

# AEDIS STUDIO DI PROGETTAZIONE

36100 VICENZA CONTRA' PIAZZA DEL CASTELLO 3

tel. 0444 326842 fax 0444 326843

[studio@dellai-aedis.com](mailto:studio@dellai-aedis.com)

[dellai@aedis@pec.it](mailto:dellai@aedis@pec.it)

[www.dellai-aedis.com](http://www.dellai-aedis.com)

VICENZA 19/12/11



COMUNE DI VICENZA

## **PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO EDIFICIO CONTRA' BUSA S. MICHELE - VICENZA**

### **DITTA**

**ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO**

### **TAV 00 RELAZIONE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

#### SOMMARIO

|   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | ELENCO ELABORATI DI PROGETTO.....      | 1 |
| 2 | PREMESSA.....                          | 2 |
| 3 | INQUADRAMENTO P.P CENTRO STORICO ..... | 2 |
| 4 | CENNI STORICI.....                     | 2 |
|   | ESTRATTO PIANTA ANGELICA 1580.....     | 3 |
| 5 | CATASTO ATTUALE.....                   | 4 |
| 6 | INTERVENTO PROPOSTO.....               | 4 |
| 7 | MATERIALI.....                         | 6 |

---

#### **1 ELENCO ELABORATI DI PROGETTO**

Gli elaborati grafici del seguente elenco si intendono in scala 1:100, quando non diversamente indicato

##### *0 RELAZIONE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*

- 1. STATO DI FATTO - PIANO QUOTATO ED ESTRATTI MAPPE (1:200-1:1000)*
- 2. STATO DI FATTO - PIANO TERRA*
- 3. STATO DI FATTO - PIANTA 1° PIANO*
- 4. STATO DI FATTO PIANTA PIANO COPERTURA*
- 5. STATO DI FATTO - SEZIONE E PROSPETTI*

---

##### *6 STATO DI FATTO E PROGETTO - FOGNATURE E SOTTOSERVIZI (1:200)*

- 7 PROGETTO - PIANO TERRA*
- 8 PROGETTO - PIANTA 1° PIANO E SOPPALCO*
- 9 PROGETTO - PIANTA PIANO COPERTURA*
- 10 PROGETTO - SEZIONE E PROSPETTI*

---

##### *11 SOVRAPPOSIZIONE - PIANO TERRA*

- 12 SOVRAPPOSIZIONE - PIANTA 1° PIANO*
  - 13 SOVRAPPOSIZIONE - PIANTA PIANO COPERTURA*
  - 14 SOVRAPPOSIZIONE - SEZIONE E PROSPETTI*
- 

*DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FUORI TESTO*

# RELAZIONE

## 2 PREMESSA

Il progetto, come peraltro, già concordato con l'ufficio tecnico, viene presentato in scala 1:100, vista l'estensione dell'edificio. Con il disegno cad, la chiarezza degli elaborati grafici è garantita, anche senza ricorrere alla scala 1:50.

Il presente progetto riguarda la ristrutturazione con cambio di destinazione del cosiddetto ex cinema Berico..

Per una più agevole verifica dello stato di fatto, vengono presentate ( **FUORI TESTO**) tavole di documentazione fotografica degli interni, e degli esterni dell'edificio residenziale e dell'ex cinema con i riferimenti ai coni ottici

Tali elaborati non verranno restituiti al committente, ma resteranno allegati alla sola istruttoria

## 3 INQUADRAMENTO P.P CENTRO STORICO

Nel Piano Particolareggiato del Centro storico, **l'edificio è individuato come ambientale.** ha destinazione cinema ed è riferito al sec XIX .

L'edificio è vincolato con decreto ministeriale beni culturali del novembre 2010

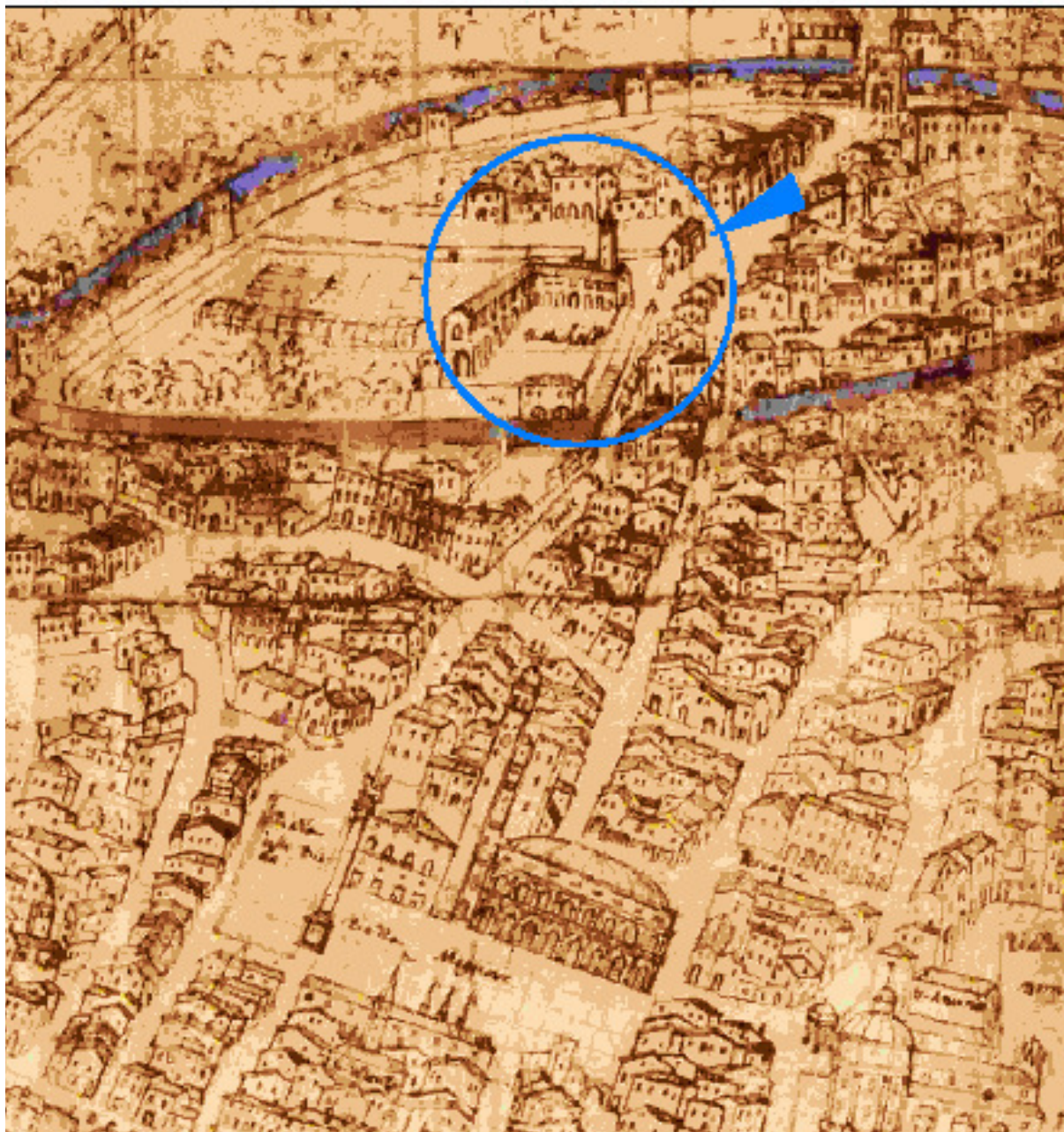
## 4 CENNI STORICI

L' ampio sagrato della Chiesa di San Michele degli Agostiniani (demolita in periodo napoleonico, coincide, in parte con l'attuale cortile dell'isolato.

A fine ottocento, il sagrato, della ex chiesa, risulta definito da una mura, che verrà utilizzata per la costruzione dell'edificio, destinato inizialmente come sala per attività parrocchiali e, successivamente, me sala per le proiezioni cinematografiche.

(n.b. fonte istituto diocesano per il sostentamento del clero)

## ESTRATTO PIANTA ANGELICA 1580



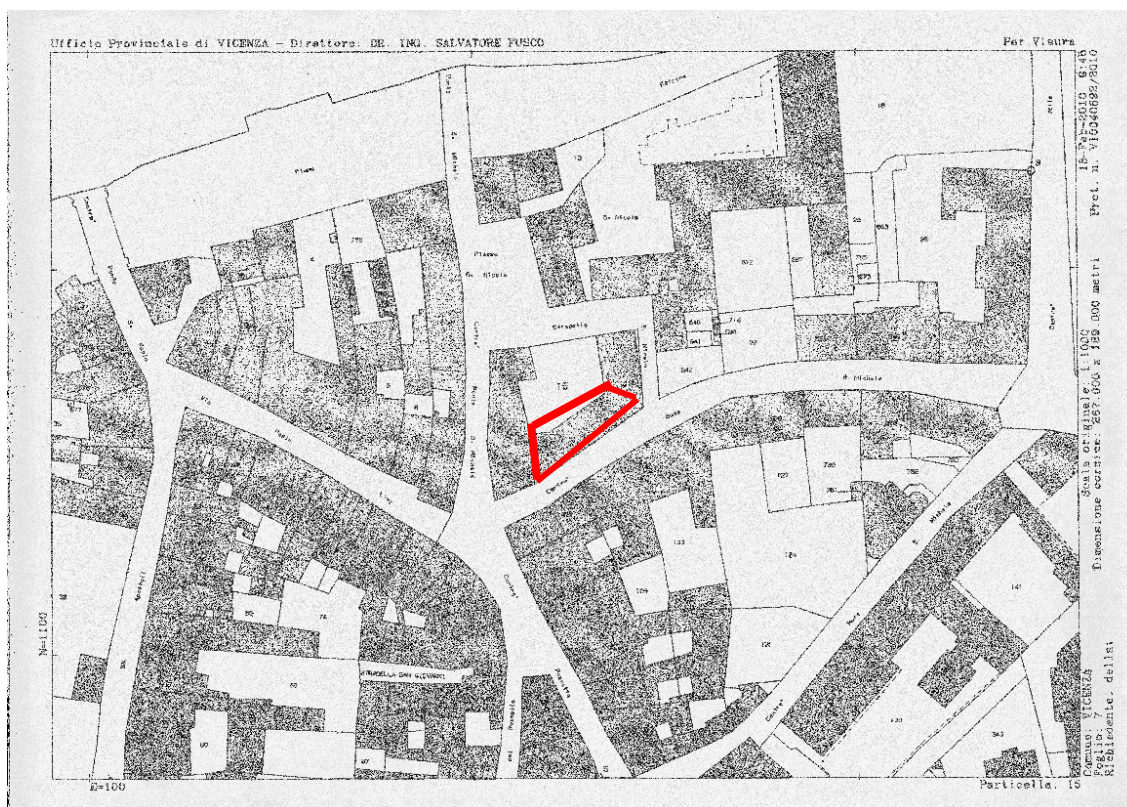
All'interno della circonferenza blu, è individuato il complesso di San Michele.

Si individua il **muro di confine** che corre lungo l'attuale Busa San Michele. e

L'edificio è indicato con la freccia; rappresenta l'impianto originale che diventerà Casa Pilati



## 5 CATASTO ATTUALE



FG 7 MAPP 15 PORZIONE

## 6 INTERVENTO PROPOSTO

La destinazione originaria dell'edificio è cinema con: altezza 7.20 ml in gronda; 8.65 al colmo interno.

A seguito del cambio di utilizzazione (da cinema a residenziale e similare) il corpo di fabbrica subisce modifiche conseguenti alla nuova destinazione.

-1- Il volume viene compartimentato orizzontalmente, per realizzare, al piano terra, autorimessa, al piano primo residenza ed alcune aule per la confinante casa della dottrina. L'accesso, a queste ultime, sarà indipendente dalla zona residenziale, ed avverrà direttamente dal vano scale interno alla casa della dottrina stessa.

L'autorimessa, al piano terra (compatibile urbanisticamente ai sensi della L: 122) richiede la necessità di aprire un portone di accesso. L'unica possibilità, in tal senso, è dal cortile, risultando ovviamente impossibile (anche a norma del codice della strada) ipotizzare ingressi da contrà Busa San Michele.

Al piano terra si mantiene, integra, per quanto possibile, la pianta su cui preesisteva la sala proiezione, in modo da individuare l'uso originale, anche se il nuovo solaio, comunque, comporta alterazione.

Così le scale di collegamento al piano primo sono poste (al di fuori dell'ex sala proiezione) sull'adiacenza, ad un piano, che collega l'ex sala cinema al corpo di fabbrica originale di quattro piani.

La quinta circolare posta sulla parete ovest della ex sala, viene parzialmente mantenuta. Il manufatto è realizzato in laterizio fino all'altezza di ml. 2.60, circa, e superiormente (fino a circa ml. 6.00) è completato con truciolare stuccato e tinteggiato.

Sulla parte inferiore della quinta si ricorre ad una breccia, che consenta di percepire la forma originale, ma al tempo stesso garantisca l'uso dello spazio retrostante come autorimessa.

-2-1 Al piano primo, per esigenze igienico sanitarie dei rapporti di aerazione ed illuminazione, è necessario ricorrere all'apertura di nuove fori, riducendo al massimo le alterazioni

**Il prospetto sud, prospiciente contrà Busa San Michele rimane inalterato, ripristinando l'apertura** degli oblò si che attualmente sono accecati .

**Sul prospetto, di cui trattasi, è necessario ricorrere al restauro del muro a piano terra, a partire da un'analisi stratigrafica preliminare, muro su cui si impiantò l'edificio nei primi del 900**

-2.2- Sul prospetto nord (lato cortile) superiormente a dove è proposta la collocazione del portone di accesso all'autorimessa, esiste una grande apertura ad arco, attualmente murata. Se ne propone il ripristino nelle dimensioni originali

Si propone altresì l'apertura delle tamponature ad est del piano primo, in parte rivolte sulla parete sud della casa della dottrina, e quindi visibili solo a breve distanza dal paramento sud.

La seconda alterazione proposta (oltre all'accesso all'autorimessa) è di riportare la grande apertura ad arco (probabilmente anch'essa esistente) anche sulla campata cieca sopra la porta del piano terra.

-2.3- All'interno dell'ex cinema, viene mantenuta l'evidenza delle lesene interne. Le cornici esistenti, che coronavano il controssitto in arelle e intonaco (ora demolito) possono essere eliminate, poiché il volume di progetto è a tutta altezza con soffitto in pendenza a vista. Possono rimanere quei capitelli delle lesene, che si fermano sotto il tirante delle capriate.

La copertura dovrà essere ricostruita, (in alcune zone, la struttura e' addirittura ceduta)

Il cattivo stato di conservazione ha consentito abbondanti infiltrazioni di acqua piovana, con pregiudizio delle strutture lignee.

La doppia orditura di travi secondarie e morali viene senz'altro riproposta, così come il tavolato in tavelle, il tutto mantenuto a vista.

Le capriate lignee esistenti sono tutte ammalorate, diverse tra loro per la mancanza, in alcune, delle saette.

Tale struttura verrà riproposta in struttura lignea con il solo monaco. .

Al piano primo, nella zona centrale, verrà realizzato un soppalco della larghezza di circa ml 3.40. che

Sul coperto verranno necessariamente realizzati gli isolamenti termici e impermeabilizzazioni

## 7 MATERIALI

E' implicito che , tutti i materiali usati corrisponderanno a quelli tipici ricorrenti nel centro storico

In particolare:

- serramenti in legno, generalmente a due ante come tradizione
- oscuri a libro (alla vicentina) in legno verniciato;
- portoni in legno;
- copertura in coppi, grondaie e pluviali in rame; per quanto possibile si cercherà di riutilizzare i coppi recuperabili
- intonaco a civile con tinteggiatura;
- i contorni in pietra che dovessero essere sostituiti, perché non recuperabili, saranno analoghi a quelli preesistenti

VICENZA 16/12/11

ARCH. GIOVANNIBATTISTA DELLAI

ING. GIOVANNI DELLAI

# AEDIS STUDIO DI PROGETTAZIONE

36100 VICENZA CONTRA' PIAZZA DEL CASTELLO 3

tel. 0444 326842 fax 0444 326843

[studio@dellai-aedis.com](mailto:studio@dellai-aedis.com)

[dellai@aedis@pec.it](mailto:dellai@aedis@pec.it)

[www.dellai-aedis.com](http://www.dellai-aedis.com)

VICENZA 19/12/2011



COMUNE DI VICENZA

## **PROGETTO DI: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO CONTRA' PONTE SAN MICHELE STRADELLA SAN NICOLA VICENZA**

**ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO**

### **TAV 00 RELAZIONE**

---

#### **SOMMARIO**

|   |   |
|---|---|
| ELENCO ELABORATI DI PROGETTO.....               | 1 |
| 1 PREMESSA.....                                 | 2 |
| 2 INQUADRAMENTO P.P CENTRO STORICO .....        | 2 |
| 3 CENNI STORICI.....                            | 2 |
| ESTRATTO MAPPA ANGELICA 1580 .....              | 3 |
| MAPPA NAPOLEONICA 1810.....                     | 4 |
| CATASTO AUSTRIACO 1820 - 1850 .....             | 5 |
| 4 INTERVENTO PROPOSTO SUPERFICI.....            | 6 |
| 5 PROSPETTI SEZIONI DI PROGETTO MATERIALI ..... | 7 |
| SINTESI PROGRAMMA LAVORI .....                  | 8 |
| 6 DISTRIBUZIONE EDIFICIO .....                  | 8 |

---

#### **ELENCO ELABORATI DI PROGETTO**

Gli elaborati grafici del seguente elenco si intendono in scala 1:100, quando non diversamente indicato

---

##### *0 RELAZIONE*

1. *STATO DI FATTO* - PIANO QUOTATO ED ESTRATTI MAPPE (1:200-1:1000)
2. *STATO DI FATTO E PROGETTO* FOGNATURE E SOTTOSERVIZI (1:200)
3. *STATO DI FATTO* - PIANO INTERRATO E PIANO TERRA
4. *STATO DI FATTO* - PIANTE 1° PIANO
5. *STATO DI FATTO* - PIANTE 2° PIANO
6. *STATO DI FATTO* - PIANTE 3° PIANO
7. *STATO DI FATTO* - PIANTE PIANO COPERTURA
8. *STATO DI FATTO* - SEZIONI
9. *STATO DI FATTO* - PROSPETTI
10. *STATO DI FATTO* - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA

- 
11. *PROGETTO* - PIANO INTERRATO E PIANO TERRA
  12. *PROGETTO* - PIANTE 1° PIANO
  13. *PROGETTO* - PIANTE 2° PIANO
  14. *PROGETTO* - PIANTE 3° PIANO
  15. *PROGETTO* - PIANTE PIANO COPERTURA
  16. *PROGETTO* - SEZIONI
  17. *PROGETTO* - PROSPETTI

- 
18. *SOVRAPPOSIZIONE* - PIANO INTERRATO E PIANO TERRA
  19. *SOVRAPPOSIZIONE* - PIANTE 1° PIANO
  20. *SOVRAPPOSIZIONE* - PIANTE 2° PIANO
  21. *SOVRAPPOSIZIONE* - PIANTE 3° PIANO
  22. *SOVRAPPOSIZIONE* - PIANTE PIANO COPERTURA
  23. *SOVRAPPOSIZIONE* - SEZIONI
  24. *SOVRAPPOSIZIONE* - PROSPETTI
- 

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FUORI TESTO**

## RELAZIONE

### 1 PREMESSA

Il progetto, come peraltro, già concordato con l'ufficio tecnico, viene presentato in scala 1:100, vista l'estensione dell'edificio. Con il disegno cad, la chiarezza degli elaborati grafici è garantita, anche senza ricorrere alla scala 1:50.

Il presente intervento è un progetto di ristrutturazione, con silhouette inalterate, salvo piccolo abbaino, e senza incrementi di volumi

### 2 INQUADRAMENTO P.P CENTRO STORICO

Nel Piano Particolareggiato del Centro storico, **l'edificio è individuato come ambientale.**

In particolare il corpo di fabbrica centrale è riferito al XVIII secolo (o anteriore); il corpo a nord (prospiciente stradella San Nicola) è riferiti al sec XIX .

L'edificio è vincolato con decreto ministro beni e le attività culturali in data novembre 2010.

### 3 CENNI STORICI

Nel Catasto Napoleonico (1810) la pianta evidenzia:

- gli edifici esistenti lungo Contrà Ponte San Michele e facenti angolo con Contrà Busa san Michele, peraltro già individuati nella Pianta Angelica del 1580;
- l'ampio sagrato della Chiesa di San Michele degli Agostiniani che coincide con l'attuale cortile dell'isolato.

A fine ottocento, l'edificio, lungo Contrà Ponte San Michele, mantiene le sue proporzioni, come nelle raffigurazioni precedenti, mentre il sagrato, della ex chiesa, risulta definito da una mura. (che verrà utilizzata per la costruzione dell'edificio cinema (che non fa parte del presente progetto)



## ESTRATTO MAPPA ANGELICA 1580



All'interno della circonferenza blu, è individuato il complesso di San Michele.

Si individua il **muro di confine** che corre lungo l'attuale Busa San Michele.

L'edificio indicato con la freccia; rappresenta l'impianto originale che diventerà Casa Pilati

## MAPPA NAPOLEONICA 1810



edificio così censito

Mapp. 308 Casa

Mapp. 309 Casa

E' presente (con lettera A) la chiesa di Chiesa San Michele



## CATASTO AUSTRIACO 1820 - 1850

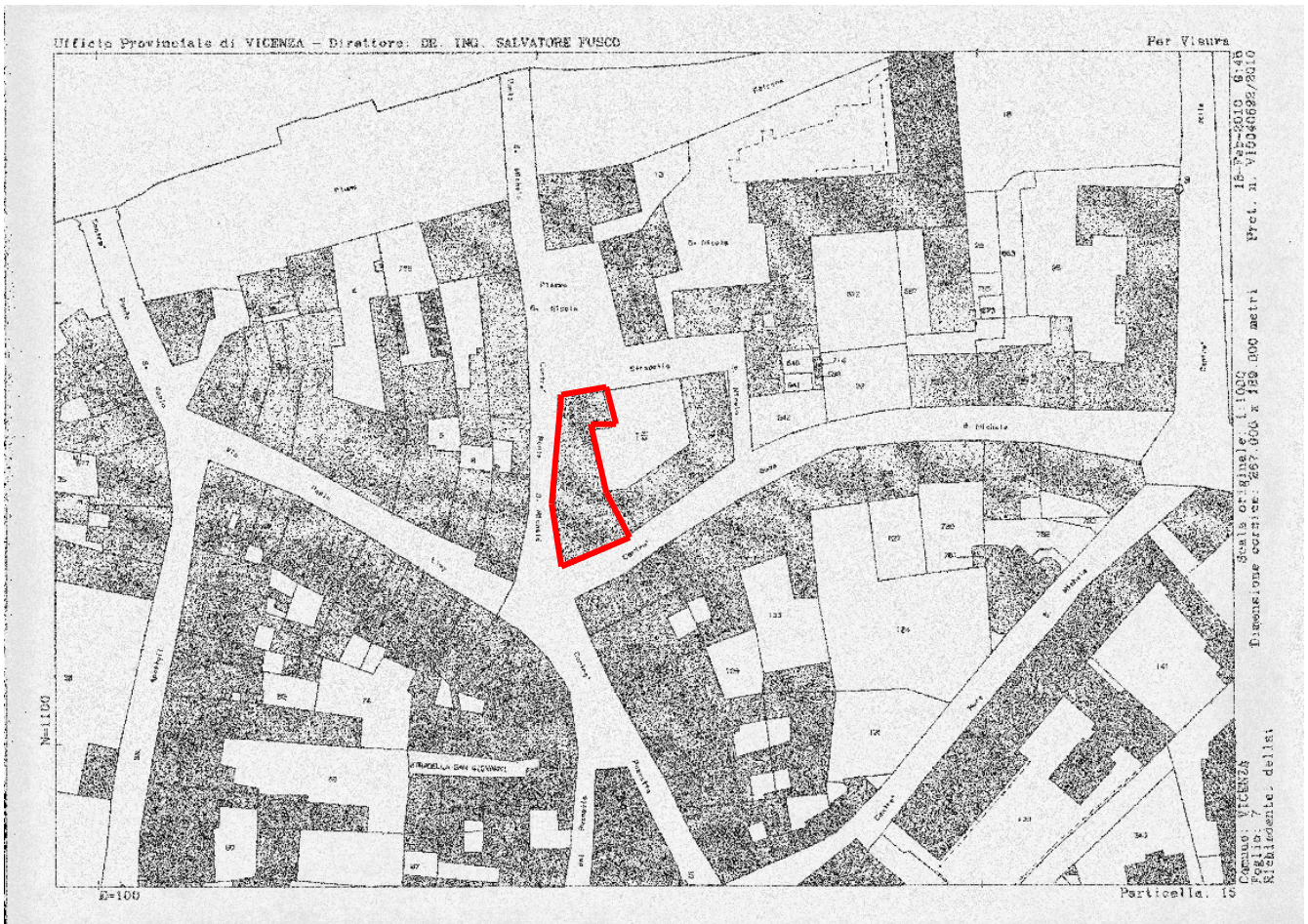


edificio così censito

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Mapp. 2288 | Casa                 |
| Mapp. 2289 | Casa con bottega     |
| Mapp. 2290 | Area strada ora orto |

la chiesa di San Michele non è più presente

## CATASTO ATTUALE



VICENZA FG 7 MAPP 15 PORZIONE

### 4 INTERVENTO PROPOSTO SUPERFICI

**La ristrutturazione mantiene inalterato il volume; la silhouette non viene modificata**, salvo un piccolo abbaino e la demolizione di una quinta (in contrasto con la tipologia dell'edificio) sul prospetto nord.

Naturalmente vengono demolite tutte le superfetazioni, costituite da servizi igienici o ripostigli, al di fuori del perimetro originario dei corpi di fabbrica.

La destinazione originaria dell'edificio è la seguente:

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| piano terra commerciale             | mq 83;  |
| piano terra artigianale commerciale | mq 135; |
| residenza articolata su tre piani   | mq 743. |

Sul corpo di fabbrica vengono mantenute le destinazioni commerciali e la destinazione residenziale.

Vale la seguente tabella,

n.b. superfici al netto

| <b>STATO ATTUALE</b>           |  |                | <b>PROGETTO</b>                |                |
|--------------------------------|--|----------------|--------------------------------|----------------|
| COMMERCIALE                    |  | 82.40          | COMMERCIALE                    | 208.79         |
| ARTIGIANALE COMMERCIALE        |  | 135.00         |                                |                |
| RESIDENZIALE                   |  | 743.00         | RESIDENZIALE                   | 751.79         |
| SEMINTERRATO                   |  | 82.34          | SEMINTERRATO                   | 82.34          |
| <b>TOTALE SUPERFICIE UTILE</b> |  | <b>1042.74</b> | <b>TOTALE SUPERFICIE UTILE</b> | <b>1042.92</b> |
|                                |  |                |                                |                |

Il cortile interno viene suddiviso, secondo gli accordi tra l'Istituto Diocesano e la Casa della dottrina (che fa capo alla parrocchia dei Servi)

## 5 PROSPETTI SEZIONI DI PROGETTO MATERIALI

Sulla tavola delle sovrapposizioni sono individuate le modifiche apportate..

Le modifiche prospettiche riguardano, in linea di massima;:

- aperture foro ai sensi della L 122/89,
- adeguamenti in relazione all'eliminazione delle superfetazioni;
- modifiche lungo contrà Ponte San Michele, in relazione alle destinazioni commerciali

Devono essere mantenuti e ripristinati (ove degradate) sia le cornici che i contorni in pietra esistenti.

Per quanto concerne i materiali, si devono mantenere le caratteristiche tipiche dell'edificio, comuni al centro storico:

- copertura in coppi e lattoneria in rame; ; per quanto possibile si cercherà di riutilizzare i coppi recuperabili
- serramenti in legno generalmente a due ante come tradizione;
- oscuri alla vicentina in legno verniciato
- portoni in legno;
- intonaco a civile e tinteggiatura.

L'intervento di ristrutturazione prende spunto da quanto espresso nella Relazione storico artistica (allegata al decreto di vincolo ai sensi dell'art 12 Dlvo 42/04 del novembre 2010 ) il cui ultimo capoverso viene qui riportato

""

Il complesso presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, in quanto costituisce il risultato di una stratificazione di interventi realizzati nel tempo nel centro storico di Vicenza, in un'area di intensa edificazione, un tempo occupata dalla chiesa parrocchiale di San Michele, demolita, e dal suo sagrato. Si tratta di un'architettura semplice, in linea con la tradizione, scevra da ricercatezze e da dettagli esornativi

""



## SINTESI PROGRAMMA LAVORI

Per una più agevole verifica dello stato di fatto, vengono presentate ( **FUORI TESTO**) tavole di documentazione fotografica degli interni, e degli esterni , con i riferimenti ai coni ottici Tale documentazione, peraltro è già stata inviata su supporto magnetico in concomitanza della relazione tipologica e morfologica, durante l'inter della Valutazione di interesse culturale Tali elaborati non verranno restituiti al committente, ma resteranno allegati alla sola istruttoria

## 6 DISTRIBUZIONE EDIFICIO

-1- Sull' edificio, vengono eliminate tutte le superfetazioni **esterne** costituite da aggiunte individuabili sul prospetto est prospiciente il cortile interno e sul prospetto nord su stradella San Nicola (quinta con merli), con relative sistemazioni forometriche.

Il mantenimento della posizione originale, dei due vani scale esistenti , consente l'integrità dei prospetti est e sud, salvo aggiustamenti dimensionali su alcune finestre al piano terra (lungo contrà Ponte San Michele) per garantire maggiore visibilità alla destinazione commerciale (preesistente); il prospetto all'interno del cortile subisce aggiustamenti.

-2- All'interno vengono mantenute le destinazioni esistenti : commerciale al piano terra, residenziale agli altri piani.

La distribuzione ai piani superiori viene definita come segue:

sul corpo basso si articolano:

1 alloggio al piano rialzato, 2 alloggi al piano primo e 1 alloggio al piano secondo.

sul corpo alto n 3 alloggi per ciascun piano.

-3 -Gli orizzontamenti, rimangono lignei con i necessari consolidamenti, ove mantenuti, ripristinati a nuovo, quando necessario. L'imposta dei solai subisce, in alcuni casi, modesti aggiustamenti, anche per esigenze di agibilità L'intradosso dei solai rimane a vista, con eliminazione dei controsoffitti in arelle ed intonaco In corrispondenza dei due vani scale sono inseriti i relativi ascensori.

-4- La copertura viene ripristinata con i criteri costruttivi esistenti: travi principali e secondarie in legno, impalcato in tavole di laterizio; verranno ovviamente realizzati gli isolamenti termici necessari e le relative impermeabilizzazioni.

-5- Il cortile interno verrà suddiviso, secondo accordi già precostituiti tra Istituto e Parrocchia, in due zone: una di pertinenza della casa della dottrina, ed una esclusiva per l'edificio ristrutturando.

-6- Sulla parte di seminterrato (angolo contrà Ponte San Paolo, stradella San Nicola) si individua cantina con autorimessa, ai sensi della L: 122/89 (legge Tognoli)

VICENZA 16/12/11

ARCH. GIOVANNIBATTISTA DELLAI

ING. GIOVANNI DELLAI