatura tramite credito edilizio

CALCOLO CUBATURA FABBRICATO D

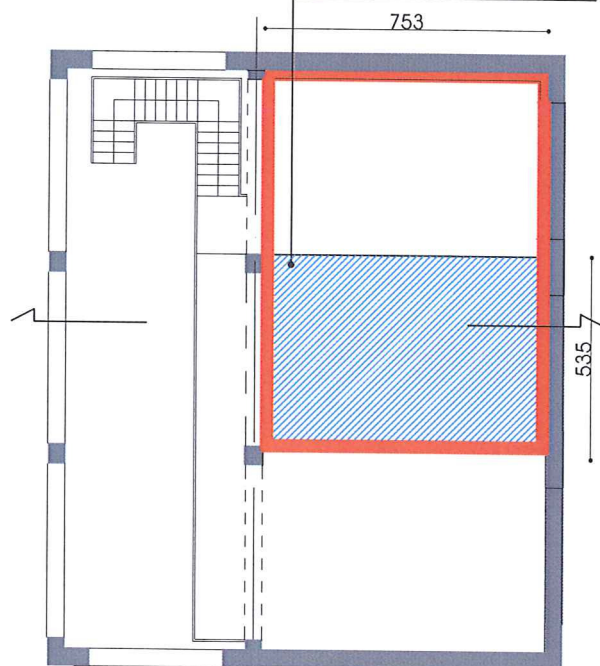
$(16.24 \times 8.21 \times 3) = 400.00$ mc volume "lordo" piano terra
 $(4.75 + 6.27) / 2 = 5.51$ m h. media piano primo
 $(10.67 \times 8.21) \times 5.51 = 482.68$ mc volume "lordo" piano primo
 $(400 + 482.68) = 882.68$ mc volume lordo parte di edificio
 residenziale senza lo scomputo
 dell'isolamento per riqualificazione
 dell'edificio

SCOMPUTO ISOLAMENTI

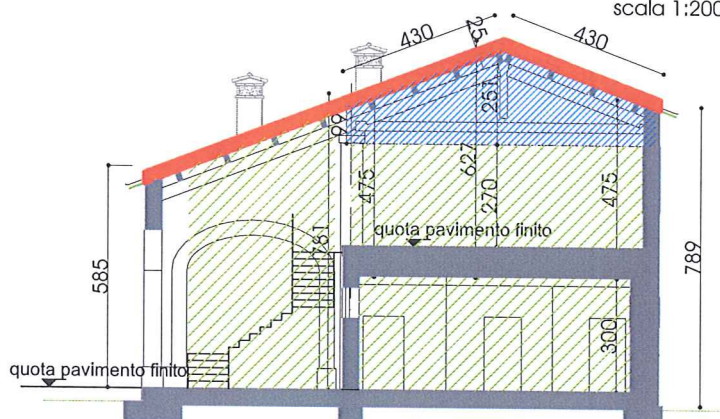
$(14.90 \times 3 \times 2 \times 0.2) = 17.88$ mc
 $(7.53 \times 3 \times 0.2 \times 2) = 9.04$ mc
 $(17.88 + 9.04) = 26.92$ mc volume isolamento piano terra
 $(4.56 + 6.00) / 2 = 5.28$ m h. media piano primo
 $(7.53 \times 5.28 \times 0.2 \times 2) = 15.90$ mc
 $(9.60 \times 4.53 \times 0.2 \times 2) = 17.40$ mc
 $(17.40 + 15.90) = 33.30$ mc volume isolamento piano primo
 $(4.30 \times 10.67 \times 0.25) \times 2 = 22.94$ mc volume isolante copertura
 $(882.68 - 26.92 - 33.30 - 22.94) = 799.52$ mc volume residenziale fabbricato D

$(7.53 \times 5.35) = 40.29$ mq sup. vano tecnico per impianti
 $(0.99 + 2.51) / 2 = 1.75$ m h. media vano tecnico per impianti
 $(40.29 \times 1.75) = 70.51$ mc volume vano tecnico per impianti
 proiezione a terra ingombro della scala
 9.70 mq h. scala
 $(5.85 + 7.81) / 2 = 6.83$ m
 $(9.70 \times 6.83) = 66.25$ mc volume
 vano tecnico

vano tecnico per impianti



piano primo
scala 1:200



sezione A:A
scala 1:200