



COMUNE DI THIENE
Provincia di Vicenza



P.I.
PIANO DEGLI INTERVENTI

Fascicolo

1

Relazione illustrativa



REVISIONE NOVEMBRE 2016

arch. Gherardo Pertile
arch. Giulia Dalla Vecchia
ing. Lorenzo Dalla vecchia
ing. Giuseppe Costa
ing. Silvia Dall'Igna

A seguito degli incarichi di revisione degli edifici del centro storico gradati 3 e di quelli esterni al centro storico con grado di protezione 4, sono state effettuate le modifiche ed integrazioni, suddivise per tipologia e sotto elencate.

Verifica critica ed eventuale revisione delle schede degli edifici del centro storico aventi grado 3

Sono stati valutati i seguenti 181 edifici del patrimonio edilizio beni ambientali del centro storico – edifici con scheda denominata B

Beni ambientali CS	Beni ambientali CS	Beni ambientali CS	Beni ambientali CS	Beni ambientali CS
B043	B328	B405	B462	B546
B048	B331	B406	B463	B553
B050	B333	B408	B464	B562
B051	B334	B409	B467	B580
B055	B335	B410	B468	B582
B097	B336	B412	B469	B590
B098	B339	B413	B470	B591
B099	B340	B414	B471	B592
B100	B345	B415	B474	B594
B102	B349	B418	B476	B595
B103	B350	B419	B478	B599
B105	B351	B420	B480	B600
B109	B352	B421	B482	B601
B110	B353	B422	B484	B602
B111	B354	B427	B489	B604
B112	B355	B431	B490	B617
B125	B356	B432	B491	B618
B156	B359	B433	B492	B619
B175	B364	B435	B493	B620
B178	B365	B436	B494	B621
B188	B371	B438	B495	B622
B202	B373	B440	B496	B623
B204	B374	B441	B505	B628
B304	B377	B442	B510	B630
B305	B378	B443	B516	B631
B306	B379	B444	B517	B634
B307	B381	B445	B528	B638
B308	B382	B446	B531	B639
B315	B386	B449	B534	B640
B317	B387	B450	B535	B643
B318	B388	B451	B540	B646
B320	B389	B452	B541	B649
B323	B391	B456	B542	B654
B324	B392	B457	B543	B655
B326	B395	B460	B544	B656
B327	B402	B461	B545	B658
				B666

Sono stati valutati, e pertanto inseriti nell'apposito fascicolo allegato alla presente, anche i seguenti edifici del patrimonio edilizio del centro storico, sebbene non classificati come beni ambientali, ma classificati comunque con grado 3 o 4

Patrimonio edilizio CS
121 rinominata B320b e riclassificata grado 4
201a rinominata 202b grado 4 con sopraelevazione
218
245
266
270
276
356 riclassificata 4
360
362
395 riclassificata 4
401
449
465
533b

A seguito dell'analisi effettuata, si propone:

- che l'edificio schedato al numero 356 sia riclassificato con grado 4
- che l'edificio schedato al numero 395 sia riclassificato con grado 4
- che l'unità immobiliare 201a di grado 4, sia rinominata 202b di grado 4 con sopraelevazione
- che l'unità immobiliare 533b di grado 4, riclassificata con grado 5 a seguito di specifica richiesta della ditta proprietaria

Dopo aver valutato e confrontato le condizioni e la localizzazione degli edifici oggetto di indagine, si propone inoltre il declassamento da grado 3 a 4 oppure in un caso a 5, dei seguenti immobili:

- scheda edificio B051 passaggio da grado 3 a 4
- scheda edificio B099 passaggio da grado 3 a 4
- scheda edificio ex 121 ora B320b passaggio da grado 3 a 4
- scheda edificio B349 passaggio da grado 3 a 4
- scheda edificio B350 passaggio da grado 3 a 4
- scheda edificio B352 passaggio da grado 3 a 4
- scheda edificio B353 passaggio da grado 3 a 4
- scheda edificio B355 passaggio da grado 3 a 4
- scheda edificio B356 passaggio da grado 3 a 4
- scheda edificio B386 passaggio da grado 3 a 4
- scheda edificio B418 passaggio da grado 3 a 4 CON SOPRAELEVAZIONE
- scheda edificio B419 UNITA' b passaggio da grado 3 a 4
- scheda edificio B419 UNITA' c passaggio da grado 3 a 5

Schede edifici esterni al Centro Storico classificati con grado 4

L'incarico prevedeva la trasposizione dei dati contenuti nelle schede esistenti su banca dati informatizzata, preceduta dalle seguenti valutazioni:

- verifica, mediante sopralluoghi sul posto, dei dati e dei contenuti presenti nella scheda;
- analisi di quanto rilevato e conferma o proposta di revisione del grado di protezione e intervento;
- verifica ed eventuale accoglimento di particolari interventi richiesti dai cittadini;
- aggiornamento dati a seguito della verifica suddetta e restituzione su modello tipo già utilizzato per la schedatura degli edifici compresi nel centro storico.

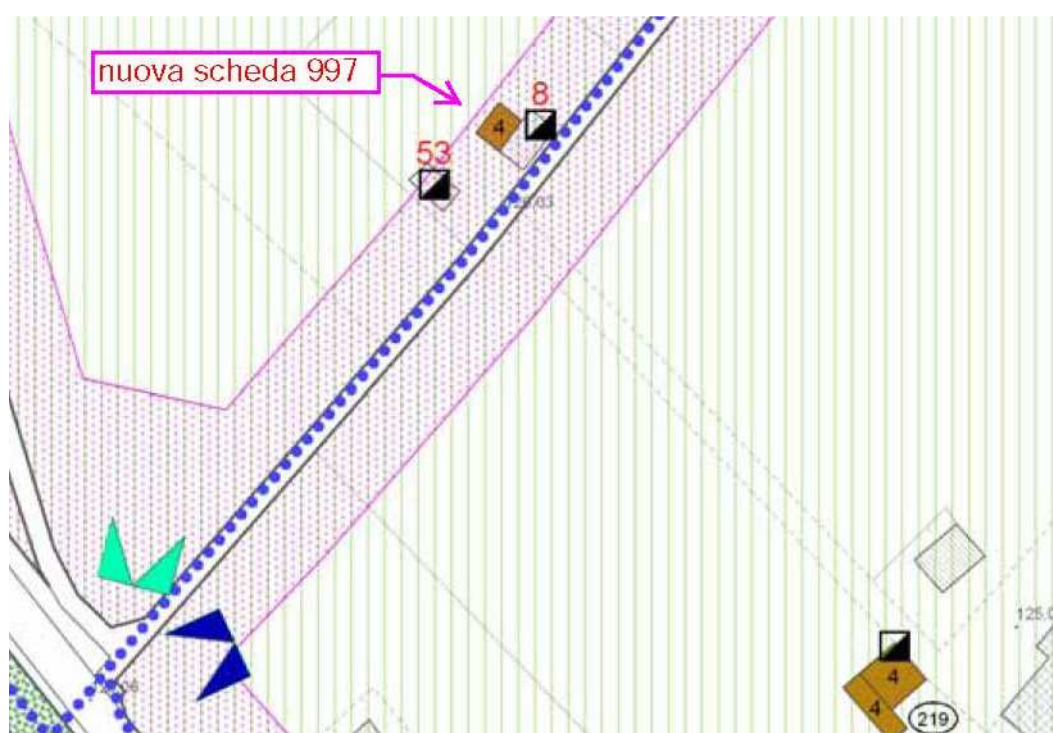
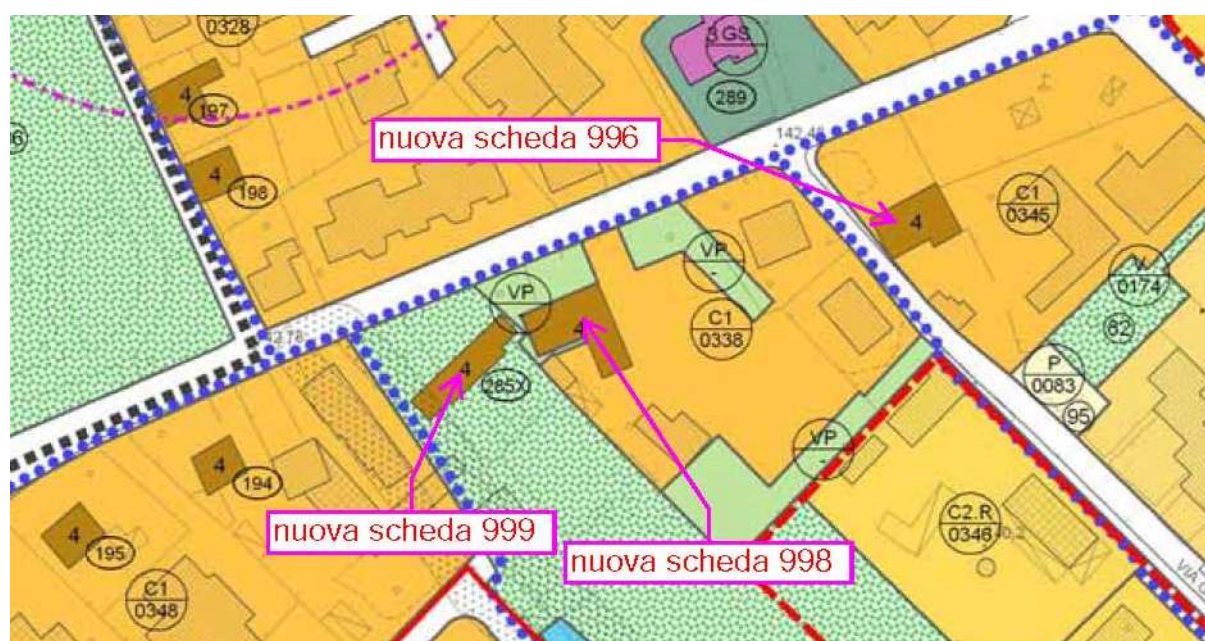
A seguito dei sopralluoghi e delle verifiche effettuate sono state trasposte su supporto informatico n. 167 schede di edifici

Beni ambientali esterni CS	Beni ambientali esterni CS	Beni ambientali esterni CS	Beni ambientali esterni CS	Beni ambientali esterni CS
B001	B037	B118	B230	B266
B002	B038	B119	B231	B267
B003	B062	B120	B232	B268
B004	B063	B180	B233	B269
B005	B064	B181	B234	B270
B006	B073	B182	B235	B271
B007	B074	B190	B237	B272
B008	B075	B191	B238	B273
B009	B076	B192	B239	B274
B010	B078	B193	B240	B276
B011	B079	B194	B241	B277
B012	B080	B195	B242	B278
B014	B081	B196	B244	B279
B015	B082	B197	B246	B280
B016	B083	B198	B247	B281
B018	B084	B199	B248	B282
B019	B085	B209	B249	B283
B020	B086	B210	B250	B284
B021	B087	B211	B251	B285
B022	B088	B212	B252	B286
B023	B089	B213	B253	B287
B024	B090	B214	B254	B288
B025	B091	B215	B255	B289
B026	B092	B218	B256	B372
B027	B093	B219	B257	B659
B028	B094	B221	B258	B668
B030	B095	B223	B259	B669
B031	B096	B224	B260	B670
B032	B113	B225	B261	B671
B033	B114	B226	B262	B672
B034	B115	B227	B263	B673
B035	B116	B228	B264	B996
B036	B117	B229	B265	B997
				B998
				B999

Nel corso delle verifiche si è reso necessario rinominare la scheda **285X** che censiva l'edificio del "tiro a segno nazionale" in quanto presentava la medesima numerazione di altro edificio. Il tiro a segno è stato pertanto rinominato **scheda 999** ed il vicino edificio, che pur essendo individuato quale edificio di grado 4 era privo di numerazione, è numerato **scheda 998** (N_Area: 064). Sempre nelle vicinanze, all'angolo tra via Europa e via Genova, viene censito con **scheda 996** (N_Area: 062) l'edificio esistente gradato 4.

Un altro edificio sito in Corso Campagna, viene censito alla **scheda 997** (N_Area: 043).

Nelle schede n. B209, B231 e B238 vengono altresì ricompresi gli edifici individuati da banca dati con i N_Area: 025 (vicino scheda B209) – 081 (vicino scheda B231) -104 (vicino scheda B238).



Dopo aver valutato e confrontato le condizioni e la localizzazione degli edifici oggetto di indagine, si propone il declassamento da grado 4 a 5 dei seguenti immobili:

- scheda edificio 035 passaggio da grado 4 a 5
- scheda edificio 036 passaggio da grado 4 a 5
- scheda edificio 037 passaggio da grado 4 a 5
- scheda edificio 671 passaggio da grado 4 a 5

Non si ritiene invece ammissibile la modifica del grado di intervento nei seguenti casi, seppur oggetto di specifica richiesta:

- scheda edificio 022 si riconferma il grado 4 in quanto si ritiene che lo stesso per dimensione, collocazione e presenza di elementi architettonici tipici, sia di buon valore architettonico e presenti una valenza ambientale legata anche alla sagoma e tipologia di impianto.
- scheda edificio 282 si riconferma il grado 4 in quanto l'edificio ha collocazione e dimensioni un tempo funzionali all'adiacente attività agricola e rappresenta pertanto memoria storica per la sua funzione. Non si ritiene di riclassificarlo in quanto se ne auspica la ristrutturazione con medesima sagoma e volumetria, senza spostamento dell'impianto originario.

A seguito delle richieste pervenute dai cittadini, si propongono alcune modifiche alle seguenti schede del centro storico:

1. scheda B100 – Si concede la possibilità di sostituire il retrostante garage in lamiera. Il nuovo annesso eventualmente proposto, dovrà essere rispettoso delle norme e tipologie per gli edifici del centro storico.
2. scheda B378 – Si provvede a rendere maggiormente leggibile la normativa per consentire l'abbassamento dei fori vetrina nel caso di attività commerciali al piano terra, previo parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio.
3. schede B418 e B419 – all'edificio 418 viene attribuito il grado di intervento 4 con sopraelevazione. Per l'edificio 419, la loggia è classificata 4, la rimanente porzione viene riclassificata 5. Il corpo principale su via Fogazzaro rimane di grado 3. Per tutti gli Interventi che saranno effettuati si prescrive il recupero degli elementi originari e nel caso di chiusura con vetrate della loggia, la vetrata dovrà essere arretrata rispetto al colonnato – viene aggiornata la cartografia conseguentemente come sotto indicato

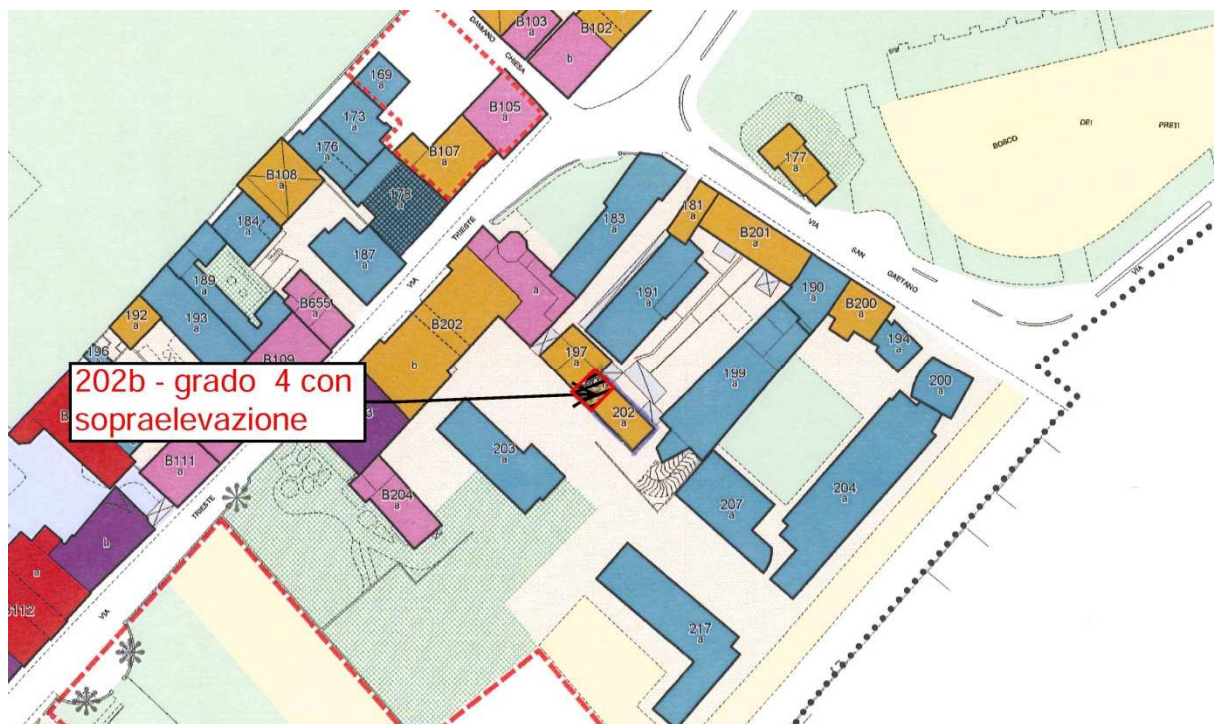


4. scheda 533 unità b – Il grado di intervento viene riclassificato 5. Si auspica uno studio delle forometrie per rendere uniforme ed armonioso con il contesto circostante il nuovo edificio



5. scheda B656 – l'immobile viene riclassificato con grado 4 e se ne consente la demolizione con fedele ricostruzione e recupero dei materiali e delle caratteristiche di pregio

6. scheda 201 a – la scheda dell'edificio del patrimonio edilizio del centro storico denominata 201a viene accorpata a quella del vicino edificio e rinominata pertanto 202 b, (è la porzione di edificio ora compresa tra gli edifici 197 a e 202 a) e viene riclassificata 4 con possibilità di sopraelevazione fino alla linea di gronda degli adiacenti edifici, la modifica verrà riportata in cartografia – vedi estratto sottostante



A seguito delle richieste pervenute dai cittadini, si propongono alcune modifiche alle seguenti schede degli edifici esterni al centro storico:

1. scheda 008 - si ammette l'arretramento e fedele ricostruzione dei corpi di fabbrica principali dell'edificio
2. scheda 038 - viene ammessa la ricomposizione volumetrica con progetto unitario che preveda l'eliminazione delle superfetazioni e riutilizzo della volumetria
3. scheda 266 - si riclassificano con grado 5 tutti gli edifici della corte ad eccezione della colombara. Gli edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche proprie della zona agricola e mantenere l'impianto tipologico della preesistente corte. Non sono consentiti ampliamenti volumetrici.
4. scheda 009 - si consente ampliamento fino ad un massimo del 30% della volumetria esistente, senza modificarne il grado di intervento
5. scheda 063 - viene consentito l'ampliamento ad 1 piano fuori terra, con fronte che non sopravanzi il fronte della torretta
6. scheda 258 - viene ammessa la sopraelevazione del mappale 121 per totali massimi 180 mc del corpo di fabbrica posto sul retro, previa demolizione delle superfetazioni e delle baracche presenti

7. scheda 218 - ammessa la ricomposizione volumetrica con progetto unitario degli edifici delineanti la corte. Non si ammettono nuovi accessi carrai da via Campazzi

In accoglimento di una specifica richiesta, si è valutato di meglio precisare tra gli elementi consentiti per gli edifici di grado 3, l'abbassamento dei fori vetrina a specifiche condizioni. Si riporta di seguito stralcio della normativa, art Art. 29 DEFINIZIONE E MODALITÀ DEGLI INTERVENTI E DEI TIPI DI INTERVENTO con modifiche in evidenza.

GRADO 3 - Ristrutturazione edilizia parziale di tipo 1 "interventi di ristrutturazione edilizia" come definiti dal D.P.R. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. d) e successive modificazioni ed integrazioni, quando non applicati all'intero edificio ed esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale:

Sono gli interventi rivolti a trasformare parzialmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi ammessi comprendono opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna, anche con l'aumento del numero delle unità abitative, o conseguenti alla modifica delle destinazioni d'uso, ammissibili per la ZTO di appartenenza, ed in particolare sono previsti:

- mantenimento dei muri costituenti il tipo edilizio;
- rinnovo degli elementi strutturali con l'impiego di materiali e tecniche simili a quelli originari, nel rispetto della tipologia edilizia, come identificata dall'analisi storica richiesta unitamente alla presentazione del progetto, e degli elementi di pregio, senza alterazioni volumetriche e planivolumetriche e di sagoma e senza alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture; la modifica di questi ultimi elementi è ammessa solamente al fine di riordino delle coperture e senza alterazioni dei prospetti principali, adottando le pendenze ed i materiali previsti nell'art. 36, per le coperture; in quest'ultima ipotesi è ammesso il conseguente incremento volumetrico;
- le seguenti operazioni sul corpo scala:
 - a) il mantenimento nella posizione di quello originario o consolidato
 - b) il rifacimento, l'integrazione o la sostituzione
 - c) il rifacimento in altra posizione quando si sia in assenza di vano scala,
 - d) l'eliminazione dell'elemento distributivo verticale quando si operi una fusione di più unità immobiliari; la soluzione finale dovrà comunque risultare coerente e omogenea col tipo edilizio originario ipotizzato;
- ripristino e conservazione delle aperture originarie,
- mantenimento, se possibile, dei solai e delle strutture di copertura in legno,
- realizzazione di locali interrati di pertinenza delle unità immobiliari comprese nell'edificio principale, purché all'interno del sedime dello stesso, previo accertamento di compatibilità statica derivata da uno studio particolareggiato;
- ripristino degli elementi architettonici e decorativi interni e delle facciate;
- restauro delle pitture murali e, qualora la matrice geometrica e compositiva sia facilmente riconoscibile, il ripristino delle parti mancanti con tecniche pittoriche simili all'originale.

Nel caso di ristrutturazioni **interventi edilizi relativi** che prevedano l'insediamento ~~di~~ **alle** destinazioni commerciali **site** al piano terra, sono ammessi interventi di ampliamento delle aperture esistenti, sia in larghezza che in altezza, al fine di aumentare lo spazio "vetrina"; tali interventi dovranno essere al solo piano terra e risultare contenuti e limitati ai soli spazi vetrina evitando per quanto possibile gli ingressi ai negozi; **saranno in questo caso da effettuare anche gli interventi per garantire l'accessibilità dell'immobile.**

Le aperture dovranno mantenere l'assialità dei fori esistenti, eventuali simmetrie e tenere conto del contesto esistente.

Tale modalità deve essere specificata, e motivata nella richiesta di Permesso di Costruire con opportuna documentazione tecnica o disegni esecutivi, che saranno sottoposti al parere consultivo della Commissione Locale per il Paesaggio.