

COMUNE DI ARZIGNANO VICENZA

STUDIO DI ARCHITETTURA ARCH. LORENZO FRIGO		DITTA : VIERRE SRL VIA O. M. PAGANI	RELAZIONE TECNICA
		PIANO DI RECUPERO NOVEMBRE 2019	C
STUDIO ARCH. FRIGO LORENZO CORSO MATTEOTTI 33 TEL 0444 671933 FAX 0444 457981			

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PIANO DI RECUPERO "ex mulino" - VIA O.M. PAGANI

Proprietà: VIERRE SRL

Il Piano degli Interventi n. 9, ha indicato, per gli edifici esistenti in via Pagani già adibiti ad ex mulino, un intervento di ristrutturazione con le schede che indicano la planivolumetria dell'intero complesso.

Gli edifici, già esistenti nel catasto austriaco del 1815, sono stati oggetto di interventi di modifica, che hanno fatto perdere le caratteristiche originarie.

Solo la palazzina ad angolo ha mantenuto nel tempo parte dei prospetti e la volumetria inalterata, mentre gli altri adibiti ad abitazioni, sono stati oggetto di interventi che hanno stravolto l'impostazione originaria.

Da un'analisi degli edifici si prevede la ristrutturazione integrale degli edifici, con demolizione di alcune parti con recupero del volume e un ridisegno della volumetria, mantenendo inalterate le caratteristiche che si reputano originali del vecchio mulino.

L'art. 96 del regio decreto 25 luglio 1904 n. 523 testo unico sulle acque pubbliche prevede l'inedificabilità nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, che non si applica nella fattispecie, per gli edifici preesistenti al 25 luglio 1904.

Il complesso dei fabbricati è attraversato dal ramo principale della roggia di Arzignano che risulta in parte coperto, e sottopassa il vecchio mulino. La roggia si divide in due rami: quello a sud (roggia dx) in parte coperto e una parte scoperto, quello a nord (roggia sx) tutto coperto che scorre in parte sotto il fabbricato.

Il progetto prevede la ristrutturazione parziale dell'edificio 5/C (ex Mulino) mantenendo la sagoma esistente, costituito da due piani fuori terra e coperto con travature in legno; la demolizione della parte a sud e la ristrutturazione integrale degli altri edifici di cui scheda 4/C, sopraelevandoli parzialmente, rispettando una fascia di rispetto dalla Roggia di ml. 4.

L'edificio 5/C sull'angolo, staccato dagli altri edifici, la cui costruzione risale a prima del 1600, come risulta dalle mappe storiche, è costruito parzialmente sopra un ramo della Roggia e adiacente all'altro ramo. Si prevede per questo edificio la ristrutturazione parziale mantenendo la sagoma, conservando parte della muratura in sasso e della forometria con aperture ad arco.

Si prevede inoltre la demolizione degli edifici più recenti addossati e costruiti sopra la Roggia nel lato sud/ovest dell'edificio 4/C.

Il complesso degli altri edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto di ml. 10,00, sono oggetto di una ristrutturazione totale, demolendo e spostando il volume dei vecchi edifici sopraelevando parzialmente un edificio, rispettando l'altezza di gronda di ml. 11 come da scheda di Piano degli Interventi vigente, e rispettando la fascia di rispetto di ml. 4,00 dalla Roggia.

Si prevede in applicazione dell' art. 2, di cui la legge Regione Veneto n. 21 del 30 luglio 1966, l'aumento degli spessore dei tamponamenti perimetrali e orizzontali, per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica.

Il perimetro di ambito del Piano di recupero di progetto, come dimostrato in tavola 10 non si scosta più del 10% del perimetro indicato nel Piano di Interventi.

Complessivamente i dati urbanistici come riportato dalle schede allegate al PI, dal rilievo puntuale sul posto e da quanto previsto dal progetto del Piano di Recupero, viene così descritto:

		S. coperta	Volume	Altezza
EDIFICIO	4C	(mq)	(mc)	(ml)
Scheda P.I.	stato di fatto	473,00	2249,00	8,50
	stato di progetto	INV.	INV.	11,00
	grado di tutela e conservazione	G / scarso		
	categoria di intervento	Ristrutturazione edilizia - var 7 approvata Demolizione e ricostruzione - var 12 adottata		
Rilievo	> porz. residenziale [°]	175,90	1827,38	8,40
	> porz. Artigianale [°]	120,32	471,74	---
	> porz. in demolizione*	145,96	524,28	---
	totale	442,18	2823,40	8,40
P.d.R.	residenziale	288,65	2951,00	11,00
Differenza		-153,53	127,60	2,60

* con recupero della cubatura

[°] riferimento superficie piano terra

		S. coperta	Volume	Altezza
EDIFICIO	5C	(mq)	(mc)	(ml)
Scheda P.I.	stato di fatto	116,00	695,00	6,00
	stato di progetto	---	---	---
	grado di tutela e conservazione	G / scarso		
	categoria di intervento	Ristrutturazione edilizia		
Rilievo	> porz. residenziale [°]	106,15	697,76	5,90
	> porz. Artigianale [°]	---	---	---
	> porz. in demolizione*	---	---	---
	totale	106,15	697,76	5,90
P.d.R.	residenziale	98,48	566,70	5,80
Differenza		-7,67	-131,06	-0,10

* con recupero della cubatura

[°] riferimento superficie piano terra

		S. coperta	Volume	Altezza
AMBITO C1	Edifici 4C + 5C	(mq)	(mc)	(ml)
Scheda P.I.	stato di fatto	589,00	2944,00	8,50 / 6,00
	stato di progetto	589,00	2944,00	11,00 / 6,00
	grado di tutela e conservazione	G / scarso		
	categoria di intervento	Ristrutturazione edilizia - var 7 approvata Demolizione e ricostruzione - var 12 adottata		
Rilievo	> porz. residenziale [°]	282,05	2525,14	8,40 / 5,90
	> porz. Artigianale [°]	120,32	471,74	---
	> porz. in demolizione*	145,96	524,28	---
	totale	548,33	3521,16	8,40 / 5,90
P.d.R.	residenziale	387,13	3517,70	11,00 / 5,80
Differenza		-161,20	-3,46	2,60 / -0,10

* con recupero della cubatura

[°] riferimento superficie piano terra

Come risulta dalla tabella il volume del Piano di Recupero di progetto, che è di mc. 3517,70 è inferiore al volume rilevato esistente di mc. 3521,16.

Nel Piano di Recupero non vengono realizzate opere di urbanizzazione ed essendo un piano di recupero ad attuazione diretta non necessita di convenzione e preventivo di spesa.

E' previsto il cambio di destinazione d'uso di porzione del piano terra esistente da artigianale a residenziale. Il progetto finale prevede un edificio interamente a destinazione residenziale.

Al piano terra vengono ricavati i parcheggi di cui art. 9 della legge 122/89 per una superficie superiore a quanto richiesto dalla legge. Per ciascuna delle nr. 6 unità immobiliari viene realizzato un garage coperto al piano terra, dimostrazione nell'allegato A.

Le aree scoperte vengono sistemate e la lamiera che copre la Roggia, viene sostituita da un grigliato carrabile sostenuto da una struttura in putrelle di ferro.

Con questa operazione di recupero ambientale, la zona viene sistemata, gli edifici fatiscenti vengono parzialmente recuperati e la Roggia viene liberata e messa in vista parzialmente.

Il progetto di questo piano di recupero ha valenza planivolumetrica.

Sarà possibile adottare soluzioni architettoniche innovative, come previsto dall'art. 80 delle NTA-operative allegata al Piano di Interventi vigente.

Per le opere esterne alla proprietà, i lavori per eventuali manomissioni stradali o allacci verranno eseguiti in accordo con i lavori pubblici.

L'edificio esistente risulta già allacciato ai vari sottoservizi, le eventuali integrazioni o rettifiche verranno richieste agli enti di competenza con apposita domanda.

La ditta proprietaria è disponibile al pagamento di € 5.000,00 per la perequazione.