

CITTA' DI MONTECCHIO MAGGIORE
Provincia di Vicenza



PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
SAN PIETRO 4 - CORDELLINA

Relazione storica e illustrativa

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 di Recupero del Centro Storico denominato San Pietro, suddividendolo in quattro stralci funzionali. Con la redazione di questo ultimo quarto stralcio, si è provveduto alla progettazione dell'area posta a nord di corso Matteotti, per il tratto compreso tra la chiesa di San Pietro, fino al complesso di villa Cordellina – Lombardi incluso.

Il territorio oggetto di Piano si attesta tra le pendici del Monte Nero fino a corso Matteotti 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 esistenti, prevalentemente residenziali.

Dalle analisi puntuali di rilievo 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 pre-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.

Non sono previsti interventi che comportino un significativo aumento di cubatura o di recupero di complessi edilizi tramite appositi comparti, come avvenuto soprattutto in passato per altre zone di Centro storico (per esempio per i comparti "Ex Boschetti" ed "Ex Calpeda").

Le nuove volumetrie introdotte risultano, sia numericamente che volumetricamente, di impatto limitato, riconducendosi all'accoglimento delle richieste proposte dai proprietari riguardanti per lo più interventi di sopraelevazione o contenuti ampliamenti

planimetrici, oppure la conferma di volumi accessori (garage, deposito attrezzi, ecc.) per i quali viene concessa la ristrutturazione anziché la demolizione. In questo senso sono state esaminate tutte le richieste presentate al Comune nel corso degli anni passati, oltre a quelle più recenti proposte durante le fasi di rilievo dello stato attuale da parte dell'Ufficio Tecnico.

Per la disciplina degli interventi riguardanti gli immobili del complesso di villa Cordellina – Lombardi, considerata l'importanza e la specificità del sito, si è ritenuto opportuno confermare quanto previsto dall'apposita variante al Piano Regolatore Generale approvata dalla Regione Veneto (delibera G.R.V. n. 3466 del 07.11.2006), in particolare per la gestione delle destinazioni d'uso di progetto.

Si evidenzia che parte dell'ambito del Piano è sottoposta a "vincolo monumentale" (D. Lgs. 42/2004) ed in particolare tutto il complesso di villa Cordellina – Lombardi, nonché un fabbricato attestato su via Lovara e la relativa pertinenza sul retro, collocati in continuità con gli edifici della villa in direzione del Comune di Sovizzo.

E' pertanto evidente la necessità che gli interventi edilizi riguardanti i fabbricati ricadenti in area vincolata dovranno acquisire la preventiva autorizzazione di legge.

Escludendo il complesso di villa Cordellina – Lombardi per le motivazioni in precedenza descritte, si precisa che gli interventi ammessi dal presente Piano per i fabbricati sottoposti a vincolo risultano essere "restauro" per il citato fabbricato attestato su via Lovara e "demolizione" per la pertinenza, quest'ultima di recente realizzazione.

Previsioni di massima dei costi delle opere di urbanizzazione

In merito alle 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, si rendono opportuni solamente interventi di arredo urbano, per esempio il rifacimento del marciapiede antistante Villa Cordellina ed il suo prolungamento verso Sovizzo, per i quali si possono ipotizzare i seguenti costi di massima:

- arredo urbano	€	60.000,00
-----------------	---	-----------

2. CONTESTO STORICO

A caratterizzare il quarto stralcio del P. di R. San Pietro dal punto di vista storico è senza dubbio la presenza del "Complesso di villa Cordellina – Lombardi", di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza, che, considerando anche il suo ampio parco verde, occupa circa la metà dell'ambito di intervento dell'intero stralcio.

La parte sud del parco della villa confina con il retro della cortina edilizia di via Lovara e per questo motivo l'Amministrazione Provinciale nel tempo ha creato una fascia di mascheramento visivo costituita da alberi e arbusti lungo detto confine.

Il Piano include un'altra presenza di notevole interesse storico, costituita da "Palazzo Fin – Schiavo", di proprietà comunale e dotato di una pertinenza attualmente sistemata a prato di considerevoli dimensioni, che separa il palazzo da corso Matteotti.

L'area di progetto è caratterizzata da altri episodi di architetture che presentano una rilevanza storica ed una qualità edilizia tali da considerarle vere emergenze architettoniche: in particolare l'imponente complesso della "Corte Sorgato" in via Vescovo Carlassare, in gran parte in disuso e dotato di un vasto cortile interno, nonché "Casa Bomitali", situata proprio nell'intersezione tra corso Matteotti e via Vescovo Carlassare, caratterizzata dal portico che sopravanza verso la strada rispetto al corpo di fabbrica residenziale.

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

Tra gli interventi edilizi di recente realizzazione, spicca invece la sistemazione di piazzetta Palladio lungo corso Matteotti (comparto "Ex Giaretta"), che ha contribuito significativamente a rinnovare l'immagine dell'intero corso attraverso il recupero dei precedenti volumi dismessi e degradati.

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.

Se ne può dedurre che fino ad un incremento di cubatura del 5% rispetto ai volumi esistenti e di progetto non c'è necessità di reperire nuovi standard.

La zona "E" trasformata in zona "A" non è interessata da edificazione e pertanto non dà luogo a fabbisogno di standard.

verifica del dimensionamento

TABELLA 1

Comparazione quantità per destinazioni d'uso			
Destinazione d'uso	commerciale/direzionale (compreso piano terra per edifici con destinazione R1 e compresi piano terra e primo per gli edifici con destinazione R2)		residenziale (escluso piano terra per edifici con destinazione R1 ed esclusi piano terra e primo per edifici con destinazione R2)
Piano in essere	Mq 1.234	Mc 4.106	Mc 81.741
Zona "A/11"	Mq 159	Mc 476	Mc 20.264
Piano di progetto (esclusa zona "A/11")	Mq 1.173	Mc 3.482	Mc 84.050
Piano di progetto (solo zona "A/11")	Mq 163	Mc 486	Mc 20.447
Incremento (esclusa zona "A/11")	- Mq 61	- Mc 624	+ Mc 2.309
Incremento (solo zona "A/11")	+ Mq 4	+ mc 10	+ mc 183

TABELLA 2

dati complessivi delle volumetrie di progetto	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>volumetrie</i>
commerciale/direzionale	Mc 3.968
residenziale	Mc 104.497
TOTALE	Mc 108.465

L'esame delle tabelle porta alle considerazioni che seguono:

la tabella 1 dimostra un leggero decremento della destinazione commerciale / direzionale ed un incremento di mc. 2.492 della destinazione residenziale. Tale incremento rappresenta il 3% calcolato sul Piano in essere ed è pertanto entro il limite del 5% previsto dal PRG.

Per quanto esposto nei criteri di dimensionamento non è necessario reperire nuovi standard. Tuttavia rispetto al piano precedente sono stati reperiti mq 86 di ulteriore parcheggio, anche se non necessario, individuando alcuni posti auto lungo via Lovara. Gli altri standard diversi dai parcheggi rimangono quelli del piano precedente e viene inclusa nel perimetro del Piano la consistente zona F del complesso di Villa Cordellina, già prevista dal PRG.

Il dimensionamento è soddisfatto.

4. L'INFORMATIZZAZIONE DEL PIANO

Anche il Piano di Recupero San Pietro 4, come i precedenti stralci, è redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale mediante la creazione di banche dati create sulla base del rilievo dell'esistente e caratterizzate da un "linguaggio" comune che facilita l'elaborazione di tutti i dati raccolti.

Analogamente agli stralci precedenti, sono stati utilizzati programmi esclusivamente liberi e a codice sorgente aperto: non si è quindi fatto ricorso a programmi con licenza proprietaria per i quali è solitamente necessario sostenere costi piuttosto elevati di acquisto o utilizzo.

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:

- *QCAD: programma CAD per il disegno assistito al computer;*
- *QuantumGIS: programma GIS per la gestione della cartografia;*
- *PostgreSQL/PostGIS: database libero ed open source con estensione spaziale per la memorizzazione e gestione di dati secondo un modello relazionale;*
- *Inkscape: programma di grafica vettoriale per la realizzazione di cartigli e legende;*
- *Gimp: programma per la manipolazione di immagini;*
- *OpenOffice.org/LibreOffice: suite completa per ufficio utilizzata per la redazione di documenti e schede edifici;*
- *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



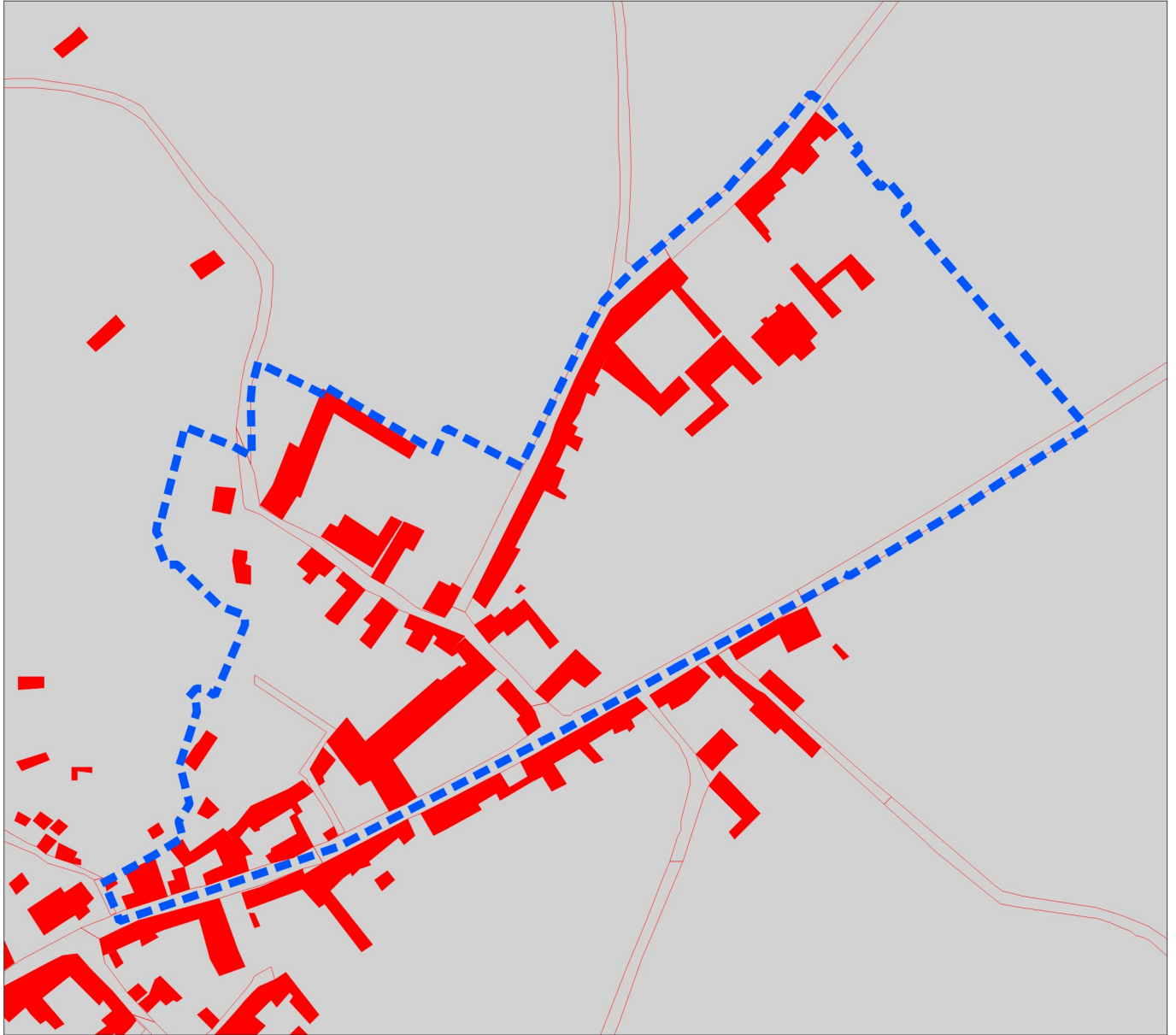
CATASTO NAPOLEONICO 1817







CATASTO AUSTRIACO 1838

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

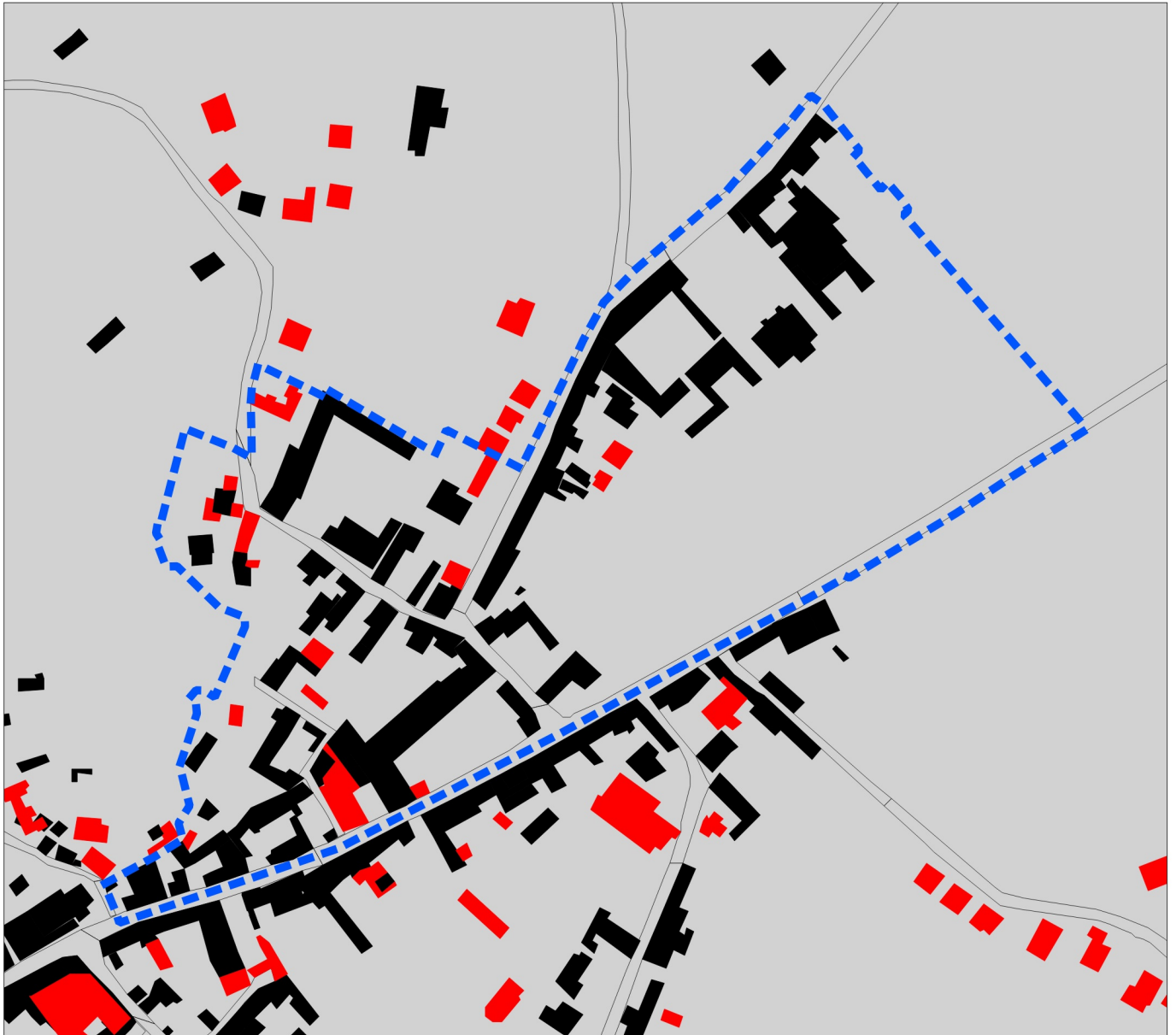


Legenda






-  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

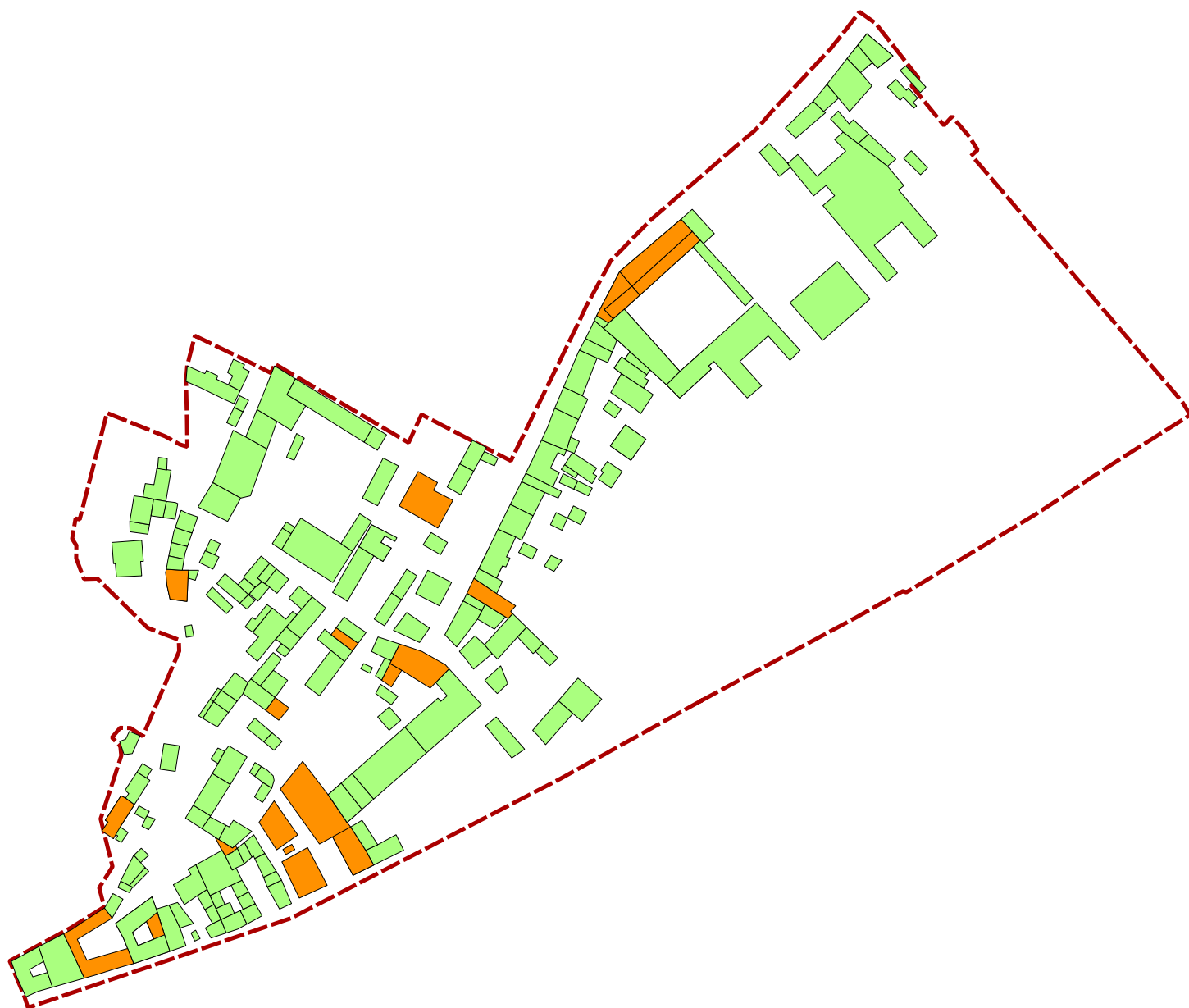
DOPO IL 1994






Legenda

-  Edificio realizzato dopo il 1994
-  Edificio preesistente
-  Strada realizzata dopo il 1994
-  Strada preesistente
-  Confine

INTERVENTI ESEGUITI SUCCESSIVAMENTE AL 2001



Legenda

-  Ambito territoriale di intervento
-  fino 2001
-  dopo 2001

STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI



Legenda

 Ambito territoriale di intervento

Stato di conservazione degli edifici:

 buono






 discreto

 pessimo

NUMERO DI PIANI DEGLI EDIFICI



Legenda

-  Ambito territoriale di intervento
-  Edificio ad 1 piano
-  Edificio a 2 piani
-  Edificio a 3 piani
-  Edificio crollato

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.