



asa studioalbanese

vicenza 36100 contrà Pusterla 12
milano 20134 via ventura 15

tel +39(0)444996000
fax vi +39 (0)444996044 - fax mi +39 (0)226412736
info@studioalbanese.it - www.studioalbanese.it

P.IVA / C.F. / Registro Imprese VI02026660247
REA n. 200844 - Capitale Sociale € 99.000,00 i.v.

PROGETTAZIONE

ASA Studio Albanese s.r.l.

Contrà Pusterla 12, 36100 Vicenza

DIREZIONE ARTISTICA

Flavio Albanese

Contrà Pusterla 12, 36100 Vicenza

COORDINATORE PER L'ESECUZIONE DEL PIANO

Arch. Lorenzo Frigo

Corso Matteotti 33, 36071 Arzignano (VI)

COMMITTENTE

**Consorzio Urbanistico Area Centrale
ex conerie**

via stadio, 36/13-Arzignano-VI

DATA

9 Febbraio 2011

AGGIORNAMENTO 05 DEL

18 Aprile 2012

REFERENTE PROGETTO

Arch. Simone Matteazzi

FILE

MST_PP_RL_A_0_0_01

LAVORO

**Variante al piano particolareggiato
Area centrale delle ex conerie**

TAVOLA

Relazione

SCALA

-

PP_RL

01

PREMESSE

La presente relazione costituisce variante in sostituzione di quella allegata alla Variante di Piano Particolareggiato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.32 del 18/06/2002.

L'area centrale delle ex concerie del centro del comune di Arzignano è da tempo oggetto di discussione, almeno sin dal concorso di idee del 1983, allorché vennero messi in evidenza alcuni temi della riorganizzazione della dimensione urbana di quest'area, una volta dislocati i vecchi impianti conciarci nella nuova zona industriale dedicata. Evidenziata la peculiarità di questo tratto con la presenza della roggia, l'obiettivo fondamentale del Piano Particolareggiato dell'Area centrale delle concerie, approvato con Delibera del C.C. n.106 del 29/11/1994, che attualmente definisce le linee guida di quest'area, veniva individuato nella valorizzazione del bordo d'acqua, creando degli spazi verdi che potessero essere liberamente fruiti e attraversati, al fine di riorganizzarli e ricucirli all'interno della più ampia cornice del centro storico e del panorama dei colli che attraverso San Marcello e il Monte Segan salgono da Montorso verso il Monte Calvarina, delimitando il passaggio dalla provincia di Vicenza alla provincia di Verona.

Con l'approvazione del PRG (DGRV n.345 del 31/01/1995) sono state apportate di fatto degli stravolgimenti al Piano Particolareggiato riducendo l'altezza degli edifici a m. 10,00.

Altre modifiche sostanziali sono state apportate con il Programma di Riqualficazione Urbana e il concorso integrato di pubblici e privati, che sono intervenuti nella configurazione della viabilità e nella modifica delle altezze degli edifici al fine di potenziare i parcheggi pubblici e il verde pubblico.

Da questo momento vengono definite le opere da attuare all'interno del Programma di Riqualficazione Urbana e sono la riqualficazione della Roggia e del suo ambito e la pista ciclabile.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.32 del 18/06/2002 è stata approvata una ulteriore variante sostanziale al piano che prende atto delle modifiche apportate dagli strumenti sovraordinati e propongono modifiche alla viabilità, agli edifici e cerca di potenziare le aree destinate a parcheggio e quelle destinate al verde pubblico.

La variante di piano protrattasi nel tempo con una sequenza di fasi e di stralci diversi, proponeva tipologie che mostrano oggi i propri limiti di fronte ad un mercato immobiliare in evoluzione, che richiede con sempre maggior urgenza modelli architettonici nuovi, sostenibili, con ampi spazi all'aperto e disegnati per accogliere esigenze diverse.

LA VARIANTE PROPOSTA

Oggi, il progetto per il centro residenziale La Roggia ad Arzignano propone una variante sostanziale al Piano Particolareggiato ex Brusarosco: un'iniziativa che risponde alle indicazioni dell'attuale situazione di mercato e che ci ha condotto ad adottare un approccio caratterizzato da una logica differente.

Obiettivo fondamentale del piano è sempre stato quello di valorizzare la Roggia di Arzignano, precedentemente interclusa tra gli edifici delle vecchie concerie, e creare degli spazi verdi che possano essere liberamente fruiti e attraversati.

La nuova proposta per le Residenze La Roggia conduce così ad un ripensamento degli edifici ancora da realizzare e conseguentemente anche ad una parziale modifica del piano particolareggiato, pur lasciando come punti inamovibili la viabilità prevista, la dotazione di standard a verde fruibili dalla cittadinanza e la valorizzazione del corso della Roggia.

La variante interessa solo una porzione dell'intero Piano Particolareggiato e prende atto di quanto già realizzato nell'ambito del piano stesso. I dati volumetrici, le quantità di standard e la comparazione degli stessi tengono conto di quanto è già stato realizzato e della nuova distribuzione degli standard dovute anche a un maggior approfondimento in fase esecutiva.

In particolare, la nostra ridefinizione delle scelte architettoniche colloca al centro del progetto l'effettiva valorizzazione del corso della Roggia come scenario paesaggistico, a nostro avviso in parte trascurata nella logica del piano precedente:

ad esempio laddove veniva previsto che solo il retro degli edifici avrebbero dovuto affacciarsi su questo scorcio di natura, oppure nella decisione di racchiudere in spazi angusti le rampe che consentivano l'accesso agli interrati, cortili interni e portici che avrebbero reso probabilmente meno sicura e meno fruibile questa zona.

Il progetto che vogliamo avanzare riassume i codici di un approccio architettonico completamente diverso. Non solo infatti vengono evidenziate le potenzialità di parco pubblico per l'area dell'intervento, ma le scelte architettoniche raggiungono quest'obiettivo senza rinunciare ad un linguaggio contemporaneo, anzi proponendo con convinzione anche una dialettica molto accentuata rispetto alle abitudini stilistiche adottate dall'edilizia del centro storico di Arzignano.

Riteniamo infatti che l'immagine di una architettura contemporanea incompatibile sia con la natura che con le vestigia storiche derivi da un pregiudizio culturale senza fondamento, un atteggiamento che va decostruito e smentito con progetti efficaci e capaci di dialogare con il contesto.

Per il nuovo progetto delle Residenze La Roggia è previsto che tutti gli edifici siano dotati di un doppio affaccio, uno verso le colline a sud e uno verso nord dove resta la pista ciclabile che fiancheggia la Roggia. Questa disposizione permette di valorizzare al meglio lo scorcio paesaggistico mettendo in relazione il verde di questo bordo d'acqua con le colline circostanti. Le aree destinate al parcheggio saranno dislocate ai limiti dell'area di progetto: ciò consentirà al verde di disegnare una trama più densa e omogenea, che attraversa gli immobili affiancando entrambi i lati della roggia.

Gli edifici saranno realizzati con le migliori tecniche a disposizione per standardizzarsi nelle più elevate classi energetiche al fine di soddisfare le richieste di mercato. Perciò viene ipotizzato di superare alcuni limiti imposti dall'attuale piano, che non consente ad esempio l'utilizzo di tetti piani o comunque differenti dai tradizionali tetti in coppi a falda.

Da un punto di vista progettuale, è importante concepire il tetto non solamente come un manto di copertura e di protezione per l'edificio sottostante bensì come parte integrante di un sistema che consenta agli edifici la produzione di energia che li renda autosufficienti.

In quest'ottica la copertura piana, che ospiterebbe anche un sistema di serre per l'accumulo del calore da trasformare in energia, e le parti piane potranno essere attrezzate a giardino pensile, per diminuire l'impatto visivo ma anche per rendere abitabili spazi altrimenti non utilizzati.

Il ridisegno del piano e degli edifici ha comportato necessariamente una rivalutazione degli spazi aperti e una nuova proposta di dotazione di standard. Gli spazi riservati al parcheggio sono rimasti invariati in quantità e superfici, mentre la dislocazione dei posti auto a sud ovest è stata modificata in funzione del nuovo impianto.

Il ripensamento del progetto investe anche il disegno complessivo del verde pubblico. Se precedentemente esso si distribuiva in spazi residui, o veniva defilato negli anfratti degli edifici, proponendo uno spettacolo assai debole dal punto di vista paesaggistico, nella nuova disposizione il verde viene ricondotto ad una tessitura complessiva più densa, uniforme e coerente. La riorganizzazione degli spazi ne consente una ricompattazione, mentre i giardini privati di pertinenza ai piani terra adibiti ad uso residenziale diventano ulteriori tessere di un mosaico naturalistico percettivamente più piacevole e senza soluzione di continuità.

L'idea di rinaturalizzare il bordo lungo la roggia parte da una concezione di paesaggio come spazio di co-esistenza di natura e artificio. In tal modo si riconduce il paesaggio da un ideale estetico-romantico ad un programma ecosistemico che, riprendendo la logica radicale del giardino planetario in Gilles Clément, decide di lavorare il più possibile con e il meno possibile contro la natura.

Questo programma di rinaturalizzazione prevede che la superficie verde dell'area, il cosiddetto "parco", sia lasciata alla crescita endemica di vegetazione spontanea, la quale necessita solo di essere "condotta" senza alcun bisogno di grandi interventi di manutenzione. La scelta comporta dei vantaggi evidenti sia sui costi ambientali, riducibili ad una quota vicina allo zero grazie all'inutilità di concimi chimici, sia sui costi di manutenzione che si ridurrebbero drasticamente.

Il percorso della roggia diventa così l'elemento tracciante di un tessuto ecopaesaggistico che si sviluppa a partire dai bordi penetrando a macchia d'olio all'interno dell'area di intervento e sulla sponda opposta. La presenza di una pista ciclopedonale lungo la roggia, con più di un punto di intersezione con i percorsi interni e le green routes, determina la grande permeabilità di questo sistema naturale, in cui si incrociano e si contaminano i flussi pubblici e quelli privati.

VOLUMI EDIFICABILI

Riassumendo i dati di piano per quanto concerne il perimetro gli edifici e le aree all'interno del perimetro di progetto, i volumi ancora da edificare sono:

| | Volume PP | Art.8 | Art.6 |
|---------------|------------------|--------------|--------------|
| F6 | 5175 | 675 | 550 |
| G7 | 12250 | 1650 | 1400 |
| H8 | 17452 | 2225 | 1577 |
| L10 | 11605 | 2450 | 1795 |
| TOTALE | 46482 | 7000 | 5322 |

Per un volume complessivo di mc. **58.804** di cui 5.322 destinati a volume da disporre oltre la linea di gronda.

Se la destinazione prevalente dell'insediamento è quella residenziale ricordiamo che per la totalità del piano era prevista una quota di superficie a destinazione direzionale e commerciale per un totale di 3640 mq. che poteva essere distribuita indifferentemente ai piani terra e primo di ciascun comparto.

*Il plesso 5 per il quale è in corso la richiesta di permesso di costruire riporta la quantità di volume indicata nel piano vigente e modificate secondo le compravendite successive.

| Plessi | Volume PP | Art.8 | Art.6 |
|---------------|------------------|--------------|--------------|
| 1 | 13243 | 1735 | 1409 |
| 2 | 1593 | 207 | - |
| 3 | 10079 | 1312 | 1065 |
| 4 | 9962 | 1296 | 1053 |
| 5* | 11605 | 2450 | 1795 |
| TOTALE | 46482 | 7000 | 5322 |

Si riporta di seguito la tabella inserita nella Tavola riassuntiva dei dati di piano TAV.27.

| COMPARTI | VOLUME PREVISTO | VOLUME REALIZZATO | VOLUME DA REALIZZARE | PREVISIONI VARIANTE | SUPERFICIE COMMERCIALE REALIZZATA | SUPERFICIE COMMERCIALE DA REALIZZARE | NOTE |
|---|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------------|--|---|
| A1 | 1000 | 0 | 0 | STRALCIATO | 0 | 0 | |
| EX OSPEDALE | - | - | 0 | CONFERMATO | 834,45 | 0 | |
| B2 | 12000 | 12045 | 0 | CONFERMATO | 482,3 | 0 | cessione di 45 mc dal comparto H8 |
| C3 | 2810 | 2960 | 0 | CONFERMATO | 117,21 | 0 | cessione di 150 mc dal comparto H8 |
| D4 | 2409 | 2637 | | CONFERMATO | 100,46 | 0 | cessione di 228 mc dal comparto H8 |
| E5 | 7000 | 7000 | 0 | CONFERMATO | 0 | 0 | * non sono a disposizione dati |
| F6 | 6400 | 0 | 6400 | STRALCIATO | 0 | 0 | |
| G7 | 15300 | 0 | 15300 | STRALCIATO | 0 | 0 | |
| H8 | 21000 | 0 | 21254 | STRALCIATO | 0 | 0 | cessione di 677 mc dal comparto L11 (di cui 423 mc trasferiti ai comparti B2, C3, D4) |
| I9 | 6400 | 6400 | 0 | CONFERMATO | 305,48 | 0 | |
| L10 | 15527 | 0 | 15850 | STRALCIATO | 0 | 0 | cessione di 323 mc. Dal comparto L11 |
| L11 | 5300 | 4300 | 0 | CONFERMATO | 0 | 179,66 | cessione di 1000 mc |
| PLESSO 1 | 0 | 0 | | 16387 | 0 | 1620,44 mq di superficie commerciale/direzionale da realizzare | plessi derivanti dalla nuova redistribuzione dei volumi edificabili dei comparti stralciati |
| PLESSO 2 | 0 | 0 | | 1800 | 0 | | |
| PLESSO 3 | 0 | 0 | | 12456 | 0 | | |
| PLESSO 4 | 0 | 0 | | 12311 | 0 | | |
| PLESSO 5 | 0 | 0 | | 15850 | 0 | | |
| TOTALE | 94146 | 35342 | 58804 | 58804 | 1839,9 | 1800,10 | |
| * è esclusa dalla sommatoria dei volumi previsti la volumetria prevista per il comparto A1 e stralciata | | | | | | | |
| TOTALE A VERIFICA | | | | 94146 mc. | | | |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PREVISTA DAL PIANO VIGENTE | | | | | | 3640 mq. | |

AREE A STANDARD

La variante di Piano propone una diversa dislocazione delle aree a standard mantenendo le quantità del Piano vigente e cercando di migliorare la funzionalità delle aree a parcheggio, dei percorsi e delle aree a verde pubblico.

Riportiamo di seguito una tabella riassuntiva dei dati riguardanti gli standard del progetto di piano vigente e del progetto di variante.

Le quantità rimangono sostanzialmente invariate con un leggero aumento delle previsioni nella variante di piano.

Nel Piano vigente non venne mai esplicitata la consistenza degli spazi di pertinenza dei fabbricati e soprattutto la loro conformazione; in questa proposta di variante, gli spazi di pertinenza assumono una importanza fondamentale nella configurazione dei fabbricati e degli spazi aperti. Normati nella loro realizzazione essi contribuiranno ad aumentare le superfici a verde del piano e si relazioneranno direttamente con gli spazi pubblici, aumentando così di fatto le aree destinate al verde all'interno del piano stesso.

| | PP VIGENTE | PP VARIANTE |
|--|-------------------|--------------------|
| AREE A PARCHEGGI PUBBLICI | 3645 | 3787 |
| AREE A VERDE PUBBLICO E PERCORSI ATTREZZATI | 7650 | 7531 |
| AREE VINCOLATE PER SPAZI PUBBLICI E MARCIAPIEDI | 3799 | 3962 |
| | | |
| SUPERFICIE RESIDUA AREA MANOVRA PARCHEGGI | 567 | 487 |
| | | |
| SUPERFICIE A STRADE | 2910 | 2910 |
| *SOGGETTA A PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA | | |
| | | |
| TOTALE AREE PUBBLICHE E VINC. AD USO PUBBLICO | 18571 | 18677 |