



PIANI DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
VARIANTE PUNTUALE 2015

Variante puntuale ai Piani di Recupero:

San Pietro 1 Conti Gualdo

San Pietro 2 Chiesa

San Pietro 3 Circonvallazione

La Valle

Conti Gualdo

Patronato

San Vitale

Relazione illustrativa

Elenco catastale delle proprietà

Progettista

Dott. Arch. Francesco Manelli

Variante puntuale 2015 Piani di Recupero

Relazione illustrativa

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premesse

Il centro storico di Montecchio Maggiore è normato urbanisticamente fin dagli anni '90 da una serie di appositi Piani di Recupero, i cui ambiti di intervento e denominazioni si sono nel corso degli anni modificati ed evoluti.

Di seguito si riporta l'elenco dei Piani ad oggi in essere:

Piano di Recupero "La Valle" approvato nel 2008

Piano di Recupero "Patronato" approvato nel 1996

Piano di Recupero "San Vitale" approvato nel 2002

Piano di Recupero "Stazione Duomo / Ex Carabinieri" approvato nel 2012

Piano di Recupero "Conti Gualdo" approvato nel 1996

Piano di Recupero "Stralcio via Lorenzoni" approvato nel 2014

Piano di Recupero "Conti Gualdo sud" approvato nel 2009

Piano di Recupero "San Pietro 1 - Conti Gualdo" approvato nel 2011

Piano di Recupero "San Pietro 2 - Chiesa" approvato nel 2012

Piano di Recupero "San Pietro 3 - Circonvallazione" approvato nel 2014

Piano di Recupero "San Pietro 4 - Cordellina" adottato nel 2015

Nel 2005 è stata approvata una variante puntuale riguardante i Piani "La Valle", "Patronato", "San Vitale", "Conti Gualdo", "San Pietro" e "Via Tecchio".

Progetto

Con il fine principale di dare ora riscontro alle esigenze dei proprietari che nel corso del tempo hanno presentato richieste di variante relative ai propri immobili e che dovrebbero altrimenti attendere la revisione complessiva dei Piani più datati programmata negli anni prossimi, è stata redatta la presente variante puntuale riguardante i Piani ad oggi in essere.

Sono state pertanto esaminate tutte le richieste giacenti agli atti e presentate fino ad oggi.

Complessivamente sono state accolte e di conseguenza inserite negli elaborati progettuali, 17 modifiche così suddivise nei Piani: "San Pietro 1" n. 1 variante, "San Pietro 2" n. 1 variante, "San Pietro 3" n. 2 varianti, "La Valle" n. 1 variante, "Conti Gualdo" n. 1 variante, "Patronato" n. 3 varianti e "San Vitale" n. 8 varianti; in questi ultimi due Piani "Patronato" e "San Vitale", ricade la maggior parte delle modifiche (11) in virtù del maggior tempo trascorso dal momento delle rispettive approvazioni.

Le modifiche introdotte si limitano ad interventi riguardanti singoli immobili e che per consistenza e numero comportano un ridotto impatto sull'impianto urbanistico vigente. In particolare si tratta di aggiornamenti dello stato di fatto, di cambi di destinazione d'uso, di cambi di grado di intervento, di traslazioni di nuove volumetrie già concesse, nonché di modesti incrementi di volumi edilizi, per lo più ottenuti attraverso la ristrutturazione di volumi esistenti previsti in demolizione dai Piani vigenti.

Si evidenzia come i nuovi volumi edilizi previsti dalla presente variante siano di modesta entità, essendo costituiti in tutti i casi da sopraelevazioni e da ampliamenti in aderenza a fabbricati esistenti, che in nessun caso superano i 180 mc di volumetria. Seppur oggetto di alcune richieste, non è stato previsto nessun nuovo volume isolato, in quanto le proposte progettuali esaminate sono state valutate non compatibili con il contesto del centro storico e non rispondenti alle finalità di recupero del centro storico stesso.

Sia per le finalità della variante che per l'entità ed il numero delle modifiche apportate, nonché per il soddisfacimento del dimensionamento urbanistico più avanti descritto, non sono previste modifiche alle aree a standard, sia verde che parcheggio pubblici.

Infine si evidenzia che non sono state necessarie modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione.

Dimensionamento

Il Piano Regolatore Generale approvato nel 2007 ha previsto la possibilità di incrementare la cubatura dei Piani di Recupero del Centro storico del 5%. Per ogni Piano nel dimensionamento è stato pertanto calcolato quanto utilizzato e, di conseguenza, fino al raggiungimento del 5% risulta una "riserva" a cui attingere per mantenere la conformità con il P.R.G. 2007.

Piano di Recupero "La Valle" - l'incremento di cubatura rappresenta il 4% e pertanto risulta un residuo dell' 1% con destinazione solo residenziale: $mc\ 145.713 \times 1\% = mc\ 1.475$

Piano di Recupero "San Pietro 1 – Conti Gualdo" - rimangono ancora da sfruttare per il residenziale $3,1\% \times mc\ 103.035 = mc\ 3.194$ mentre per il commerciale/direzionale $5\% \times mc\ 20.569 = mc\ 1.028 + mc\ 1.206$ (decremento) = $mc\ 2.234$ e $5\% \times mq\ 5.378 = mq\ 269 + mq\ 474$ (decremento) = $mq\ 743$

Piano di Recupero "San Pietro 2 – Chiesa" - rimangono ancora da sfruttare per il residenziale $5\% \times mc\ 83.120 = mc\ 4.156 + mc\ 436$ (decremento) = $mc\ 4.592$ mentre per il commerciale/direzionale $0,8\% \times mq\ 5.253 = mq\ 42$ e $0,8\% \times mc\ 16.669 = mc\ 133$

Piano di Recupero "San Pietro 3 – Circonvallazione" - rimangono ancora da sfruttare per il residenziale $3,1\% \times mc\ 92.020 = mc\ 2.852$ mentre per il commerciale/direzionale $5\% \times mq\ 3.655 = mq\ 182 + mq\ 661$ (decremento) = $mq\ 843$ e $5\% \times mc\ 10.772 = mc\ 538 + mc\ 2.145$ (decremento) = $mc\ 2.683$

Piano di Recupero "San Pietro 4 – Cordellina" - rimangono ancora da sfruttare per il residenziale $2\% \times mc\ 81.741 = mc\ 1.634$ mentre per il commerciale/direzionale $5\% \times mq\ 1.234 = mq\ 61 + mq\ 57$ (decremento) = $mq\ 118$ e $5\% \times mc\ 4.106 = mc\ 205 + mc\ 624$ (decremento) = $mc\ 829$; il calcolo del 5% è stato effettuato escludendo la zona "A12" del P.R.G. che alla data di approvazione del P.R.G. 2007 non era ancora sottoposta a Piano di Recupero.

Il P. di R. "Conti Gualdo sud" non è stato considerato poiché redatto successivamente all'approvazione del P.R.G. 2007; alla determinazione del dato complessivo di "residuo" di tutti i Piani mancano ancora il "San Vitale" ed il "Patronato", che posseggono la loro possibilità di incremento del 5% non ancora sfruttata.

Riepilogando quindi quanto sopra esposto, il “residuo” complessivo ancora da sfruttare per i P. di R. “La Valle”, “San Pietro 1”, “San Pietro 2”, “San Pietro 3” e “San Pietro 4”, risulta il seguente:

destinazione d'uso RESIDENZIALE: 13.729 mc

destinazione d'uso COMMERCIALE / DIREZIONALE: 1.746 mq corrispondenti a 5.879 mc

Eseguita questa necessaria ricognizione, si è proceduto a verificare se le nuove volumetrie previste dalla presente variante, distinte per destinazioni d'uso, sono inferiori alla sommatoria dei “residui” indicati in precedenza.

In totale le modifiche apportate comportano un decremento di mc 547 con destinazione residenziale ed un incremento di mc 1.671 di commerciale/direzionale, corrispondenti a mq 557. Pertanto, confrontando il “residuo” complessivo con i dati planivolumetrici della variante, si ottiene il seguente saldo finale:

RESIDENZIALE $\text{mc } 13.729 + \text{decremento mc } 547 = \text{mc } 14.276$

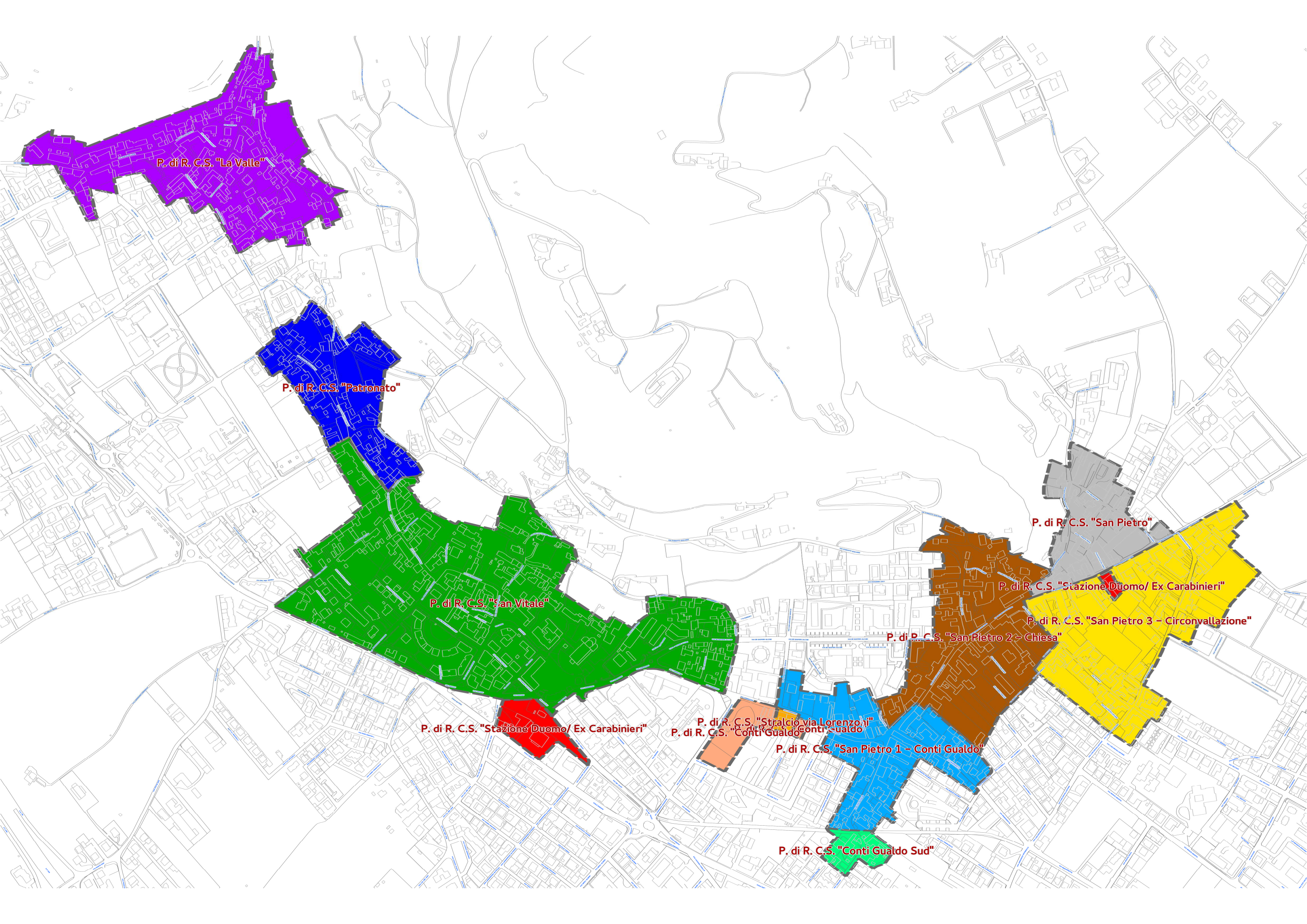
COMMERCIALE/DIREZIONALE $\text{mq } 1.746 - \text{mq } 557 = \text{mq } 1.189$

$\text{mc } 5.879 - \text{mc } 1.671 = \text{mc } 4.208$

In conclusione si può affermare che essendo il saldo ancora positivo, non è necessario reperire ulteriore dotazione di aree a standard e pertanto il dimensionamento risulta soddisfatto.

Variante puntuale 2015 Piani di Recupero

Planimetria ambiti Piani



P. di R. C.S. "La Valle"

P. di R. C.S. "Patronato"

P. di R. C.S. "San Vitale"

P. di R. C.S. "Stazione Duomo/ Ex Carabinieri"

P. di R. C.S. "Stralcio via Lorenzoni"
P. di R. C.S. "Conti Gualdo"

P. di R. C.S. "San Pietro 1 - Conti Gualdo"

P. di R. C.S. "Conti Gualdo Sud"

P. di R. C.S. "San Pietro 2 - Chiesa"

P. di R. C.S. "San Pietro"

P. di R. C.S. "Stazione Duomo/ Ex Carabinieri"

P. di R. C.S. "San Pietro 3 - Circonvallazione"

Variante puntuale 2015 Piani di Recupero

Elenco catastale delle proprietà

ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'

<i>Piano di Recupero</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Intestataro catastale</i>
San Pietro 1	5	400	BRAZZALE Maria Teresa nata a VICENZA il 10/09/1961 RODIGHIERO Maurizio nato a VICENZA il 28/10/1955
San Pietro 2	4	794	CATTANI Giacinto nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 19/10/1948
San Pietro 3	5	741	CRUDO Vincenzo nato a VIBO VALENTIA il 26/06/1955
	5	901	BOMITALI Iole nata a MONTECCHIO MAGGIORE il 25/04/1949 VEZZARO Alessandro nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 20/08/1976 VEZZARO Alessia nata a MONTECCHIO MAGGIORE il 24/08/1984
La Valle	3	2137	ora CRUDO Vincenzo nato a VIBO VALENTIA il 26/06/1955
	3	2167	ora CRUDO Vincenzo nato a VIBO VALENTIA il 26/06/1955
Conti Gualdo	5	2000	Ora CARREGARI Giorgio nato a SOVIZZO il 06/11/1939
	5	2001	Ora CARREGARI Giorgio nato a SOVIZZO il 06/11/1939
Patronato	3	251	LIBERATORE Roberta nata in SVIZZERA il 08/07/1976 LIBERATORE Sandra nata in SVIZZERA il 30/07/1972 NORI Pierina nata a MONTORSO VICENTINO il 17/04/1948
	3	252	LIBERATORE Roberta nata in SVIZZERA il 08/07/1976 LIBERATORE Sandra nata in SVIZZERA il 30/07/1972 NORI Pierina nata a MONTORSO VICENTINO il 17/04/1948
	3	317	NEGRO Enio nato a CHIAMPO il 27/01/1955 BARCARO Luana nata a VICENZA il 29/10/1958
	3	283	VISCOLANI Natalino nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 20/12/1937
	3	281	VISCOLANI Natalino nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 20/12/1937
San Vitale	5	134	LODDO Ilaria nata a CAGLIARI il 19/04/1979 LOVATO Stefano nato a ARZIGNANO il 18/01/1977 FRIGO Giuseppe nato a VICENZA il 08/11/1960
	3	1291	PILATI Alberto nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 20/05/1971 PILATI Stefania nata a ARZIGNANO il 19/04/1976
	3	2030	TAGLIAPIETRA Paola nata a VALDAGNO il 01/06/1966 PIROCCA Donatella nata a MONTECCHIO MAGGIORE il 20/11/1965 GECHELE Giuseppe nato a BRENDOLA il 22/03/1948 VIANELLO Adelina nata a CAORLE il 07/12/1949 GALLO Paola nata a ARZIGNANO il 01/05/1964 IMMOBILIARE L.C. S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE con sede in MONTECCHIO MAGGIORE
	3	368	PIANA Stefania nata a MONTECCHIO MAGGIORE il 06/05/1973 STEFENELLI Michele nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 09/07/1972
	3	2163	GUGGINO Mario nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 22/03/1943 SCALCO Annamaria nata a CITTADELLA il 01/05/1951
	3	2165	GUGGINO Mario nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 22/03/1943 SCALCO Annamaria nata a CITTADELLA il 01/05/1951
	5	53	FRIGO Giuseppe nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 30/04/1934 FRIGO Umberto nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 30/03/1932 MOZZATO Marisa nata a SOSSANO il 08/06/1943
	5	111	PIAZZON Adriano Luigi nato in ARGENTINA il 13/07/1950
	3	373	LONGO Andrea nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 29/10/1968 LONGO Emilio nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 27/06/1931