



ZORDAN & RAUSSE Associati

Architettura - Urbanistica

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Vicenza



STUDIO DI INGEGNERIA FAGGION & ZULPO

Via Stazione, 56/8 – 36070 Trissino (VI) - P.IVA 02159060249

Tel. +39 0445 490491 - Fax. +39 0445 498840

e-mail: info@faggionzulpo.it

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA “LAGO DI QUARGNENTA”

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
“LAGO DI QUARGNENTA”
ditta: CRACCO S.r.l.

1. Premessa:

Il Piano Attuativo di Iniziativa Privata è denominato “Piano di Recupero di Iniziativa Privata Lago di Quargnenta”, ossia prevede la riqualificazione del vecchio complesso immobiliare denominato “Chalet da Nico” sito in via Menon n.31.

La proprietà storica ha alienato l'immobile in oggetto alla ditta Cracco S.r.l. che è diventata proprietaria dei mappali n. 373, 162, 161, 171, 320 censiti al foglio n.5 del comune di Brogliano.

2. Descrizione dello stato attuale:

L'area oggetto del presente Piano di Recupero è situata nella zona “montana” del Comune di Brogliano, inserita all'interno di una zona in parte a bosco “costruito” è composta da n.5 edifici e n. 2 piazzali in asfalto che collegano le varie volumetrie edificate in più fasi a partire dall'anno 1968. Gli edifici versano in stato di abbandono da circa una decina di anni ed alcune loro parti risultano non conformi alla normativa urbanistica. In particolare il campo da bocce coperto e la vicina legnaia risultano sprovvisti di permesso di costruire o altra autorizzazione edilizia. Il campo da tennis è recintato e con fondo in cemento. I restanti immobili ad uso sala ristorante e sala bar versano in stato di abbandono ed incuria risultando inutilizzabili. A seguito del pessimo stato di conservazione è stata richiesta l'inagibilità della struttura esistente. Il piazzale è pavimentato in asfalto ma presenta disgregazioni superficiali e buche, l'incuria generale si estende all'intera proprietà. La viabilità è costituita da un unica strada di accesso che partendo dalla frazione comunale di Quargnenta arriva sino alla località Lago di Quargnenta. La sede stradale è in asfalto e risulta transitabile. La proprietà ha una superficie totale di circa 10.576 mq e ricade in parte in Zona D3.01 Turistico Ricettiva. L'area risulta catastalmente censita al comune di Brogliano foglio 5 mappali n. 373, 162, 161, 171, 320.



Veduta aerea del complesso

Gli edifici che compongono il complesso sono prevalentemente ad uso turistico ricettivo, sono composti da sala bar, sala ristorante al piano terra, sala da ballo al piano seminterrato e parte ad abitazione al piano primo. Va ricordato che negli anni sono stati aggiunti volumi e superfetazioni varie che sono andate a formare un complesso edilizio privo di omogeneità o di un disegno globale ma bensì un'accozzaglia di elementi e volumi senza uniformità. Esternamente sul lato ovest della proprietà trovano collocazione il campo da bocce coperto ed una legnaia - deposito. Il volume complessivo attuale risulta di circa 4700 mc per il principale con l'aggiunta di altri 1600 mc di volumi accessori esterni.

Attorno al volume edificato sono state piantate negli anni varie alberature che sono andate a creare una pineta "artificiale". Il Piano degli Interventi ha disegnato in cartografia un bordo ad area boscata che sarà oggetto di ripermimetrazione. Tale segno va a sovrapporsi con gli edifici esistenti risultando appunto incongruo e sarà oggetto di analisi agronomica forestale specifica al fine di ridefinire tale area boscata.

3. Obiettivi del Piano di Recupero:

Dopo gli anni 80' periodo di massimo splendore per l'attività dello "Chalet da Nico" si è assistito ad un lungo periodo di declino economico e gestioni sbagliate che hanno portato all'abbandono ed alla vendita dell'immobile oggetto del presente Piano di Recupero. L'attuale proprietà si è trovata di fronte alla necessità di fare una nuova scelta, di cercare una nuova soluzione per un futuro necessariamente diverso dal passato, di dare una nuova impronta a quest'area degradata e trascurata attraverso il riuso e la trasformazione urbanistica.

Gli obiettivi urbanistico architettonici del Piano di recupero sono :

Riconsiderare l'area nel suo insieme, non più un unico volume da "transatlantico" abbandonato a se stesso ma bensì riorganizzare il complesso in un nuovo disegno di piano dotato di servizi, standard urbanistici ed edilizi di qualità.

Raggiungere l'obiettivo sopra descritto riducendo al minimo i costi ambientali ed il consumo di territorio.

Dare un nuovo significato di luogo turistico alla località Lago di Quargenta integrandolo con una nuova parte residenziale.

Migliorare l'area ed i suoi standard integrando le opere di urbanizzazione.

La volumetria esistente è frutto di una serie di ampliamenti eseguiti nell'arco di quaranta anni, dal primo progetto datato fine anni 60' sino all'attualità, purtroppo senza un disegno d'insieme che ha portato alla creazione di una "cattedrale nel bosco" priva di un senso estetico e "fuori scala" rispetto ai luoghi.

La struttura degli edifici risulta lesionata in più punti e non garantisce una corretta possibilità di ristrutturazione delle parti che la costituiscono. A proseguimento di questa riflessione si è deciso di optare per un nuovo disegno degli spazi e dei volumi che prevede la demolizione di tutto il costruito fuori terra. Verrà mantenuta la sola parte seminterrata di volume relativa al comparto turistico ricettivo ad uso sala bar- ristorante.

La nuova proposta progettuale vuole distinguere in varie ripartizioni spaziali le funzioni che verranno inserite nel disegno di piano. Lo stesso disegno si pone l'obiettivo di dare un nuovo assetto ed una nuova immagine a tutta l'area dialogando con il paesaggio che la circonda.

La prima ripartizione-funzione, in affaccio su via Menon, sarà il nuovo parcheggio pubblico nato per soddisfare la richiesta della collettività di avere un luogo di accesso per le escursioni nella zona collinare di Brogliano. Questo parcheggio sarà la prima opera di urbanizzazione ad essere realizzata, le opere urbanistiche ed architettoniche relative agli altri comparti interni avranno un'esecuzione temporale successiva.

Il piazzale interno privato ad uso turistico ricettivo sarà ridisegnato e migliorato con l'uso del verde. L'ingresso carraio attuale sarà posizionato più a sud creando maggiore spazio per il parcheggio pubblico. La parte di parcheggio in affaccio sulla pubblica via sarà ridisegnata a barriera verde per creare un filtro tra la futura attività turistica e la zona di sosta vetture. Il piano prevede di realizzare una piccola collina artificiale attraverso l'uso di materiali di risulta dalle demolizioni, opportunamente trattati e certificati, che sarà poi piantumata e resa verde. L'idea è di riutilizzare completamente come sottofondi o inerti i materiali derivanti dalla demolizione del vecchio edificio. La futura immagine da via Menon non sarà più caratterizzata da un piazzale in asfalto ed un incombente volume di cemento ma bensì da una collina verde alberata e la scomparsa dallo sfondo del vecchio scheletro cementizio.

La parte destinata a residenza del piano si svilupperà nella parte nord della proprietà sul versante di collina che guarda la vallata dell'Agno. Attraverso un passaggio carraio interno si potrà accedere alle tre abitazioni mentre con un pedonale sarà collegata l'area "ricreativa" formata da barbeque e piscina coperta.

Dal punto di vista architettonico le abitazioni avranno caratteristiche di risparmio energetico e bio edilizia. Partendo da una forma "tradizionale", da un volume a due falde attraverso l'uso dei materiali, quali legno, alluminio, pietra, si propone una nuova soluzione abitativa. La demolizione del volume costruito, la distribuzione

spaziale dei volumi, la scelta di porre la piscina coperta in uno spazio ipogeo, di spostare l'attività turistica verso la strada, seguono l'idea di dialogo con i luoghi. La parte turistica sarà la prima ad essere attraversata dal futuro visitatore, entrato dall'accesso carraio avrà la vista sul campo da tennis e sul locale bar-ristorante. Il comparto residenziale si svilupperà a partire dalla copertura della zona bar, a quota maggiore rispetto il parcheggio. Le future abitazioni resteranno nascoste e spostate sull'altro versante, la piscina ed il barbecue resteranno ad una quota inferiore sul versante ovest sottostante le abitazioni. Attraverso la messa a dimora di nuove piantumazioni il verde ritornerà in modo diffuso ad inserirsi nel piano, l'edificato non si imporrà sul bosco ma dividendosi in volumi minori, si inserirà in armonia con esso.

4. Previsione di Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi vigente nel comune di Brogliano è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 09/05/2013.

L'area interessata dallo strumento urbanistico attuativo nel vigente Piano degli Interventi è perimetrata come zona D3.01 Turistico Ricettiva di Completamento.

Ai sensi della legge n.457 del 05 Agosto 1978 si propone di redigere un Piano di Recupero di Iniziativa Privata per ridefinire l'area in oggetto. La normativa di P.I. prevedeva l'attuazione mediante intervento edilizio diretto ma per una migliore definizione spaziale - temporale del piano, ed in accordo con gli uffici comunali, si è optato per questa procedura urbanistica. Il Piano Attuativo prevede come possibilità l'introduzione di comparti edilizi, disciplinati dalla vigente normativa in materia L.R. 11 del 2004, al fine di costituire delle unità minime di intervento per definire temporalmente e spazialmente le diverse opere da eseguire. Questa scelta va nella direzione di poter delimitare ed eseguire come prima opera di urbanizzazione, il comparto a parcheggio pubblico. Successivamente saranno eseguiti i lavori interni agli altri comparti.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi prevedono per l'area in oggetto.

Art. 21 - Z.T.O. DI TIPO D3 : TURISTICO / RICETTIVA DI COMPLETAMENTO

1. Comprende porzioni di territorio edificato interessate dalla presenza di attrezzature turistiche che vanno riqualficate tramite una progettazione attenta alle peculiarità del paesaggio

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale, compreso l'alloggio del proprietario o del custode, fino ad un massimo del 25% del volume;

- ricettivo e turistico (bar, ristorante, strutture alberghiere e simili);

3. In queste zone il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto; tra gli elaborati di progetto dovrà essere presentata l'illustrazione planivolumetrica, con profili regolatori delle facciate, estesa all'intera zona e una adeguata documentazione fotografica che evidenzii la collocazione dei manufatti nel paesaggio.

Sui fabbricati esistenti, con esclusione dei volumi accessori, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione: l'ampliamento, sulla base degli indici di zona è ammesso per i fabbricati realizzati successivamente al 1945.

4. Parametri edificatori

- indice di edificabilità fondiaria (I.F.): 1,5 mc/mq;

- altezza massima : non superiore a quella massima esistente;

- distacco dai confini : minimo 5 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
 - distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m tra pareti che si fronteggiano , o in aderenza;
 - distanza dalle strade : 5 m dalle strade; è facoltà del Responsabile del Servizio, sentita la C.E.C., imporre distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti. Si richiama in ogni caso quanto previsto dal D. Interministeriale 02.04.1968 n. 1444 e dal Nuovo Codice della Strada.
 - rapporto di copertura fondiario massimo(R.C.F.):40%;
5. All'interno di questa zona ogni nuova edificazione almeno pari a 150 mc, compresi gli ampliamenti, dovrà prevedere la seguente dotazione di aree da destinare a parcheggio a servizio dell'attività:
- ulteriori insediamenti residenziali: 3,50 mq/abitante (150 mc);
 - insediamenti di tipo commerciale, direzionale, ricettivo e ricreativo (compresi l'esistente):1,00 mq/mq di superficie lorda di pavimento;
6. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di permesso di costruire.

5. Previsione di Piano di Recupero

Le previsioni del Piano di Recupero rispettano quanto previsto dall' art 21 o strumento di Pianificazione Superiore ed in particolare:

Destinazione d'uso : D3.01 Turistico - Ricettiva

Cubatura esistente circa mc. 4.700,00 ca.

Nel Piano degli Interventi è previsto che il 25% della cubatura esistente nella destinazione turistico - ricettiva sia trasformabile a residenza;

Superficie area D3.01 = 5.050 mq

Volume realizzabile = 5.050 mq x Indice Fondiario 1.5 mc/mq mc. = 7.575 mc

Volume residenziale = 7.575 mc x 0.25 % = 1.983,75 mc

Nel Piano di recupero sono previste n. 3 abitazioni ed un'area barbeque per un massimo di 1.890 mc

Verifica Standard Urbanistici:

Parcheggio insediamento residenziale:

minimo richiesto pari a 3.50 mq/abitante (150 mc)

si adotta lo standard di 18 mq parcheggio per abitante

Considerando un volume residenziale di piano attuativo pari a 1890 mc :

volume residenziale di progetto 1890 mc / 150 mc/abitante = n.12,6 abitanti teorici

Per praticità si assumono n.14 abitanti e gli standards complessivi pari a 18 mq/abitante , (minimo richiesto 3,5 mq/abitante x parcheggio).

n.14 abitanti teorici x 18 mq/ab. = **252** mq parcheggio privato a servizio residenza

Standard di piano a parcheggio privato residenze:

- parcheggio pari a $48 \text{ mq} \times 3 = 144 \text{ mq}$
 - parcheggio pari a 120 mq
- sommano **264 mq** > 252 mq

Considerando una superficie turistico ricettiva di Piano Attuativo pari a $4.000 \text{ mc} / 3,00 \text{ ml}$ (altezza piano) = 1.333 mq

Parcheggio pubblico di piano a servizio dell'attività turistico ricettiva massimo pari a 1.333 mq dovrà essere soddisfatto con il massimo utilizzo della volumetria turistico – ricettiva in futuro.

Parcheggio insediamento turistico – ricettivo attuale previsto:

Superficie turistico ricettiva attuale:

- Piscina 210 mq
 - Ristorante Bar 382 mq
- sommano 592 mq**
- Superficie parcheggio turistico ricettivo attuale 500 mq
 - Superficie parcheggio pubblico 205 mq
- sommano 705 mq** > 592 mq

SUPERFICI ESISTENTI

Superficie territoriale = 10.576 mq

Superficie fondiaria = 4650 mq

Superficie coperta = 1150 mq

Superficie a parcheggio = 1613 mq

Rapporto di Copertura Fondiaria = $1150/4650 = 0.25$

Altezza massima fabbricati = 11.00 ml

SUPERFICI DI PIANO

Superficie territoriale = 10.576 mq

Superficie fondiaria = 5028 mq

Superficie coperta = 1018 mq

Superficie a parcheggio = 1009 mq

Rapporto di Copertura Fondiaria = $1018/5028 = 0.20$

Altezza massima fabbricati = 11.00 ml

NUOVI COMPARTI

Comparto P1 parcheggio pubblico = 245 mq

Comparto T1 Turistico Ricettivo = 1765 mq

Comparto B2 Turistico Ricettivo (Piscina Coperta) = 204 mq

Comparto Residenziale = 2814 mq

6. Previsione di spesa e tempo di realizzazione delle opere di uso pubblico

Con riguardo alla volontà dell'Amministrazione Comunale di Brogliano e in considerazione della carenza di superficie a standard pubblico che l'ambito già turistico ricettivo presenta, si è cercato di garantire un adeguato spazio di uso pubblico destinato al parcheggio delle autovetture di quanti amano fruire degli spazi naturali e dei percorsi nelle aree boscate.

La ditta proponente ha infatti previsto di individuare uno spazio esterno alla recinzione che delimita l'area di piano, dotandola di un parcheggio privato, di uso pubblico – con regolazione in apposita convenzione che determini le garanzie esecutive, gli usi e gli scomputi sui costi di realizzo.

Le opere saranno interamente a carico dei proponenti e comprendono:

- le demolizioni delle recinzioni esistenti con adeguamento dell'accesso all'area;
- gli scavi ed i rilevati (a tale riguardo si segnala che è intenzione della ditta di riutilizzare integralmente le materie prime derivate dalle

escavazioni, che dopo la relativa caratterizzazione chimico – fisica, potranno essere presumibilmente impiegate quali m.p.s. da sottofondo stradale o per riempimenti;

- le opere di sostegno in c.a. a vista con soprastante rete di protezione;
- le pavimentazioni di tipo drenante per le aree di sosta ed in conglomerato bituminoso per le manovre e le aree di risulta sulla strada;
- la realizzazione di n.2 punti luce per pubblica illuminazione; l'impianto sarà collegato alla rete privata del proponente il PdiR;
- la formazione di apposite linee di raccolta, regimazione e smaltimento delle acque reflue meteoriche.

I tempi previsti per la realizzazione di dette opere sono calcolati in 35 giorni consecutivi.

Le spese imputabili ai lavori, ivi compresi gli oneri della sicurezza e le competenze tecniche, ammontano a complessivi €. 48.110,00 (al netto dell'IVA); detti importi saranno decurtati dal costo e dagli OO.UU. tabellari in sede di rilascio dei provvedimenti edilizi per le singole costruzioni di piano.

7. Norme Tecniche di Attuazione

L'edificazione è consentita in conformità a quanto previsto dall' articolo n. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi per la Zona Territoriale Omogenea TIPO D3: TURISTICO / RICETTIVA DI COMPLETAMENTO.

La porzione di territorio in oggetto è interessata dalla presenza di attrezzature turistiche - ricettive che vanno riqualificate tramite una progettazione sostenibile.

Per edilizia sostenibile deve intendersi l'osservanza di teorie progettuali che fondano l'impostazione progettuale e la realizzazione del manufatto edilizio su principi di compatibilità dello stesso con l'ambiente e di miglioramento della qualità della vita umana, privilegiando l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili e di materiali da costruzione a ridotto impatto.

In particolare per interventi di edilizia sostenibile si intendono, ai sensi dell'art.2 comma 1^a della L.R.V: n.4/2007 e, s.m.i., quelli caratterizzati dai seguenti requisiti:

a) favoriscano il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti rinnovabili ed il riutilizzo delle acque piovane;

b) garantiscano il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori;

c) si avvalgano di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia, di impianti, di elementi di finitura, di arredi fissi selezionati tra quelli che non determinano lo sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo;

d) privilegino l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico.

Sono confermate le indicazioni del Piano degli Interventi e si adottano i seguenti parametri:

1. In materia di tipologia edilizia o materiali di finitura si consiglia un utilizzo di elementi naturali e tipologie votate alla sostenibilità;

2. Parametri edificatori: la posizione degli edifici nella tav. 2 "Comparti Edificatori" Planimetria Generale del Piano di recupero può essere modificata in pianta sino a 5 ml come indicato in grafica garantendo i seguenti parametri:

- indice di edificabilità fondiaria (I.F.): 1,5 mc/mq;
- altezza massima degli edifici ml. 11;
- distacco dai confini: minimo 5 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- distanza dalle strade: 5 m dalle strade;

è facoltà del Responsabile del Servizio, sentita la C.E.C., imporre distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti o d'impianto urbanistico.

Si richiama in ogni caso quanto previsto dal D. Interministeriale 02.04.1968 n. 1444 e dal Nuovo Codice della Strada.

- rapporto di copertura fondiario massimo (R.C.F.):40%;

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale fino ad un massimo del 25% del volume;
- ricettivo e turistico (bar, ristorante, strutture alberghiere e simili);

4. All'interno dei comparti edificatori ogni nuova edificazione, compresi gli ampliamenti, dovrà prevedere la seguente dotazione di aree da destinare a parcheggio a servizio dell'attività:

- insediamenti residenziali: 3,50 mq/abitante (150 mc);
- insediamenti di tipo commerciale, direzionale, turistico, ricettivo e ricreativo (compresi l'esistente):1,00 mq/mq di superficie lorda di pavimento;

5. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di permesso di costruire.

6. In queste zone il Piano di Recupero si attua mediante intervento edilizio diretto; dovrà essere allegata una adeguata documentazione fotografica che evidenzi la collocazione dei nuovi manufatti nel paesaggio nel rispetto dell'idea d'impianto urbanistico.

7. Nel caso di contrasto nelle rappresentazioni cartografiche a scala diversa, prevalgono quelle della tavola specifica.

8. Nel caso vi fosse divergenza tra gli elaborati grafici e le misure o i dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle norme.

Valdagno lì, 20/05/2015

I tecnici,

Allegati: documentazione fotografica