

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
DENOMINATO "MONTEGRAPPA"  
in attuazione dell'accordo ex art. 6 L.R. 11/2004  
approvato con D.C.C. N. 013/2011 del 29.06.2011

## Relazione tecnico-illustrativa

IL COMMITTENTE:  
C.G.N. S.r.l.

IL TECNICO:  
Arch. Simone Gastaldello

Il sottoscritto arch. Simone Gastaldello, tecnico in Piazzola sul Brenta, Corte della Cucitoria 3, iscritto al n. 2876 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova, in qualità di progettista del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Montegrappa", espone quanto segue:

## **1. PREMESSA**

La ditta C.G.N. S.r.l, con sede in Cittadella (PD), via G. Verdi n. 4/3, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Padova 03710420286, numero di iscrizione al R.E.A. 331113 in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor Nardello Fabio, nato a Cittadella (PD) il 30 maggio 1971, è proprietaria dei terreni e relativi fabbricati catastalmente identificati all'UTE di Padova, comune di Galliera Veneta, foglio 7, mappali 536, 535, 560, 563, 562, 561, 558, 559, 557, come da atto di compravendita repertorio n. 36892 in atti dal 05.04.2007 notaio M.G. Ronca di Cittadella.

Su tali aree il Piano degli Interventi vigente ha recepito l'accordo Pubblico-Privato denominato "Montegrappa" con D.C.C. 013/2011 del 29.06.2011 già approvato con D.G.C. 31/2011 del 25.01.2011, previsione che questa proposta di Piano Urbanistico intende attuare.

La presente relazione è redatta ai sensi della lettera J) dell'art. 19 della L.R. 11/2004.

## **2. CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL CONTESTO**

Il contesto in cui si inserisce questo intervento, nonostante le convulse trasformazioni urbanistiche ed edilizie che l'hanno contraddistinto gli ultimi decenni, ha conservato in certa misura le caratteristiche tipo-morfologiche proprie dei secoli che videro il suo sviluppo.

L'area risulta dal punto di vista ambientale ed urbanistico strategica per il capoluogo di Galliera, trovandosi lungo il solenne asse viario prospiciente la celebre villa storica "Cappello" (via Montegrappa), meglio nota come "*Villa Imperiale*".

Tale viale, ora tagliato trasversalmente dalla S.R. 53, era, ed è tuttora, costeggiato lungo il lato est dalla Roggia Cappella, sul cui argine orientale si attesta il complesso edilizio "ex pastificio Pavan".

Data la presenza della Roggia, che si connota come elemento emergente dal contesto a scala territoriale, l'intero ambito è compreso all'interno della fascia di vincolo paesaggistico ex L.431/85 (Legge Galasso) ora art. 142 D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42.

Il nucleo originario dell'edificio venne realizzato tra il 1683 e il 1689, come riscontrabile dalle suppliche al Provveditore ai Beni Inculti della Repubblica di Venezia, all'interno del

vasto programma dei lavori del N.H. A. Cappello attuato alla fine del 1600.

Originariamente adibito a cartiera, da cui la necessità di prese d'acqua per forza motrice, già alla fine del 1700 era un opificio di notevoli dimensioni, aggregato su tre corpi di fabbrica con un impianto planimetrico ad "U".

L'uso a cartiera, protrattosi fino ai primi del 1900, data l'entità e la durata dell'attività, venne assunto quale toponimo della zona.

Nel 1926 il complesso, che nel frattempo era passato in proprietà alla famiglia Pavan, venne ricostruito ex novo sulle fondazioni del precedente manufatto secondo gli stilemi "eclettici" dell'epoca per essere adibito parte a fabbrica di ghiaccio e parte a pastificio.

L'attività a pastificio divenne via predominante fino a soppiantare negli anni '50 - '60 l'attività di produzione di ghiaccio.

All'epoca vennero ampliati l'ala ovest ed il corpo nord, demolendo l'ala est per dare spazio all'attuale ampio cortile.

Nel settembre 1973 un incendio devastò l'ala ovest antistante la Roggia Cappella, distruggendo completamente la copertura lignea che venne sostituita da elementi prefabbricati in cemento.

Tutta l'ala in tale circostanza venne comunque pesantemente rimaneggiata, sia nelle murature che nelle forometrie, tanto che del manufatto originario del 1926 poco è sopravvissuto.

Il fabbricato principale ha mantenuto alcuni caratteri originali sul prospetto sud che, pur nella sua laconica semplicità, presenta ancora lesene, marcapiani e forometrie ingentilite da archetti.

La porzione est in particolare è suddivisa internamente in tre piani con strutture portanti in C.A., solai e copertura in C.A. o in laterocemento. I muri esterni di tamponamento sono in mattoni e lasciano in evidenza all'esterno lo scheletro strutturale, evidenziato da lesene e cornici.

La copertura è a doppia falda, mascherata in facciata da un muro a vento, un frontespizio regolare suddiviso dall'intelaiatura pilastri-architravi in C.A. messi in evidenza anche attraverso una colorazione differente. Sulla superficie muraria si aprono tre file di finestre ingentilite dall'architrave ad arco teso, di dimensioni maggiori quelle ai due livelli inferiori, ridotte quelle del mezzanino sottotetto.

La porzione ovest, benché pesantemente manomessa denota, soprattutto sul prospetto lungo la roggia, gli stessi caratteri formali della porzione est, con la quale viene a formare una struttura edilizia ad "L" che si sviluppa su due piani con murature in laterizio, strutture portanti in C.A., solai e copertura in C.A. o in laterocemento. Costruita nel 1926, all'esterno si presenta con caratteristiche formali di tipo tradizionale: tetto a doppia falda e finestre con architravi ad arco teso, simili a quelle della parte meno compromessa, copertura in tegole di laterizio e la presenza di un'ampia finestra ad ovest, aggettante sulla Roggia.

### 3. CRONISTORIA

Il 18 marzo 2004, con prot. n. 3042 veniva presentato al comune di Galliera Veneta, per conto dei Signori Marchetti Dino, Pavan Andrea e Pavan Giovanni, una Proposta di Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.) in attuazione di quanto previsto dalla L.R. 1° giugno 1999 n. 23, in variante al Piano Regolatore Comunale del Comune di Galliera Veneta.

Tale strumento legislativo nasceva con l'intenzione di snellire le procedure autorizzative in campo edilizio, affinando l'istituto dell'Accordo di Programma introdotto con la L.142/90.

Al Signor Marchetti Dino sarebbero subentrati i Signori Marchetti Renzo e Bruna a seguito di donazione con atto redatto dal Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari in data 13 giugno 2006, rep. n. 112743, racc. n. 23509. Di tale subentro il Comune di Galliera Veneta prendeva atto con D.G.C. n. 90/2006 del 27.12.2006.

Ai Signori Pavan Andrea e Giovanni sarebbe invece subentrata la ditta C.G.N. S.r.l., con atto di Compravendita rep. n. 36892 in atti dal 5 aprile 2007 notaio M.G. Ronca di Cittadella, avvenuto a seguito di autorizzazione della Giunta Comunale di cui alla Deliberazione n. 68/2006 del 29.07.2006.

Il 7 ottobre 2005 il Sindaco del Comune di Galliera Veneta ed il funzionario della Direzione Urbanistica Beni Ambientali della Regione Veneto sottoscrivevano l'Accordo di Programma per l'attuazione del Piano Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Edilizia (P.I.R.U.E.A.) denominato "via Monte Grappa".

Con Deliberazione n. 45 del 4 novembre 2005, il Consiglio Comunale ratificava l'adesione del Sindaco all'Accordo di Programma costituente variante urbanistica ai sensi e nei termini previsti dall'art. 6 comma 7° della L.R. 23/99.

Questo accordo veniva pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 1 del 3 gennaio 2006 a seguito dell'avvenuta approvazione dello stesso da parte della Giunta Regionale con Decreto n. 491 del 22.12.2005.

L'accordo prevedeva la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area insistente su 6.322 mq ad est di via Montegrappa, attraverso:

- il cambio di destinazione d'uso delle aree in proprietà a C.G.N. S.r.l., ex Pavan, da E/2 (agricola) e D/1 (industriale, artigianale, commerciale) "a C1 speciale" con destinazione residenziale, direzionale e commerciale;
- la riqualificazione urbanistica ed architettonica dell'area Pavan attraverso il recupero dei 10.210 mc costituenti l'ex pastificio mediante parziale ristrutturazione dello stesso a tipologia storico-industriale (5.924,80 mc) e demolizione con ricostruzione (4.285,20 mc) degli elementi incongrui;

- il cambio di destinazione d'uso dei terreni in proprietà ai signori Marchetti da D/1 (industriale, artigianale, commerciale), E/2 (agricola), P/15 (parcheggio), in un'unica destinazione di zona di tipo E/2 (agricola).

Il 6 aprile 2006 con prot. n. 3844 veniva presentata istanza di rilascio di Permesso di Costruire in attuazione del P.I.R.U.E.A "Montegrappa".

L'operazione, oltre agli ovvi vantaggi per i promotori dell'Iniziativa, trovava il beneficio pubblico negli impegni assunti dai Signori Pavan, sintetizzabili con:

- la realizzazione di uno stralcio funzionale degli interventi previsti presso gli impianti sportivi del capoluogo di Galliera Veneta consistente nel rifacimento del tappeto della pista di atletica leggera previo ripristino delle cordonate perimetrali e ripresa degli avvallamenti, per l'importo di € 100.000,00;
- il miglioramento della viabilità mediante l'ampliamento del ponte di comunicazione tra le vie Monte Grappa e Verga, (da scomputarsi fino ad un massimo del 45% dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria) per € 37.4912,97;
- la realizzazione di un'area a verde pubblico a nord dell'ex pastificio, garantendo alla stessa l'accessibilità pubblica pedonale mediante una strada interna di uso pubblico, con accesso anche ai parcheggi pubblici interni alla lottizzazione;
- la realizzazione di 1.018 mq di nuovi marciapiedi pubblici, 433 mq di parcheggi pubblici e 570 mq di verde primario, oltreché di tutti i sottoservizi necessari;
- il versamento di un importo per oneri di urbanizzazione secondaria determinato in € 83.317,71 (su cui veniva applicata la percentuale di scomputo per la realizzazione dell'ampliamento del ponte);
- il versamento delle aree ex art. 26 della L.R. 61/85 per l'importo di € 7.507,20;
- il versamento degli oneri derivanti dal Costo di Costruzione per l'importo di € 13.085,96;

Il provvedimento, a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia del 26 maggio 2006, della C.T.R. del 26 gennaio 2005, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio del Veneto Orientale prot. n. 3234-05 del 1° giugno 2005, veniva rilasciato al prot. n. 48/2006 del 18 ottobre 2007 in attuazione di quanto stabilito nella convenzione integrativa rep. 36894 racc. n. 8143 notaio M.G. Ronca di Cittadella, sottoscritta il 22 marzo 2007.

Il Permesso di Costruire sarebbe stato in seguito rinnovato con il P.C. 175/2011.

Il Piano degli Interventi recepisce l'accordo Pubblico Privato n. 7 denominato "Montegrappa" con D.C.C. 13/2011 del 29 giugno 2011 già approvato con D.G.C. n. 31/2011

del 25 gennaio 2011 e riferito alla proposta di accordo in atti al protocollo comunale al n. 691 del 25.01.2011.

#### **4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO AUTORIZZATO**

##### **RISTRUTTURAZIONE**

In merito alla ristrutturazione dell'ex pastificio, il progetto autorizzato aveva anzitutto permesso l'eliminazione delle superfetazioni (che nell'ambito dell'intervento complessivo venivano recuperate attraverso lo spostamento del loro volume nell'area libera a nord del blocco ristrutturato).

Il blocco principale veniva mantenuto integralmente nella porzione est-prospetto sud, con unica variante nei fori del piano terra che venivano allineati per dimensione e tipologia a quelli dei piani superiori. Veniva invece integralmente mantenuto il fronte ovest.

Internamente, viste le altezze esistenti, era prevista una suddivisione in tre piani per la porzione ovest, e tre più il sottotetto per quella est, al fine di realizzare un totale di 16 unità abitative: nella parte ovest trovavano collocazione 4 duplex ai piani terra e primo, 3 appartamenti al piano secondo di cui un monocamera; nel blocco est erano progettati 3 duplex ai piani terra e primo, un bilocale al piano terra ed uno al primo, oltre a 4 duplex al secondo più sottotetto di cui 2 monocamera.

Gli accessi dei duplex al piano terra erano indipendenti, mentre per il resto delle unità era previsto un corpo scala con ascensore, collegato al portico passante in direzione nord-sud, che a sua volta metteva in comunicazione l'area sud di accesso al verde pubblico posto in adiacenza ai nuovi volumi.

##### **DEMOLIZIONE E RECUPERO DEL VOLUME**

Il risultato della demolizione dei volumi "appendici" al manufatto soggetto a ristrutturazione era, come previsto nell'Accordo di Programma, il ricollocamento del volume nella parte nord della proprietà.

Originariamente il progetto autorizzato con P.C. 48/2006 in attuazione del P.I.R.U.E.A. prevedeva la costruzione di due nuovi edifici interamente residenziali sviluppati su tre piani fuori terra più un interrato adibito interamente a garage. Complessivamente erano previsti 26 nuovi alloggi di cui 6 monocamera.

Con protocollo n. 1068 del 30 gennaio 2010 e successivo 691 del 25 gennaio 2011, in occasione della formazione del Piano degli Interventi, alla luce di mutate esigenze, dello stato di avanzamento del cantiere, dell'impatto visivo e urbanistico che la soluzione sebbene autorizzata comportava, la Ditta presentò una richiesta di accordo in variante alla soluzione autorizzata.

La proposta sostituiva i due blocchi residenziali con una soluzione a case a schiera che diminuiva notevolmente l'impatto del nuovo costruito sull'intorno, offriva una maggiore dotazione di spazi verdi, diminuiva sensibilmente il numero di alloggi e quindi del possibile numero di fruitori, riduceva a 7.500 mc circa la volumetria recuperata a fronte degli originari 9.470,39 mc.

Tale proposta venne recepita nel Piano degli Interventi a seguito della Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 29 giugno 2011, come risulta dalla Comunale prot. n. 9749 del 29.09.2011 "Attuazione del A.P.P. n. 7 in attuazione al PI".

## 5. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

C.G.N. S.r.l. ha dato avvio al cantiere con Dichiarazione di Inizio Lavori del 3 marzo 2008. Ad oggi in particolare risultano:

- demoliti corpi di fabbrica incongrui originariamente appendici del manufatto soggetto a ristrutturazione, addossanti lo stesso sui prospetti nord, est e parte del sud;
- realizzate le opere di rifacimento della pista di atletica leggera presso gli impianti sportivi del capoluogo, giusto collaudo prot. N..... del .....(art. 6 convenzione rep. 36894 del 22 marzo 2007);
- versati gli oneri di urbanizzazione secondaria per l'importo di € 45.824,74, (art. 8 convenzione rep. 36894 del 22 marzo 2007);
- versate le spese di monetizzazione delle aree ex art. 26 L.R. 61/85 per l'importo di € 7.507,20 (art. 7 convenzione rep. 36894 del 22 marzo 2007);
- versate le spese inerenti al Contributo sul Costo di Costruzione per l'importo di € 13.085,96 (art. 9 convenzione rep. 36894 del 22 marzo 2007);

Risultano ancora pendenti a carico di C.G.N. S.r.l.:

- la realizzazione, la cessione e il trasferimento delle aree a spazio pubblico (strade e marciapiedi, parcheggi pubblici e verde primario);
- la realizzazione, la cessione e il trasferimento delle opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, aree di sosta e parcheggio, spazi pedonali, verde primario, segnaletica, rete fognatura bianca e nera, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica e gas);
- la realizzazione delle opere consistenti nell'ampliamento del ponte di collegamento tra le vie Monte Grappa e Verga a scomputo del 45% degli oneri di urbanizzazione secondaria.

## 6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

### SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA

Il recupero architettonico, urbanistico ed ambientale del complesso edilizio afferente all'ex pastificio Pavan, si configura come intervento di rilevante interesse pubblico mirando ad inserirsi armoniosamente nel contesto migliorandolo sotto l'aspetto viabilistico e prestando attenzione all'assolvimento degli oneri urbanistici quantitativi e qualitativi stabiliti per legge, viabilità e servizi connessi, spazi pubblici e loro relazioni.

La nuova ipotesi progettuale si è resa necessaria a seguito del mutamento delle esigenze abitative conseguite ai cambiamenti sociali, demografici ed economici provocati dalla crisi del 2008.

A fronte di questo la committenza, che poco dopo l'avvio dei lavori si era vista obbligata ad arrestare il cantiere onde evitare gravi ripercussioni sull'economia aziendale, ha ritenuto indispensabile assumere nuovamente la sfida del rinnovamento della propria offerta abitativa, con soluzioni differenziate per dimensione e locazione.

Contestualmente sono variate anche le esigenze del Comune, in particolare per quanto attiene al miglioramento della viabilità locale previsto con la realizzazione di un percorso pedonale protetto di collegamento fra via Montegrappa e l'area di lottizzazione.

Il perseguimento di un'elevata qualità abitativa- minacciata dalla forte domanda di aree di sosta che grava sull'area - è la condizione che ha portato il progetto a configurarsi nell'ottica del "supercondominio" inteso come una pluralità di edifici legati tra loro dall'esistenza di servizi comuni, impianti, accessi e zone verdi.

In questo senso è stata assunta, in accordo con l'Amministrazione Comunale, la decisione di distinguere due ambiti all'interno della lottizzazione: un primo di ingresso, con accesso libero e parcheggi pubblici, un secondo con accesso riservato esclusivamente ai nuovi residenti, con parcheggi privati.

Il progetto, che interessa un'area di 6.322 mq, assume le seguenti carature planivolumetriche:

- volume di progetto	mc	7.100,00
di cui in ristrutturazione	mc	3.900,00
di cui in ricollocazione	mc	3.200,00

e le seguenti dotazioni territoriali:

- parcheggi pubblici	mq	212,50
----------------------	----	--------

- parcheggi pubblici monetizzati	mq	95,62
- verde pubblico	mq	223,09
- verde pubblico monetizzato	mq	198,51

## **AREA SCOPERTA, ACCESSIBILITA' E VERDE**

Gli spazi scoperti della proprietà, divisi in due parti, con caratteristiche di spazio aperto pubblico a sud dell'ex Pastificio e di spazio raccolto residenziale a nord, vengono valorizzati al meglio per poter svolgere un ruolo legato alla nuova destinazione d'uso del complesso grazie alla realizzazione di superfici asfaltate per la viabilità veicolare, pavimentazione in masselli autobloccanti drenanti per i parcheggi, una pavimentazione in piastre di calcestruzzo per quelli pedonali, la sistemazione del verde pubblico e d'arredo ed una adeguata illuminazione esterna.

All'esterno dell'ambito particolare attenzione sarà posta al miglioramento della viabilità veicolare e pedonale: il progetto prevede l'accesso carraio da una nuova **strada di lottizzazione** conforme alle disposizioni di cui all'art. 4.2.1 delle N.T.O. vigenti, dotata di idonee rotonde per la manovra di ritorno con diametro non inferiore a m 12,00.

Poiché a sud si trova l'unico accesso all'area e la superficie ha dimensioni limitate, qui il progetto ha previsto la collocazione dei **parcheggi pubblici** e del relativo marciapiede di servizio parallelo al muro di cinta confinate con la Roggia. Data la sussistenza della fascia di rispetto di 4 m. dal ciglio roggia di cui al R.D. 368/1904, tutte le opere saranno realizzate a raso. Il muro di cinta esistente a confine sulla roggia verrà ceduto al Comune e la cessione sarà accompagnata da una relazione di idoneità statica.

Per quanto attiene ai **parcheggi privati**, ciascuna delle otto abitazioni ricavate sull'ex pastificio sarà dotata di un posto auto coperto più altri due scoperti mentre ciascuna schiera avrà a disposizione due posti auto coperti più altri due scoperti.

Complessivamente il Piano prevede la cessione di aree a parcheggi in misura non inferiore al 50% di quanto previsto da R.E. (pari ad 8mq x ab. Teorico).

Particolare cura sarà riservata al **verde pubblico** ed alla sistemazione del margine naturalistico della Roggia Cappella, e si cercherà, per quanto possibile, di mantenere il variegato verde esistente.

La scelta progettuale di localizzare l'area verde lungo la Roggia è stata assunta al fine di garantire massima visibilità dall'esterno all'interno della lottizzazione, utilizzando il verde anche come strumento di relazione fra l'ambito e la Roggia e fra le nuove abitazioni e la ristrutturazione.

La scelta delle nuove essenze arboree è condizionata dalla dislocazione e dalle caratteristiche del sito ed in particolare:

- lungo l'argine della Roggia Cappella, oltre al mantenimento delle essenze recuperabili, si propone la piantumazione di un filare di *Morus Alba* o altre piante

autoctone;

- lungo i confini con le altre proprietà si prevedono siepi sempreverdi di ligustro o di alloro;
- all'interno degli spazi a prato più ampi si collocheranno gli Aceri;
- lungo il margine nord della proprietà, al fine di ridurre l'impatto visivo del traliccio di media tensione, si mantengono le piante esistenti, integrabili con *Populus Nigra Italica* (pioppo cipressino).

Gli interventi riguardanti l'illuminazione pubblica, gli indicatori stradali, le tabelle della toponomastica e della manutenzione civica, dovranno attenersi alle prescrizioni impartite dal Settore Lavori Pubblici e dal Settore Urbanistica del Comune.

### **INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE**

Il progetto interviene nel complesso edilizio "ex pastificio Pavan" con una soluzione tesa al recupero architettonico-ambientale a destinazione residenziale, che si configuri come intervento di pregio mediante la ristrutturazione parziale della tipologia storico-industriale del fabbricato che rimane particolarmente evidente sul prospetto sud.

La porzione est del corpo di fabbrica viene mantenuta integralmente: unica variante riguarda i fori del piano terra che vengono allineati per dimensione e tipologia a quelli dei piani superiori. Sulla stessa porzione lato ovest, saranno inoltre ricavate tre nuove finestre del tutto identiche per quota e dimensione a quelle insistenti sulla facciata sud.

Sulla porzione ovest viene pressoché mantenuto invariato il prospetto che si affaccia sulla Roggia Cappella, confermando la grande apertura al primo piano e ricavando due nuove finestre sul mezzanino sottotetto.

I prospetti est e nord, precedentemente compromessi dai volumi aggettanti, presenteranno ai piani primo e secondo un andamento regolare delle forometrie, anch'esse identiche a quelle insistenti a sud. Al piano terra invece saranno ricavati gli ingressi ai box auto ingentiliti da architrave ad arco teso e mascherati da un rivestimento lapideo che garantirà continuità visiva tra la ristrutturazione e i nuovi edifici nord.

Internamente nella porzione ovest è previsto di ricavare un appartamento al piano terra più due duplex ai livelli superiori, 5 di cui uno al piano terra, sulla porzione est.

Gli accessi alle abitazioni avverranno da un unico corpo scala dotato di ascensore, collegato al portico passante al piano terra direzione nord-sud pensato per mettere in comunicazione l'area di accesso alla lottizzazione al verde pubblico ricavato in prossimità dei nuovi volumi.

## **INTERVENTO DI RICOLLOCAZIONE DEI VOLUMI**

Il progetto muove dall'esigenza di valorizzare la Roggia Cappella, dato il valore rilevante che riveste per il contesto, attraverso il recupero dei volumi "appendici" dell'ex pastificio Pavan sulla porzione nord dell'area, cosicché dall'esterno sia possibile intendere la nuova edificazione come un prolungamento del fabbricato esistente: i volumi ricollocati faranno perno e valorizzeranno in questo modo il pastificio, il quale conserva un rapporto storicamente rilevante con la Roggia che è origine del Vincolo.

A questo fine è stata pensata la realizzazione di una quinta a carattere tipicamente industriale lungo il prospetto ovest delle schiere, con rivestimento lapideo identico a quello previsto al piano terra dell'ex pastificio.

Ciascuna si svilupperà su due piani fuori terra per una superficie coperta di 120 mq, utile di 141,33 mq e volume utile di 470,18 mc. Sarà dotata di due posti auto coperti con superficie pari a 29,92 mq più altri due scoperti situati tra la strada di lottizzazione e il prospetto est, e potrà usufruire di un giardino esclusivo di circa 125 mq.

L'unità singola più a nord si svilupperà su una superficie coperta di 130 mq, utile di 134,78 mq e volume utile di 409,96 mc. Potrà contare anch'essa su un'area verde esclusiva di 238 mq, due posti auto coperti e altri due scoperti.

I nuovi manufatti saranno interamente a carattere residenziale, realizzati in muratura rivestita con intonaco tradizionale ed intonachino. Il manto di copertura sarà in coppo in cotto di tipo tradizionale. Zoccolatura perimetrale, davanzali, soglie, mensole e parti del pavimento esterno saranno in pietra naturale o marmo. Per i serramenti esterni è previsto l'uso del legno o alluminio preverniciato, per le lattronerie il rame.

Per l'area esterna si propone l'utilizzo di materiali prevalentemente di tipo tradizionale, quali pietra a taglio di sega per le fasce e gli elementi di arredo, mentre per le campiture "betonelle autobloccanti in cls" con cordonate in porfido o cls.

## **RETI TECNOLOGICHE**

Allo stato attuale, come illustrato nella tavola di progetto, la maggior parte delle linee dei sottoservizi corre lungo l'arteria principale di via Montegrappa in direzione nord-sud ad ovest della barriera rappresentata dalla Roggia Cappella.

Qui corrono le condotte ENEL, Telecom, della pubblica illuminazione, del gas metano a bassa e media pressione, dell'acquedotto, della fognatura acque meteoriche e della fognatura nera. Parte delle linee, derivando dalle precedenti attraverso il ponte sulla Roggia Cappella, proseguono in direzione est lungo via Verga andando ad interessare l'area di progetto.

Qui troviamo le condotte dell'ENEL, della pubblica illuminazione, del gas metano a media pressione, dell'acquedotto, della fognatura acque meteoriche e della fognatura acque nere. La rete Telecom, oltre al collegamento interrato da via Verga, è connessa all'area in oggetto

anche mediante un cavo aereo che attraversa la Roggia.

Di recente è stata realizzata la condotta di fognatura nera su via Verga funzionante grazie un impianto di sollevamento posto all'interno del perimetro sud della lottizzazione, in testa ai parcheggi pubblici.

Il progetto, così come indicato nella tavola di progetto, prevede l'allaccio di tutte le reti necessarie per il nuovo intervento nella proprietà ex Pavan.

Gli interventi riguardanti le reti tecnologiche dovranno attenersi alle prescrizioni impartite dai vari Enti competenti (ENEL, Gas, Telecom, Acquedotto, ecc..) dal Settore Lavori Pubblici e dal Settore Urbanistica del Comune.

Le nuove condotte si allacceranno mediante opportune opere di connessione, con le linee di via Verga.

La rete della fognatura nera si collegherà con la condotta di via Montegrappa attraverso il ponte allacciandosi all'impianto di sollevamento esistente, come da parere degli Enti competenti.

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà secondo le indicazioni definite dalla documentazione relativa alla Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Per la pubblica illuminazione il progetto prevede la predisposizione nuovi lampioni di tipo urbano.

## **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

All'esterno l'agevole mobilità per i portatori di handicap sarà garantita da un percorso in piano su marciapiede che consentirà il diretto utilizzo dei parcheggi e delle attrezzature, ed attraversamenti in sicurezza.

Tale percorso avrà una larghezza minima di m. 1,50 ed in alcuni punti garantirà anche l'inversione di marcia per le persone su sedia a ruote.

Le eventuali variazioni di livello dei percorsi saranno realizzate con lievi pendenze o rampette ed evidenziate con variazioni cromatiche.

I raccordi tra marciapiede e livello stradale saranno realizzati con rampette di bassa pendenza. La pavimentazione delle aree pedonali sarà antisdrucchiolevole (acciotolato, pietra rigata o bocciardata).

Sono previsti parcheggi con caratteristiche geometriche e dimensioni adeguate (larghezza minima 3,20m) e complanari alle aree pedonali.

Un'opportuna segnaletica faciliterà l'uso degli spazi.

Le quote delle pavimentazioni andranno verificate con cura in sede di progetto esecutivo.

All'interno dell'edificio i pavimenti saranno complanari, le soglie esterne avranno un salto di quota massimo di 3 cm, tutte le porte avranno una larghezza non inferiore a cm. 1,20.

Tutti gli appartamenti saranno dotati di almeno un bagno adattabile in modo tale da garantire il rispetto di quanto previsto dalla L.13/1989.

Piazzola sul Brenta, lì 29.12.2020

Arch. Simone Gastaldello