

CITTA' DI MONTECCHIO MAGGIORE
Provincia di Vicenza



PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO S.PIETRO 3 - CIRCONVALLAZIONE

relazione storica e illustrativa
esame osservazioni

progettista
dott. arch. Francesco Manelli





Città di Montebelluna
Provincia di Treviso

INDICE

1. RELAZIONE DESCRITTIVA
2. CONTESTO STORICO
3. IL DIMENSIONAMENTO
4. L'INFORMATIZZAZIONE DEL PIANO
5. ALLEGATI
 - mappa 1678 (Zanovello)
 - mappa catasto napoleonico 1817
 - mappa catasto austriaco 1838
 - evoluzione dell'edificato ante 1901 e post 1994
 - interventi eseguiti successivamente al 2001
 - stato di conservazione degli edifici
 - numero di piani degli edifici
 - termini per l'attuazione del piano

1. RELAZIONE DESCRITTIVA

L'Amministrazione comunale ha conferito l'incarico all'Ufficio Tecnico Comunale di redigere la riprogettazione del Vigente piano del Centro Storico denominato S. Pietro suddividendolo in quattro stralci funzionali. Con la redazione di questo terzo stralcio si è provveduto alla progettazione dell'area posta a sud della ex strada provinciale oggi denominata corso Matteotti.

Il territorio oggetto di piano si attesta a ridosso delle via Tecchio e Circonvallazione e presenta un'urbanizzazione che riproduce la matrice tipica del contesto Montecchiano con case e palazzi fronteggianti la pubblica via caratterizzati da cortili e spazi interni storicamente attrezzati ad uso rurale ed oggi a servizio delle attività, prevalentemente residenziali, esistenti.

Dalle analisi puntuali effettuate sui fabbricati emergono episodi di costruzione di pregio con immobili ben conservati che risalgono ad epoche lontane, ma il contesto complessivo vede la quasi totalità dell'edificato costituito da edilizia minore in gran parte ammodernata con interventi edilizi di pianificazione ed in parte eseguiti in seguito alla redazione dei precedenti Piani che hanno consentito di mantenere, per la maggior parte dei casi, i caratteri tipici dell'edilizia del Centro Storico pur consentendo interventi volti alla ristrutturazione ed al riuso degli immobili.

La progettazione ha ripreso le linee guida applicate negli stralci precedenti che vengono confermate.

L'impostazione generale e le scelte di Piano si sono uniformate anche alle direttive dettate dagli strumenti di progettazione generali quali il P.U.T. e il P.R.G. vigenti.

Un episodio di riprogettazione e ristrutturazione urbanistica ed edilizia è stato valutato ed inserito in questo stralcio, pur essendo inserito nel piano denominato Conti Gualdo, al fine di dare risposta ad una istanza della ditta SICO s.a.s con la finalità di insediare un centro di medicina generale che potrà fare da volano al rilancio di un centro storico potenzialmente soggetto all'abbandono da parte delle attività direzionali e commerciali che tendono a localizzarsi in aree di completamento e di espansione.

Per quanto riguarda le previsioni di massima dei costi delle opere di urbanizzazione, sono stati interpellati gli enti gestori delle reti di servizi e nessuno ha segnalato la previsione di effettuare potenziamenti per cui non sono previsti costi in tal senso.

Per quanto riguarda invece le altre opere pubbliche previste, i costi di massima sono i seguenti:

1. arredo urbano	€	40.000,00
2. parcheggi	€	30.000,00

2. CONTESTO STORICO

Come detto nella relazione generale l'area di progetto è caratterizzata da episodi di architetture che presentano una rilevanza storica e di qualità edilizia tali da considerarle vere emergenze architettoniche.

Ci si riferisce in particolare all'edificio dell'Oratorio di S. Antonio da Padova di scuola barocca databile alla fine del seicento caratterizzato da una pregevole facciata strutturata in sembianze di tempio con lesene ioniche e timpano al cui coronamento sono poste tre statue.

La chiesetta vanta al suo interno ricchezza di opere d'arte ed un pregevole altare.

Altro edificio notevole che appare alla vista del viaggiatore che entra in Montecchio Maggiore da est, appena superato il monumentale complesso di Villa Cordellina Lombardi è casa Visonà perfettamente conservata nei suoi parametri esterni e con le sue barchesse tuttora assoggettate ad uso rurale.

Più avanti percorrendo il corso, incontriamo il corpo di fabbrica di casa Danese, edificio di provenienza cinquecentesca che, seppur rimaneggiato, è ancora caratterizzato da elementi architettonici originali.

Troviamo poi altri edifici minori che conservano nei particolari architettonici, quali portali e bucatore di facciata piuttosto che fregi e coronamenti, elementi tipici del centro storico.

Lungo lo stesso asse di Corso Matteotti, che sarà oggetto dell'ultimo stralcio di progetto, sono da citare altre emergenze architettoniche di rilievo, quali palazzo Fin-Schiavo, casa Bomitali ed altri edifici minori.

3. IL DIMENSIONAMENTO

criteri di dimensionamento

La variante generale al PRG, approvata con DGRV n. 2121 del 10.7.2007, ha previsto la possibilità di incrementare del 5% la cubatura dei centri storici.

Con il predetto PRG adottato nel 2004 e approvato nel 2007, si è provveduto a ridefinire il dimensionamento complessivo, tenuto presente il potenziale carico urbanistico dato dalle volumetrie residenziali complessive previste, compresi i centri storici.

Anche il fabbisogno di standard della zona B riclassificata centro storico è assorbito dal dimensionamento generale del PRG.

Se ne può dedurre che fino ad un incremento di cubatura del 5% rispetto ai volumi esistenti e di progetto, e fino all'esaurimento dell'indice di cubatura dato dalla zona B trasformata in zone A, non c'è necessità di reperire nuovi standard.

La zona E2b trasformata in zona A non prevede l'ampliamento dei pochi edifici già esistenti e pertanto non dà luogo a fabbisogno di standard.

verifica del dimensionamento in conseguenza accoglimento osservazioni

TABELLA 1

Comparazione quantità per destinazioni d'uso (esclusa la ex zona B e la ex zona E introdotte ex novo nel piano di recupero)			
destinazione d'uso	piano in essere	piano di progetto	incremento
commerciale/direzionale (compreso piano terra per edifici con destinazione R1 e compresi piano terra e primo per gli edifici con destinazione R2)	mq. 3655	mq. 2994	- mq. 661
	mc. 10772	mc. 8627	- mc. 2145
residenziale (escluso piano terra per edifici con destinazione R1 ed esclusi piano terra e primo per edifici con destinazione R2)	mc. 92020	mc. 93727	+ mc. 1707

TABELLA 2

verifica dati della zona ex B e della zona A12 introdotta ex novo nel piano di recupero			
superficie fondiaria	densità fondiaria	cubatura ammissibile	cubatura di PDR prevista
mq. 5051	1.7 mc/mq (ex ZTO B/15)	mc. 8586	mc. 213 residenziale
mq. 8418	1.7 mc/mq (ZTO A/12)	mc. 14310	mc. 9045 residenziale

TABELLA 3

dati complessivi delle volumetrie di progetto	
destinazione d'uso	volumetrie
commerciale/direzionale	mc. 8628
residenziale	mc. 107137
TOTALE	mc. 115765

L'esame delle tabelle porta alle considerazioni che seguono:

la tabella 1 dimostra un decremento della destinazione commerciale/direzionale e un incremento di mc. 1707 della destinazione residenziale. Tale incremento rappresenta il 1,9% rispetto ai dati del piano in essere ed è pertanto entro il limite del 5% previsto dal PRG.

La tabella 2 dimostra la cubatura teorica ammissibile per quanto riguarda la ex zona B riclassificata A con DGRV 2121/2007 e della zona A/12 ora inserita nell'ambito del PDR. Sono ampiamente rispettate le previsioni di PRG. I volumi relativi alla ZTO E trasformata in ZTO A con la variante al PRG (DGRV 2121/2007) rimangono invariati e pertanto non incidono nel dimensionamento.

Per quanto esposto nei criteri di dimensionamento non è necessario reperire nuovi standard. Tuttavia rispetto al piano precedente sono stati reperiti mq. 266 di ulteriore parcheggio, anche se non necessario. Gli altri standard diversi dai parcheggi rimangono quelli del piano precedente e viene inclusa nel perimetro del piano la consistente zona F del campo sportivo dell'oratorio di S.Pietro, già prevista dal PRG.

Relativamente all'area SICO SAS viene operata una traslazione delle destinazioni d'uso, ferma restando la quantità complessiva delle singole destinazioni e pertanto la modifica è influente nel dimensionamento

Il dimensionamento è soddisfatto.

4. L'INFORMATIZZAZIONE DEL PIANO

Il piano di recupero S.Pietro 3 come i precedenti stralci 1 e 2 è redatto dall'ufficio tecnico comunale. Nello specifico è costituito da banche dati create a partire dai rilievi sul posto dell'esistente; queste permettono di aggiornare la cartografia di base generale con un "linguaggio" comune permettendo così l'elaborazione di tutti i dati raccolti.

Anche per la redazione di questo piano di recupero sono stati utilizzati programmi (software) esclusivamente liberi e a codice sorgente aperto. Significa che non sono stati usati programmi con licenza proprietaria per i quali è solitamente necessario sostenere costi piuttosto elevati.

Il processo di "archiviazione dati" è stato strutturato secondo una architettura client-server: un computer server centrale, dislocato all'ufficio SIT memorizza tutti i dati che possono essere modificati e consultati dai componenti del gruppo di lavoro direttamente dalla propria postazione. Questo ha consentito ad ognuno di svolgere il proprio compito con maggiore snellezza riducendo gli spostamenti da un ufficio all'altro e riducendo al minimo la "carta stampata" per lo scambio di informazioni.

Inoltre, una architettura di tipo "client-server" consente di lavorare simultaneamente sullo stesso archivio eliminando la ridondanza dei dati e offrendo a tutti ed in ogni momento il dato aggiornato esatto.

Il tutto è corredato da un sistema di backup automatico giornaliero.

Di seguito si riporta un elenco dei programmi liberi e a codice sorgente aperto utilizzati per la redazione del piano di recupero:

³⁵₁₇ *QCAD: programma CAD per il disegno assistito al computer;*

³⁵₁₇ *QuantumGIS: programma GIS per la gestione della cartografia;*

³⁵₁₇ *PostgreSQL/PostGIS: database libero ed open source con estensione spaziale per la memorizzazione e gestione di dati secondo un modello relazionale;*

³⁵₁₇ *Inkscape: programma di grafica vettoriale per la realizzazione di cartigli e legende;*

³⁵₁₇ *Gimp: programma per la manipolazione di immagini;*

³⁵₁₇ *OpenOffice.org/LibreOffice: suite completa per ufficio utilizzata per la redazione di documenti e schede tecniche;*

³⁵₁₇ *Debian GNU/Linux: sistema operativo utilizzato per la gestione del server centrale.*

6. ALLEGATI

- mappa 1678 (Zanovello)
 - mappa catasto napoleonico 1817
 - mappa catasto austriaco 1838
- evoluzione dell'edificato ante 1901 e post 1994
- interventi eseguiti successivamente al 2001
 - stato di conservazione degli edifici
 - numero di piani degli edifici
 - termini per l'attuazione del piano



Riproduzione della mappa del territorio di Montecchio Maggiore
 Eseguita nel 1678 da Angelo Zanovello
 Restaurata e conservata presso l'archivio del Comune di Montecchio Maggiore



CATASTO NAPOLEONICO 1817

Corso Matteotti
Via S. Antonio
Via Circonvallazione
Via Tecchio

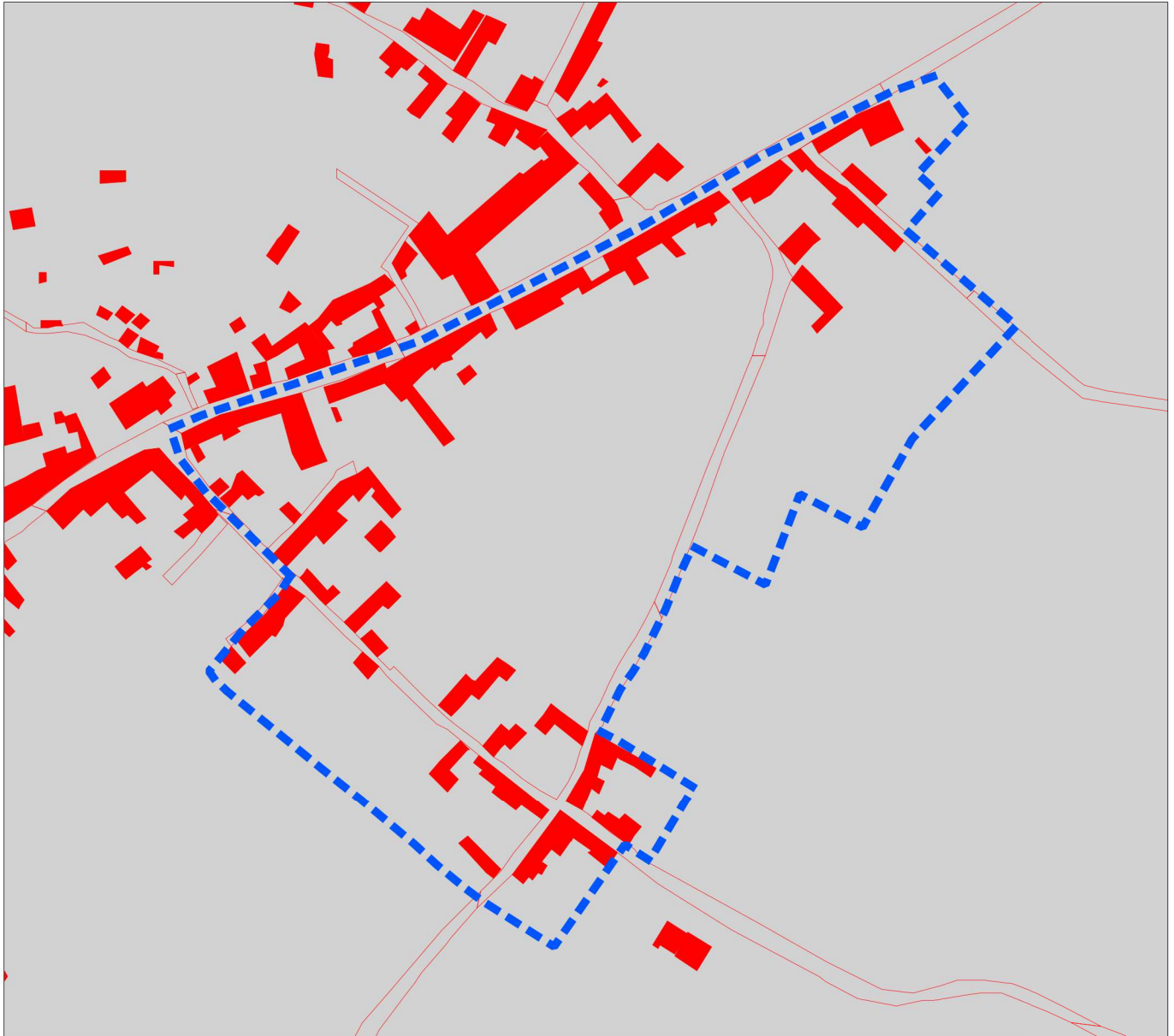


CATASTO AUSTRIACO 1838

Corso Matteotti
Via S. Antonio
Via Circonvallazione
Via Tecchio

EVOLUZIONE STORICA EDIFICATO

ANTECEDENTE AL 1901



Legenda

Edificio antecedente al 1901



Strada antecedente al 1901



Sedime stradale riconosciuto su catasto austriaco



confine



EVOLUZIONE STORICA EDIFICATO

TRA IL 1901 E IL 1935



Legenda

Edificio realizzato tra il 1901 e il 1935



Edificio preesistente



Strada realizzata tra il 1901 e il 1935



Strada preesistente



confine



EVOLUZIONE STORICA EDIFICATO

TRA IL 1935 E IL 1955



Legenda

Edificio realizzato tra il 1935 e il 1955



Edificio preesistente



Strada realizzata tra il 1935 e il 1955



Strada preesistente

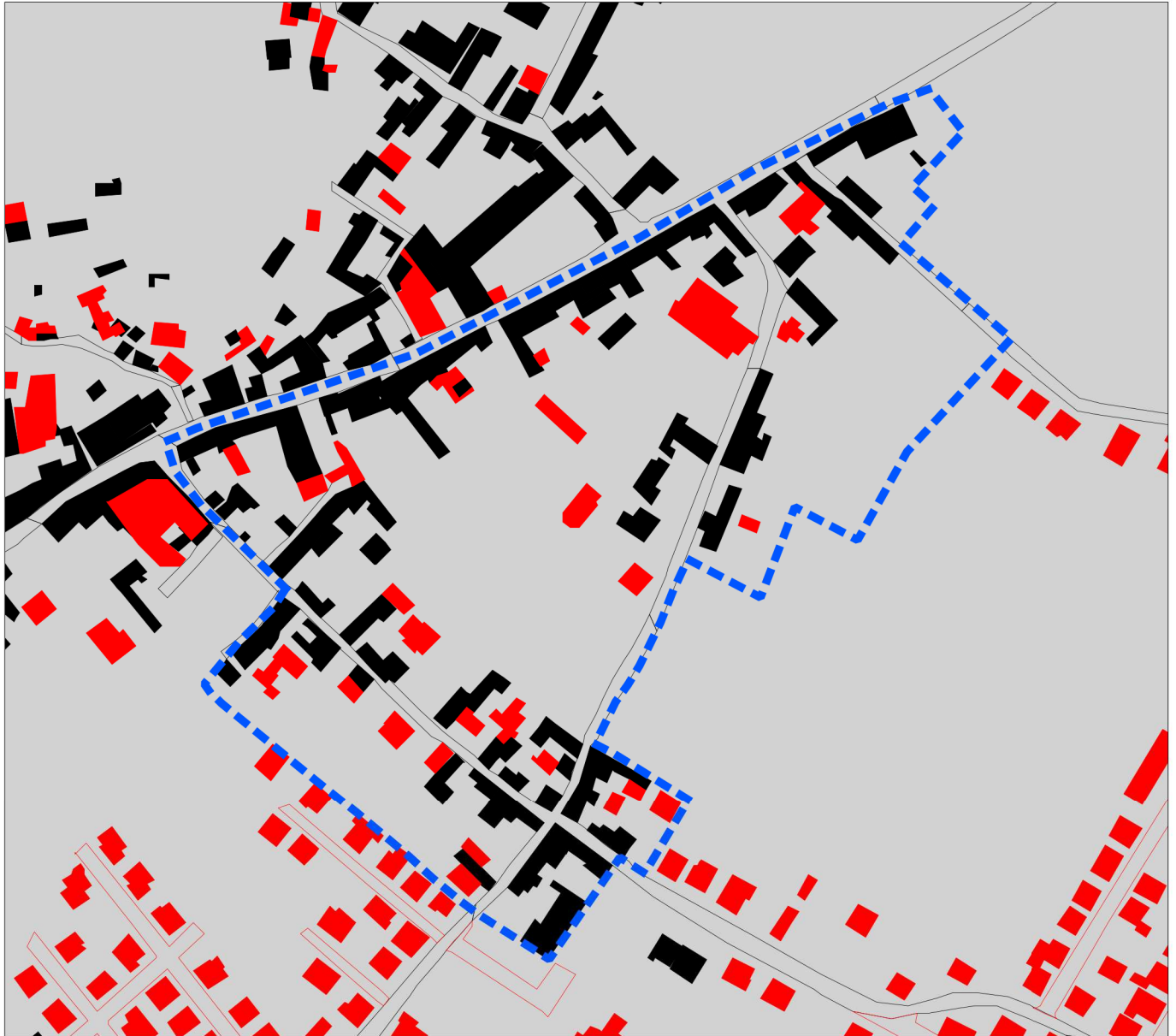


confine



EVOLUZIONE STORICA EDIFICATO

TRA IL 1955 E IL 1982



Legenda

Edificio realizzato tra il 1955 e il 1982



Edificio preesistente



Strada realizzata tra il 1955 e il 1982



Strada preesistente

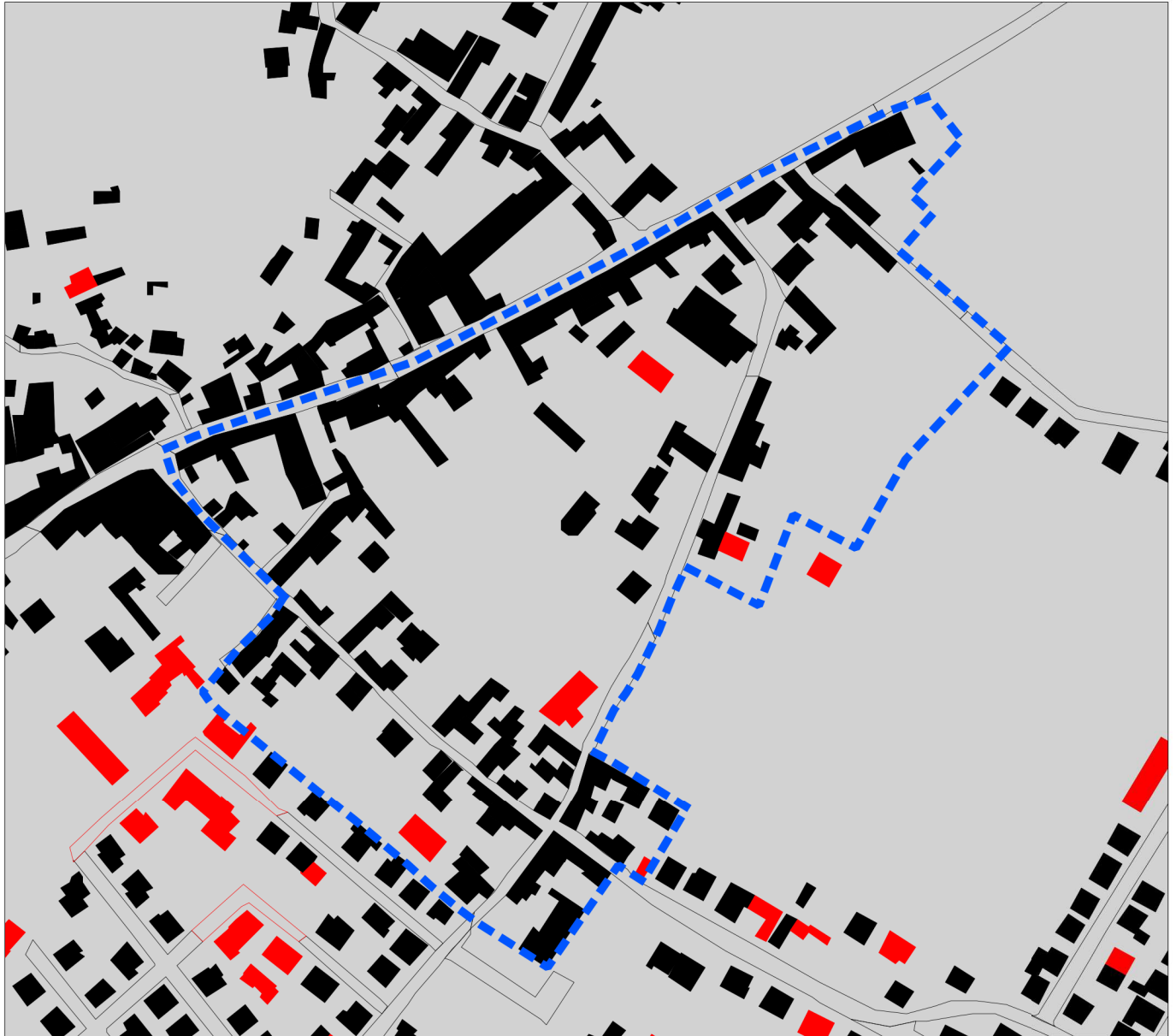


confine



EVOLUZIONE STORICA EDIFICATO

TRA IL 1982 E IL 1994



Legenda

Edificio realizzato tra il 1982 e il 1994



Edificio preesistente



Strada realizzata tra il 1982 e il 1994



Strada preesistente



confine



EVOLUZIONE STORICA EDIFICATO

DOPO IL 1994



Legenda

Edificio realizzato dopo il 1994



Edificio preesistente



Strada realizzata dopo il 1994



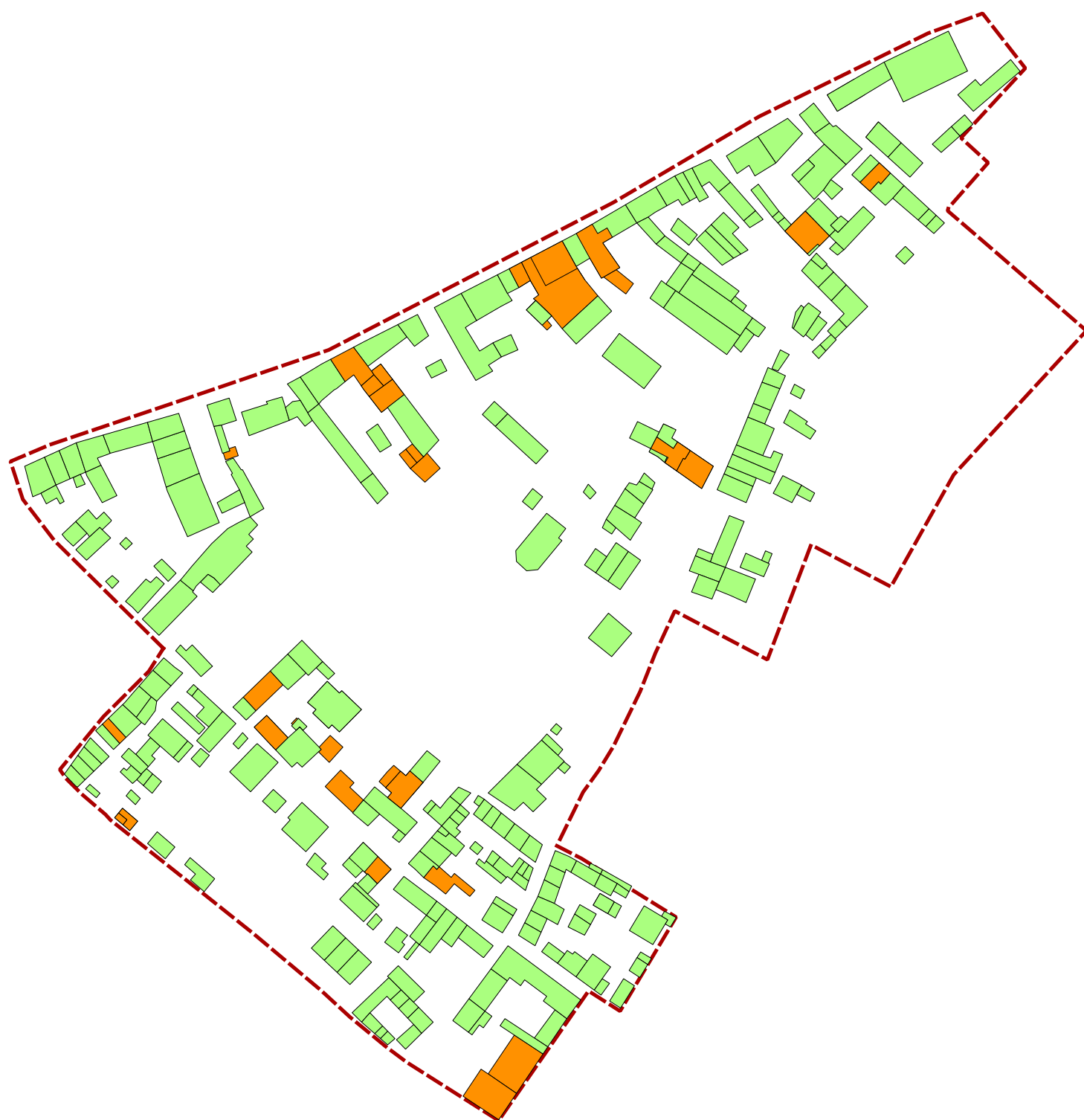
Strada preesistente



confine



INTERVENTI ESEGUITI SUCCESSIVAMENTE AL 2001



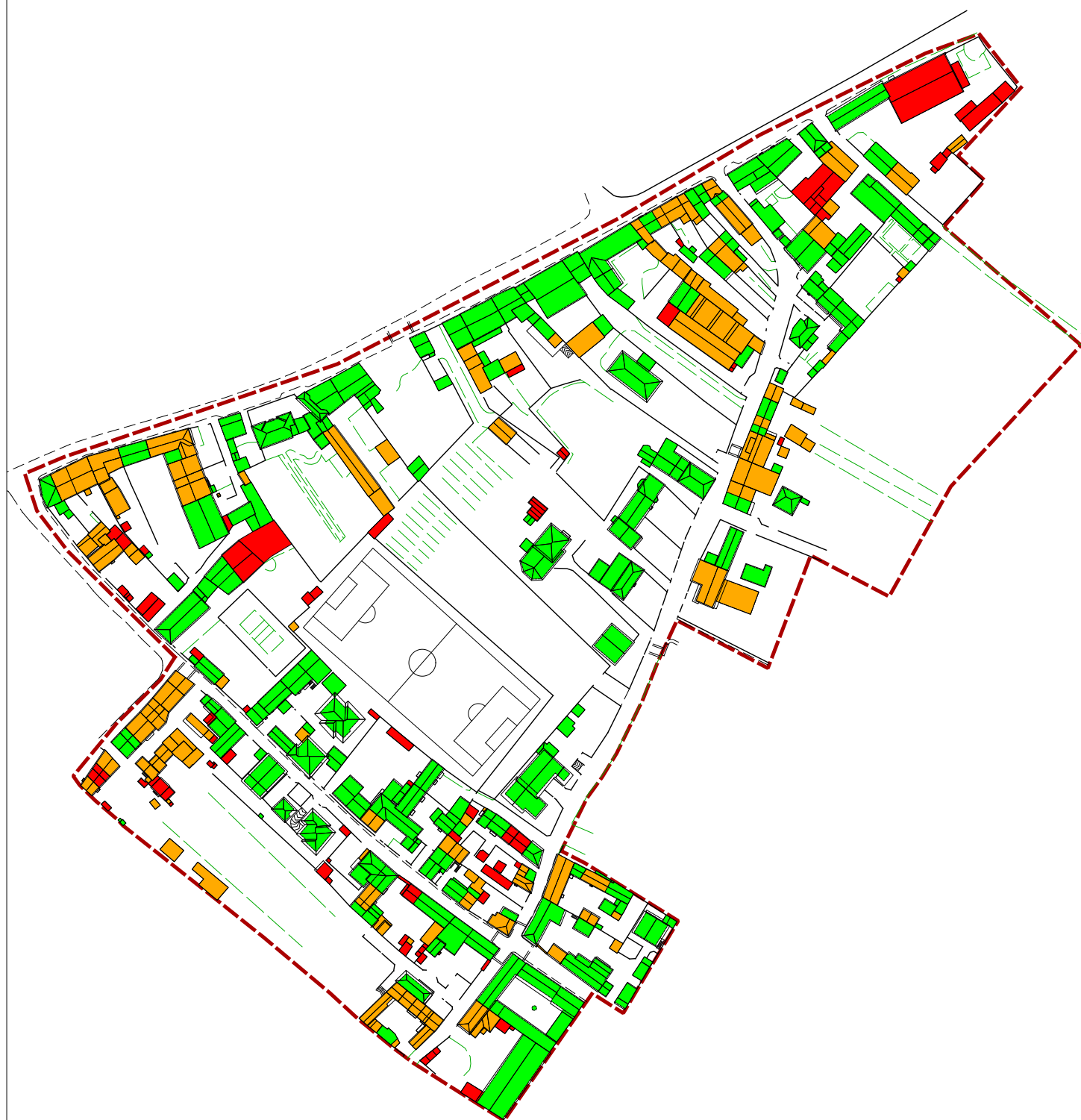
Legenda

■ fino 2001

■ dopo 2001

- - - confine comunale

STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI



Legenda

Stato di conservazione degli edifici:

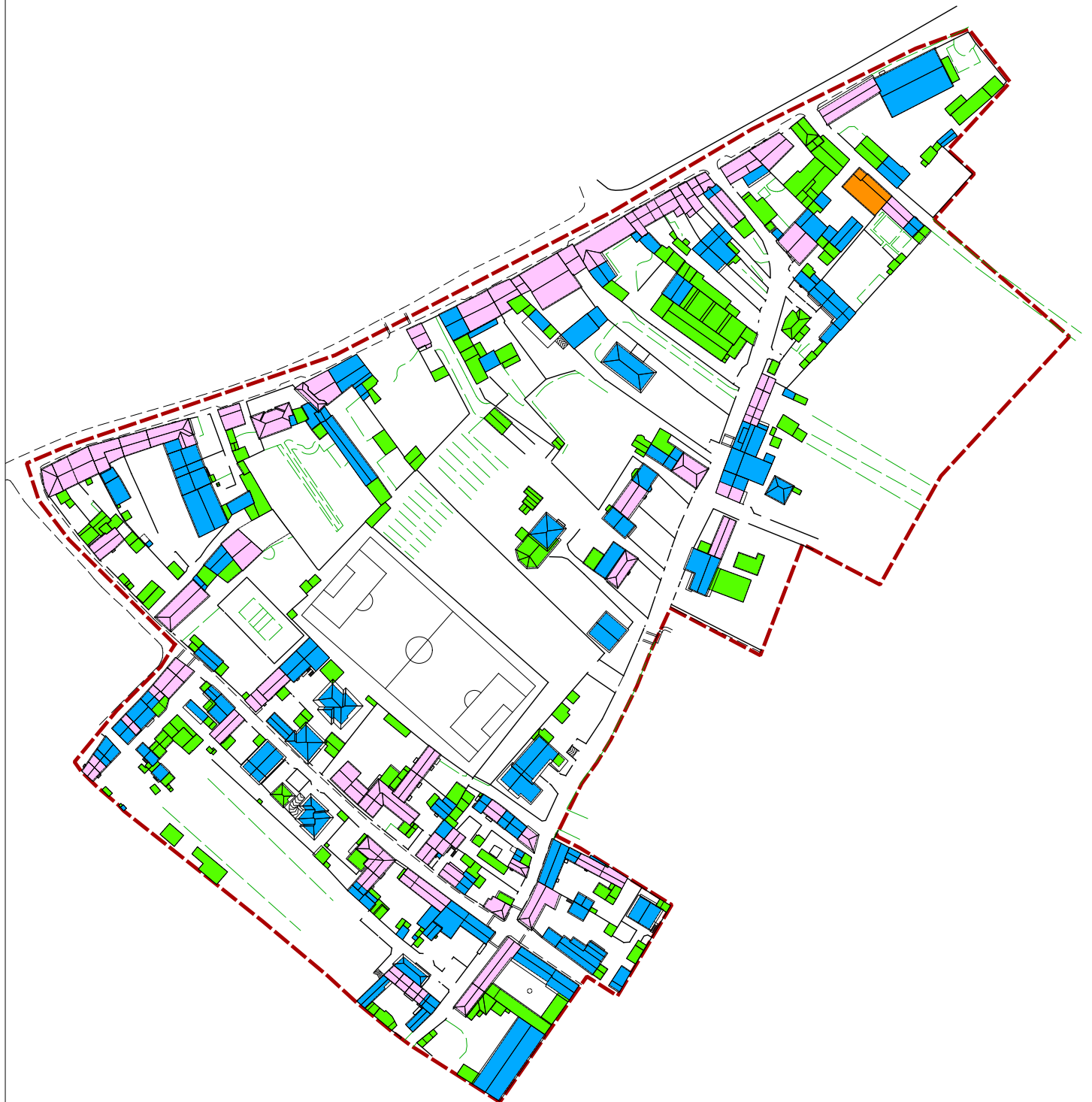
■ buono

■ discreto






■ pessimo

- - - Ambito territoriale di intervento

NUMERO DI PIANI DEGLI EDIFICI



Legenda

-  Ambito territoriale di intervento
-  edificio ad 1 piano
-  edificio a 2 piani
-  edificio a 3 piani
-  edificio a 4 piani

TERMINI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Il piano di recupero dovrà essere attuato entro il periodo di 10 anni dalla approvazione salvo che, prima della scadenza, il Comune non intenda prorogare la validità ai sensi della L.R. 11/2004.