



AGENZIA DEL DEMANIO

ALLEGATO ALLA DELIBERA CONS.
N. 30/28011 DEL 9.4.2013

Comune di Vicenza

“Complesso S. Biagio”
Contrà Pedemuro S.Biagio n.60-70
Vicenza (VI)



Il Presidente
Il Segretario Gen.le

Il Direttore del Progetto
Pianificazione Strategica e Territoriale
arch. Antonio Bertoli



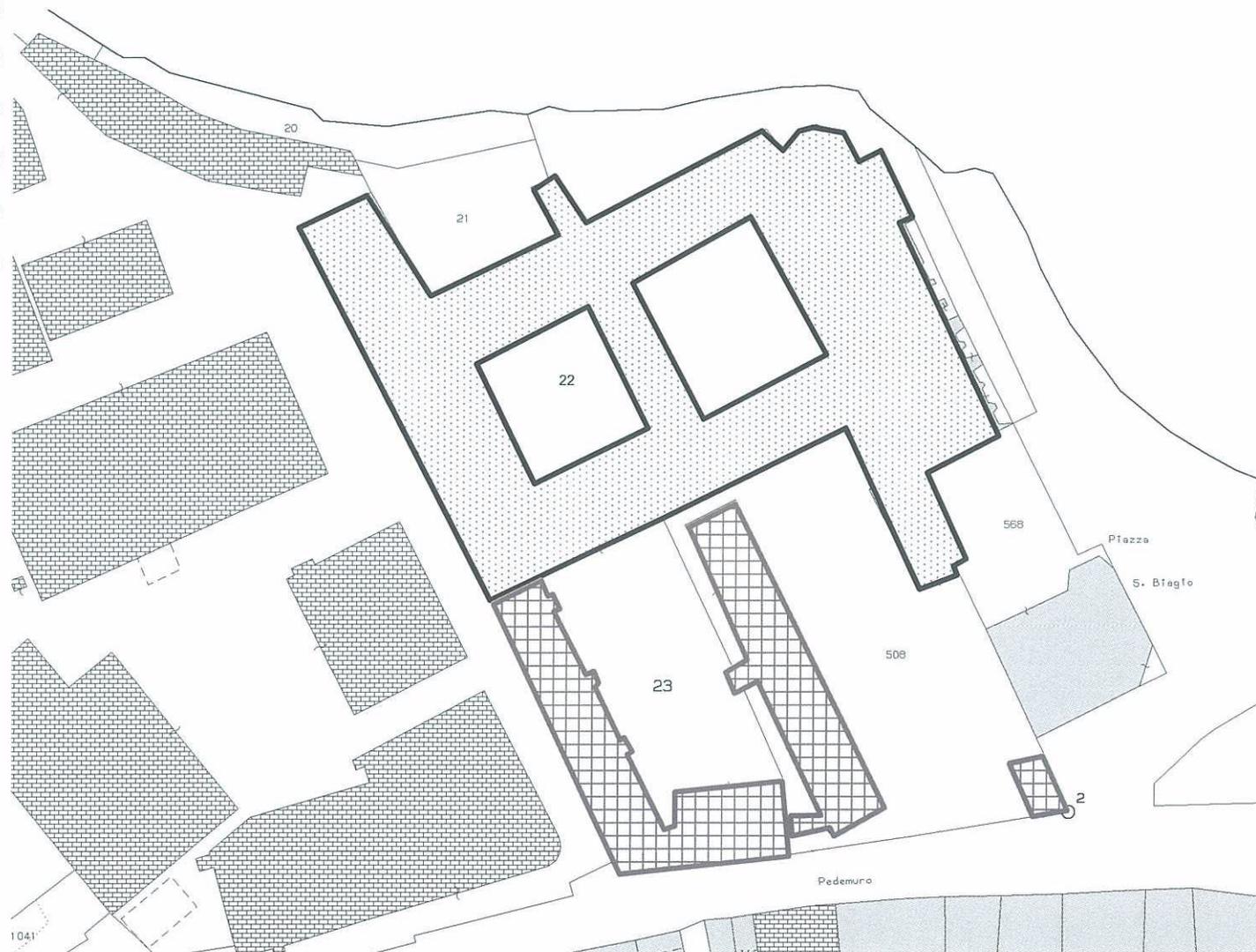
IPOTESI DI VALORIZZAZIONE

1. MODALITA' DI INTERVENTO

Descrizione

In seguito all'analisi dell'evoluzione storica dell'impianto del compendio immobiliare "San Biagio" all'interno dell'ambito urbano e dei caratteri architettonici degli edifici, vengono identificate le seguenti linee d'intervento (prime ipotesi):

- Restauro e Ristrutturazione;
- Demolizione e Ricostruzione.



LEGENDA

-  RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
-  DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

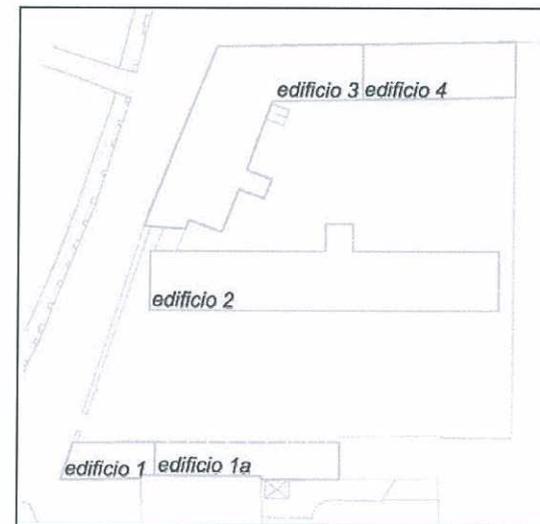
MAPPA DI SINTESI

Nord



1. MODALITA' DI INTERVENTO

	Edifici	S.L.P. (mq)	V. (mc)
Demolizione	1, 2, 3, 4	3.980	12.644
Nuova Costruzione *	1a, piastra -1, piastra -2		
	<i>fuori terra</i>	704	1.672
	<i>interrato</i>	3.548	9.934
Ripristino e incremento	1, 2, 3, 4		
	<i>fuori terra</i>	6.959	15.910
TOTALE		7.663	17.582



<i>volume esistente</i>			12.644	
<i>Incremento volumetrico rispetto al volume esistente</i>	1a, 2, 4			
	<i>fuori terra</i>	1.883	4.938	
<i>Volumi non più esistenti</i>	A, B, C, D, E, F, G	1.392	4.279	
				% di volume
<i>Delta effettivo incremento volumetrico (surplus)</i>		491	659	3,9

Nota

¹ da verificare in sito le altezze esterne degli edifici (la linea di gronda e di colmo) e quelle interne agli edifici (altezze e quote dei solai)

² da verificare con il Comune le modalità di utilizzo dei sottotetti al fine della loro abitabilità (ad esempio possibilità negli edifici di nuova costruzione di inserire abbaini, altezze minime, ecc.)

³ approfondimento modalità di intervento allegato 2

1. MODALITA' DI INTERVENTO



Il valore storico architettonico del complesso conventuale "San Biagio" determina sull'intero compendio un vincolo indiretto.

Al fine di garantire la conservazione dei caratteri storico architettonici, e di mantenere la coerenza con il tessuto del centro storico, vengono definite prescrizioni specifiche per i diversi ambiti e corpi di fabbrica realizzati nel tempo.

1 Per gli edifici esistenti si prevedono le seguenti modalità di intervento*:

- *Demolizione e Ricostruzione con mantenimento elementi di facciata* (Edificio 1);
- *Demolizione e Ricostruzione con Incremento volumetrico (avanzamento prospetto ovest e mantenimento elementi di facciata)* (Edificio 2);
- *Demolizione e Ricostruzione con mantenimento elementi di facciata* (Edificio 3);
- *Demolizione e Ricostruzione con incremento volumetrico (sopraelevazione di un piano) e mantenimento carattere degli elementi di facciata* (Edificio 4).

2 Si prevede, inoltre, come modalità di intervento*:

- *Nuova costruzione con allineamento edificato esistente* (Edificio 1a).

3 Per gli spazi aperti si prevedono le seguenti modalità di intervento*:

- *Sistemazione a verde;*
- *Sistemazione a piazze pavimentate.*

4 Per le aree interrate si prevede come modalità di intervento*:

- *Demolizione - Scavi e Nuova Costruzione.*

Nota

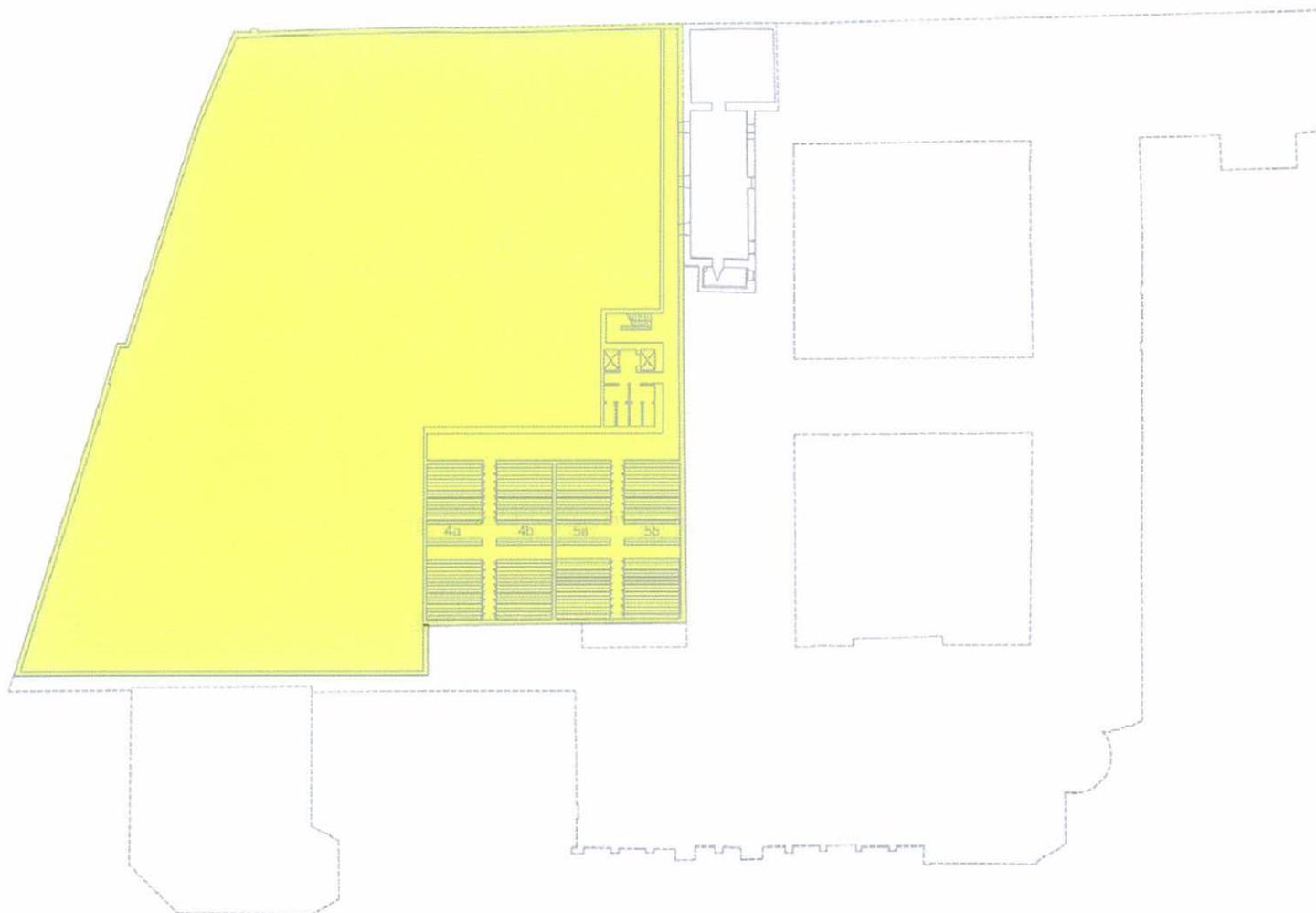
¹ approfondimento modalità di intervento allegati 2

1. MODALITA' DI INTERVENTO



AGENZIA DEL DEMANIO

Pianta piano interrato



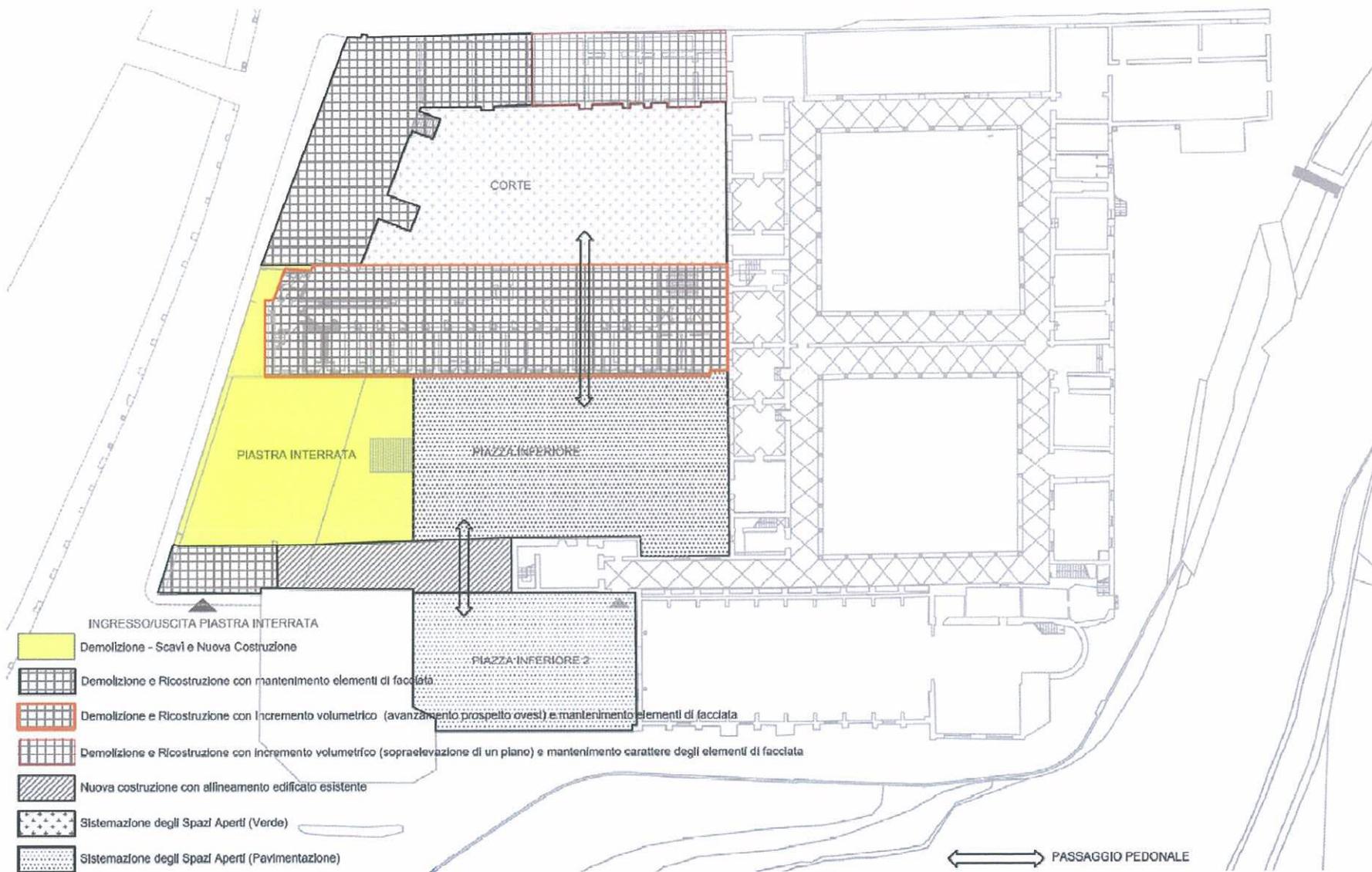
Demolizione - Scavi e Nuova Costruzione

1. MODALITA' DI INTERVENTO



AGENZIA DEL DEMANIO

Pianta piano terra

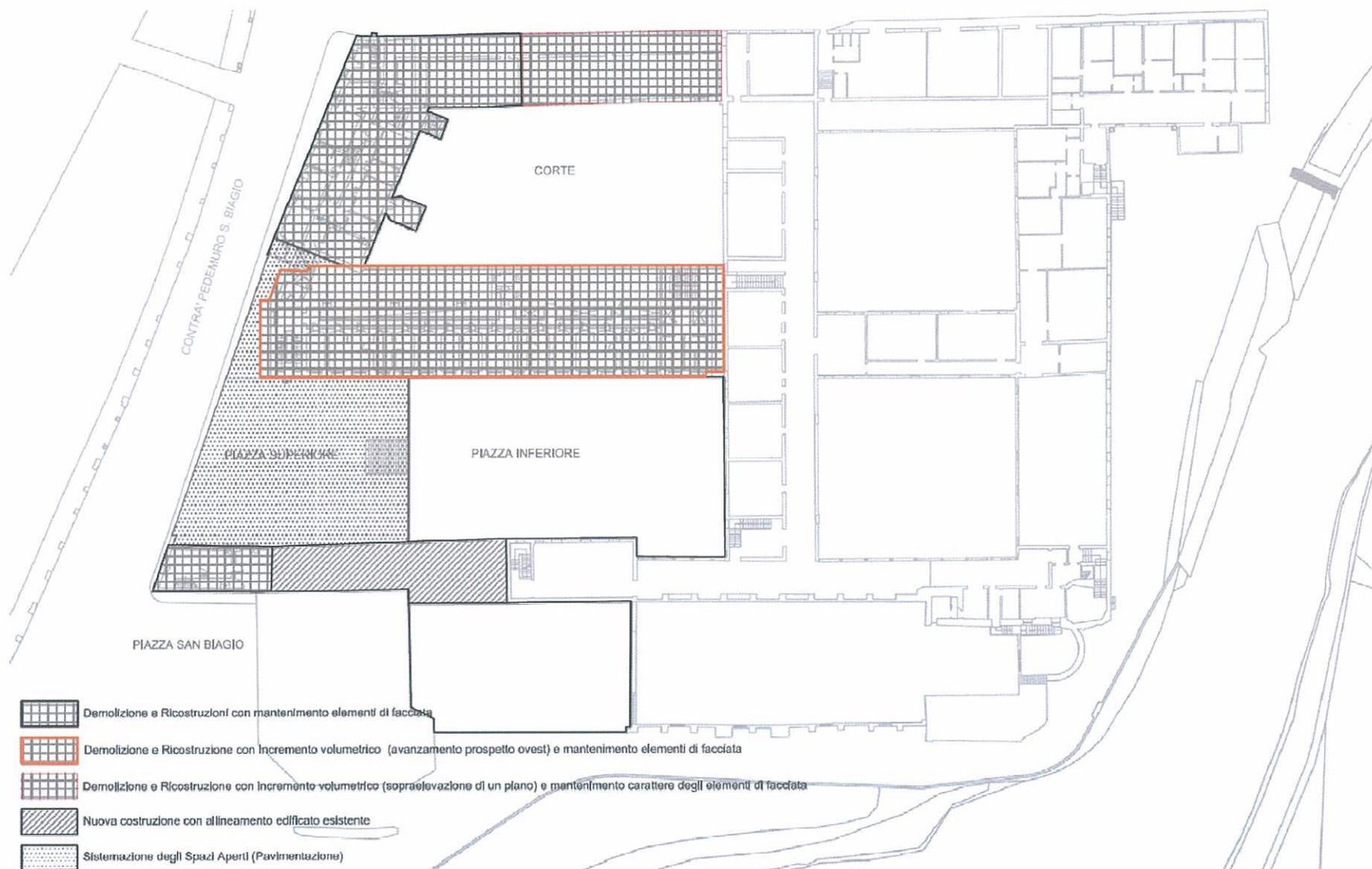


1. MODALITA' DI INTERVENTO



AGENZIA DEL DEMANIO

Pianta piano primo

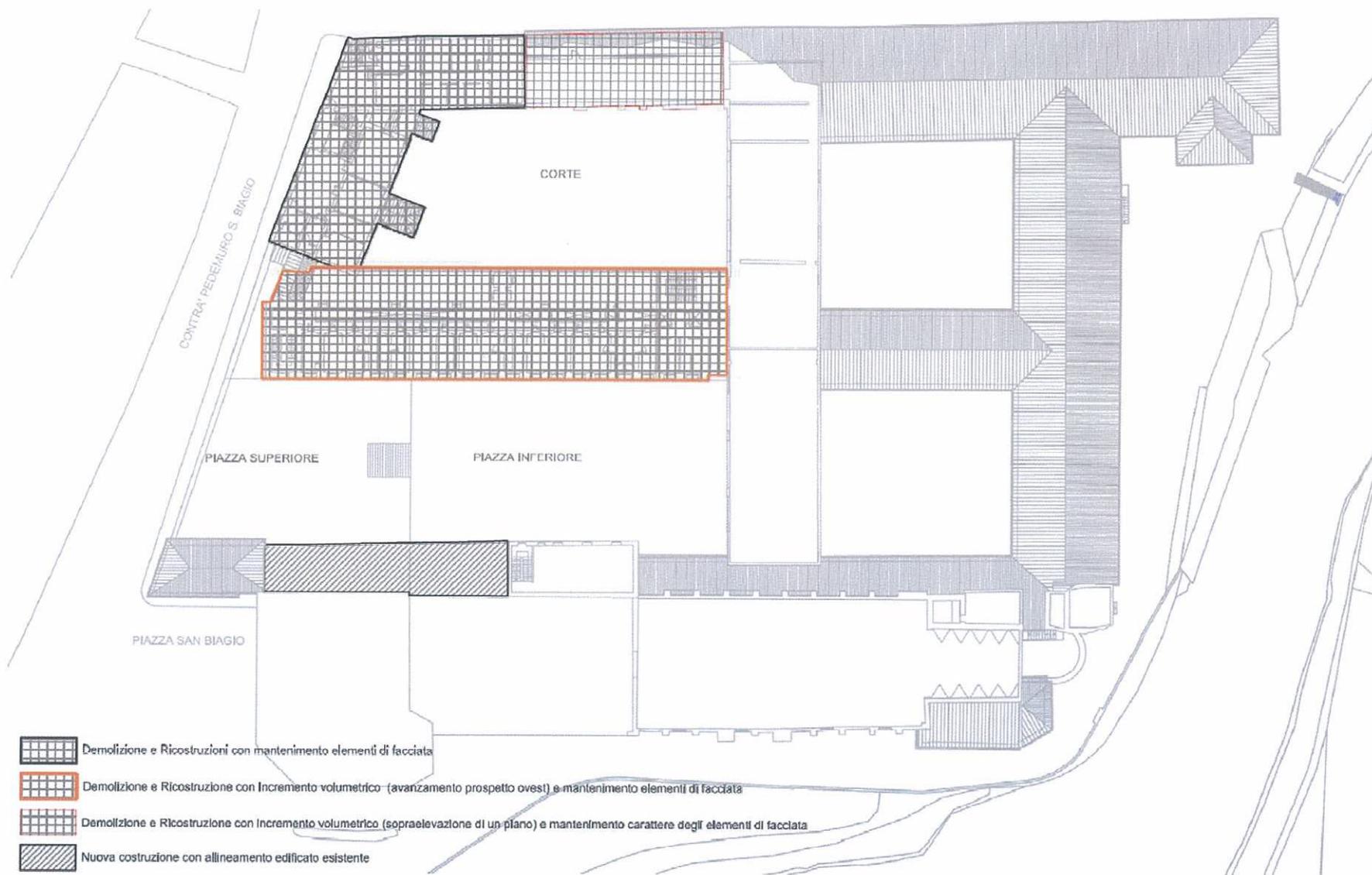


1. MODALITA' DI INTERVENTO



AGENZIA DEL DEMANIO

Pianta piano secondo

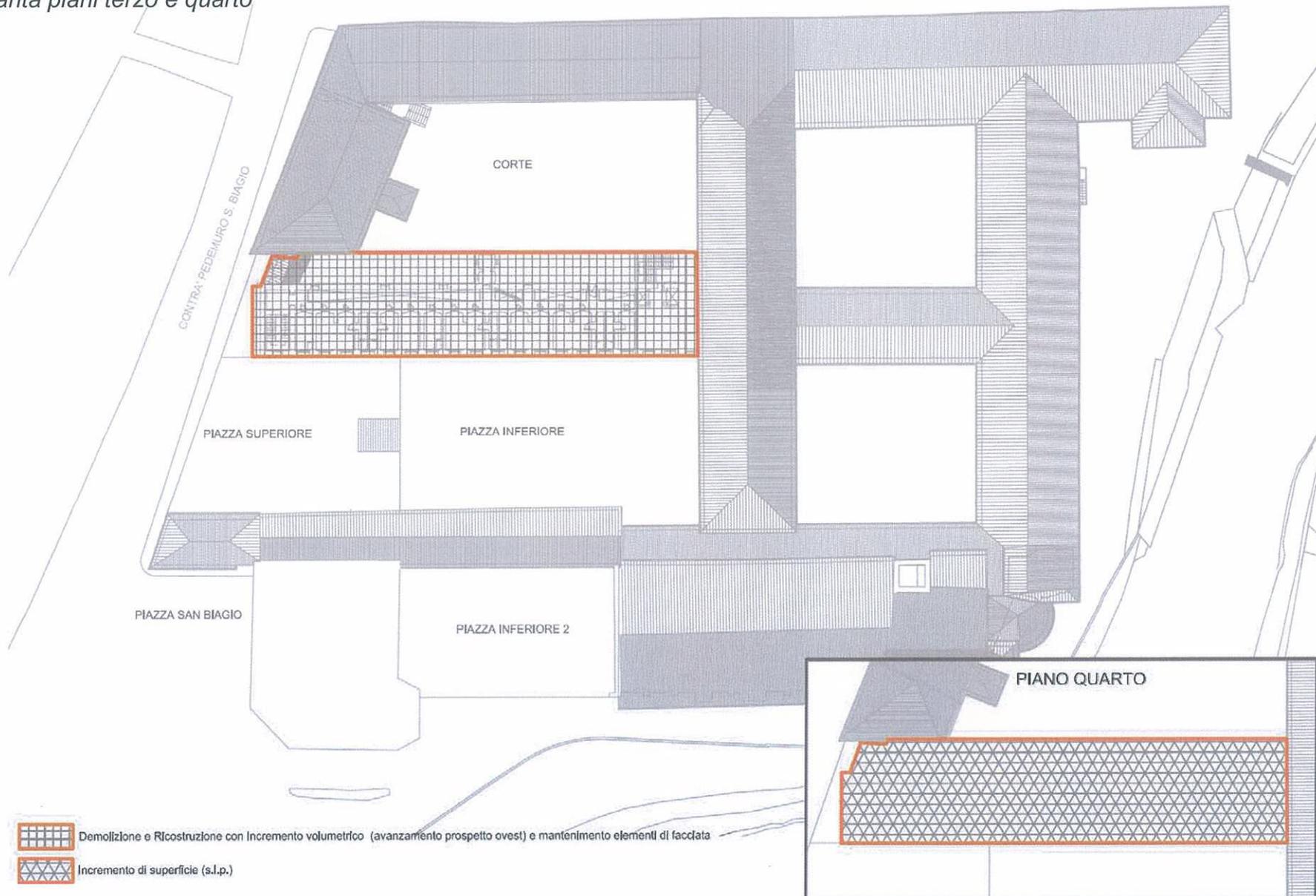


1. MODALITA' DI INTERVENTO



AGENZIA DEL DEMANIO

Pianta piani terzo e quarto

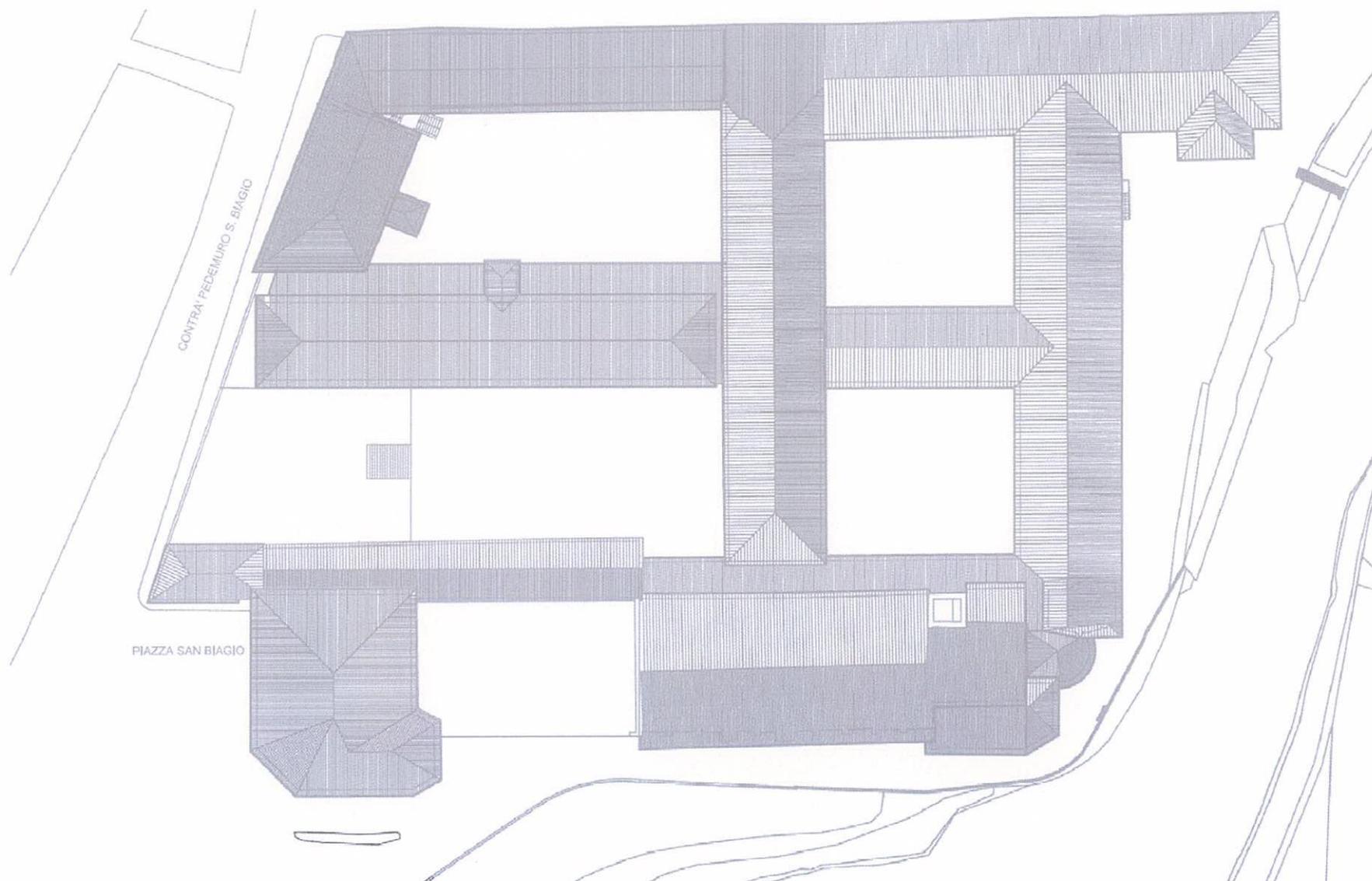


1. MODALITA' DI INTERVENTO



AGENZIA DEL DEMANIO

Pianta delle coperture



2. IPOTESI DI VALORIZZAZIONE

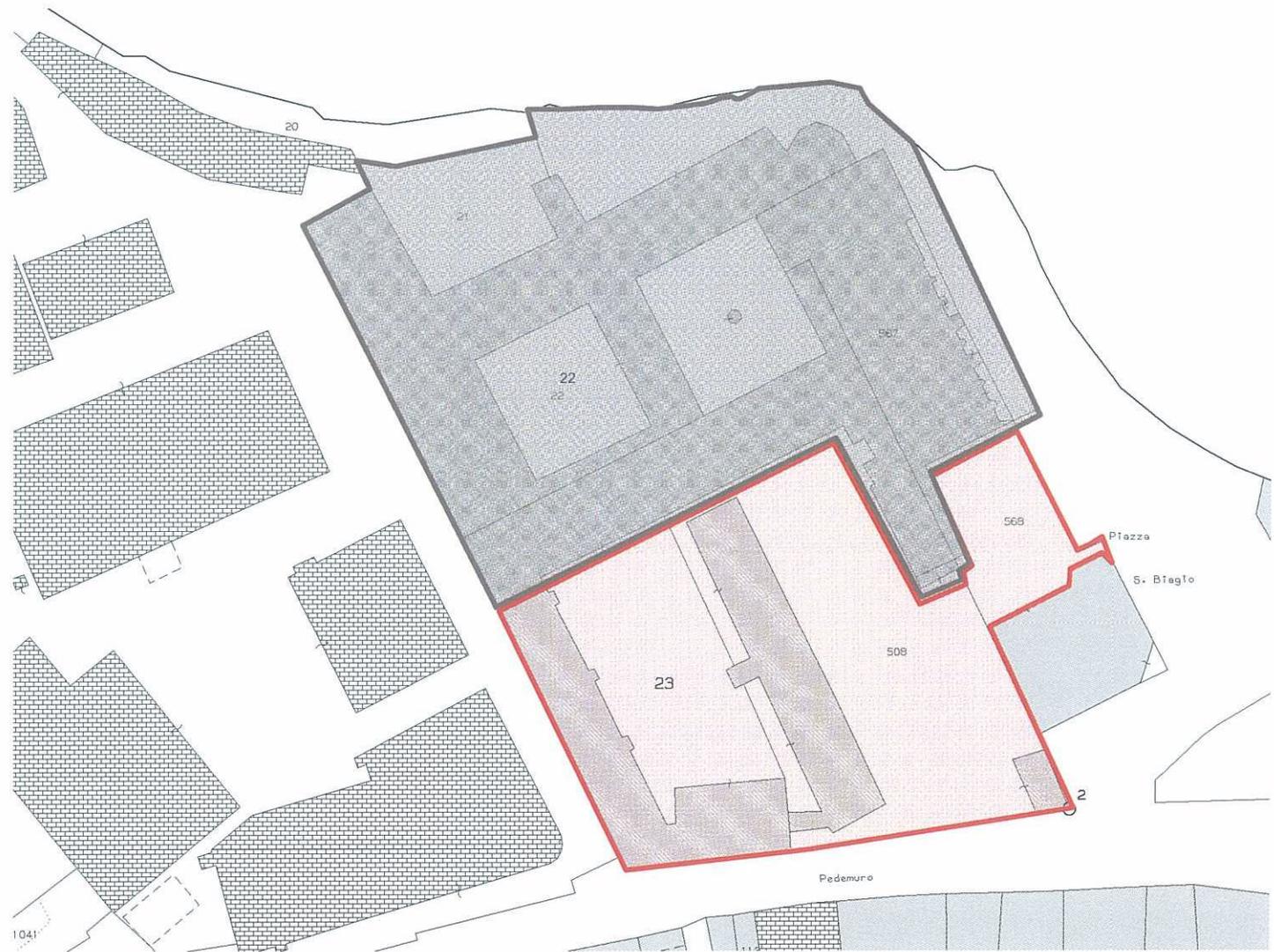
Descrizione

La proposta di valorizzazione del compendio immobiliare di S.Biagio prevede al fine della sua restituzione alla città di Vicenza, l'inserimento di nuove funzioni:

- Attrezzature di interesse collettivo (Archivio);
- Residenziale / Commerciale / Spazi pubblici

LEGENDA

-  ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO (ARCHIVIO)
-  RESIDENZIALE / COMMERCIALE / TERZIARIO / SPAZI PUBBLICI



MAPPA DI SINTESI

Nord



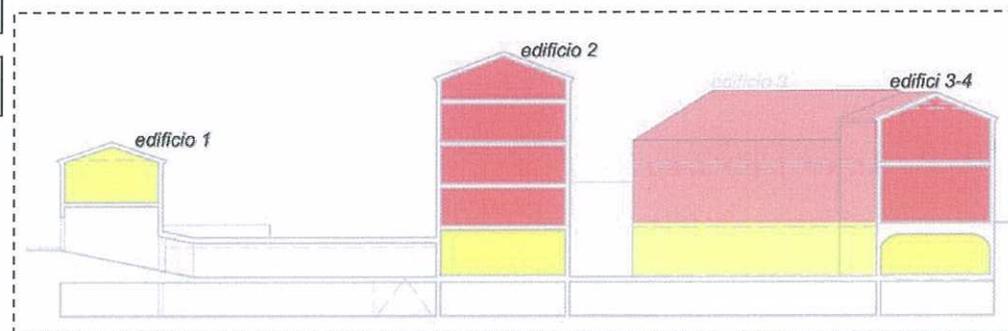
2. IPOTESI DI VALORIZZAZIONE



AGENZIA DEL DEMANIO

NUOVI USI

	S.L.P.(mq)	V reale (mc)	V progetto (mc)
Residenziale	4.376	12.114	13.853
<i>di cui</i>			
20% social housing	875	2.423	
Commerciale/Terziario	1.477	5.396	
TOTALE	5.853	17.510	



Nota :

¹ Il volume teorico è un volume di riferimento per il calcolo degli standard, calcolato considerando come altezze utili quelle di m 2, 70 e m 3, 20 rispettivamente per il residenziale ed il commerciale.

² Approfondimento nuovi usi allegato 3

2. IPOTESI DI VALORIZZAZIONE

NUOVI USI				QUANTITA' PER IL CALCOLO DEGLI STANDARD		
Slp (mq)				Slp (mq)	Volume fisico (mc)	
					h di riferiment	
<i>mq totali di destinazioni per edificio</i>						
piano terra (p.t.)	commerciale/terziario	53				
piano primo (1° p.)	commerciale/terziario	83	136	136		
totale		136				
piano terra (p.t.)	commerciale/terziario	56	56	56		
piano primo (1° p.)	residenziale	176				
piano secondo (2° p.)	residenziale	176	352		3,2	1.126
totale		408				
piano terra (p.t.)	commerciale/terziario	661	661	661		
piano primo (1° p.)	residenziale	694				
piano secondo (2° p.)	residenziale	694				
piano terzo (3° p.)	residenziale	694				
piano quarto (4° p.)	residenziale	694	2.776		2,8	7.842
totale		3.437				
piano terra (p.t.)	commerciale/terziario	430	430	430		
piano primo (1° p.)	residenziale	430				
piano secondo (2° p.)	residenziale	430	860		3,9	3.314
totale		1.290				
piano terra (p.t.)	commerciale/terziario	194	194	194		
piano primo (1° p.)	residenziale	194				
piano secondo (2° p.)	residenziale	194	388		4,0	1.571
totale		582				
TOTALE Fuori terra		5.853				
piano interrato (livello -1)	parcheggio-1 (piastra -1)	661				
piano interrato (livello -2)	parcheggio-2 (piastra -2)	2.887		3.548		
TOTALE Interrato		3.548				
TOTALE SLP		9.401				
<i>mq totali slp per destinazione</i>				<i>mq totali slp per destinazione</i>		
commerciale/terziario			1.477	1.477		
residenziale (20% social housing)			4.376			13.853
parcheggi						3.548

Nota :

¹ Approfondimento nuovi usi allegato 3

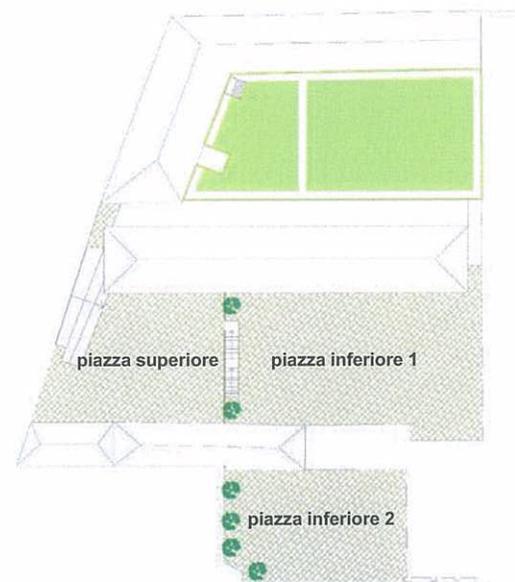
2. IPOTESI DI VALORIZZAZIONE

DOTAZIONI

	S.T.(mq)
Verde	717
Parcheggi	3.548
Piazze	1.752
TOTALE	6.017



Parcheggi



LEGENDA

spazi aperti:

-  piazze mq 1.752
-  verde mq 717

Aree pubbliche (verde e piazze)

Nota :

¹ Nella sistemazione delle aree pubbliche è prevista anche la realizzazione della piazza antistante la ex chiesa (proprietà comunale).

² Approfondimento nuovi usi allegato 3

2. IPOTESI DI VALORIZZAZIONE

Sezioni e prospetti

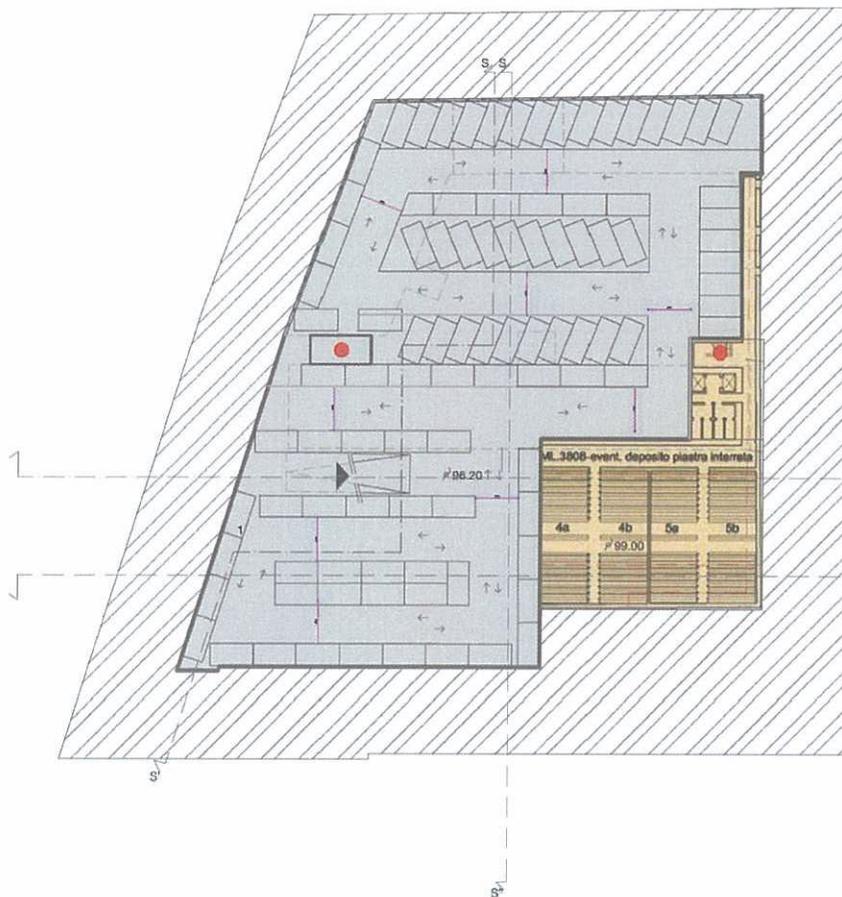


2. IPOTESI DI VALORIZZAZIONE



AGENZIA DEL DEMANIO

Pianta piano interrato



LEGENDA

destinazioni d'uso:

- edifici
- parcheggi

accessi:

- ingresso carrabile
- collegamenti verticali

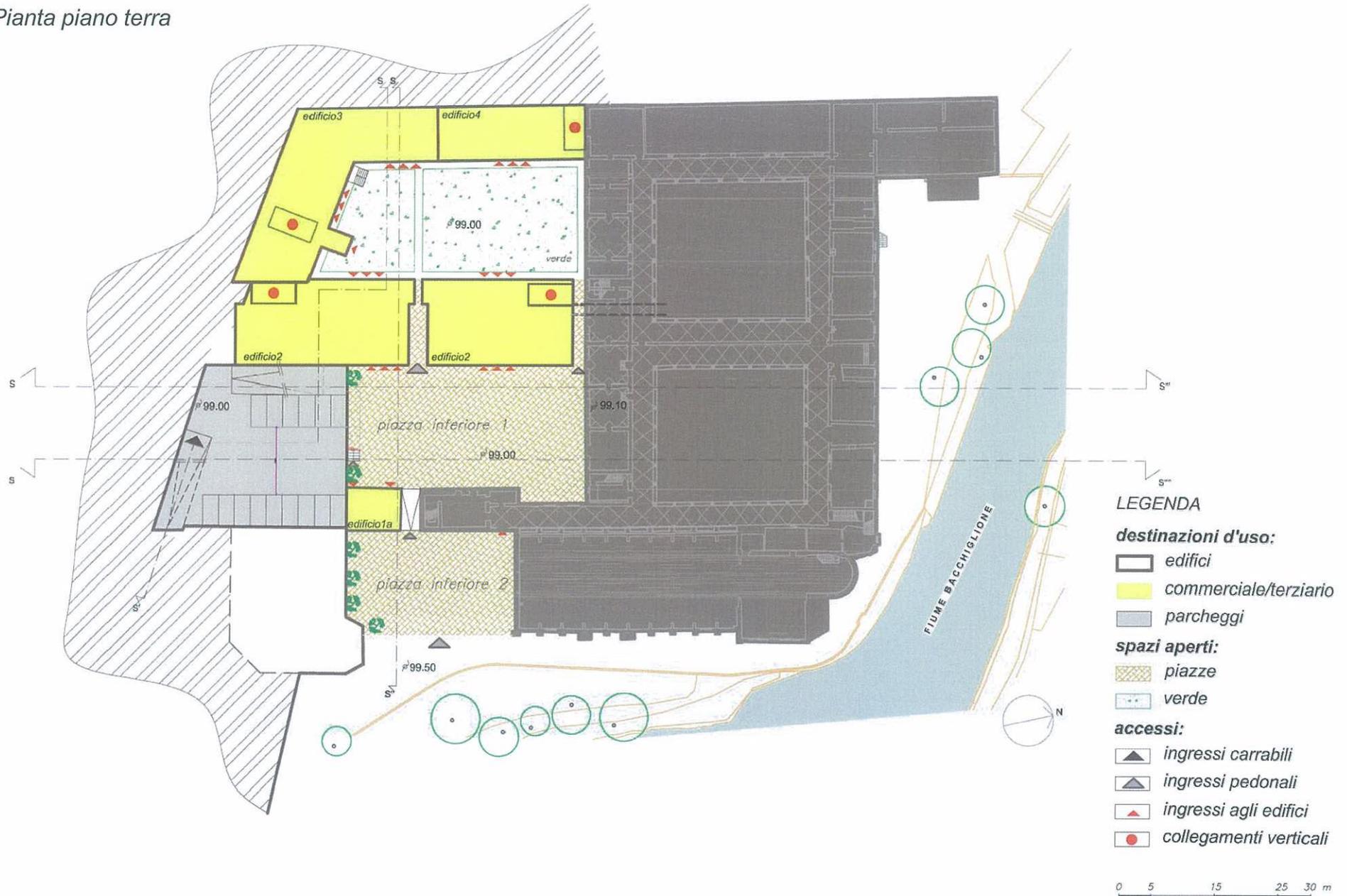


2. IPOTESI DI VALORIZZAZIONE



AGENZIA DEL DEMANIO

Pianta piano terra



LEGENDA

destinazioni d'uso:

- edifici
- commerciale/terziario
- parcheggi

spazi aperti:

- piazze
- verde

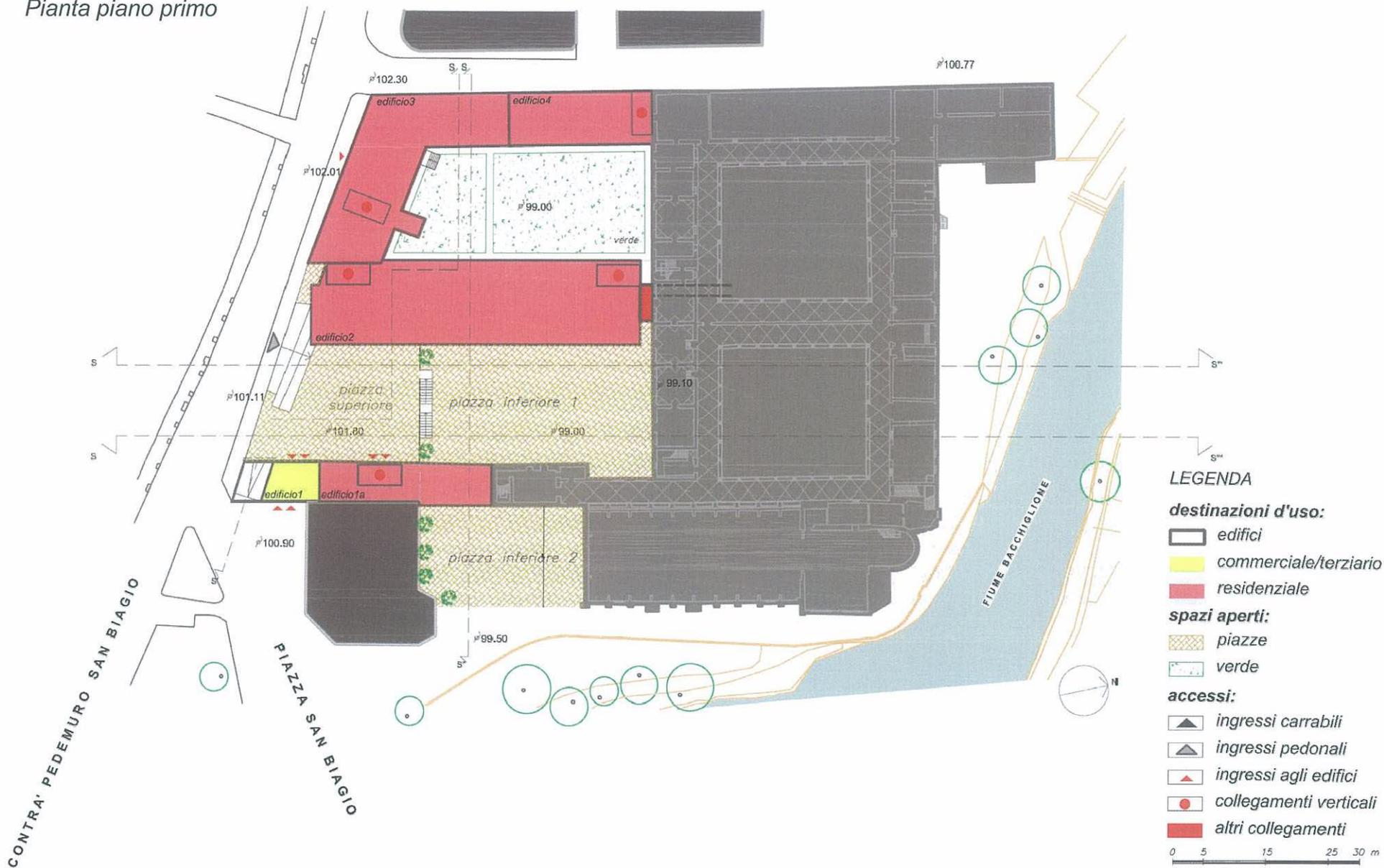
accessi:

- ingressi carrabili
- ingressi pedonali
- ingressi agli edifici
- collegamenti verticali

0 5 15 25 30 m

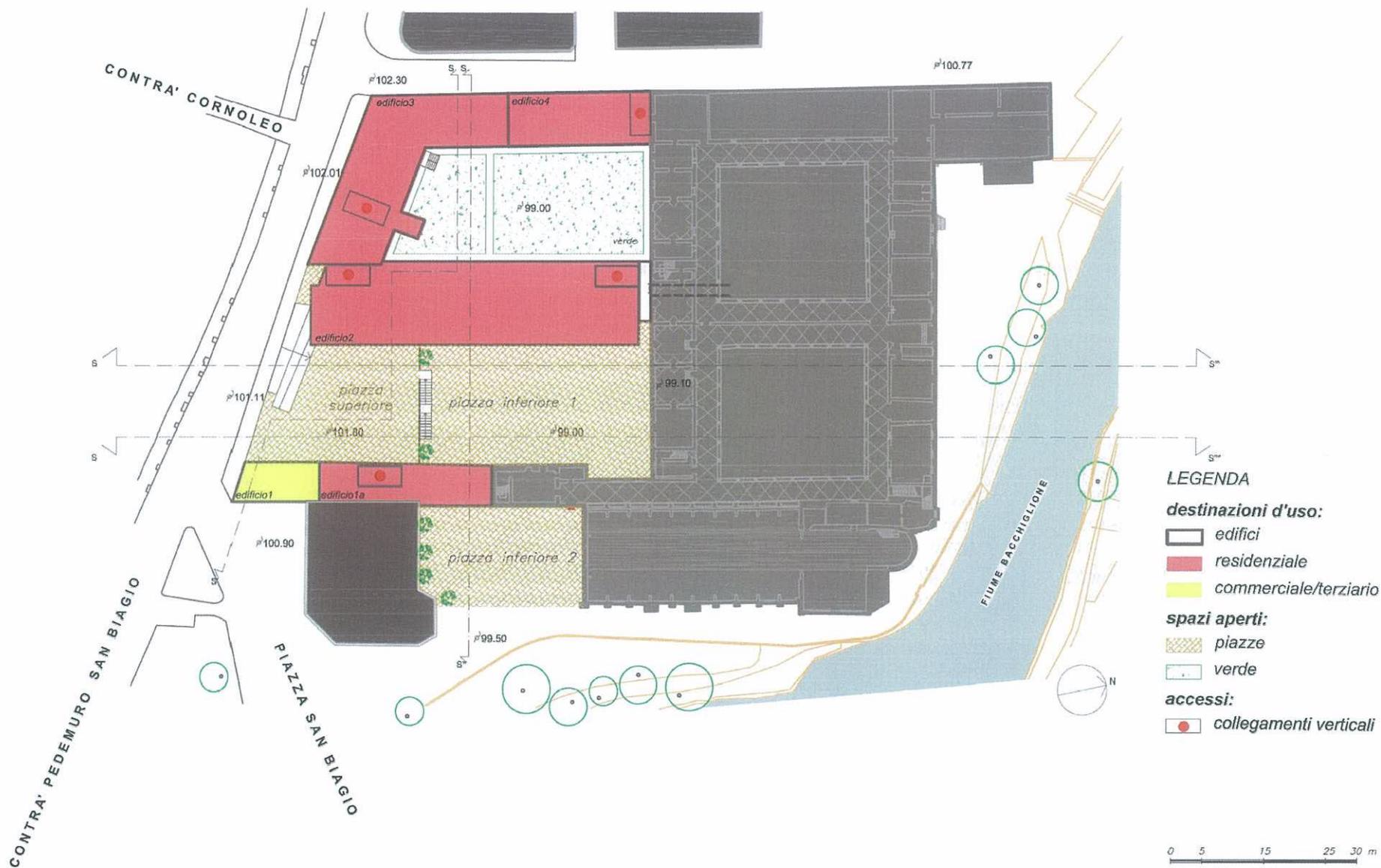
2. IPOTESI DI VALORIZZAZIONE

Pianta piano primo



2. IPOTESI DI VALORIZZAZIONE

Pianta piano secondo



2. IPOTESI DI VALORIZZAZIONE

Pianta piani terzo e quarto



2. IPOTESI DI VALORIZZAZIONE

Pianta delle coperture

