



CITTA' DI ARZIGNANO

Provincia di Vicenza

Piano di Recupero Castello - Variante 1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Sindaco

Alessia Bevilacqua

Assessore Urbanistica, Edilizia Privata

Dott. Riccardo Masiero

Progettista e

Responsabile del Procedimento

Dirigente Area Gestione del Territorio

Arch. Alessandro Mascarello

Collaboratori interni alla progettazione:

Arch. Roberta Zaltron

Dott. Matteo Baccara

Comune di Arzignano

Piazza Libertà, 12 -36071

Arzignano (VI)

www.comune.arzignano.vi.it

urbanistica@comune.arzignano.vi.it

R05

ARZIGNANO



ARZIGNANO



CASTELLO DI ARZIGNANO - FEBBRAIO 2021



VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO “PdR CASTELLO DI ARZIGNANO”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica denominato “PdR Castello di Arzignano” è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 30/06/2011, ha validità decennale ed è prossimo a scadenza.

Il Piano ha per oggetto l’area del nucleo storico della frazione “Castello” e comprende la Rocca e il borgo medievale per una superficie d’ambito di progetto pari a mq 92.731. La zona è composta da un borgo con fabbricati a cortina sul Piazzale della Vittoria e da quinte lungo le vie pubbliche che formano anche delle corti interne nelle quali in passato si svolgevano le attività produttive.

A ridosso degli edifici principali, nel corso degli anni, sono stati realizzati, spesso con l’impiego di materiali eterogenei, una serie di fabbricati a servizio delle abitazioni esistenti, che hanno contribuito a determinare una situazione di disordine e degrado ambientale.

Il Piano di Recupero mira a riorganizzare le aree nell’intorno delle corti al fine di consentire una complessiva riqualificazione dei fabbricati e delle aree private di relazione mediante un insieme di interventi che comprendono la demolizione degli elementi di degrado, l’edificazione di nuovi edifici, il recupero e la riqualificazione architettonica del patrimonio edilizio in fregio alle strade.

L’obiettivo generale di progetto consiste nella tutela e restauro del contesto figurativo storico, rimuovendo gli elementi in contrasto a favore della ricomposizione dell’assetto originario senza tuttavia escludere, in alcuni casi, coerenti costruzioni contemporanee di qualità architettonica che garantiscano nella realizzazione il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell’ambiente circostante.

Nell’ambito dell’area di pertinenza del “PdR Castello” gravano i seguenti vincoli:

- **vincolo monumentale**, ai sensi art. 1 ex legge 1° giugno 1939 n. 1089, per:
 - la porta Cisalpina, individuata come cosa d’interesse storico-artistico con notifica a firma del Soprintendente ai Monumenti nel Veneto di Venezia Lionello Costanza Fattori con prot. n. 2404 del 23.05.1975;
 - la porta Orientale, individuata come cosa d’interesse storico-artistico con notifica a firma del Soprintendente ai Monumenti nel Veneto di Venezia Lionello Costanza Fattori con prot. n. 2409 del 23.05.1975;
 - le Torri del Castello e le cortine che si susseguono alternativamente per 650 metri lungo la isoipsa dei 950 metri dello sperone collinare, sui mappali 2, 27 e 34 del Foglio n. 9, con



notifica a firma del Soprintendente ai Monumenti nel Veneto di Venezia Lionello Costanza Fattori con prot. n. 2410 del 23.05.1975;

- il sistema fortificato della rocca con le torri e cortine che si susseguono alternativamente per 650 metri lungo la isoipsa dei 950 metri dello sperone collinare, sui mappali 1, 28, 29, 45 e 46 del Foglio n. 9, con notifica a firma del Soprintendente ai Monumenti nel Veneto di Venezia Lionello Costanza Fattori con prot. n. 2412 del 23.05.1975;
- **vincolo paesaggistico**, ai sensi degli articoli n. 134 e 142 del D.Lgs. 42/2004, esteso a tutto il colle e la zona circostante, in quanto area di notevole interesse pubblico, imposto con Decreto del 22 dicembre 1965 ai sensi ex Legge 29 giugno 1939 n. 1497, in funzione dei caratteri naturali ed antropici e delle reciproche interrelazioni; vincolo, in parte a destinazione boschiva, le cui aree di individuazione sono localizzate lungo il declivio del colle stesso, queste ultime, da preservare e, ove necessario, rimboschire (come evidenza anche la tavola n. 3 delle fragilità del PAT).

Come evidenziato nella tavola n. 4 del PAT “Carta delle Trasformabilità”, il borgo storico del castello è suddiviso in due ambiti principali:

- il tessuto ad «urbanizzazione consolidata», che dà forma sostanzialmente ad un insediamento strutturato, la cui trasformazione edilizia e potenzialità edificatoria residua, nonché gli interventi edilizi diretti ammessi, sono definiti dal Piano di Recupero “PdR Castello”;
- i «contesti figurativi dei complessi monumentali» (art.16 N.t.a.), con due coni visuali principali (art.17 N.t.a.), che segnalano l’esigenza di tutelare le vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico, a partire da un punto di osservazione privilegiato; cui si aggiunge, nella parte ad urbanizzazione consolidata, una zona destinata a servizi di interesse comune di maggior rilevanza che viene confermata nel Piano di Recupero.

Il Comune di Arzignano è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) e di Piano degli Interventi (PI) secondo quanto previsto dalla Legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”.

Il PAT è stato approvato in sede di Conferenza di servizi in data 9/12/2008, ratificato con deliberazione di Giunta regionale n. 3969 del 16/12/2008, pubblicata sul BUR della Regione Veneto n. 2 del 6 gennaio 2009.

Nella Conferenza di servizi del 23/12/2015 è stata approvata la variante n. 1 al PAT, ratificata con Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 5 del 21/01/2016, efficace dal 21/02/2016 a seguito della pubblicazione sul BUR della Regione Veneto n. 10/2016.

Il Primo Piano degli Interventi (PI) è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 28/04/2009 ed è divenuto efficace a partire dal 06/06/2009 a seguito della pubblicazione sul BUR del Veneto n. 42 del 22/05/2009. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 11/05/2020 è stata approvata la variante n. 12 al PI.



2. VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO “PdR CASTELLO”

La Variante al Piano di Recupero ha per oggetto il rinnovo per ulteriori 10 anni delle previsioni urbanistiche e d'intervento del Piano di iniziativa pubblica “PdR Castello di Arzignano” per la realizzazione ed il completamento della parte rimasta ad oggi inattuata, nell'ottica dell'interesse pubblico di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, le operazioni di risanamento e l'eliminazione del degrado urbanistico-edilizio accogliendo le diverse aspettative di attuazione da parte dei privati.

Limitatamente alle schede degli edifici identificati ai numeri 73B e 74 dell'isolato 2055, al fine di incentivare le operazioni di recupero di una porzione del patrimonio edilizio posto in fregio alla pubblica via (Via Poggio di Giano), la Variante introduce una parziale revisione delle previsioni urbanistiche e indicazioni d'intervento concedendo ulteriori premialità i cui dettagli sono desumibili dagli elaborati di progetto (Schede Edifici n. 73B e 74) e si riassumono nelle seguenti tabelle:

Isolato 2055 - Scheda edificio 73B	PdR vigente	Proposto in variante
Superficie coperta	mq. 57	mq. 64
Altezza massima in grond.	ml. 3,00	ml. 6,50
Volume	mc. 200	mc. 274
Categoria di intervento	Ristrutturazione edilizia	Demolizione – Nuova costruzione e sopraelevazione
Altre indicazioni		Possibilità di realizzare un portico di collegamento con l'edificio 74, con altezza massima ml 3,50
		Possibile applicazione della LR n. 14/2019 “Veneto 2050”

Isolato 2055 - Scheda edificio 74	PdR vigente	Proposto in variante
Superficie coperta	mq. 81	mq. 81
Altezza massima in grond.	ml. 5,00	ml. 6,50
Volume	mc. 455	mc. 455



Categoria di intervento	Sopraelevazione	Demolizione – Nuova costruzione e sopraelevazione
Altre indicazioni		Possibilità di realizzare un portico di collegamento con l'edificio 73B, con altezza massima ml 3,50
		Possibile applicazione della LR n. 14/2019 "Veneto 2050"

Ogni altra previsione urbanistica e d'intervento, nonché le prescrizioni e i vincoli gravanti sul restante patrimonio edilizio all'interno del perimetro d'ambito del Piano di Recupero s'intendono invariati, per la parte ad oggi non attuata. A tal fine, rimangono confermati gli elaborati progettuali approvati con il Piano di Recupero di iniziativa pubblica "PdR Castello di Arzignano" di cui alla deliberazione di Consiglio comunale n. 46 del 30/06/2011, fatta eccezione per le modifiche introdotte con le Schede degli edifici n. 73B e 74 oggetto di Variante.

Si fa presente che quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente Variante al Piano di Recupero è indicativo e potrà essere oggetto di modifica in sede di presentazione del progetto per l'ottenimento del titolo edilizio.

Si riporta di seguito la tabella con i dati di raffronto tra le previsioni ex PRG/PI, il "Piano di Recupero Castello" vigente e la Variante al PdR proposta in adozione.

	Previsioni da ex P.R.G./PI	P.d.R. Vigente	Variante al P.d.R. proposta in adozione
Sup. territoriale P.d.R.	mq. 91.802	mq. 92.731	mq. 92.731
Ambito Piano di Recupero	ml. 1.952,70	ml. 1.990,00	ml. 1.990,00
Volume di tutti gli edifici esistenti	mc. 108.951,00	mc. 116.856,00	mc. 116.856,00
Volume edifici esistenti esclusi Chiesa (85), Campanile (86) e Rocca (84, 84A, 84B)	mc. 58.020,20	mc. 61.510,00	mc. 61.510,00
Volume massimo realizzabile da ex P.R.G. esclusi Chiesa (85), Campanile (86) e Rocca (84, 84A, 84B)	mc. 56.821,40	/	/
Volume massimo incrementabile	mc. 8.523,21 (+15,00%)	mc. 8.448,60 (+14,86%)	mc. 8.522,60 (+14,99%)



Volume massimo realizzabile esclusi Chiesa (85), Campanile (86) e Rocca (84, 84A, 84B)	mc. 65.344,61	mc. 65.270,00	mc. 65.344,00
Volume di tutti edifici di progetto	mc. 111.532,40	mc. 120.616,00	mc. 120.690,00
Superficie aree a parcheggio	2.833,80	mq. 4.229,00	mq. 4.229,00
Aree attrezzate a verde pubblico	3214,80	mq. 7.773,00	mq. 7.773,00
Aree di relazione	/	mq. 1.713,00	mq. 1.713,00
Aree di Istruzione	1.632,80	mq. 1.695,00	mq. 1.695,00
Aree di Interesse Comune	1.513,90	mq. 3.644,00	mq. 3.644,00
Percorsi pedonali	/	mq. 2.277,00	mq. 2.277,00

La presente Variante al “Piano di Recupero Castello”, quale strumento urbanistico di previsione, non verrà sottoposta al parere preventivo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio in quanto con essa non si prevede l’automatico rilascio di un titolo abilitativo edilizio.

Si allegano di seguito le Schede edifici n. 73B e 74 oggetto di variante.



SCHEDATURA EDIFICI NEL PIANO DI RECUPERO

ZONA OMOGENEA DI APPARTENENZA

Schede normative edifici di interesse ambientale

ISOLATO

2055

EDIFICIO

73B

1 UBICAZIONE: Via Poggio Giano

2 DATI METRICI **STATO DI FATTO** **PROGETTO**

SUP.COPERTA.MQ. 57 64

ALTEZZA MAX IN GROND 3,00 6,50

VOLUME MC 200 274

I dati relativi allo stato di fatto sono indicativi, in fase progettuale si farà riferimento al rilievo metrico asseverato.

3 TIPOLOGIA EDILIZIA Accessorio

4 GRADO DI TUTELA E-G

5 CATEGORIA DI INTERVENTO

Demolizione - Nuova Costruzione e Sopraelevazione

6 INDICAZIONI TASSATIVE

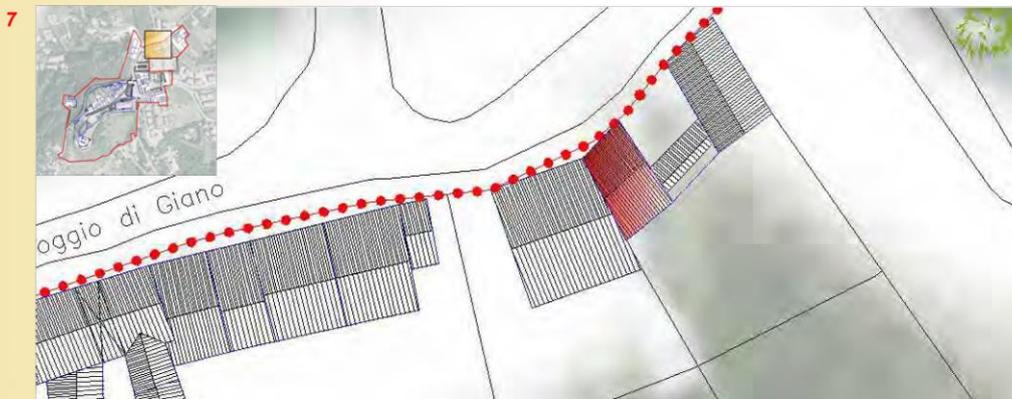
La ricomposizione-riqualificazione dell'edificio potranno avvenire anche previa demolizione delle parti pericolanti esistenti nel rispetto dei materiali di finitura originari sul prospetto verso via Poggio di Giano seppure con possibilità di sopraelevazione, con tecniche di costruzione e scelta dei materiali secondo le indicazioni di cui alle norme di attuazione del Piano di Recupero.

La sopraelevazione e/o ampliamento laterale dovrà avvenire in conformità ai dati metrici di progetto utilizzando materiali di finitura (muratura in sasso a vista e materiali lapidei) con tessitura come nel fabbricato esistente.

Potrà essere previsto un portico di collegamento con l'edificio 74 con l'altezza massima di ml 3.50, mediante applicazione del "Piano casa" che potrà essere considerato complessivamente con progetto unitario con la scheda 74.

In merito alle distanze dai confini possono essere applicate le distanze minime previste dal Codice Civile.

Potrà essere prevista l'applicazione della legge del Piano Casa anche con previsione di ampliamento laterale.





SCHEDATURA EDIFICI NEL PIANO DI RECUPERO

ZONA OMOGENEA DI APPARTENENZA

Schede normative edifici di interesse ambientale

ISOLATO

2055

EDIFICIO

74

1 UBICAZIONE: Via Poggio Giano 36

2 DATI METRICI **STATO DI FATTO** **PROGETTO**

SUP.COPERTA.MQ.	81	81
ALTEZZA MAX IN GROND	4,20	6,50
VOLUME MC	381	455

I dati relativi allo stato di fatto sono indicativi, in fase progettuale si farà riferimento al rilievo metrico asseverato.

3 TIPOLOGIA EDILIZIA Uni-bifamiliare

4 GRADO DI TUTELA E - G

5 CATEGORIA DI INTERVENTO

Demolizione - Nuova Costruzione e Sopraelevazione

6 INDICAZIONI TASSATIVE

La ricomposizione-riqualificazione dell'edificio potranno avvenire anche previa demolizione delle parti pericolanti esistenti nel rispetto dei materiali di finitura originari sul prospetto verso via Poggio di Giano seppure con possibilità di sopraelevazione, con tecniche di costruzione e scelta dei materiali secondo le indicazioni di cui alle norme di attuazione del Piano di Recupero.

La sopraelevazione e/o ampliamento laterale dovrà avvenire in conformità ai dati metrici di progetto utilizzando materiali di finitura (muratura in sasso a vista e materiali lapidei) con tessitura come nel fabbricato esistente.

Potrà essere previsto un portico di collegamento con l'edificio 73B con l'altezza massima di ml 3.50, mediante applicazione del "Piano casa" che potrà essere considerato complessivamente con progetto unitario con la scheda 73B.

In merito alle distanze dai confini possono essere applicate le distanze minime previste dal Codice Civile.

Potrà essere prevista l'applicazione della legge del Piano Casa anche con previsione di ampliamento laterale e la sopraelevazione a confine con il mappale 1437.

