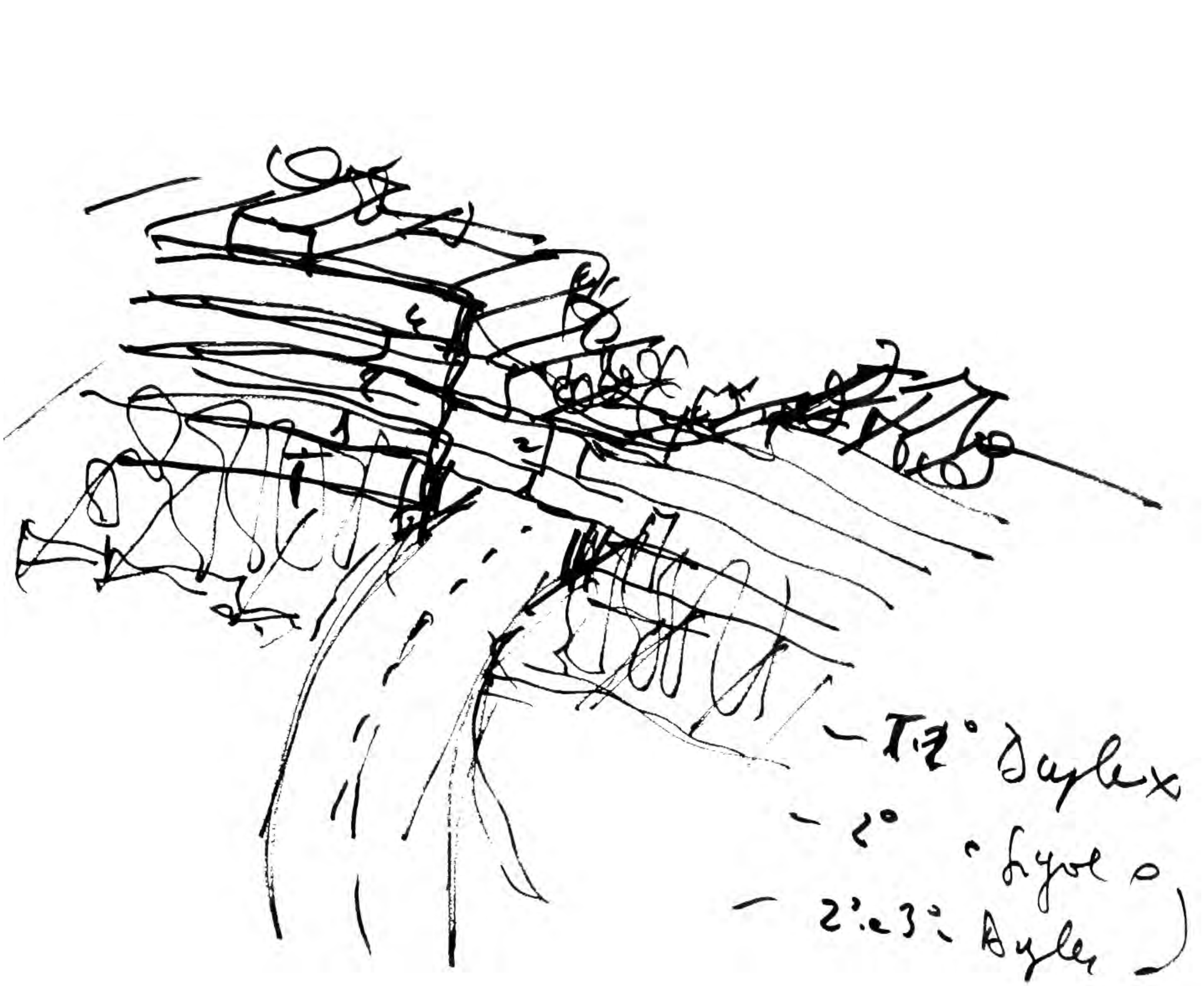


COMUNE DI ARZIGNANO

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 05 DEL
18 Aprile 2012

REFERENTE PROGETTO
Arch. Simone Matteazzi

FILE
MST_PP_DS_A_1_5_10

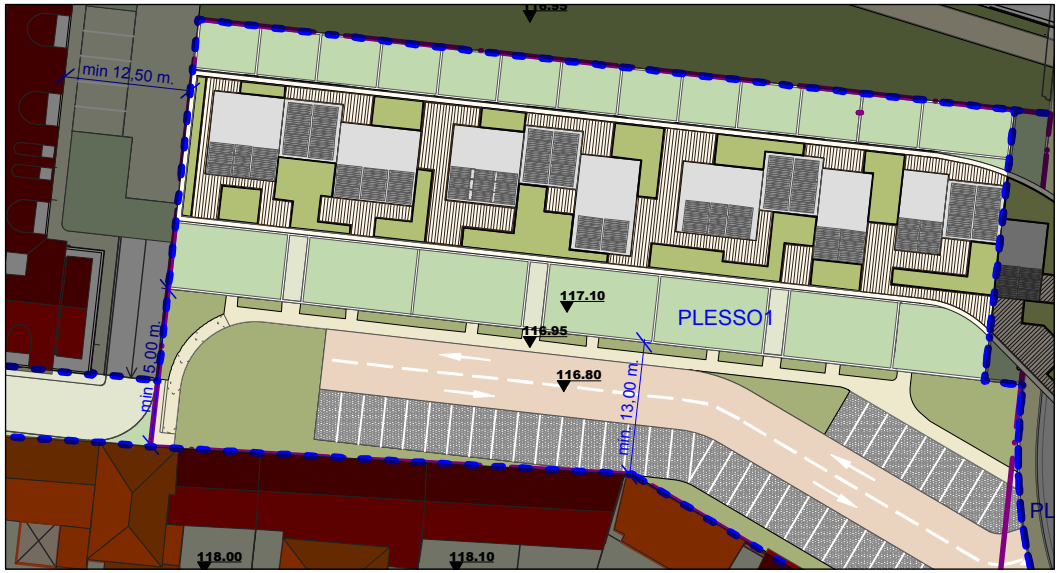
LAVORO
Variante al piano particolareggiato Area centrale delle ex concerie

TAVOLA
Schede normative comparti

SCALA 1:50 _ 1:1000

PP_DS
24

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



PERIMETRO DEL PLESSO

- La sagoma di massimo inviluppo dell'edificio coincide con il perimetro del plesso
- Sono consentiti gli accessi esclusivamente pedonali dal percorso attrezzato posto a sud del plesso.
- Le aree scoperte dovranno essere attrezzate a giardini ed eventuali pavimentazioni esterne non potranno superare il 50% della superficie complessiva.

PLESSO 1

DATI QUANTITATIVI

Superficie coperta massima 2000 mq.
h media apparato di gronda 13,00 metri
volume massimo realizzabile16.387 mc

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenza e accessori. direzionale - commerciale, artigianato di servizio.

NOTE PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'edificio compreso nel plesso 1 avrà una rampa di accesso ai garage in comune con il fabbricato del comparto E5 già realizzata.

La copertura potrà essere a falda o piana e comunque conforme alle normative di Piano Particolareggiato.

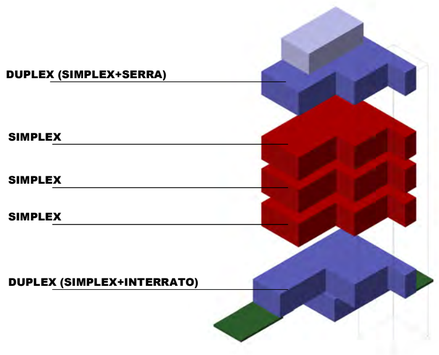
E' fatto obbligo il covenzionamento o atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

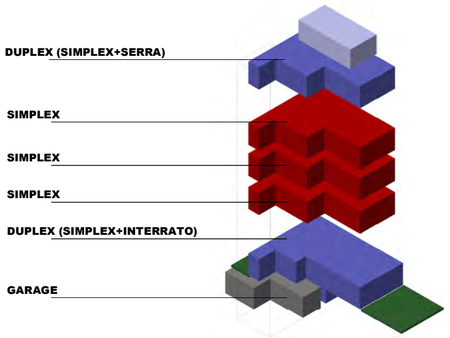
La volumetria dell'edificio è così suddivisa:
- mc 13.333 volume del P.P.
- mc 1.735 volume art. 8/a variante n.4 al P.R.G.
- mc 1.409 volume art. 6/a variante n.4 al P.R.G.

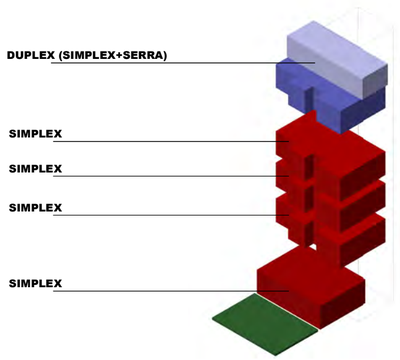
CARATTERISTICHE DEL PLESSO

All'estremità ovest dell'area di intervento il primo plesso è delimitato a nord dall'area destinata a verde pubblico e attraversato dalla pista ciclabile, a sud dalla zona destinata a parcheggio pubblico, a est dalla strada di via Monte Crocetta e a ovest da un edificio già realizzato facente parte del piano originario.
Il fabbricato del primo plesso si configura come un edificio compatto alto 4 piani più il piano dei volumi art.6/a.
La compattezza degli edifci rende necessario lo sviluppo in altezza degli stessi sul lato ovest, in modo da creare anche un ideale raccordo con gli edifici già costruiti che si trovano su un piano di imposta più alto.
L'attacco a terra del plesso 1 viene infatti abbassato rispetto al Piano precedente per creare una maggiore continuità di livelli all'interno dell'area e per diminuire il contrasto fra i nuovi volumi e i recenti fabbricati a nord dell'area.
Per quanto riguarda gli spazi privati di pertinenza, ricavati al piano terra, essi sono distribuiti longitudinalmente lungo il lato sud e lungo il lato nord. Sul lato sud il verde privato, a ridosso del parcheggio, è più consistente e consente l'accesso esclusivo alle unità del piano terra in modo da renderle praticamente autonome rispetto alla realtà condominiale. Sul lato nord lo spazio di pertinenza privato è ridotto e consente tuttavia la necessaria tutela della privacy degli ambiti residenziali.
Il plesso 1 sarà destinato quasi esclusivamente all'edilizia residenziale.

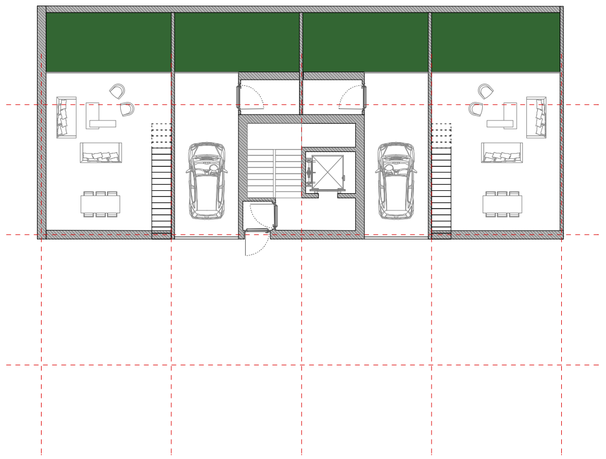
TIPOLOGIA A

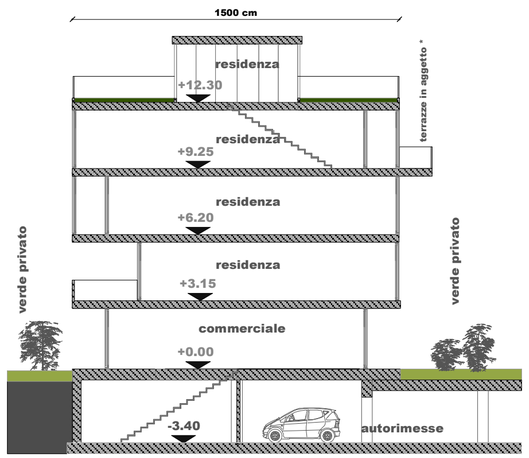






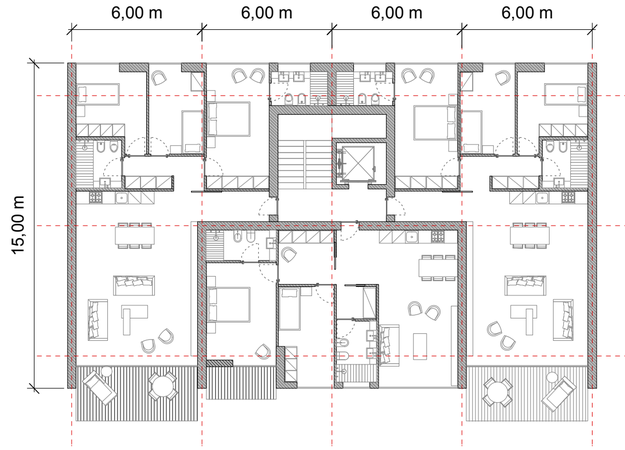
piano interrato





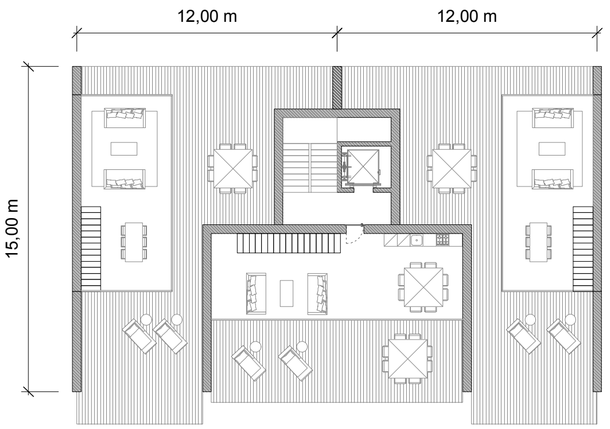
piano terra : duplex 165mq ; 165 mq

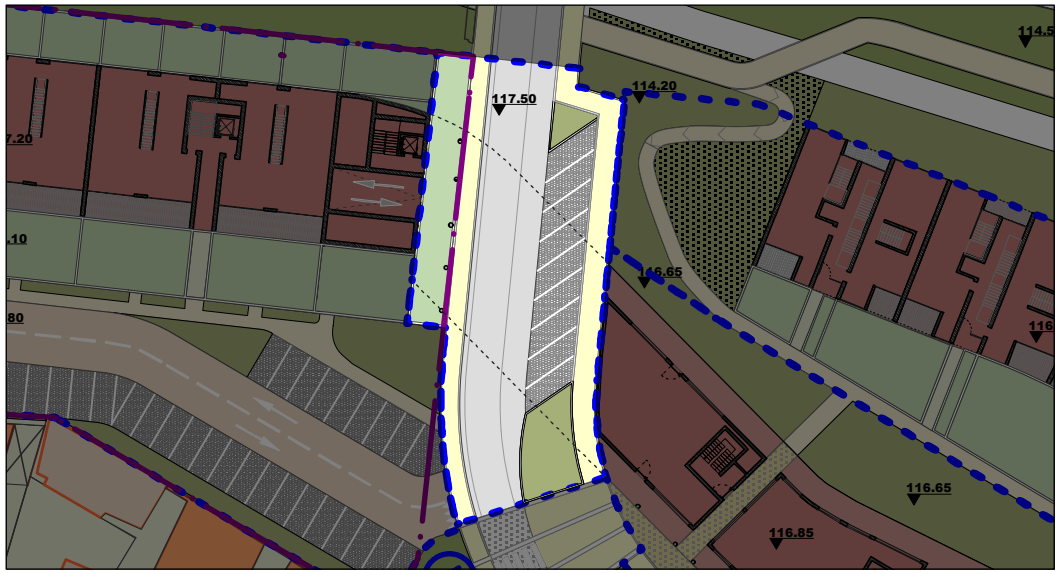
piano primo-secondo-terzo : simplex 105mq ; 80 mq ; 105 mq



piano quarto : duplex 140mq ; 130 mq ; 140 mq

piano attico





PERIMETRO DEL PLESSO

- La sagoma di massimo inviluppo dell'edificio coincide con il perimetro del plesso

PLESSO 2

DATI QUANTITATIVI

Superficie coperta massima 500 mq.
h media apparato di gronda 13,00 metri
volume massimo realizzabile1.800 mc

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenza e accessori. direzionale - commerciale, artigianato di servizio.

NOTE PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'edificio compreso nel plesso 2 sarà un edificio con struttura a ponte che dovrà consentire il passaggio della viabilità di progetto del piano e dei percorsi e spazi pedonali.
In corrispondenza del passaggio viabilistico dovrà essere mantenuta un'altezza libera dalla quota stradale di piano di almeno metri 5,00.

Eventuali strutture di sostegno dovranno comunque essere mantenute al di fuori del sedime stradale e dovranno consentire il libero accesso alle aree a parcheggio e/o riservate alla circolazione pedonale contigue.

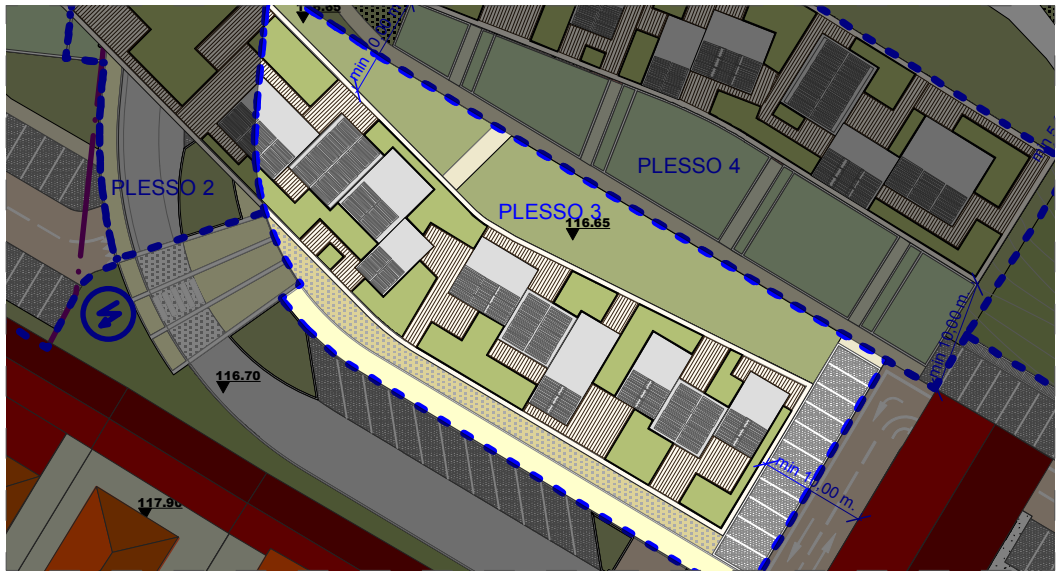
La copertura potrà essere a falda o piana e comunque conforme alle normative di Piano Particolareggiato.

E' fatto obbligo il convenzionamento o atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La volumetria dell'edificio è così suddivisa:
- mc 1.593 volume del P.P.
- mc 207 volume art. 8/a variante n.4 al P.R.G.

CARATTERISTICHE DEL PLESSO

Il plesso 2 per la sua peculiarità è quello che caratterizza l'intervento di Piano in quanto costituisce un edificio a ponte sulla strada di progetto di via Monte Crocetta. L'incrocio dei fabbricati con la viabilità accentua la dinamicità dell'intervento e richiama il tema del sottoportico tipico dei centri storici; il fabbricato si svolge quindi parallelamente alla Roggia e ne riprende l'andamento sinuoso, consente l'accesso carrabile a una sorta di corte interna dove il verde predomina, quasi fosse un grande parco all'interno del centro storico.
L'edificio a ponte lascia i primi due piani fuori terra liberi per agevolare il traffico carrabile e pedonale e potrà essere costituito da una struttura leggera.
Vista la posizione e le caratteristiche la destinazione d'uso sarà prevalentemente commerciale/direzionale.



PERIMETRO DEL PLESSO

- La sagoma di massimo inviluppo dell'edificio coincide con il perimetro del plesso

PLESSO 3

DATI QUANTITATIVI

Superficie coperta massima 1.200 mq.
h media apparato di gronda 13,00 metri
volume massimo realizzabile 12.456 mc

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenza e accessori. direzionale - commerciale, artigianato di servizio.

NOTE PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La copertura potrà essere a falda o piana e comunque conforme alle normative di Piano Particolareggiato.

E' fatto obbligo il covenzionamento o atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

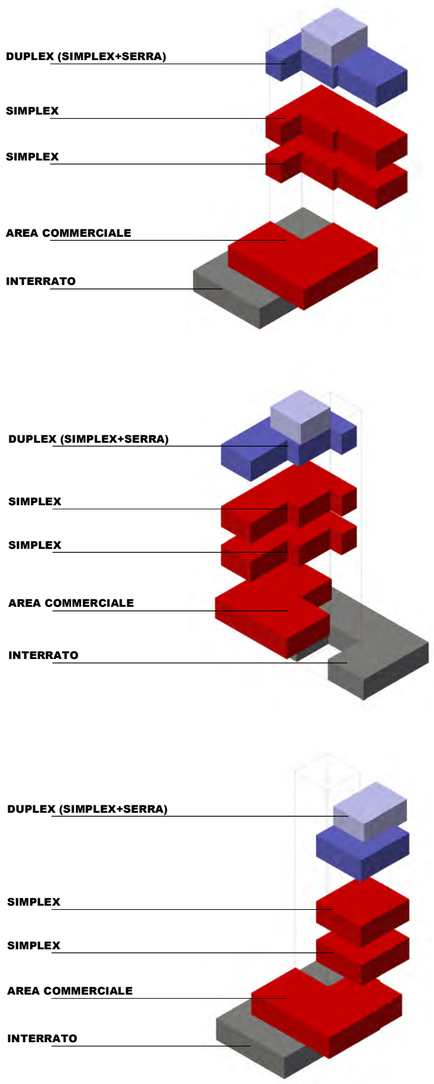
La volumetria dell'edificio è così suddivisa:
- mc 10.079 volume del P.P.
- mc 1.312 volume art. 8/a variante n.4 al P.R.G.
- mc 1.065 volume art. 6/a variante n.4 al P.R.G.

CARATTERISTICHE DEL PLESSO

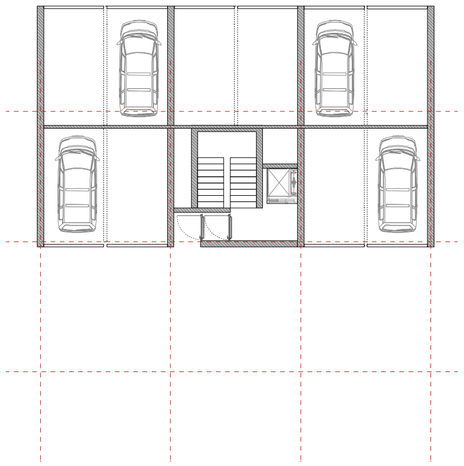
In continuità con i precedenti plessi, anche il fabbricato di questo plesso presenterà le medesime caratteristiche estetiche rendendo l'intervento omogeneo. Si differenzierà in parte per l'altezza e per le destinazioni d'uso. Il fabbricato sarà infatti a 4 piani fuori terra più il piano adibito ai volumi art. 6/a (come per l'edificio L10 di cui è già stata presentata istanza di permesso di costruire. Il piano terra sarà adibito esclusivamente a destinazioni commerciali-direzionali. Sul lato sud il plesso confina con i marciapiedi della strada di progetto di via monte crocetta e i parcheggi che favoriranno la fruizione delle attività commerciali stesse, sul lato nord il verde pubblico consentirà di creare un ambito più appartato e protetto immediatamente prospiciente alle stesse attività.

E' consentito sul fronte sud l'allineamento con il fabbricato L10 anche con corpi di fabbrica ed elementi architettonici ad un piano previsti puntualmente che favoriscano la fruizione dello spazio pubblico con strutture adibite al riparo e alla sosta pedonale.

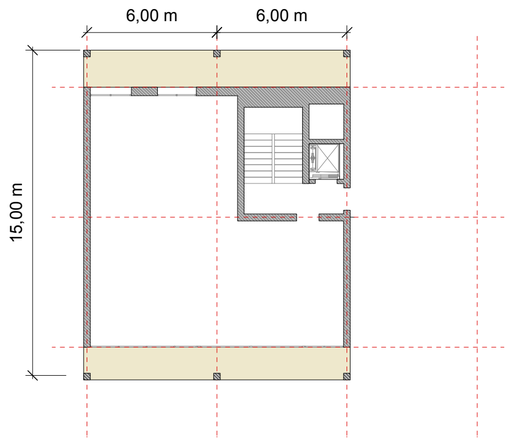
TIPOLOGIA B



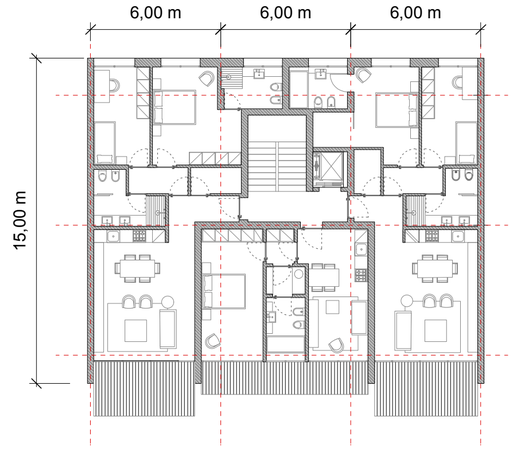
piano interrato

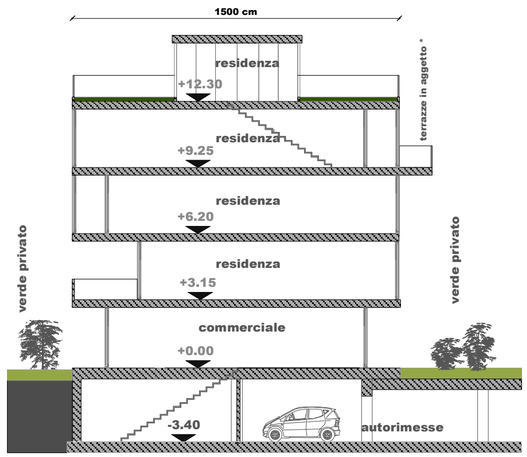


piano terra : area commerciale

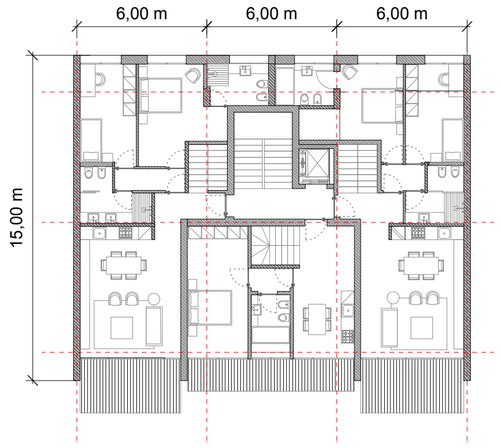


piano primo-secondo : simplex
80mq ; 47 mq ; 80 mq





piano terzo : duplex
110mq ; 75 mq ; 110 mq



piano attico

PERIMETRO DEL PLESSO - - - - -

- La sagoma di massimo inviluppo dell'edificio coincide con il perimetro del plesso
- La fascia di rispetto di 5,00 metri dal limite della Roggia dovrà essere resa accessibile per le operazioni di manutenzione della Roggia stessa.
- Non costituiscono volumi i vani scala non riscaldati e con almeno due lati aperti.

PLESSO 4

DATI QUANTITATIVI

Superficie coperta massima 1.600 mq.
h media apparato di gronda 13,00 metri
volume massimo realizzabile 12.311 mc

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenza e accessori, direzionale.

NOTE PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La copertura potrà essere a falda o piana e comunque conforme alle normative di Piano Particolareggiato.

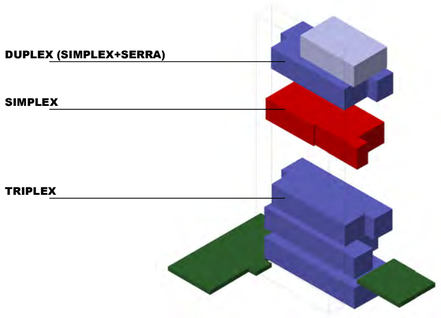
E' fatto obbligo il covenzionamento o atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

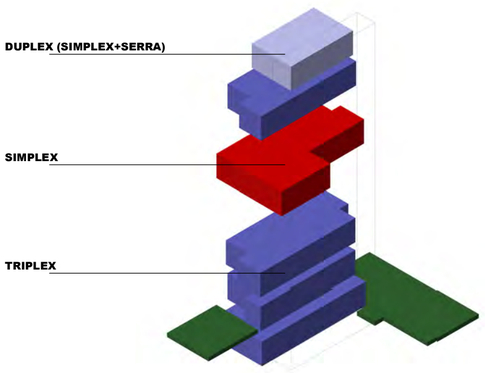
La volumetria dell'edificio è così suddivisa:
- mc 9.962 volume del P.P.
- mc 1.296 volume art. 8/a variante n.4 al P.R.G.
- mc 1.053 volume art. 6/a variante n.4 al P.R.G.

CARATTERISTICHE DEL PLESSO

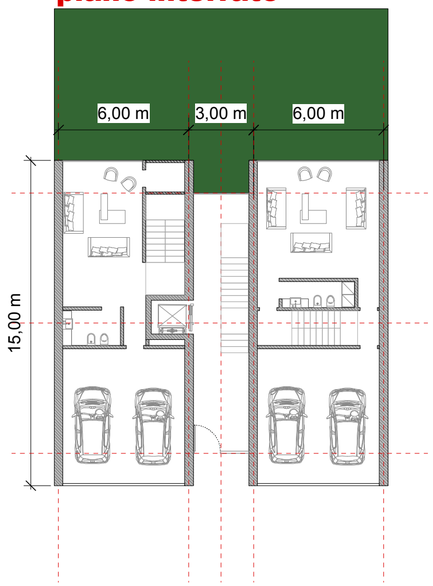
Isolato rispetto ai plessi precedenti , il plesso 4 delimita un'area parallela al plesso 3 e prospiciente la roggia. Questo plesso per la sua posizione favorevole rispetto alla fruizione del verde e degli spazi aperti si configurerà come quello di maggior pregio e ad uso quasi esclusivamente residenziale. Al piano terra è stato infatti ricavato lungo il lato sud uno spazio di pertinenza che consentirà alle unità immobiliari dei piani terra di avere del verde e degli accessi esclusivi. Sul lato nord una fascia di verde pubblico separa il plesso dalla roggia.
Il terreno, anziché essere modellato con gradoni e muri di contenimento degraderà dolcemente verso la roggia creando così la possibilità di illuminare i piani interrati dell'edificio stesso. In questo modo il dislivello consentirà anche un leggero distacco dai piani terra sul lato nord per limitare l'introspezione verso gli alloggi privati.
Le altezze sono sempre di 4 piani più il volume art. 6/a.

TIPOLOGIA C

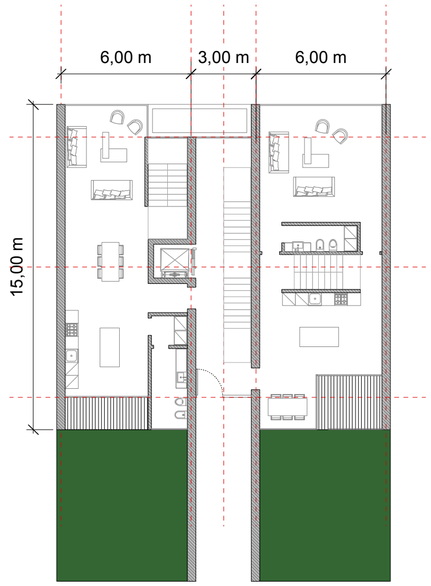




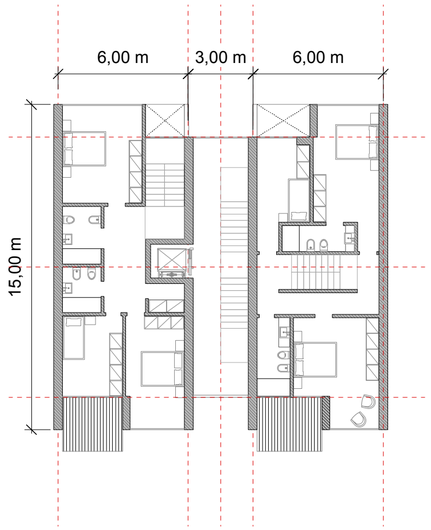
piano interrato



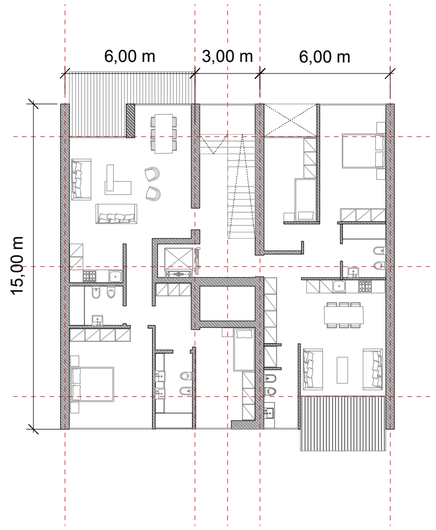
piano terra : triplex
200 + 200 mq



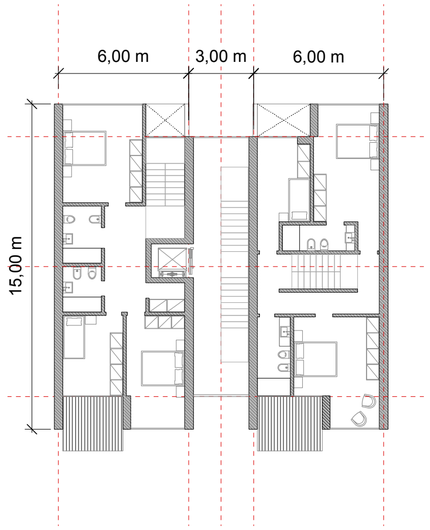
piano primo: triplex



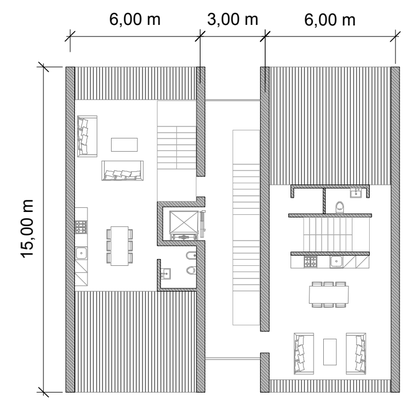
piano secondo: simplex
80mq ; 80mq



piano terzo: duplex
130mq ; 130mq



piano attico



PERIMETRO DEL PLESSO

- La sagoma di massimo inviluppo dell'edificio coincide con il perimetro del plesso

PLESSO 5

DATI QUANTITATIVI

Superficie coperta massima 1.400 mq.
h media apparato di gronda 13,00 metri
volume massimo realizzabile 15.850 mc

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenza e accessori. direzionale - commerciale, artigianato di servizio.

NOTE PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La copertura potrà essere a falda o piana e comunque conforme alle normative di Piano Particolareggiato.

E' fatto obbligo il covenzionamento o atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La volumetria dell'edificio è così suddivisa:
- mc 11.605 volume del P.P.
- mc 2.450 volume art. 8/a variante n.4 al P.R.G.
- mc 1.795 volume art. 6/a variante n.4 al P.R.G.

CARATTERISTICHE DEL PLESSO

La variante di piano prevede per questo plesso già in parte realizzato, la revisione degli spazi scoperti e la distribuzione degli standard pur mantenendo inalterate le quantità previste nel piano vigente.