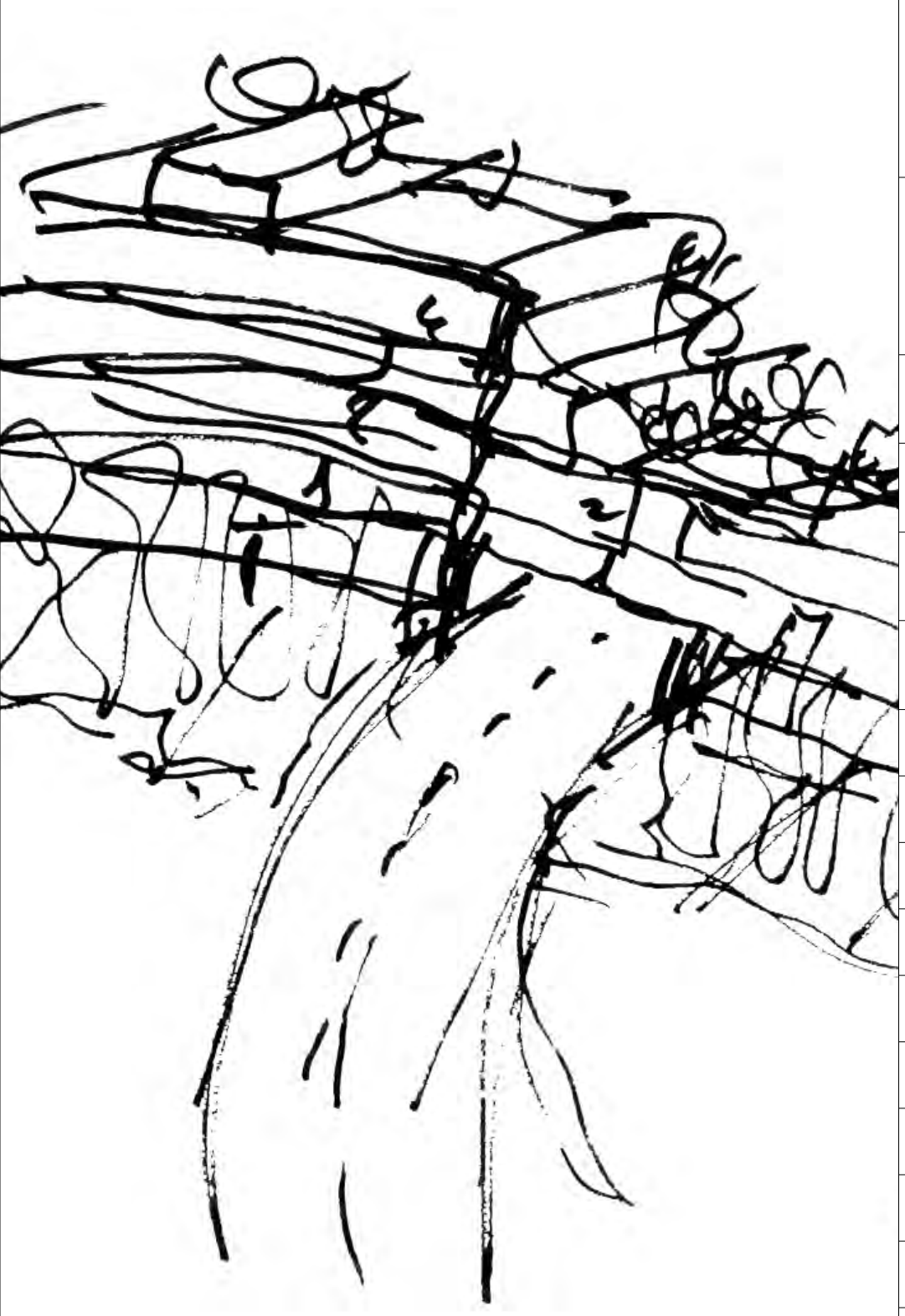


COMUNE DI ARZIGNANO

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 concerie
via stadio, 36/13-Arzignano-VI

DATA
9 Febbraio 2011

AGGIORNAMENTO 03 DEL
13 Maggio 2011

REFERENTE PROGETTO
Arch. Simone Matteazzi

FILE
MST_PP_RL_A_0_0_03

LAVORO
Variante al piano particolareggiato Area centrale delle ex concerie

TAVOLA
Relazione paesaggistica

SCALA -

PP_RL
03

N.B. TUTTE LE MISURE SONO DA VERIFICARE IN CANTIERE

1) RICHIEDENTI:

- **MARIO MASTROTTO** nato a NOGAROLE VICENTINO (VI), il 26/10/1950 e residente a Vicenza in Contrà Porta Santa Lucia n.4, CF MSTMRA50R26F922L, in qualità di rappresentante della società “BRUSAROSCO IMMOBILIARE s.r.l.” con sede in Arzignano (VI) Zona Industriale via Quarta Strada n.7, iscritta al Registro Imprese della Provincia di Vicenza, numero di iscrizione e codice fiscale 02094050248 ed iscritta al REA della Provincia di Vicenza al n. VI-205753;

- **GINO NARDI** nato a NOGAROLE VICENTINO (VI), il 15/08/1941 e residente a Chiampo (VI) in via A. De Gasperi n.20, CF NRDGNI41M15F922X, in qualità di rappresentante della società “EDICA s.r.l” con sede in Chiampo (VI) via Lago di Fimon n.1, iscritta al Registro Imprese della Provincia di Vicenza, numero di iscrizione e codice fiscale 02444560243 ed iscritta al REA della Provincia di Vicenza al n. VI-231620;

2) TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O INTERVENTO:

Variante al Piano Particolareggiato ex Concerie di Arzignano approvato con DCC n.32 del 18/06/2002; la Variante interviene su una porzione del Piano non ancora realizzata e che comprende l'area prospiciente La Roggia di Arzignano.

3) OPERA CORRELATA A :

Piano Particolareggiato con previsione puntuale degli interventi di costruzione di fabbricati, spazi verdi e spazi adibiti a parcheggio e sistemazione e valorizzazione della Roggia di Arzignano con realizzazione della pista ciclabile.

4) CARATTERE DELL'INTERVENTO

Si tratta di previsione di Piano Particolareggiato propedeutico alla realizzazione di una serie di edifici a destinazione residenziale- commerciale permanenti.

5) a) DESTINAZIONE D'USO: L'area interessata dalla variante di Piano particolareggiato comprende i comparti H8, F6, G7 non ancora realizzati e il comparto L10 in fase di realizzazione. Il piano comprende le previsioni di aree a standard pubblico e/o ad uso pubblico e la costruzione di edifici a destinazione prevalentemente residenziale e in parte commerciale-direzionale.

b) USO ATTUALE DEL SUOLO: 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 conciari nella nuova zona industriale dedicata. Con Delibera del CC n.106 del 29/11/1994 è stato approvato il Piano Particolareggiato dell'Area centrale delle concerie; la variante successiva approvata nel 2003 definisce le linee guida di quest'area.

Il piano è stato in larga parte realizzato e ad oggi rimangono da realizzare i comparti sopracitati che si affacciano direttamente sulla Roggia; attualmente è in fase di realizzazione il comparto L10, l'autorimessa interrata di pertinenza dei comparti L10 e H8 e la nuova strada prevista dal disegno di piano con i parcheggi pubblici che ad essa afferiscono e i marciapiedi.

6) CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

Il Piano Particolareggiato a cui fa riferimento il fabbricato di progetto è all'interno del Centro storico di Arzignano.

Il territorio del comune di Arzignano appartiene al comprensorio di Arzignano – Montecchio Maggiore, insieme ai comuni di Altissimo, Brendola, Chiampo, Crespadoro, Gambellara, Montebello, Montorso, Nogarole, San Pietro Mussolino e Zermeghedo. Con una superficie di circa 3400 ha. È costituito da una zona di pianura con una quota di ca. 80 metri s.l.m. Che si estende a oriente fino alle vicinanze dell'abitato di Ghisa.

La zona collinare a settentrione sale verso Selva di Trissino e Nogarole mentre a sud si arrampica sul versante del Monte Calvarina, raggiungendo la quota massima di 675 m.

I confini sono a nord con Nogarole e Trissino, a est il comune di Montecchio Maggiore, a sud i comuni di Roncà e Montorso e a ovest il comune di Chiampo.

- Arzignano come appare in una mappa disegnata nel 1535 da Nicolò De Cortivo. Pergamena conservata a Verona

Il paesaggio del territorio comunale è caratterizzato dalla rete idrografica: in primo piano il fiume Chiampo, che ad Arzignano rallenta il ripido corso torrentizio, che scende dalle vette dolomitiche di Cima Marana e di Cima Lobbia. Sembra che lo sviluppo delle numerose concerie lungo il suo percorso sia dovuto alla composizione chimica delle sue acque particolarmente adatte alla concia delle pelli. L'altro importante corso d'acqua è il fiume Agno-Guà. Un modesto corso d'acqua è il Restena che si distingue per le sue ghiaie nerastre che ha trascinato dai terreni di tufi basaltici delle vallette tra Nogarole, Pugnello e San Benedetto di Trissino.
La Roggia, che interessa l'area di progetto, ha avuto nella storia di Arzignano una particolare rilevanza economica: è alimentata sia dal Chiampo, sia dal concorso di alcune sorgenti perenni. Essa bagna il lato meridionale del paese e viene valorizzata dagli opifici. Si divide in due bracci: uno sbocca nel Guà e l'altro nel Fiume vecchio, già usato storicamente per scaricare nel Guà l'eccesso d'acqua nel Chiampo durante le alluvioni.
Anche la zona collinare prossima all'area di progetto è caratterizzata da un alternarsi di tratti a pendenza dolce con profilo a larga curvatura dei terreni tufacei friabili, con tratti ripidi a scogliera degli affioramenti di masse basaltiche. Certamente i terreni di queste colline sono ricchi di sali minerali e offrono una buona resistenza anche alla siccità, risultando molto fertili.

Per quanto riguarda il tessuto urbano nel quale è inserita la previsione di piano particolareggiato bisogna ricordare che il comune di Arzignano nasce e si sviluppa intorno alla piazza della città: Piazza della Libertà, cuore della vita cittadina in cui si svolge ancora oggi il mercato e in cui si affacciano i palazzi sede dell'amministrazione comunale. Non esistevano fino al secolo scorso documentazioni visive relative alla piazza e alla primitiva costruzione della sede comunale.

- Disegno dal vero di Piietro Zuffellato che rappresenta la piazza principale nel 1850.

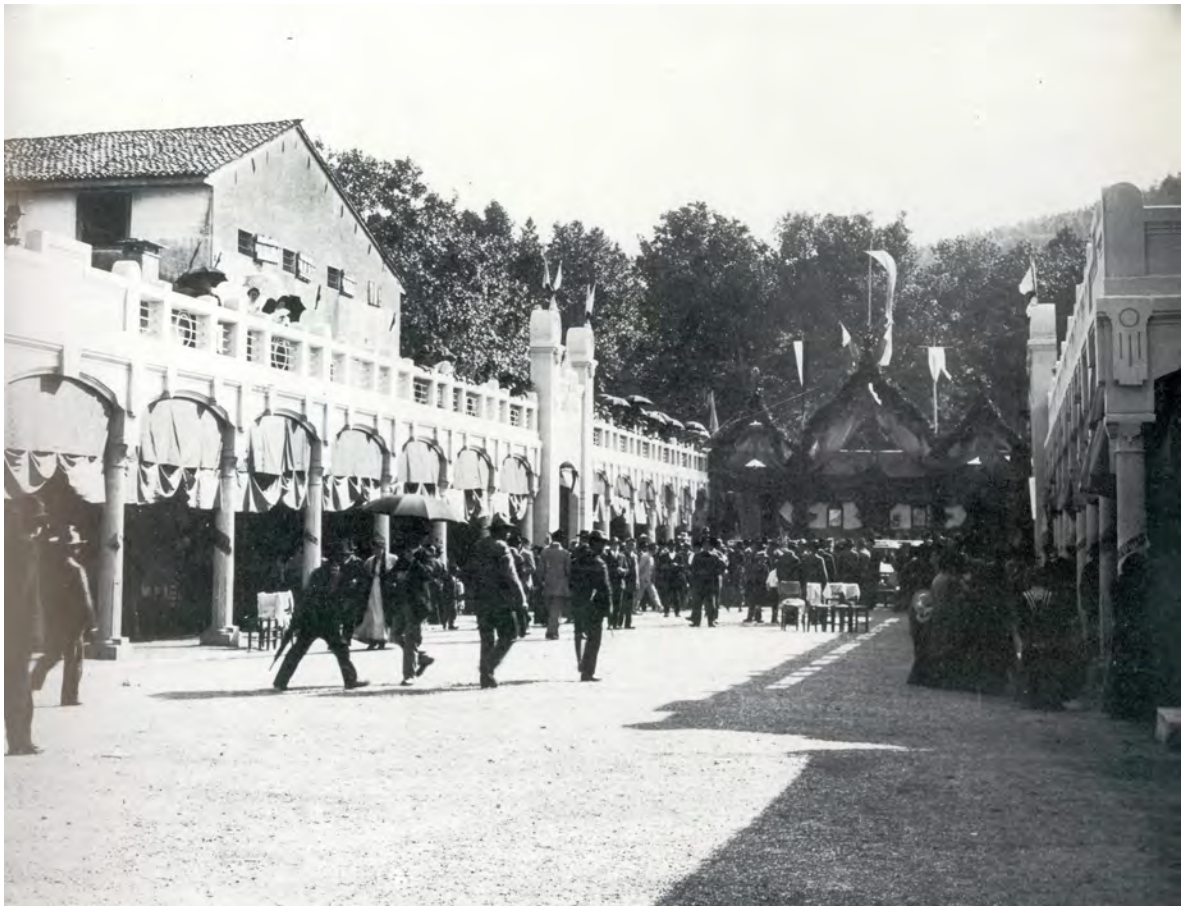
L'attuale palazzo comunale fu costruito tra il 1878 e il 1883 demolendo le vecchie case a nord-est. La vita della città era tutta concentrata attorno a questo quadrato lastricato di pietra sul quale venne eretta la colonna in marmo che nelle prime intenzioni avrebbe dovuto portare il Leone di San Marco, ma che in realtà non lo sorresse mai fin quando ai primi del 1900 al suo posto fu issato il Grifo bronzeo, simbolo araldico di Arzignano.
Se Piazza Statuto era veramente il centro del paese, vi erano alcune vie adiacenti che emanavano la stessa suggestione. Ciò in virtù delle medesime attività commerciali che vi si svolgevano e del ruolo, di poco in subordine, di ritrovo, di passeggio e di gioco che avevano. Quest'area era grossomodo a forma di croce con la piazza, appunto, al centro e e con i raggi, per un verso lungo Corso Vittorio Emanuele II e Umberto I (gli attuali Corsi Matteotti e Mazzini) e per l'altro, da Piazza del Pollame (ora Beltrame) fino al Campo Marzio lungo Corso Garibaldi e Piazza Indipendenza (l'attuale Piazza Marconi).
A questo stesso tessuto urbano centrale, sia pure con sfumature diverse, appartenevano anche Brolecco, Via Sole e la Crosetta, cioè le strade che congiungevano in cerchio, i vertici della stella: più in là era periferia se non già addirittura campagna.

- Disegno dal vero di Piietro Zuffellato che rappresenta la piazza principale nel 1850.

– Immagine storica della piazza principale durante il mercato settimanale.

– Immagine storica di corso Vittorio Emmanuele

Anche Campo Marzio, assume il suo attuale aspetto solo dopo gli anni quaranta, prima era una vasta area libera da costruzioni ed ombreggiata, che si estendeva fino a parte dell'attuale Piazza Marconi.
Anche se preesistente e accessibile dall'antica Loggia Municipale, il Campo Marzio ha veduto la sua valorizzazione nell'anno 1926 con la demolizione di tale costruzione e delle case adiacenti.
Il Campo Marzio era attraversato dalla Roggia comunale che, partendo da Chiampo, serviva per l'irrigazione dei prati, alimentava tra gli altri i mulini e i lanifici. La si poteva attraversare in più punti grazie a ponticelli che davano accesso alle sue rive, lungo le quali già esistevano i platini oggi secolari; la copertura e tombinatura della roggia in tempi recenti, pur rendendo accessibili e praticabili alcune aree, ha tolto un grosso elemento di valorizzazione all'intera zona.
Anche l'area interessata dal progetto di piano, attraversata dalla Roggia ha storicamente ospitato parte delle attività produttive che hanno contribuito all'espansione della città di Arzignano.



– Veduta stoica di Campo Marzio con le attività commerciali disposte sotto i porticati.

7) MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Si tratta di una zona pedecollinare, a sud-ovest del territorio comunale, compresa tra il torrente Chiampo e la Roggia di Arzignano. I colli, al di là del torrente Chiampo, sono quelli che attraverso San Marcello e il monte Segan salgono da Montorso vengo il Monte Calvarina. Delimitando il passaggio dalla provincia di Vicenza alla Provincia di Verona.

Il Piano Particolareggiato prende atto delle rilevanti differenze di quota esistenti all'interno dell'area e propone con il disegno degli spazi aperti una nuova definizione delle quote per favorire la fruizione degli spazi pubblici.

8) UBICAZIONE DELL'OPERA E DELL'INTERVENTO

-Ortofoto del centro storico con individuazione dell'area di progetto. A est il nucleo storico della città con piazza Guglielmo Marconi che si sviluppa in direzione nord-est, sud-ovest. Dalla piazza centrale si diramano le vise storiche della città, già definite in sede di Piano Regolatore come filamenti centrali che costituiscono l'ossatura portante del tessuto storico della città. Carattteristico è l'andamento sinuoso di Corso Mazzini e Corso Matteotti che, attraversando la città in direzione est-ovest riprendono l'andamento della Roggia.

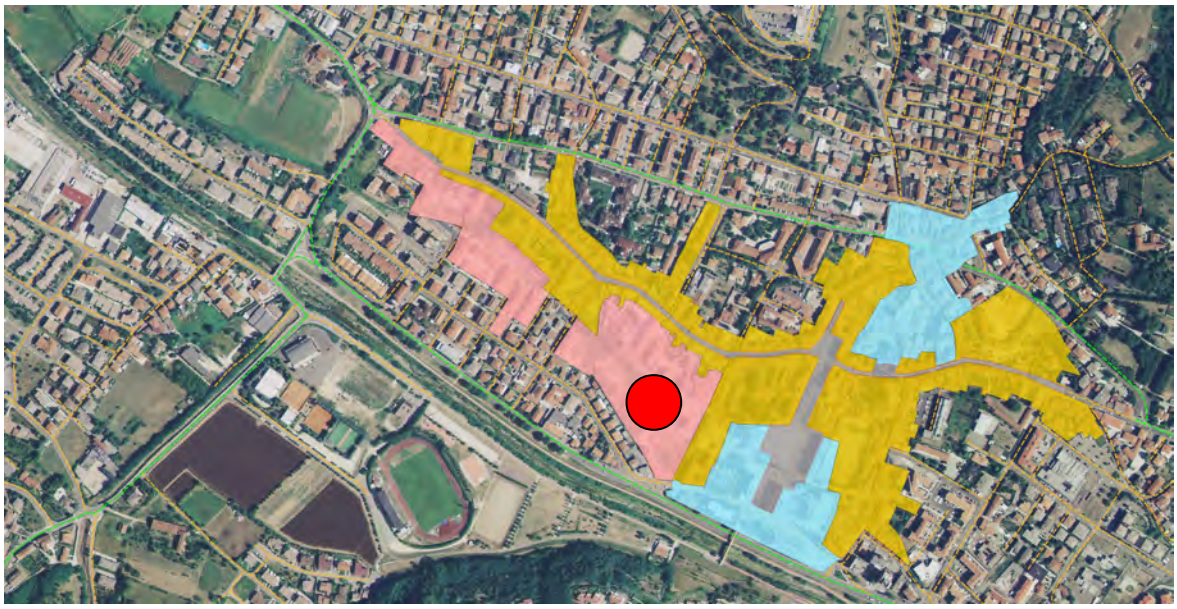
Come già precedentemente sottolineato, l'area di intervento è inserita all'interno del centro storico di Arzignano, nella zona sud-ovest, tra il Torrente Chiampo e la Roggia di Arzignano. Nell'analisi del tessuto urbano risulta ben evidente il nucleo storico della città. Se gli edifici storici sono stati progressivamente sostituiti con altri di carattere contemporaneo, permane la disposizione degli spazi aperti e l'andamento delle strade più antiche.

Piazza Marconi con il Campo Marzio riunisce le funzioni civili della città e costituisce un unico grande varco all'incrocio delle strade storiche definite dal Piano Regolatore come filamenti centrali che caratterizzano il tessuto storico. Il filamento che percorre in direzione est-ovest la città è costituito da Corso Mazzini e Corso Matteotti e riprende con il suo andamento il corso della Roggia. La presenza di edifici con valore storico testimoniale è concentrata lungo questi percorsi storici a ridosso dei quali sono sorte le prime attività produttive importanti nel corso dell'ottocento e del novecento.

La necessità di liberare la zona residenziale centrale, alla fine del secolo scorso, dalle attività produttive, e di concentrare le stesse in una zona periferica per tutelare la salubrità del centro abitato e per agevolare l'accessibilità e lo smistamento delle merci delle stesse, ha portato alla dismissione di grandi aree all'interno del centro.

Già dall'ortofoto si può notare come sia grande e importante il varco creato dalla dismissione e demolizione delle attività produttive afferenti alla Roggia. Nel corso del tempo la Roggia aveva perso la sua visibilità ed era stata assorbita proprio in questa zona dalla presenza dei capannoni disposti lungo le sue rive per poi essere definitivamente tombinata, scomparendo nel sottosuolo delle piazze centrali.
Gli interventi più recenti a ovest dell'area di progetto hanno contribuito al recupero di questo brano di paesaggio urbano con il recupero del percorso della Roggia, la sistemazione del suo sedime, la rivalorizzazione degli affacci e la creazione di percorsi ciclopedonali arricchiti dalla presenza del verde che si dipana dalle vie centrali e diventa sempre più consistente fino ad aprirsi alla campagna ed espandere così il suo orizzonte.

- Estratto tavola 4 del PAT – Carta delle trasformabilità


- Estratto tavola 4b – Politiche del centro storico

- Estratto ortofoto – In evidenza le aree verdi e gli spazi pubblici della città di Arzignano

Come si può notare dagli estratti cartografici il luogo dell'intervento è ai limiti del centro storico, in quello che è definito dal PAT “contesto urbano 3”. Per tale contesto che comprende le aree già interessate da insediamenti produttivi, il PAT ha come obiettivo la riconversione e sostituzione del tessuto edilizio a carattere prevalentemente residenziale e l'adozione di tipologie insediative coerenti con il centro storico.

In quest'ottica la dismissione e la demolizione delle vecchie concerie, ha portato alla liberazione del fronte verso la Roggia di Arzignano e alla proposta di un nuovo insediamento residenziale che permettesse la fruizione di uno spazio pubblico attrezzato a verde antistante la Roggia stessa. Tale spazio pubblico si inserisce in una rete di collegamenti ciclo pedonali che interessano non solo il centro storico ma anche gli insediamenti residenziali della prima cintura di Arzignano.

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Vista dell'area interessata dall'intervento: in secondo piano alcuni edifici già realizzati nell'ambito del Piano Particolareggiato Concerie. In primo piano la recinzione del cantiere del piano interrato in fase di realizzazione.

-Vista in direzione sud del cantiere del piano interrato in fase di realizzazione. Tale interrato costituirà il piano di imposta del nuovo fabbricato secondo le previsioni del Piano Particolareggiato vigente.

-Vista in direzione nord del cantiere del piano interrato in fase di realizzazione e dei comparti già realizzati nell'ambito del Piano Particolareggiato. In primo piano la viabilità attuale.

- Vista dell'area interessata dal progetto, in primo piano l'ambito della roggia invaso dalla vegetazione incolta.

- Vista dell'area di cantiere con il piano di imposta del nuovo fabbricato.

10a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 – 141 – 157 D. Leg.vo 42/04).

Vincolo paesaggistico Decreto Legislativo 42/2004 corsi d'Acqua riportato nella tavola 1 (Ricognizione dei vincoli) del PAT vigente.

10 b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D. Legislativo 42/04).

Trattasi del corso d'acqua denominato Roggia di Arzignano.

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA.

Attualmente l'area è in fase di cantiere. Prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato Concerie, l'area limitrofa al centro storico di Arzignano ospitava i vecchi insediamenti produttivi che per necessità produttive erano prospicienti la Roggia di Arzignano.
Con il trasferimento delle attività produttive nella nuova zona industriale, questa area di interesse strategico per il disegno urbano della città di Arzignano, è diventata oggetto di studi e approfondimenti, ma anche di un profondo interesse proprio per la sua posizione di cerniera tra le piazze principali e gli insediamenti residenziali di prima cintura.
Liberata la Roggia di Arzignano dagli impianti produttivi che la inglobavano nei loro corpi di fabbrica, essa è divenuta oggetto di interesse e filamento lineare intorno a cui ricavare aree verdi e percorsi che attraversano la città e ne collegano i punti significativi.
Il progetto del Piano Particolareggiato che si incrocia con il Piano di Recupero del centro storico, ha come obiettivo principale quello di convertire l'area produttiva in un'area residenziale con grandi spazi verdi pubblici prospicienti la Roggia di Arzignano. La qualità delle architetture, il sistema degli spazi pubblici e la dotazione di standard dovrebbero diventare motore per una riconversione degli spazi circostanti, occupati oggi da edifici vetusti e da tipologie di insediamento che poco si conciliano con il tessuto del centro storico.

In un momento di difficoltà del mercato immobiliare il Progetto del Piano Particolareggiato necessita di una revisione sostanziale al fine di poter meglio intercettare le nuove esigenze degli acquirenti.
Restano quattro comparti per ultimare le previsioni di piano tra cui il comparto L10, già oggetto di permesso di costruire in fase di approvazione. Le infrastrutture sono in fase di ultimazione e per la viabilità prevista di progetto (via Trieste) è stato approvato il progetto esecutivo.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO.

Il piano particolareggiato vigente prevede per quest'area una destinazione residenziale il cui progetto avrebbe dovuto iscriversi all'interno della vocazione paesaggistica: tuttavia, protrattosi nel tempo con una sequenza di fasi e di stralci diversi, il piano iniziale propone 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 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.
In particolare, la nostra ridefinizione delle scelte architettoniche ricolloca 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 i retri 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, che saranno realizzati con le migliori tecniche a disposizione, si standardizzeranno in classe energetica A per soddisfare le richieste di mercato. A tal fine 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 superfici altrimenti non utilizzate.

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 Clèment, 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.
Questa 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 bordo 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.

Rispetto al tessuto urbano esistente l'ambito del Piano Particolareggiato costituisce una importante cerniera tra i "filamenti centrali" che costituiscono l'ossatura principale del centro storico e le parti edificate più recenti, risalenti agli anni sessanta. L'andamento sinuoso delle strade che escono dal centro, ortogonali a via della crocetta, riprende idealmente il corso naturale della Roggia che attraversa la città fino alla piazza centrale. Gli interventi recenti di edificazione hanno valorizzato il tratto della Roggia ancora a vista nella zona ovest della città; la pista ciclabile e pedonale che la costeggia ne permette la visione e crea una fascia verde nell'ambito urbano. La disposizione e la tipologia degli edifici che questa variante di piano propone

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA.

La variante del Piano Particolareggiato prevede una diminuzione sostanziale della superficie coperta conseguentemente a una ricompattazione dei volumi; il generale arretramento degli edifici rispetto al corso della Roggia contribuisce alla valorizzazione degli spazi aperti lungo la stessa consentendo una migliore distribuzione del verde e dei percorsi pubblici e connettendo anche in direzione nord-sud l'area di progetto in modo da rendere maggiormente fruibili i fabbricati a destinazione commerciale, i porticati pubblici e i percorsi.

Lo sviluppo dei fabbricati propone un sostanziale allineamento con i retri degli edifici esistenti al fine di perseguire l'obiettivo della riqualificazione dei fabbricati esistenti risalenti a un'epoca recente e caratterizzati da edifici bassi e annessi di vario tipo.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO.

La forte rinaturalizzazione dell'area circostante gli edifici di progetto contestualizzerà gli stessi con l'ambiente prossimo, la Roggia di Arzignano, il centro storico e la zona collinare.

Rispetto al piano vigente le aree scoperte vengono trattate in modo da mitigare i dislivelli presenti portando a quote praticamente complanari gli edifici e modellando gli spazi verdi con dislivelli graduali evitando muri di contenimento e sistemazioni terrazzate presenti nella precedente versione. Il verde quindi sale dolcemente dalla quota della Roggia verso sud raccordandosi con la quota del piano terra degli edifici di progetto.

Le altezze degli edifici sono mitigate uniformando e distribuendo i volumi senza variazioni sostanziali di altezza e con l'arretramento dei volumi all'ultimo piano.

Firma del Richiedente
BRUSAROSCO IMMOBILIARE
Mario Mastrotto

EDICA SRL
Gino Nardi

Firma del progettista dell'intervento
Arch. Franco Albanese

* In allegato viste fotoinserite dell'edificio di progetto

vista aerea fotoinserita

vista pista ciclabile lungo la roggia

vista corte interna lato est

vista pista ciclabile lungo la roggia

vista lato ovest

vista lato sud

vista piano attici

vista a volo d'uccello