

## PIANO DI RECUPERO di INIZIATIVA PRIVATA "COMPLESSO PALAZZO PIGATTI"

P.U.A. in variante al PI ai sensi dell'art. 20 comma 8 ter della LR 11/2004.

### RELAZIONE TECNICA e STORICO-ARTISTICA

Vicenza; 12/12/2022

  
Architetto Alberto Stocco

Documento firmato digitalmente dal progettista

**PROGETTISTA** Arch. Alberto Stocco  
Collaboratori

Documento firmato digitalmente dal procuratore del committente

**COMMITTENTE** CONDOMINIO PIGATTI



## **Relazione Tecnica e Storico-Artistica – Piano di Recupero ‘Palazzo Pigatti’ , con contestuale richiesta di individuazione dell’ambito**

**P.U.A. in variante al PI ai sensi dell'art. 20 comma 8 ter della LR 11/2004.**

**Progetto di recupero del complesso ‘ Palazzo Pigati ‘ per il riuso a destinazione residenziale/commerciale del complesso "Palazzo Pigatti" sito in Corso Fogazzaro a Vicenza (VI), con contestuale richiesta di delimitazione dell’ambito di PUA.**

Descrizione dell'ambito da delimitare e oggetto del piano di recupero:

La delimitazione riguarda l'insieme di manufatti che sono all'interno del perimetro sotteso dall'ambito del D.M. 14.6.1977 e D.M. 31.01.2012. che è evidenziato in uno degli allegati dello stesso. Si vedano gli allegati grafici 0-1-2-2.1-3 dove sono individuate le parti che compongono il Complesso Pigatti che sono:

Palazzo Pigatti, la "Spina edilizia" ,il primo cortile, il Blocco centrale ,il secondo cortile, le tre costruzioni in aderenza sul fondo del secondo cortile, il giardino.

Come da Parere Uff. Edilizia Privata Prot 0072328 del 05/05/2022, la legittimità deve essere dimostrata in fase di presentazione del Progetto edilizio.

Si evidenzia inoltre che per il progetto descritto e allegato è già stato acquisito un parere preventivo favorevole (aut. 027102-P del 12.10.21) agli interventi progettuali proposti da parte della Soprintendenza. Tale parere prevede delle prescrizioni, ossia la richiesta di autorizzazione prima di eseguire le lavorazioni proposte.

Il Piano di Recupero viene definito in variante al P.I. ai sensi dell'art. 20 comma 8 ter della LR 11/2004, poichè prevede:

1. il mantenimento di un corpo di fabbrica previsto in demolizione dal P.P.C.S. Il Volume che si intende mantenere\* avrà destinazione d'uso residenziale e sarà destinato a posti auto accessori alle unità residenziali in progetto. Tale scelta progettuale risulta coerente

con gli obiettivi e i criteri generali del PI come sopra illustrato.

2. La demolizione della spina edilizia (Corpo di fabbrica A4)

3. La modifica planivolumetrica del corpo di fabbrica A2 per la realizzazione di n°2 terrazze in difformità alle norme del P.I.

Inoltre, come verrà illustrato successivamente si chiede il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali meglio identificati nelle tavole grafiche e nella relazione.

L'area oggetto del PdR è soggetta ai seguenti vincoli:

1) Vincolo Archeologico;

Si precisa che gli scavi relative all'intervento non supereranno la profondità di 0,50 m.

2) Vincolo Sedime storico cinta muraria;

3) Vincolo Paesaggistico – corsi d'acqua; (in ambito di vincolo relative al fiume Bacchiglione)

Si precisa e si dichiara che l'intero sedime dell'edificio dista più di 150m dal Corso d'acqua più vicino: Fiume Bacchiglione, e di conseguenza l'edificio non ricade in autorizzazione paesagistica.

4) Vincolo diretto per edificio monumentale da parte della Soprintendenza di Verona, Vicenza, Rovigo sull'intero ambito di piano D.M. 14.6.1977 e D.M. 31.01.2012 come identificato negli elaborati allegati.

Seguiranno nella presente relazione:

- Descrizione dello stato di fatto,
- Progetto relativo al Piano di Recupero
- Analisi dello stato di fatto e descrizione per ogni singolo corpo di fabbrica della destinazione d'uso attuale e di quella futura
- Documentazione fotografica.

Parte integrante di questa relazione saranno:

- Tavole grafiche
- Norme Tecniche di Attuazione

## Premessa

In generale il piano di recupero del complesso di Palazzo Pigatti rappresenta l'occasione di restituire alla vita della città un'area che da troppo tempo è abbandonata . Una sorta di relitto urbano che rappresenta un buco nero funzionale nel cuore di una delle parti più belle di Vicenza .

Il ripopolamento del centro storico è la miglior medicina per combattere il degrado sociale e urbano ed è la linfa per dare nuovo impulso alla microeconomia costituita dal tessuto delle botteghe del centro.

Il complesso una volta ristrutturato potrà ospitare una decina di famiglie (9) e quattro locali commerciali al piano terra, sotto il porticato ad uso pubblico.

In accordo e in stretto contatto con la Sovrintendenza abbiamo intrapreso un progetto mirato a riqualificare l'intero complesso, con un atteggiamento assolutamente lontano da una politica di tipo "quantitativo", privilegiando la qualità.

Sono previste infatti una serie di demolizioni che sono mirate a riqualificare gli spazi aperti del complesso con la contestuale ricomposizione di alcuni fronti il cui impianto forometrico appare allo stato attuale piuttosto disordinato.

## Recupero del fabbricato con copertura a shed, in variante al PPCS

La dotazione di parcheggi privati in ambito di Centro Storico rappresenta un tema di primaria importanza.

Il centro storico è denso di situazioni immobiliari di grande pregio architettonico ma che risultano disabitate proprio a causa della mancanza di parcheggi privati .

Il fabbricato con copertura a shed , in cemento armato e vetro è percepito nel progetto come una risorsa da mantenere . Trattasi di una struttura realizzata nel primo dopoguerra , che occupa uno scampolo di area stretto tra un fabbricato del complesso Pigatti e il muro di confine . La sua utilità è legata al fatto che può essere utilizzata come garage coperto , illuminato da una luce zenitale di assoluto pregio.

# STUDIO67

---

La sua demolizione rappresenterebbe un impoverimento del potenziale di servizi destinato ai futuri inquilini del complesso "Pigatti", e conseguentemente un impoverimento dei servizi destinati agli abitanti del Centro Storico.

Dal punto di vista urbanistico, date le dimensioni e la posizione, rappresenta una parte "conclusa" che in nessun modo può arrecare danno estetico o funzionale alla Città.

## **Descrizione dei corpi di fabbrica**

### Palazzo Pigatti

E' sicuramente l'elemento di spicco del complesso e si manifesta su Corso Fogazzaro con una pregevole facciata che è ben descritta nella relazione storico artistica del Decreto di Vincolo di cui al D.M. 14.06.1927 e D.M. 31.01.2012 .

(foto 1,2)

Il retro di Palazzo Pigatti risulta piuttosto disordinato sia per l'irregolarità dell'impianto forometrico sia per la frammentarietà della cornice di gronda che oltre ad essere non omogenea nei materiali si sviluppa su livelli diversi in modo disordinato. Essa è in parte costruita con dei moraletti a sostegno di laterizio forato di recente realizzazione e in parte con (foto 3,4,5).

All'interno gli ambienti hanno soffitti con travi di legno a vista o sono controsoffittati. In ogni caso non esistono elementi decorativi di pregio. Anche i pavimenti sono disomogenei alternandosi tra listelli di larice, piastrelle ceramiche e palladiana (foto 6,7,8,9).

I serramenti della facciata principale sono caratterizzati da scuri frangisole esterni oltre agli scuri tradizionali. Il loro stato di conservazione è pessimo, e anche recentemente si è reso necessario un intervento dei vigili del fuoco per scongiurare la caduta dall'alto sui passanti di un'anta. Al piano terra i negozi sono dotati di serrande disomogenee sia per tipologia che per stato di conservazione.

Il Palazzo è servito da due vani scala differenti tra loro per stato di conservazione e dimensioni. Pur non essendo di grande valore sono comunque apprezzabili anche per la generosa luce zenitale che li illumina dall'alto grazie a due grandi lucernari a filo falda posizionati nel tetto (Foto 10,11).

La distribuzione interna è principalmente affidata alla disposizione dei muri portanti che

# STUDIO67

---

sono grosso modo perpendicolari alla facciata principale. Sono poi stati realizzati in epoca recente alcuni divisori in laterizio forato, allo scopo soprattutto di ricavare degli spazi di servizio (Foto 12,13).

## La "Spina" edilizia

Entrati a Palazzo Pigatti dal portone principale che da su Corso Fogazzaro si attraversa l'androne fino ad arrivare al primo cortile del complesso. Sulla destra si può notare un corpo di fabbrica che si innesta sul retro di Palazzo Pigatti. (Foto14,15)

Trattasi di un corpo di fabbrica stretto e alto una sorta di "spina" che va a sovrapporsi alle finestre esistenti del Palazzo. In pianta la larghezza della Spina è poco più di un metro e ospita una sorta di deposito con annessa latrina al piano terra, mentre al piano primo un servizio igienico collegato con il Corpo Centrale. Nel catasto Austriaco del 1850 (vedi allegato B) si può vedere l'ingombro di Palazzo Pigatti completo del portico "spezzato" a seguire l'andamento di Corso Fogazzaro. Si noti come questa Spina edilizia non esistesse (vedi allegato B1).

La grondaia del coperto della Spina va addirittura in sovrapposizione al serramento in legno di P.P e si può anche notare come vi sia una finestrella posticcia con architrave metallico sopra la falda del coperto della Spina (Foto 16,17).

Abbiamo anche eseguito un rilievo dell'intonaco per meglio capire la relazione strutturale con Palazzo Pigatti. In corrispondenza dell'attacco tra la Spina e Palazzo Pigatti si nota come la struttura muraria della prima sia in semplice "appoggio" e non in compenetrazione a dimostrazione che è stato realizzato in epoca successiva (Foto 18,19).

All'interno sia al piano terra che al piano primo si possono notare delle finestre ora murate che appartenevano sicuramente alla facciata posteriore di Palazzo Pigatti. (Foto 20,21)

## Il Corpo Centrale

Entrati dal portone principale che da su Corso Fogazzaro dopo avere percorso una galleria che attraversa tutto il corpo di fabbrica di Palazzo Pigatti si arriva al primo cortile su cui si affaccia il "Corpo centrale", un fabbricato ad uso residenziale che è stato ristrutturato e ampliato nel 1956 con l'aggiunta dell'ultimo piano (vedi allegato C1 e C2). I prospetti di questo fabbricato risultano disordinati (Foto 22,23,24,25), anche a causa di alcuni recenti interventi quali le aperture con serranda metallica che si trovano all'interno del cortiletto, e la scala esterna in cemento armato che collega il piano primo con l'androne (Foto 26). Detto che l'ultimo piano risale al 1956, ci sono poi altri numerosi dettagli costruttivi in tutti i piani che testimoniano come il blocco centrale sia stato ripetutamente e recentemente modificato. Ad esempio le tramezze divisorie interne sono realizzate in laterizio forato, alcune finestre hanno gli architravi in cemento armato. Anche i pavimenti delle unità abitative sono in piastrelle ceramiche o in palladiana, molto probabilmente realizzati in contemporanea con le tramezze forate, allorché nel 1956 è stata realizzata la sopraelevazione (Foto 26,27,28,29,30,31). Il tetto che guarda il retro di Palazzo Pigatti è caratterizzato da una struttura mista di legno, travetti in cemento armato e tavelloni in forato (Foto 32,33). Anche esternamente in corrispondenza del solaio è visibile un cordolo in cemento (Foto 34). La scala di collegamento tra il piano terra e il primo non è di pregio ed è rivestita con del marmo lucido. (Foto 35)

## I tre edifici di chiusura del secondo cortile

Superato il primo cortiletto si attraversa un portico (Foto 36,37) dal quale si può scorgere un ampio giardino sulla sinistra fino a che si arriva ad un secondo cortile sul fondo del quale si affacciano tre costruzioni (Foto 38,39,40), la prima partendo da sinistra è una casetta se due piani fuori terra con un prospetto semplice ma compiuto, all'interno una scala con struttura in cemento armato e laterizio testimonia che la distribuzione interna è stata realizzata in epoche recenti. Anche i pavimenti non hanno particolare valore e sono per lo più in palladiana e moquette di lana (Foto 41,42,43,44,45).

Al centro si trova un edificio non di pregio adibito un tempo a falegnameria che versa in

# STUDIO67

---

condizioni di degrado totale (il tetto è crollato ormai da alcuni anni). Il prospetto è caratterizzato da una grande apertura rettangolare chiusa con un basculante metallico, mentre le finestre di forma quadrata sono disposte senza una particolare logica geometrica o di allineamento.

All'interno il pavimento del piano terra è praticamente inesistente, mentre tra le macerie del coperto crollato si scorge un passaggio interno con arco sovrastante (Foto 46,47,48).

Sulla destra un fabbricato con struttura del coperto a shed in cemento armato e vetro, realizzato presumibilmente nel primo dopoguerra è dotato anch'esso di una grande apertura rettangolare al piano terra con destinazione ad autorimessa (Foto 49,50,51)

## Le cantine interrato

Nel corpo di fabbrica denominato 'Palazzo Pigatti', in seguito 'Corpo di Fabbrica A 1', trovano sede 3 cantine, che ad oggi sono locali accessori – ripostigli.

Tali cantine non saranno oggetto di intervento né di cambio di destinazione d'uso.

Si allega tavola con indicazione dei dati urbanistici delle suddette cantine.

## Previsioni di Progetto - Piano di Recupero

### Considerazioni generali

Il Progetto prevede una serie di interventi che sono ovviamente modulati in coerenza con il valore Architettonico e Storico delle singole parti che abbiamo sopra descritto nell'analisi dello stato di fatto. E' previsto per l'intero complesso il rifacimento degli impianti sia elettrico che termico, che allo stato attuale risultano essere fuori norma ed assolutamente inadeguati. Si profila un funzionamento del complesso totalmente ad induzione e senza l'ausilio del gas, scelta questa animata da ragioni di eco sostenibilità e di sicurezza.

Sarà anche migliorato il livello di antisismicità dell'intero complesso, con interventi occulti e del tutto rispettosi dei valori architettonici espressi nel complesso.

### Palazzo Pigatti

E' previsto l'inserimento di due vani ascensore in prossimità delle due scale esistenti. La loro posizione permette di salvaguardare per intero la conformazione delle scale stesse, che non verranno modificate in alcun modo. E' importante sottolineare che l'ingombro dei due vani ascensore è assorbito del tutto dal volume del sottotetto e che quindi non modificherà in alcun modo l'andamento del coperto.

Sono inoltre previste piccole modifiche distributive funzionali all'inserimento di nuovi servizi.

Le unità del piano terzo saranno dotate di due scale interne utili a raggiungere il sottotetto.

Esternamente le facciate saranno restaurate, con la sistemazione di tutte le parti lapidee, e con il rifacimento completo degli scuri e dei frangisole qualora questi non fossero recuperabili. Si manterrà comunque esattamente il disegno degli originali.

Verranno anche rimossi i controvetri posticci laddove ve ne siano.

# STUDIO67

---

Sul retro del Palazzo proponiamo la demolizione della Spina edilizia che abbiamo descritto nello stato di fatto e che "sbatte" contro il fronte del retro in maniera abbastanza grossolana. Proponiamo quindi di riaprire le finestre ora tamponate restituendo il decoro perduto all'intero prospetto del retro.

In questa logica proponiamo anche di ricostruire la cornice ora realizzata con morali di legno e laterizio forato magari riprendendo la cornice in pietra che caratterizza l'altra metà del suo sviluppo.

## Il Corpo Centrale

Gli ingressi ai garage nel primo cortile, ora di forma rettangolare, e dotati di serranda metallica, vengono sostituiti da aperture ad arco con le medesime dimensioni del passaggio esistente che conduce al secondo cortile in asse con l'androne del palazzo . Viene eliminata la scala esterna realizzata in cemento.

Si propone anche di ricavare due terrazze al posto del volume del tetto inclinato sottostante il volume aggiunto nel 1956.

L'impianto forometrico resta inalterato, eccetto che per le parti che volgono verso le nuove terrazze, che saranno dotate di portefinestre.

Le distribuzioni interne vengono modificate attraverso anche la demolizione delle tramezze in laterizio forato che sono state realizzate molto probabilmente in concomitanza con l'aggiunta dell'ultimo piano nel 1956, e la costruzione di nuove tramezze.

Oltre che la scala esterna in cemento sul primo cortile viene anche rimossa la scala in marmette interna che collega il piano terra al primo. Infatti l'intera distribuzione agli appartamento ora frammentata e disordinata viene ricondotta alla scala principale esistente e al nuovo ascensore.

## I Tre Edifici di chiusura del secondo cortile

Il prospetto del primo edificio a sinistra rimane invariato e il progetto prevede di ridisegnare i prospetti ora disordinati e privi di valore storico architettonico del secondo e terzo edificio.

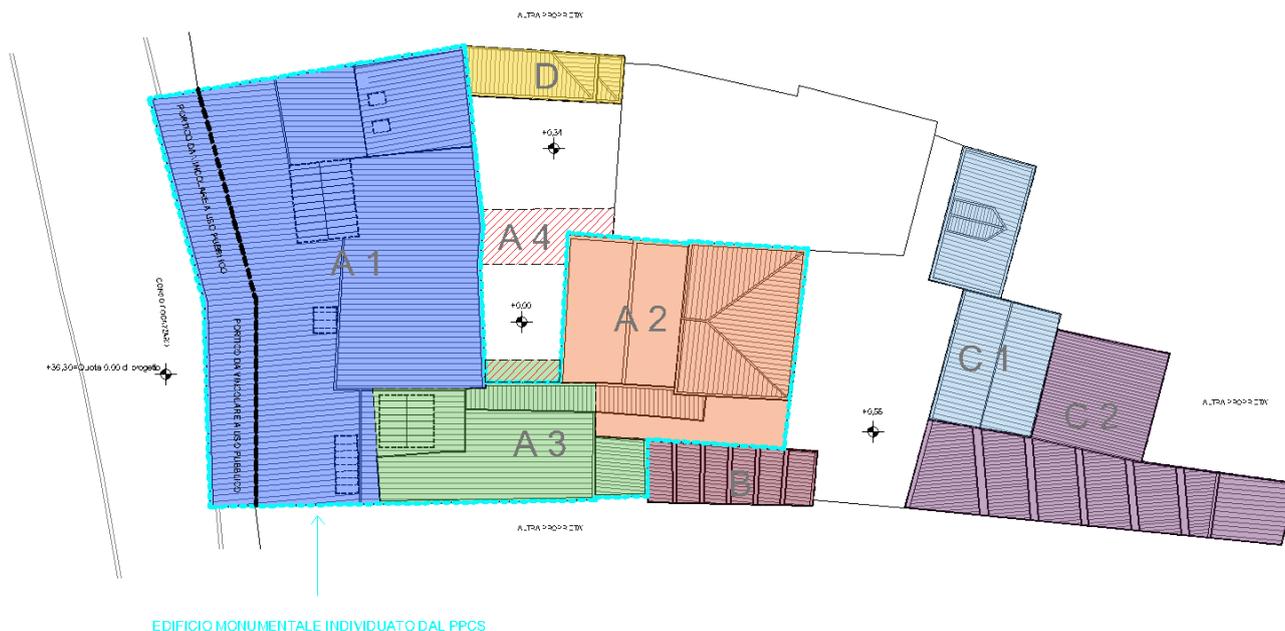
Gli ingressi carrai rettangolari vengono sostituiti con aperture con arco che, come per il blocco centrale, riprendono le dimensioni degli archi esistenti, e anche le finestrate al piano primo vengono completate proponendo proporzioni e allineamenti più decorosi.

Sono previste anche delle modifiche interne ai tre edifici.

Nel primo a sx viene demolita la scala interna in cemento, e ne viene costruita una di nuova che verrà posizionata nel secondo fabbricato. Il progetto poi prevede la costruzione di alcuni muri divisorii funzionali alla distribuzione interna dell'abitazione.

## Sistemazioni esterne

Le sistemazioni esterne saranno molto curate sia per quanto riguarda le parti pavimentate che il giardino, che con la demolizione della Spina edilizia avrà maggiore importanza e respiro.



L'intervento previsto con P.D.R. si può riassumere per unità minime di intervento che, negli elaborati grafici verranno individuate come nello schema sopra riportato, nel rispetto di quanto autorizzato dalla competente Soprintendenza.

Come previsto dall'art. 9 del P.P.C.S., all'ultimo comma, sono ammessi, per gli edifici monumentali, solo interventi volti al restauro, al risanamento o al consolidamento statico o di bonifica, esclusa qualsiasi alterazione interna o esterna.

Per i restanti edifici sono ammesse ridistribuzioni interne e eventuali modifiche all'aspetto esterno conseguenti agli interventi anzidetti.

Ogni altro intervento sugli edifici e sulle loro configurazioni esterne ed interne può essere approvato e autorizzato previa approvazione del piano di recupero.

## CORPO DI FABBRICA A 1

L'edificio identificato come '**Corpo di Fabbrica A 1**' è classificato come monumentale.

Attualmente la destinazione d'uso è mista: **residenziale** (residenze e accessori) per circa **1330 mq** di S.U. e **commerciale** (negozi, botteghe e accessori) per circa **400 mq** di S.U.

L'intervento proposto non va a cambiare né la consistenza attuale né le destinazioni d'uso ad oggi presenti.

## CORPO DI FABBRICA A 2

L'edificio identificato come '**Corpo di Fabbrica A 2**' è classificato come monumentale.

Attualmente la destinazione d'uso è mista: **residenziale** (residenze e accessori) per circa **494 mq** di S.U. e **laboratorio** artigianale per circa **33 mq** di S.U.

L'intervento proposto incide sulla consistenza ed è variante di destinazione d'uso, che si

uniformerà a residenziale per un totale di circa 527 mq.

Incidono quindi circa 33 mq di variante di destinazione d'uso da Laboratorio artigianale a Residenziale. Per questo motivo viene richiesto il PUA in variante al P.I. .

## **CORPO DI FABBRICA A3**

L'edificio identificato come '**Corpo di Fabbrica A 3**' è classificato come monumentale.

Attualmente la destinazione d'uso è uniforme: **residenziale** (residenze e accessori) per circa **437 mq** di S.U.

L'intervento proposto non incide sulla consistenza e non è variante di destinazione d'uso.

## **CORPO DI FABBRICA A 4**

L'edificio identificato come '**Corpo di Fabbrica A 4**' è classificato come monumentale.

Attualmente la destinazione d'uso è uniforme: **residenziale** (residenze e accessori) per circa **33 mq** di S.U. L'intervento proposto incide sulla consistenza in quanto tal edificio verrà demolito.

Per questo motivo viene richiesto il PUA in variante al P.I. .

## **CORPO DI FABBRICA B**

L'edificio identificato come '**Corpo di Fabbrica B**' si classifica come edificio non individuato.

Attualmente la destinazione d'uso è uniforme: **residenziale** (magazzino/deposito) per circa **32 mq** di S.U. L'intervento proposto non incide sulla consistenza e ma è variante di destinazione d'uso che da residenziale – magazzino/deposito a residenziale - garage.

## **CORPO DI FABBRICA C 1**

L'edificio identificato come '**Corpo di Fabbrica C 1**' si classifica in parte come edificio non individuato e in parte come aree inedificabili pertinenti a edifici.

Attualmente la destinazione d'uso è mista: **residenziale** (residenze e accessori) per circa **112 mq** di S.U. e **laboratorio** artigianale per circa **100 mq** di S.U.

L'intervento proposto in variante incide sulla consistenza ed è variante di destinazione d'uso, che si dividerà in **residenziale** (residenze e accessori) per circa **199 mq** di S.U. e **residenziale** (garage) circa **13 mq** di S.U. Incidono quindi l'aumento di superficie utile a destinazione residenziale per circa 88 mq e per circa 12 mq di variante di destinazione d'uso da Laboratorio artigianale a garage.

## **CORPO DI FABBRICA C 2**

L'edificio identificato come '**Corpo di Fabbrica C 2**' si classifica come edificio in contrasto con l'ambiente in demolizione. Per questo motivo viene richiesto il PUA in variante al P.I. .

Attualmente la destinazione d'uso è mista: **residenziale** (magazzino e deposito) per circa **108 mq** di S.U. e **laboratorio** artigianale per circa **45 mq** di S.U.

L'intervento proposto in variante incide sulla consistenza ed è variante di destinazione d'uso, che si dividerà in **residenziale** per circa **35 mq** di S.U. e **residenziale** (garage) circa **118 mq** di

S.U. Incidono quindi l'aumento di superficie utile a destinazione residenziale (garage) per circa 10 mq e per i restanti circa 35 mq di variante di destinazione d'uso da Laboratorio artigianale a residenziale.

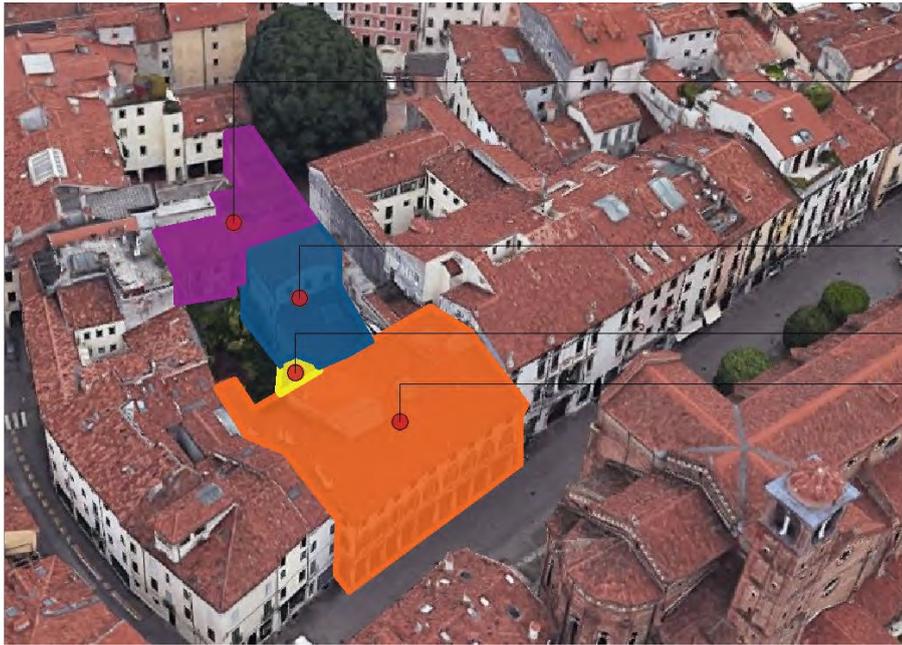
## CORPO DI FABBRICA D

L'edificio identificato come '**Corpo di Fabbrica D**' si classifica come edificio non individuato. Attualmente la destinazione d'uso è mista: **residenziale** (residenze e accessori) per circa **53 mq** di S.U. e **commerciale** (negozi, botteghe e accessori) per circa **26 mq** di S.U.

L'intervento proposto in variante non va a cambiare né la consistenza attuale né le destinazioni d'uso ad oggi presenti.



Allegato A1



FRONTE DI CHIUSURA - SECONDA CORTE

BLOCCO CENTRALE

EDIFICIO DI SPINA

PALAZZO PIGATTI

Allegato A2



foto 1



foto 2

foto 3,4,5 Il retro di Palazzo Pigatti piuttosto disordinato



foto 3



foto 4



Foto 5



Foto6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

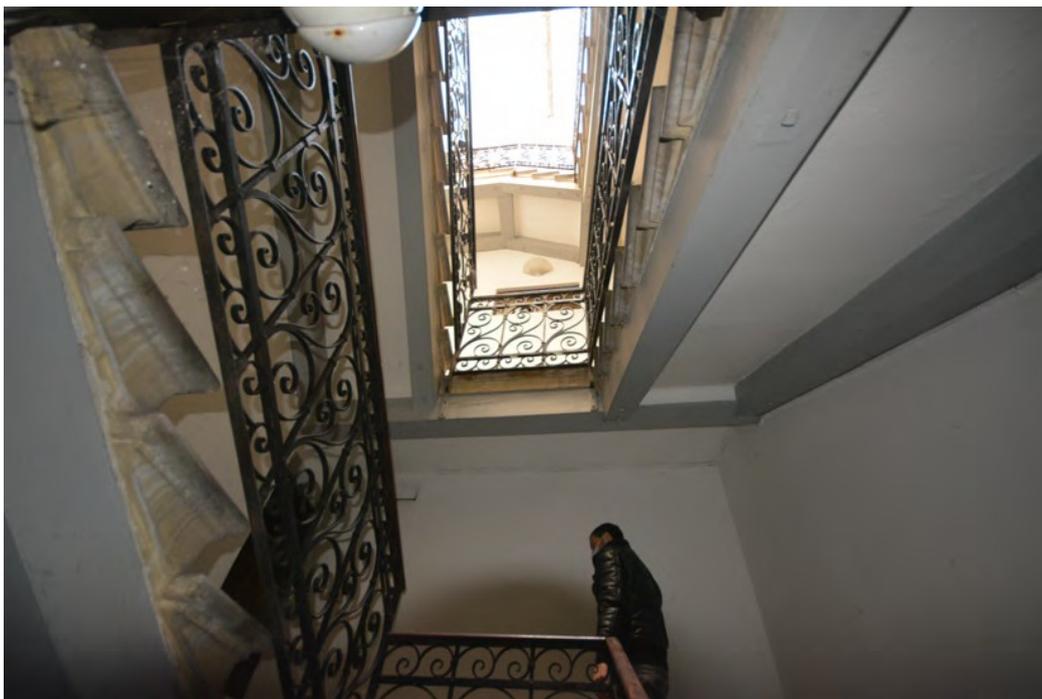


Foto11



Foto 12



Foto 13



Allegato B



Allegato B1



Foto14



Foto 15



Foto16



Foto17



Foto18

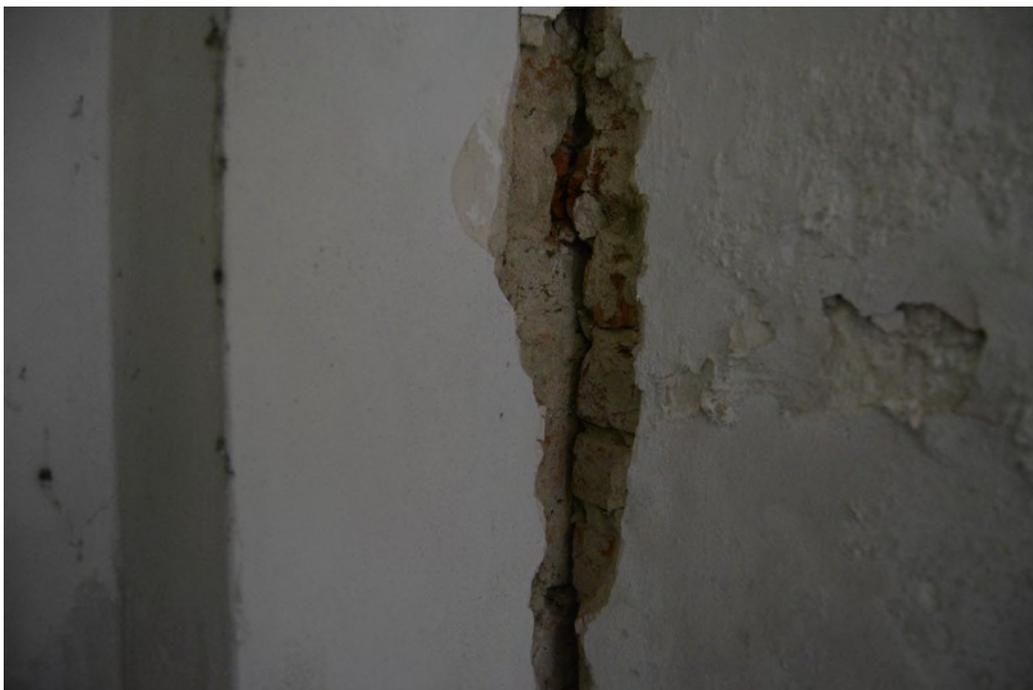


Foto19

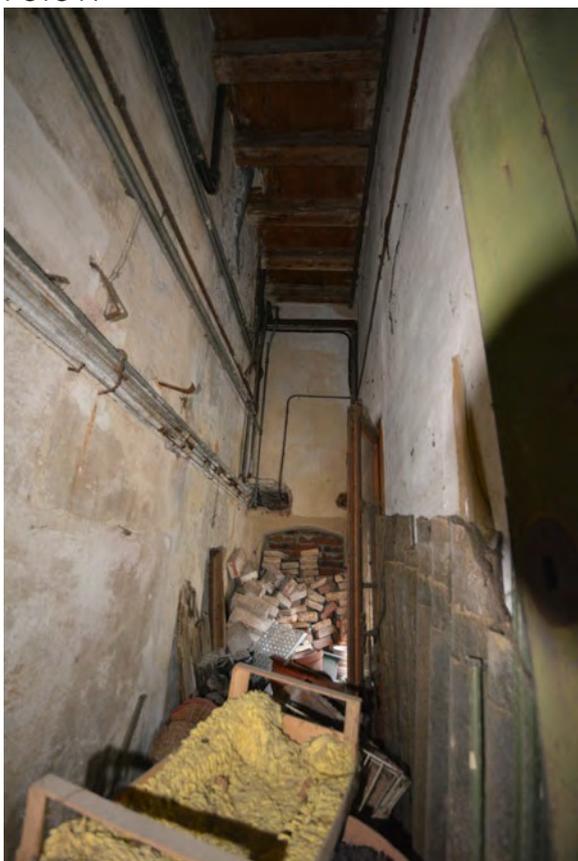
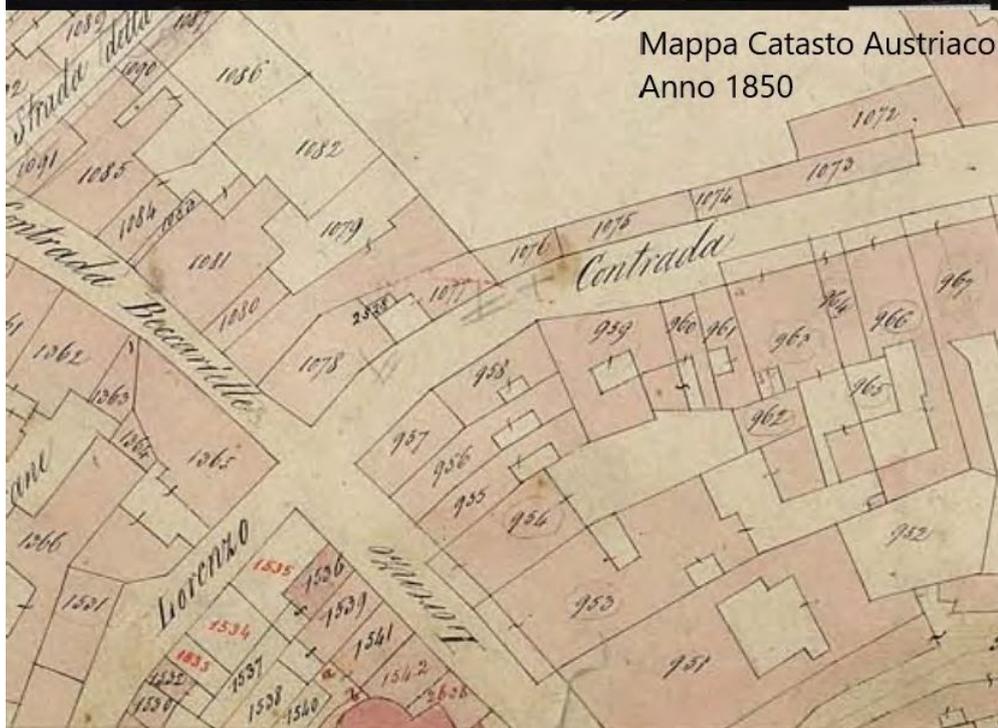


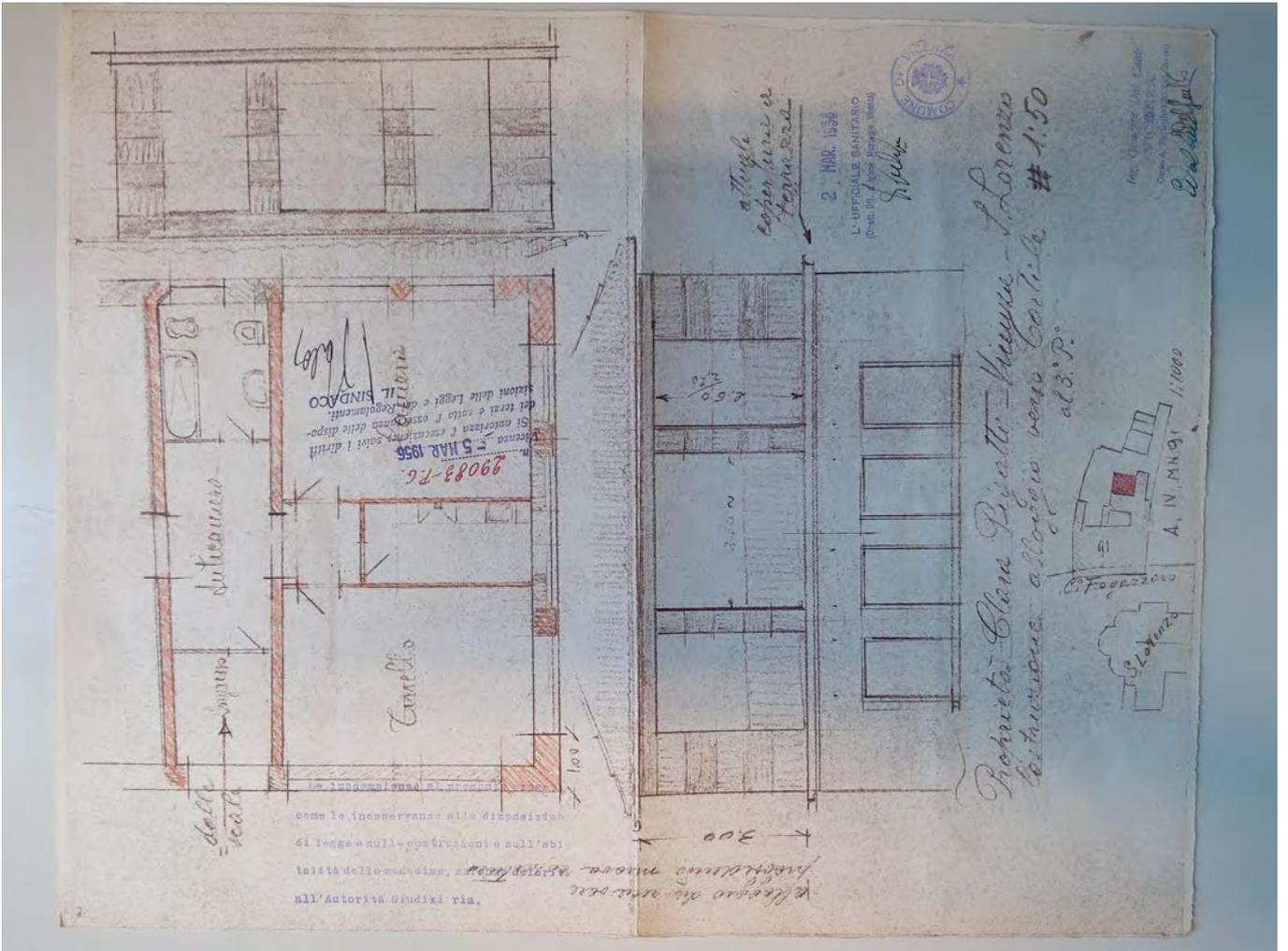
Foto20



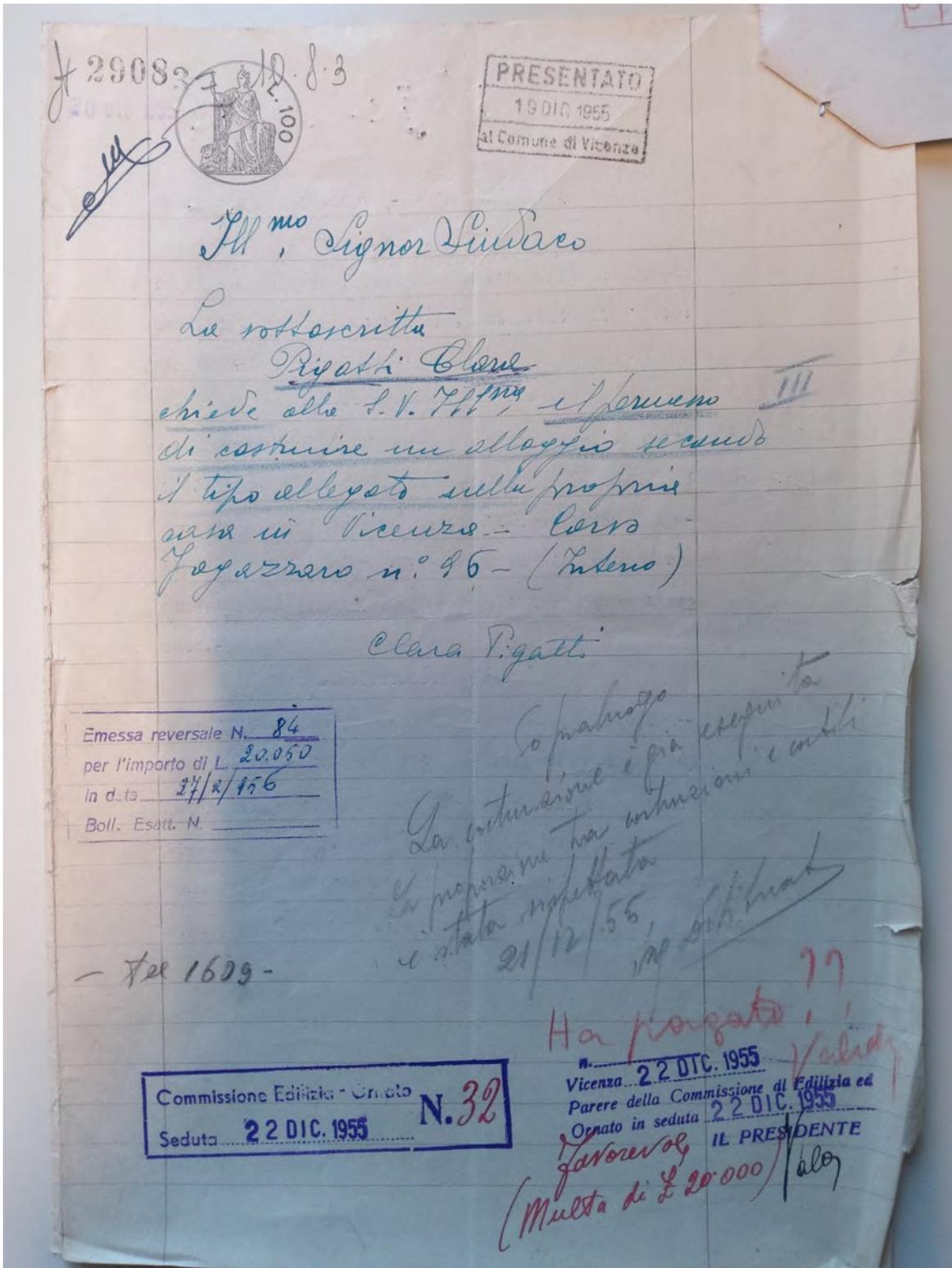
Foto21



Allegato A Catasto Austriaco del 1850 . Palazzo Pigatti è individuato ai mappali 954 e 953. si nota come il retro sia privo della "spina " che attualmente collega Palazzo Pigatti con il corpo di fabbrica al centro del complesso



Allegato C1



Allegato C2



Foto22



Foto 23



Foto24



Foto25



Foto26



Foto26



Foto27



Foto28



Foto29



Foto30



Foto31



Foto32



Foto33



Foto34



Foto35



Foto36



Foto37



Foto 38



Foto39



Foto40



Foto41



Foto42



Foto43



Foto44



Foto45



Foto46



Foto47



Foto48



Foto49



Foto50



Foto51

Vicenza 12/12/2022

Documento firmato digitalmente dal progettista

**PROGETTISTA**

Arch. Alberto Stocco

Collaboratori

Documento firmato digitalmente dal procuratore del committente

**COMMITTENTE**

CONDOMINIO PIGATTI

