RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROGETTO “BORGO MASONA”

ALLEGATO A

ELEMENTI GUIDA RELATIVI AL CONTESTO D’INTERVENTO

E SCELTE PROGETTUALI

Come da disposizioni presenti nelle norme tecniche operative del piano degli interventi del Comune di Sandrigo, approvate nel Marzo 2015, per l'area accatastata al foglio 5 mappale 681, 682, 683 e 684, come da disposizione dell'art.27 [1] ed in vista della convenzione da stipulare tra privato e pubblico, si conduce un'analisi del contesto esistente per l'elaborazione di alcune linee guida che accompagneranno le scelte progettuali sull'area di progetto in via Masona.

Nello specifico, a seguito della demolizione dei fabbricati di proprietà della ditta Guerra per successivo recupero della volumetria calcolata secondo art. 12 [2] del vigente piano interventi, sono stati certificati mc demoliti pari a 3783,66, definiti dal piano anche come volume demolito e meglio definiti nella tabella presente a pagina 3.

Il progetto urbano nell'area a nord di via San Sisto quindi, ha da subito considerato la predisposizione di spazi ad uso pubblico e privato che siano adeguati ed in sintonia con l'effettivo nuovo carico urbanistico che si andrà a generare a seguito all'intervento edilizio stesso.

L'allargamento della carreggiata su Via Masona, laddove possibile, è un aspetto che il piano interventi ha pianificato sia per l'incremento viario dovuto ai nuovi edifici sia a garanzia di uno standard qualitativo dell'area.

---

[1] **Art. 27**
Tessuto residenziale di nuovo impianto
Destinazione d'uso: valgono le norme previste dall'Art. 22.1
Tipologia d'intervento: In queste zone il PI si attua attraverso intervento indiretto di cui all'Art. 9.
Parametri urbanistici
- Indice di fabbricabilità territoriale It = 1,00 mc/mq.
- Altezza massima 3 piani fuori terra

L'edificabilità di tali aree è soggetta a convenzione nella quale si dà atto delle modalità con cui vengono applicati l'Art. 14 e l'Art. 13 delle presenti norme.
Le aree già convenzionate e i piani attuativi vigenti sono confermati fino alla loro scadenza secondo le modalità già concordate.
L'area C 2.1 può essere realizzata a fronte della demolizione dell'elemento di degrado numero 1 con un volume calcolato come dall'Art. 12. Gli edifici dovranno avere altezza massima limitata a due piani, con tipologia unifamiliare/bifamiliare/schiera. L'intervento dovrà avere caratteristiche di impianto, tipologiche e di scelta dei materiali coerenti con le indicazioni per le zone agricole con particolare riferimento al Borgo rurale di via Masona/via Monte Ortigara di cui farà parte.
L'intervento è soggetto a:
- opere di urbanizzazione primaria: realizzazione di almeno un posto auto esterno pubblico/di uso pubblico per ogni unità abitativa;
- opere di urbanizzazione secondaria: non dovute;
- cessione di parte dell'area per la messa in sicurezza di via Masona;
- relativa realizzazione di marciapiede per un importo minimo di 18.000 €;
- realizzazione di eventuali altre opere di urbanizzazione collegate a compensazione degli oneri primari e secondari;
- mitigazione ambientale da realizzarsi al confine della nuova zona e comunque a non più di tre metri dalla zona edificabile.

Vista la vicinanza ad edifici tutelati si prescrive che il progetto sia accompagnato da elaborati planimetrici, render e fotoinserimenti che consentano di valutare l'impatto nel contesto.

[2] **Art. 12** Credito edilizio e istituzione del Registro dei crediti edilizi

Oltre all'allargamento stradale l'art. 27 prevede anche la realizzazione del marciapiede che si collegherà con la nuova pista ciclo-pedonale già realizzata su via San Sisto mediante un attraversamento ciclo-pedonale segnalato.

Tutti questi interventi, uniti alla mitigazione ambientale da realizzare sull'area sud sono stati recepiti dalla committenza e saranno realizzati contestualmente alle opere di dotazione degli standard primari.

NUOVA VOLUMETRIA DI PROGETTO

Come descritto e meglio indicato nella tabella seguente, il volume totale di demolizione eseguito risulta essere pari a 3783,66 mc e, come riportato dall'articolo 12 del vigente piano, è stato possibile calare sulla nuova area C2.1 una volumetria virtuale pari al 50% della volumetria demolita, ovvero 1.891,00 mc.

CALCOLO DEL VOLUME DA DEMOLIRE AI FINI DEL CALCOLO DEL VOLUME SECONDO ART. 12 DELLE NORME ATTUALEMENTE IN VIGORE

INDIVIDUAZIONE CATASTALE FOGLIO 12 PARTICELLA 1079
PORZIONE SUB 8
INDIVIDUAZIONE PROGETTO COMUNALE
approvato in data 29 maggio 1972
NOME PROGETTO: Costruzione di una stalla
RIFERIMENTO FILE ALLEGATO: 01 PROGETTO STALLA

LATO 1	LATO 2	ALTEZZA	VOL. PORZIONE
39,25	14,5	3,0	1707,38 mc
10,25	14,5	3,0	445,88 mc
9,25	14,5	2,35	315,19 mc

INDIVIDUAZIONE CATASTALE FOGLIO 12 PARTICELLA 1079
PORZIONE SUB 9
INDIVIDUAZIONE PROGETTO COMUNALE
approvato in data 09 gennaio 1986
NOME PROGETTO: Costruzione di una tettoia e di una mangiatoia
RIFERIMENTO FILE ALLEGATO: 02 COSTRUZIONE TETTOIA

LATO 1	LATO 2	ALTEZZA	VOL. PORZIONE
42,0	3,0	3,0	378,00 mc

INDIVIDUAZIONE CATASTALE FOGLIO 12 PARTICELLA 1079
PORZIONE SUB 10
INDIVIDUAZIONE PROGETTO COMUNALE
approvato in data 27 agosto 1992
NOME PROGETTO: Costruzione di una tettoia e di una mangiatoia
RIFERIMENTO FILE ALLEGATO: 03 ANNESSI AGRICOLI

LATO 1	LATO 2	ALTEZZA	VOL. PORZIONE
9,15	25,2	2,45	564,92 mc

INDIVIDUAZIONE CATASTALE FOGLIO 12 PARTICELLA 1079
PORZIONE SUB 7
INDIVIDUAZIONE PROGETTO COMUNALE
approvato in data 27 agosto 1992
NOME PROGETTO: Costruzione di una tettoia e di una mangiatoia
RIFERIMENTO FILE ALLEGATO: 03 ANNESSI AGRICOLI

LATO 1	LATO 2	ALTEZZA	VOL. PORZIONE
11,00	5,8	3,0	191,4 mc

INDIVIDUAZIONE CATASTALE FOGLIO 12 PARTICELLA 1079
PORZIONE SUB 6
INDIVIDUAZIONE PROGETTO COMUNALE
approvato in data 27 agosto 1992
NOME PROGETTO: Costruzione di una tettoia e di una mangiatoia
RIFERIMENTO FILE ALLEGATO: 03 ANNESSI AGRICOLI

LATO 1	LATO 2	ALTEZZA	VOL. PORZIONE
13,95	10,5	2,47 0,5	180,90 mc

L1+L2

TOTALE DEI VOLUMI DA DEMOLIRE	3783,66 mc
CALCOLO DEL VOLUME IN TRASFORMAZIONE	50 %
NUOVO VOLUME TRASFERITO SU MAPPALE 682	1891,83

LINEE GUIDA DI PROGETTO COLLEGATE AL BORGO MASONA ESISTENTE:

Da un'attenta ricognizione del contesto esistente attuale, sono stati individuati dieci temi fondamentali riguardanti il paesaggio, con lo scopo di analizzare e porre in risalto i tratti qualitativi in ottica futura, e poter predisporre conformemente sul nuovo edificato delle scelte in linea con l'assetto esistente, affinché esso risulti ben inserito nel contesto paesaggistico.

Si ricorda che a sud del mappale 682, esiste un vincolo di inedificabilità, e pertanto la nuova espansione si configurerà come l'anello di chiusura del denso assetto edilizio presente a nord.

Ecco perché analizzare i seguenti punti sarà un primo passo per chiarire e mettere in luce i caratteri costruttivi di pregio. Nel procedere in questa valutazione sono state inizialmente eseguite delle osservazioni in sito, le quali hanno documentato attraverso fotogrammi sull'esistente, alcuni caratteri costruttivi di pregio per ogni singolo tema. Valutata l'esistenza di questi elementi di qualità da conservare, sono state elaborate delle considerazioni guida propedeutiche alla sintesi finale, che dovrebbe costituire i tratti distintivi su cui lavorare nella successiva progettazione degli spazi sia interni che esterni di ogni singola unità.

Sono stati individuati quindi dieci punti di analisi:

01 Assetto delle coperture ed orientamento

02 Schema degli accessi carrai e pedonali

03 Tipologia delle recinzioni dei lotti

04 Finiture esterne dei fabbricati

05 Finiture delle forometrie

06 Schema del coronamento dei fabbricati: cornici e sporti

07 Sintesi degli annessi ai fabbricati residenziali

08 Camini ed attacchi al cielo

09 Metrica dei fori

10 Sistemazioni esterne

CONSIDERAZIONI DI PROGETTO:

A seguito dello studio effettuato il progetto urbano ha cercato di porre in risalto tre aspetti significativi presenti e si sono studiati in modo particolari:

1) gli accessi ai lotti nel rispetto della situazione esistente.

2) l'orientamento degli agglomerati esistenti con particolare riferimento all'orientamento delle coperture

3) Fabbricati residenziali e rapporto con gli annessi ad uso diverso dalla residenza.

Con riferimento agli accessi ai lotti, aspetto molto importante perché disciplinato anche da specifiche norme inerenti la sicurezza stradale, si è cercato di evitare una conformazione tipica definita modello "lottizzazione", con strada unica di accesso ai lotti, ma di privilegiare un impianto caratterizzato da spazio di stallo ed accesso diretto al lotto. Questo distribuzione ha determinato il sorgere di uno schema compositivo degli accessi, adattabile alle singole necessità dei lotti, ma allo stesso tempo dal punto di vista planimetrico una forma unica.

Ciò ha reso distinguibile questi punti di connessione tra le aree viarie ed i lotti senza tralasciare l'aspetto della realtà di borgo. Il risultato è la predisposizione di numero tre accessi lungo via Masona in completa sicurezza con i parametri di visibilità per l'ingresso e l'uscita ai lotti; la realizzazione di una serie di posti auto ben calibrati ad uso sia dei lotti ma anche del pubblico in generale che frequenta il nuovo insediamento. In questo modo anche i pedoni possono privilegiare di uno spazio adeguato per un ritrovo al centro dell'area di progetto e lontani dal passaggio dei veicoli.

Il secondo punto ha messo in luce lo schema a pettine dei fabbricati esistenti che si viene a generare guardando l'area sia dal basso che dall'alto. Ecco quindi che anche la tendenza di tutti i futuri fabbricati sarà quella di rispettare l'orientamento delle falde già consolidate nel tempo ed in posizione perpendicolare rispetto alla strada.

L'ultimo punto, ovvero il terzo, è un aspetto sentito dello sviluppo urbano odierno, ma risulta essere anche un tratto analizzato sul contesto attorno al

nuovo borgo, in quanto il continuo proliferare di piccoli annessi spesso in contrasto con i fabbricati esistenti è un aspetto su cui soffermare la progettazione futura. Il progetto cercherà di creare una serie di volumi tecnici che ben si integrano con il fabbricato principale, ben bilanciati rispetto ad altezze e larghezze: sia per scelta di materiali che siano comuni, sia per quanto riguarda aspetti dimensionali e della metrica dei fori.

Il progetto ha l'obiettivo di rendere l'area di progetto un piccolo agglomerato dove si possa respirare una qualità di vita non solo dentro al proprio lotto di proprietà ma anche esternamente cercando di creare nuove connessioni cin il territorio circostante.

Sandrigo, 18-04-2016

Manuel Cason Architetto