

ATTI

COMUNE DI CHIAMPO

PROVINCIA DI VICENZA

UFFICIO URBANISTICA AMBIENTE
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

VARIANTE N°2

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA N°11

RE

RELAZIONE

1998

IL SINDACO

Adottato con delibera GC
n. 330 del 25-9-98

Visto:

Il Segretario

Il Sindaco

IL SEGRETARIO
GENERALE



COMUNE DI CHIAMPO

Esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale

il 15 SET 1998 al Verb. n° 22/10

Approvato con delibera C.C. - G.M.

n. 96 del 12-11-98

Visto:

Il Segretario

Il Sindaco



Il Presidente

UFFICIO PIANIFICAZIONE

IL TECNICO

Arch. Roberto José Bavaresco

Roberto J. Bavaresco

introduzione

Il Comune di Chiampo è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1627 in data 20.03.1984.

Successivamente le aree del centro ed i principali nuclei rurali, individuati dal P.R.G. come Z.T.O. "A" residenziale di degrado soggetta a strumento attuativo, il Comune ha predisposto dei Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica. In particolare il P.d.R. relativo alla zona di recupero n. 11, approvato con deliberazione del C.C. n. 45 del 21.03.1985, interessa l'area centrale di Chiampo, comprendente piazza G. Zanella.

In data 30.03.1995 con delibera di C.C. n. 24 la validità del piano è stata prorogata di ulteriori cinque anni.

Con delibera di Consiglio Comunale n°91 del 29/11/97 è stata approvata la variante N°1

successivamente a seguito del ricorso da parte dei privati al Tar Veneto questi in data 08/04/98 ha accolto la domanda di sospensione della variante al Piano di Recupero.

Constatato che la sospensione del piano di recupero va a bloccare qualsiasi intervento attuativo sia pubblico che privato prospettato nella variante N°1 si rende ora necessaria una sua revisione in maniera da consentire la modifica delle previsioni precedentemente prospettate che tengano conto degli interessi pubblici e delle diverse aspettative di attuazione del piano da parte dei privati.

Con la presente proposta si è pertanto dato corso all'approfondimento progettuale delle tematiche emerse in questo scorcio di tempo.

Aspetti Storici

Piazza Zanella, nei primi decenni del '900 ha subito una radicale trasformazione a seguito della realizzazione di un nuovo asse viario in direzione est-ovest conseguente al trasferimento a Chiampo del capolinea ferroviario della linea di Arzignano - Vicenza (1903-1907) ed alla costruzione della stazione sul versante sinistro del torrente Chiampo.

Vennero infatti demoliti i due fabbricati normali al nuovo asse, il primo dei quali chiudeva l'originaria piazza all'altezza dell'edificio scolastico, mentre il secondo era localizzato all'altezza dell'incrocio tra Via Volta e Piazza Zanella (vedi tav. 1 Sviluppo Storico del P.d.R. vigente). Nel corso degli anni trenta, infine, venne completata l'ala settentrionale della nuova piazza mediante la realizzazione, in arretramento rispetto all'asse viario, del nuovo edificio scolastico, dell'edificio municipale e, tra questi, di alcuni edifici destinati a civile abitazione e ad attività commerciali. Nel contempo si procedette all'impianto di un filare alberato destinato a separare la sede stradale vera e propria dall'ampio marciapiede esistente sul lato meridionale ed in particolare all'interruzione del marciapiede medesimo all'altezza della roggia al fine di "ritagliare" uno spazio effettivamente identificabile.

A partire dagli anni cinquanta, tuttavia, il susseguirsi di interventi di vario tipo e soprattutto la rimozione del filare alberato per permettere la realizzazione di nuove aree a parcheggio, hanno contribuito sempre più a trasformare l'area da centro chiuso e caratterizzato, in un viale anonimo e scarsamente accogliente.

Il lato meridionale della piazza, al contrario, non sembra aver subito negli anni modificazioni sostanziali se si eccettua la realizzazione di un villino e la sostituzione nel secondo dopoguerra di un paio di edifici peraltro senza sopravanzamenti rispetto ai fabbricati esistenti.

Va osservato tuttavia come a ridosso della stecca di edifici prospicienti la piazza, nell'area a sud compresa tra la roggia e la Valle, nel corso degli anni, ed in parte fino ai giorni nostri, sono stati realizzati, spesso con l'impiego di materiale eterogenei, una serie di fabbricati a servizio delle abitazioni esistenti nonché un laboratorio artigianale di notevoli dimensioni, che hanno contribuito a determinare una situazione di disordine e degrado ambientale particolarmente accentuata.

La presente Variante modifica, rispetto al P. di R. vigente, l'organizzazione dell'importante area nell'intorno dell'ex edificio scolastico al fine di consentire una complessiva riqualificazione della piazza e, nel contempo, provvedere ad individuare per l'area a sud, compresa tra la roggia e Via Valle, gli interventi edilizi ammessi e le opere di urbanizzazione necessarie. Si vuole favorire in tal modo, già in sede di Piano di Recupero, un sollecito recupero di tale zona attraverso l'attuazione di interventi edilizi diretti evitando così un inutile ricorso alla redazione di un successivo strumento di attuazione.

La proposta progettuale mira, essenzialmente, a recuperare all'uso pubblico gran parte dell'area compresa tra le recinzioni delle attività produttive a nord dell'ex edificio scolastico (delle quali è previsto il trasferimento) ed i volumi del deposito comunale, al fine di riqualificare l'intera area nel suo rapporto, anche funzionale, con Piazza G. Zanella, di cui si prevede una parziale pedonalizzazione per gradi.

Indispensabile appare la demolizione dei magazzini comunali, volume del tutto privo di interesse configurandosi come vera e propria superfetazione, e la conseguente proposizione di un nuovo fronte edilizio che da un lato fornisca coerente compiutezza formale al vecchio edificio scolastico, si proponga come scenario conclusivo del previsto spazio pubblico.

Rispetto alle previsioni in atto, infatti, è prevista la trasformazione in area pubblica e parcheggio parte dell'area a verde privato adiacente ai vecchi magazzini comunali.

Appare evidente, a tale riguardo, come l'attuazione degli interventi precedentemente descritti comporta un aumento degli standards previsti dal P.d.R. vigente.

Si prevede infine la messa a dimora di un filare alberato a chiusura della piazza, come indicato nelle tavole di progetto, e la riproposizione del percorso pedonale che, oltrepassando la roggia, conduce a Piazza Zanella.

Area a sud di Piazza Zanella

Per quanto riguarda l'area a sud compresa tra la roggia e Via Valle (per la quale il P.d.R. vigente aveva previsto la redazione di uno strumento attuativo), la presente variante al fine di consentire un sollecito recupero ed una complessiva riqualificazione dell'intera zona, prevede una precisa identificazione delle opere da eseguire.

Gli edifici in progetto saranno realizzati nel rispetto delle tipologie tradizionali sia per quanto riguarda le soluzioni architettoniche che i materiali

impiegati: copertura a padiglione e/o due falde simmetriche con rivestimento in coppi, mattoni a vista e/o intonaco per i rivestimenti esterni con tonalità cromatiche tipiche della zona.

La Variante prevede inoltre la realizzazione di tre aree da destinare a parcheggio pubblico e di un'ampia area di circa 1131 mq. da organizzare parte a verde pubblico attrezzato e parte ad aree di relazione lungo il torrente nell'area della Chiesa.

Le previsioni di progetto relative a tali aree devono considerarsi vincolanti: in fase di progettazione esecutiva, nel caso le destinazioni d'uso effettive dei nuovi edifici (dest. commerciale) dovessero comportare un ulteriore incremento del fabbisogno delle aree a standard (parcheggi) rispetto a quelli previsti dalla presente Variante, essi potranno comunque essere reperiti nei piani interrati mediante vincolo di destinazione ad uso pubblico o monetizzati.

La presente variante prevede il completamento dell'edificio scolastico, l'ampliamento dell'edificio ospitante la biblioteca e l'U.L.S.S., la ristrutturazione urbanistica dell'ex cinema parrocchiale e delle nuove edificazioni ed ampliamenti degli edifici esistenti, atti a rispondere alle esigenze manifestate dagli abitanti tendenti a mantenere e recuperare l'edificato.

Si riportano di seguito i dati di raffronto tra le previsioni del P.R.G. per la zona n. 11 e la presente Variante, che prevede una ridistribuzione delle volumetrie all'interno del Centro Storico, mantenendo inalterate le previsioni di piano regolatore.

Standards

L'attuazione degli interventi precedentemente descritti non comporta alcuna riduzione degli standards previsti dal P.d.R. vigente, quanto piuttosto un loro incremento.

Infatti i parcheggi pubblici ammontano complessivamente a 6471 mq. (in luogo di 2099 mq. previsti dal P.R.G.).

Le aree di relazione a piazza e percorsi pedonali sono di 8708 mq.

Si ricorda infine, come già espresso al punto precedente, che in fase di progettazione esecutiva, nel caso le destinazioni d'uso effettive dei nuovi edifici con destinazione commerciale o direzionale dovessero comportare ulteriore incremento del fabbisogno delle aree a parcheggio, queste possono essere reperite nei piani interrati mediante vincolo di destinazione d'uso o essere monetizzate.

Rapporto con il P.R.G.

Sulla base di quanto sopra esposto appare evidente come gli interventi previsti dalla Variante al P.d.R. non modificano in alcun modo le previsioni dello strumento urbanistico generale relativamente all'area in oggetto.

La presente Variante si configura pertanto come Variante al Piano di Recupero all'interno dei limiti previsti dal P.R.G. del Comune di Chiampo e delle normative Regionali.

Estratto Catastale delle Proprietà da Espropriare e/o da vincolare ad uso

Vedi tabella.

Preventivo di Spesa - Tempi di Attuazione

Il costo degli interventi previsti può essere così qualificato:

- Acquisizione delle aree (100.000 £/mq x 2.210 mq)	£221.000.000
- Realizzazione parcheggi e viabilità (60.000 £/mq x 1.040 mq)	£ 62.400.000
- Sistemazione Piazza (50.000 £/mq x 1.000mq)	£50.000.000
- Realizzazione area attrezzata a verde pubblico (20.000 £/mq x 620 mq)	£12.400.000

TOTALE _____ £345.800.000

L'Amministrazione Comunale intende far fronte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste con gli oneri di cui alla L.S. n. 10/77 e successive L.R. di recepimento e di modifica.

LA QUESTIONE DEL CENTRO STORICO

Si è spesso parlato della morte delle antiche città come se essa fosse un fatto spontaneo e irrimediabile, dovuto ad un naturale processo di senescenza, ma la realtà è assai diversa. Se molti centri storici sono stati degradati, alterati o distrutti, ciò è dovuto principalmente al fatto che essi non hanno costituito dei valori nel modello di sviluppo della società italiana. Lo sviluppo economico e territoriale e il concentrarsi degli insediamenti produttivi di alcune zone del paese, sono avvenuti al di fuori di qualsiasi considerazione razionale circa l'utilizzazione del sistema storico degli insediamenti; così i centri storici, come tutte le strutture urbane, si sono trovati sottoposti alle spinte e alle trasformazioni violente dovute ai grandi spostamenti di popolazione e al concentrarsi della domanda di abitazioni in alcune aree, mentre altre aree e altri centri urbani venivano gradualmente abbandonati. Nello stesso tempo, i centri storici erano soggetti alle leggi del mercato edilizio e fondiario, ai meccanismi di interesse degli operatori edilizi e della proprietà immobiliare. Il modello di sviluppo edilizio e la politica della casa che lo ha sostenuto sono sempre stati in funzione della logica della speculazione e del bisogno di urbanizzazione sempre nuovi terreni, di costruire sempre nuove case. Si è perciò sempre incentivata la domanda di nuove abitazioni, dando nello stesso tempo facilitazioni ai costruttori. Si sono proposti modelli di vita nei quali la casa doveva essere nuova e in proprietà; non importava se questo comportava vivere in quartieri periferici male attrezzati, senza verde e socialmente segregati dalla società. In questo modo è stato possibile indurre flussi migratori sempre nuovi dalle vecchie alle nuove case, dai centri storici alle zone di nuova urbanizzazione. La conseguenza di queste tendenze spontanee, è che mentre si sperpera o si distrugge un vasto patrimonio edilizio, si distrugge e si degrada un incalcolabile patrimonio storico e artistico. La difesa dei centri storici è stata concepita idealisticamente come lotta degli interessi della cultura contro gli interessi economici e materiali, troppo spesso opponendo una presunta ragione ideale ad una ragione pratica che avrebbe consigliato di demolire le antiche strutture. In realtà non si era capito quali fossero le radici della crisi dei centri storici e che essa era organicamente legata al modo in cui avveniva lo sviluppo urbano, alle nuove spinte insediative, alla pressione degli interessi dominanti. Questa dimensione è completamente sfuggita, e con essa è sfuggita anche la possibilità di una visione complessiva e di una politica efficace. La difesa del patrimonio storico delle nostre città s'è così ridotta, nei casi migliori, ad una linea d'azione passiva, che mentre cristallizza lo status quo delle strutture antiche, nello stesso tempo ne accettava il degrado e lasciava mano libera alla speculazione del resto del territorio. Se si vuole dunque uscire dalla stretta odierna, si devono rinnovare i contenuti pratici e ideali di una politica conservativa, ed è necessario intraprendere un'azione tutelatrice, che diversamente dall'attuale riesca ad impegnare più profondamente gli interessi della società in cui opera, con argomenti più ricchi di verità umana, che non siano le solite ragioni figurative, adoperate in prevalenza fino ad oggi. Questo orientamento si basa sulla convinzione che nei problemi della vita urbana i valori figurativi isolatamente presi esprimono ragioni di cultura troppo unilaterali e incapaci di creare e sviluppare battaglie produttive per il mantenimento e la rivalutazione del vecchio tessuto edilizio. Ogni sforzo fatto per la salvaguardia del patrimonio storico e artistico delle nostre città deve sciogliere la sua carica negativa, ammettendo che il vecchio tessuto si inserisca nel processo di ridimensionamento della vita urbana, e dove questo processo non si compie

spontaneamente, deve determinare situazioni che lo determinino. L'azione di tutela dunque, non può essere disgiunta da un'opera anche di rivitalizzazione, da una politica che rimetta le strutture antiche nella dialettica positiva delle città. Se questa scelta sembra logica e necessaria, si è però spesso scontrata nell'attuazione pratica con delle gravi difficoltà, che non consistono tanto nell'avviare le operazioni di ridimensionamento, ma nel fatto che esse provocano a loro volta delle spinte e degli interessi che agiscono sulla città e ne alterano i caratteri, operando in direzione sostanzialmente opposta a quella della salvaguardia e della conservazione. In altre parole, allorché la rivitalizzazione è stata intesa in modo generico come immissione non qualificata di nuove attività, essa in genere ha avuto degli effetti profondamente negativi; è stato proprio il tentativo di adattare le città antiche a dei contenuti, a delle funzioni, a una dinamica di spostamenti non conciliabili con la loro struttura che le ha gettate in un modo inestricabile di contraddizione, alterandone il volto, e il ritmo vitale, causando trasformazioni gravi e irrimediabili... Il processo di reinserimento delle strutture antiche nella vita della città non può dunque essere indiscriminato; per realizzarsi, esso deve muovere da un riconoscimento essenziale e apparentemente contraddittorio, e cioè che la città antica ha in fondo terminato il suo ciclo vitale, nel senso che essa ha perso la capacità di adeguarsi in modo spontaneo e organico all'evolversi della vita moderna, diventando sostanzialmente estranea a molti dei suoi aspetti e dei suoi caratteri. Essa cioè, è stata concepita in relazione ad una diversa cultura, ad un diverso ritmo di eventi, e non può adattarsi con un semplice rinnovamento interno alle nuove attività e alle nuove manifestazioni, a meno di negare i propri caratteri fondamentali e la propria natura.

Un Centro Storico non può essere considerato come una struttura urbana completa, compiuta, in grado di riprodurre al suo interno tutti i momenti della vita associata ed economica: esso va inteso piuttosto come una parte i cui ruoli sono specifici e devono essere stabiliti sia sulla base dei suoi caratteri e delle sue compatibilità, sia anche sulla base di un disegno e di un programma generale che riguardino la città intera. In linea generale, possiamo dunque dire che una delle destinazioni fondamentali deve continuare ad essere quella della residenza, insieme a tutte quelle attività di carattere collettivo che con essa possono stabilire un rapporto composito e che siano compatibili con il rispetto delle strutture antiche.

Negli anni '80 il Nuovo PRG prevede per la zona un piano di recupero che è attualmente in vigore, in quanto con delibera di C.C. n. 24 del 30.03.1995 è stata prorogata la validità del Piano di Recupero. Tale Piano frutto delle tematiche del momento in cui nasce, prevede una conservazione rigida e un ambientamento dell'esistente. Tale atteggiamento fa nascere degli equivoci di cui è essenziale liberarsi. Il primo equivoco sta nell'aver spesso considerato i centri storici al di fuori della loro dimensione più reale, quella urbana, lì si è fatti diventare, anziché parti della città, degli oggetti in sé, delle realtà autonome di cui si potevano decidere il destino e la trasformazione in modo astratto dal contesto urbano. E' mancato il senso di come anche i nuclei antichi fossero parte costitutiva della città, elemento del processo di stratificazione, distruzione ed espansione, attraverso cui essa si costituisce nel tempo fino alla configurazione attuale; è mancato il senso di come essi fossero non dei feticci da conservare, ma degli elementi dialettici da immettere in una configurazione globale della città moderna.

Lo stesso concetto di Centro Storico si basava sulla contrapposizione fra due strutture intese come disomogenee, città antica da una parte e città moderna dall'altra. L'antico come il nuovo non vale di per sé, ma solo in quanto serve alla vita e alla formula della città contemporanea.

Per uscire da questi limiti, per proporre dei nuovi criteri di intervento e dei nuovi principi di conservazione, è necessario considerare il problema dei centri storici in una dimensione più vasta. Infatti la città moderna non può essere progettata in modo astratto da quelle che sono le sue memorie, da quelle che sono le forme e il piano che si sono definiti attraverso i secoli di sviluppo.

Il progetto elaborato affronta il problema del restauro urbanistico del territorio introducendo il concetto dell'uso dell'architettura come elemento costitutivo dell'operare urbanistico. Si passa quindi dalla mera zonizzazione fatta di retini e norme, alla proposizione di una città viva con forme e colori e con chiare indicazioni semplici ed immediate per gli operatori finali, costituite da prospetti e codici d'intervento.

Rispetto al P.R.G. allegato 18 e alla tavola 126/ter il P.R. di Via Zanella ricomprende nell'area n. 6 una porzione di area di completamento B3, al fine di definire in dettaglio e risolvere unitariamente l'edificazione dell'area.

Metodologia di lavoro

La Prima Fase è stata quella di ottenere una cospicua mole di dati costituita nell'acquisizione di una serie di produzioni fotografiche degli organismi edilizi colti in un momento del loro processo di trasformazione, compreso tra il 1838 (Il decreto sulle finanze di Napoleone imperatore del 12 gennaio 1807 stabiliva di eseguire il catasto generale del Regno, sul modello del catasto Teresiano, attivato in Lombardia nel 1760. Al censo Napoleonico seguì quello Austriaco, decretato nel 1817 e attivo nel 1846) e il 1991. La documentazione storica e iconografica è stata rielaborata secondo una lettura diacronica, atta a mettere a fuoco la consistenza di questo patrimonio architettonico degno di attenzione per la sua conservazione.

La Seconda Fase del lavoro si è imperniata nella rilevazione planimetrica degli uffici e delle facciate. Si è quindi dato luogo alla possibilità di un riconoscimento delle relazioni strutturali e formali degli edifici, relativi al rapporto tra pianta e prospetto ossia quella della comprensione della riconoscibilità dei tratti formali fondamentali che costituiscono sia l'insieme complessivo del centro storico che dei singoli edifici. Tale riconoscimento è stato effettuato tramite ripetuti sopralluoghi diretti e una serie di riprese fotografiche, volti non solo alla comprensione dell'aspetto figurativo e strutturale ma anche alla definizione e al riconoscimento dei singoli organismi.

La Terza Fase di scomposizione dell'insieme del centro storico si è sviluppata in vari momenti, dalla divisione secondo isolati e insule che lo compongono, si è passati ad una frammentazione sempre maggiore fino a giungere all'individuazione delle singole unità edilizie. La scelta del metodo di rilevamento è stata condizionata dai problemi contingenti (finanziario, difficoltà di accessibilità all'interno degli organismi, necessaria per il rilievo delle misure e resa ancor più problematica dalla frequente frammentazione della proprietà). Il rilievo architettonico è stato eseguito con il metodo tradizionale diretto, consistente nella messa a punto dello schizzo preparatorio, nel rilievo delle misure del prospetto e dei particolari costruttivi e decorativi, nella sua restituzione e rielaborazione grafica.

La Quarta Fase verte sull'individuazione delle permanenze e sul permanere della struttura ereditata, ed all'individuazione degli ambiti dove questo criterio ordinatore non esiste.

La Quinta Fase conclusiva è relativa alla proposta progettuale.

L'obiettivo del PR proposto riguarda una prima parte del centro storico, la più rappresentativa; ossia quella relativa alla zona n° 11 di PRG. Particolare attenzione si è ritenuto di dover riservare al recupero edilizio per favorire da un

lato una maggiore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e dall'altro di tutelare quanto ancora oggi concorre a delineare positivamente i caratteri dell'insediamento.

Ogni fabbricato esistente è stato così classificato sulla base delle peculiari caratteristiche storico formali.

Per ciascun fabbricato si è individuata una sigla comprendente delle variabili:

- Codice dell'edificio definito da un numero progressivo del manufatto relativo all'isolato 1-2-3-4-5 ecc.;

- Classe dell'edificio:

- A. di interesse architettonico
- B. di interesse ambientale
- C. di nessun interesse storico-formale

- Intervento:

M.O.= manutenzione ordinaria

M.S.= manutenzione straordinaria

R.S.= restauro

R.C.= risanamento conservativo

R.E.P.= ristrutturazione edilizia parziale

R.E.T.= ristrutturazione edilizia totale

A.= ampliamento con sopraelevazione

tipo A1= realizzazione piano mansardato

tipo A2= realizzazione piano abitabile

tipo A3= adeguamento delle falde di copertura

tipo A4= realizzazione di falde di copertura su tetto piano

tipo A5= realizzazione mansarda per adeguamento coperture

N.E.= nuova edificazione

N.E.3= nuova edificazione laterale

D.= demolizione

- Interventi prescritti:

1. Interventi sulla muratura principale costante
2. Interventi sulla struttura dei solai
3. Interventi sulla struttura del coperto
4. Interventi sul manto di copertura
5. Interventi sulle aperture del piano terra
6. Interventi sulle aperture del piano primo
7. Interventi sulle aperture del piano secondo
8. Interventi sui tramezzi interni
9. Chiusura logge e verande
10. Realizzazione di nuovi poggiali e/o adeguamento degli esistenti alle N.A. del P.R.
11. Variazione quota imposta copertura

L'identificazione del fabbricato nelle cartografie avviene mediante la variabile del codice dell'edificio e delle altre variabili esplicative;

esempio: 17-A-RET- (1-2-4-7)

ossia: 17 (n° edificio)- A (classe)- RET (categoria d'intervento, in questo esempio Ristrutturazione Edilizia Totale)- 1-2-4-7 (interventi prescritti).

Il valore assunto da ciascuna variabile definisce il singolo intervento ammissibile. Il vantaggio principale della metodologia adottata è la sua estrema flessibilità, articolando infatti gli interventi per singoli elementi del fabbricato si consente all'Amministrazione comunale una corretta analisi ed interpretazione dei progetti presentati al Progettista, pur entro limiti rigorosamente stabiliti di proporre quello più rispondente alle reali necessità anche in rapporto ai costi, non sempre bassi, prevedibili nel già costruito.

La proposta progettuale

Il progetto si articola su due livelli:

- interventi ammissibili su edifici esistenti;
- nuove edificazioni o ampliamenti con funzione di risanamento edilizio e/o completamento urbanistico;
- proposizione per le quinte edilizie lungo Via Zanella di un proposta di dettaglio sia in senso architettonico che nell'uso dei colori. Tale progetto è stato curato dall'Arch. Retis.

L'originaria funzione mista di molti fabbricati è facilmente rilevabile dall'analisi sul posto: ciò ha comportato la necessità di uno studio attento sulle potenzialità di trasformazione dei fabbricati in funzione di parametri abitativi più rispondenti ad oggettive necessità igienico - abitative.

Tuttavia si è comunque ritenuto favorire la conservazione degli edifici consentendo in alcuni, con modesti incrementi volumetrici rispondenti a comprovate esigenze, in quanto tali interventi sono meno onerosi per la proprietà e meglio controllabili.

I fabbricati "matrice storica dell'insediamento" sono stati tutelati, non avendo subito sostanziali trasformazioni, questo anche per le loro caratteristiche architettoniche e di organizzazione interna e dell'area di pertinenza.

Le nuove edificazioni previste riguardano delle aree dove si propone una ristrutturazione urbanistica degli insediamenti adottando delle tipologie edilizie che si inseriscano e completino l'esistente.

Per tutta l'area si propone una riorganizzazione complessiva basata sui seguenti presupposti:

- caratterizzazione delle corti interne, tenendo conto della sua formazione, valorizzazione e reinterpretazione dei vecchi percorsi.

Per le corti la "diversità" del percorso delle strade potrebbe essere ulteriormente ribadita mediante particolari pavimentazioni quali l'acciottolato, la pietra locale ed il porfido opportunamente alternati.

Le aree a parcheggio privato saranno individuate in sede di concessione edilizia dai privati all'interno delle aree di proprietà.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici si fa presente che questi sono stati dimensionati a livello generale del PRG.

Le destinazioni d'uso possibili sono quelle generali previste dal PRG.

Ogni fabbricato esistente è stato così classificato sulla base di peculiari caratteristiche storico-formali:

- A di interesse Architettonico
- B. di interesse Ambientale
- C. di interesse storico-formale

Per ciascun fabbricato esistente è stata predisposta un'apposita scheda comprendente n° 3 variabili che sono le seguenti:

1. Numero edificio
2. Classe di intervento dell'edificio
3. Interventi possibili

Il valore assunto da ciascuna variabile definisce il singolo intervento ammissibile. Il vantaggio principale della metodologia adottata è la sua estrema flessibilità, articolando infatti gli interventi per singoli elementi del fabbricato si consente all'Amministrazione comunale una corretta analisi ed interpretazione dei progetti presentati e al Progettista, pur entro limiti rigorosamente stabiliti di proporre quello più rispondente alle reali necessità anche in rapporto ai costi, non sempre bassi, prevedibili nel già costruito...

Il progetto si compone di parti distinte diversamente configurate. L'esigenza di articolarlo all'interno è derivata dal fatto preciso che essa è stata sempre differenziata in zone con caratteri storici e naturali notevolmente diversi. Il piano è però un fatto unitario, improntato ad una stessa concezione e con forti elementi di coesione interna che sono quelli di carattere formale.

Esso ricorre anzitutto a degli elementi architettonici che si ripetono con significati analoghi nelle varie parti contribuendo all'unità delle forme. Tali elementi sono frutto di una scelta architettonica e dei caratteri della città, una scelta del progetto è infatti quella di misurarsi continuamente anche se in modo libero e non pedissequo con diversi aspetti tradizionali dell'architettura di Chiampo.

Nella planimetria di Progetto relativa a Codici e Classificazione degli interventi, una delle più importanti dal punto di vista normativo, si possono rinvenire i principali criteri d'impostazione del piano, che cerca di superare le distorsioni più gravi insite nel planivolumetrico tradizionale. Il piano, infatti, non definisce in senso stretto i volumi degli edifici, ma si compone di una serie di parti definite e parti da precisare, di vincoli rigidi e di gradi di libertà. Gli strumenti normativi cui il piano ha fatto ricorso, sono gli sviluppi massimi entro cui devono essere contenuti i volumi, le quote variabili tra un minimo e un massimo, i rapporti di altezza, le linee obbligate, gli allineamenti, l'indicazione dei tracciati e dei percorsi. Questi vincoli non sono reciprocamente autonomi ma ciascuno è in funzione degli altri e ad essi complementare, fino a costruire un unico sistema di relazioni. Considerati nel loro complesso più delineare in modo propositivo le forme e le idee a cui vanno riportati i singoli interventi che fissare dei divieti e dei limiti in senso solo negativo: cioè cercano più di costruire un'immagine guida che di indicare ciò che non deve essere fatto. Le indicazioni grafiche relative a un dato vincolo, riportate nei disegni, rimandano ciascuna a una o più norme che ne precisano il senso e la portata giuridica.

In conclusione il progetto di Variante al Piano di Recupero della zona n° 11 propone interventi edilizi che mirano al restauro del territorio ed insiste sull'aggiustamento dell'esistente ottenuto mediante più operazioni, anche minori, tra esse coordinate, che si propongono come momento interpretativo per orientare il non esaudito sviluppo dell'area.

Si riporta qui di seguito la tabella relativa ai possibili interventi ammessi per ogni singolo corpo di fabbrica così come individuato nelle planimetrie del Piano di Recupero.

PIANO DEL COLORE

All'interno delle Norme di Attuazione è stata inserita una cartella colori per facilitare e normale la coloritura degli edifici. Per gli edifici di Piazza Zanella è prevista una specifica normativa ed indicazioni sulle coloriture che dovranno essere rispettate.

Per le altre zone la norma stabilisce una cartella colori e alcune regole generali di abbinamento e applicazione del colore alla scala architettonica e urbana all'interno delle quali sono previste una o più variabili lasciate alla scelta obbiettiva dei singoli cittadini.

L'intervento di regolamentazione avviene in particolare attraverso la selezione delle presenze colore e l'elaborazione di gamme altamente integrate in modo da garantire l'unitarietà e la coordinazione del risultato complessivo pure in presenza di interventi altamente differenziati e articolati.

Il tema del colore storico non è infatti legato unicamente al problema delle ricolorazioni dei manufatti esistenti, bensì determina il contesto all'interno del quale la norma è chiamata ad agire. La risoluzione di questo aspetto è dunque importante per due motivi: stabilire una metodologia ed un codice di pratica per gli interventi sul costruito e garantire una selezione dei colori per le nuove edificazioni, coordinata ed armonizzata al panorama cromatico esistente.

Infatti il colore sta diventando un fenomeno fondamentale nella lettura e nella definizione di una nuova qualità ambientale. Per contro sempre di più, si muove in una realtà policromica in cui non esistono parametri certi delle colorazioni dell'ambiente costruito.

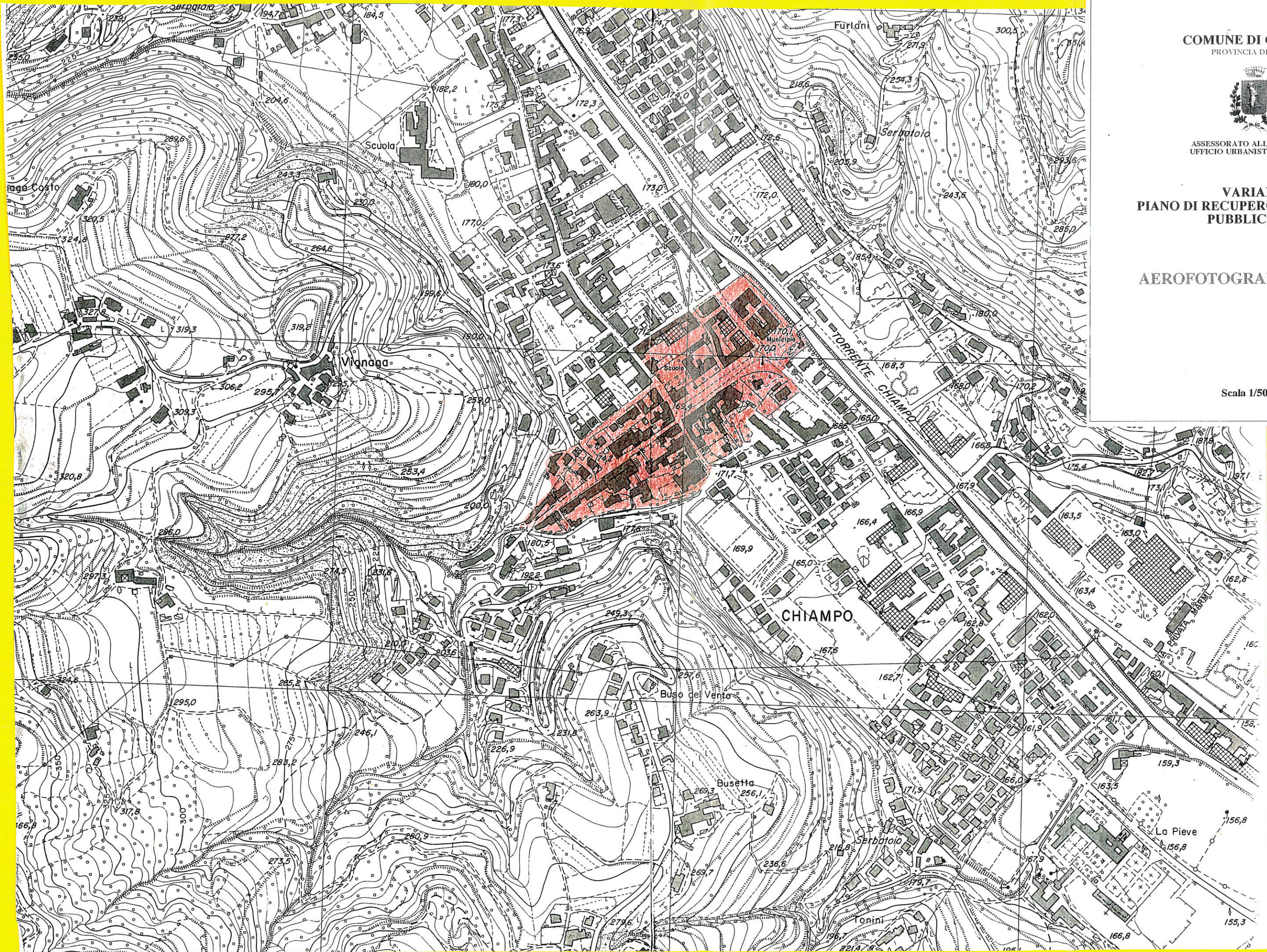
La casualità dell'uso del colore ha provocato e tuttora provoca gravi fenomeni di depauperamento della qualità ambientale. Questa situazione di degrado si è ulteriormente complicata in seguito all'accresciuto utilizzo dei prodotti di sintesi che ha reso il paesaggio cromatico una realtà sempre più artificiale.

Alle gamme di colore tradizionalmente usati, i cosiddetti colori a calce, limitate e intrinsecamente armoniche si è infatti aggiunta una quantità una quantità eterogenea di prodotti che, per varietà di colori, composizione chimica e tipi di finitura e pressoché infinita.

Il motivo dal quale ha origine la necessità di un coordinamento cromatico ambientale e collegato, dunque, alla nuova offerta di prodotti vernicianti dalle caratteristiche cromatiche, prestazionali e tecnologiche altamente differenziate.

Anche l'alibi della non durabilità dei fatti cromatici è oggi quanto mai discutibile in quanto, sempre a causa della nuova offerta produttiva, l'arco di vita di un prodotto verniciante raggiunge tempi piuttosto lunghi, lasciando tracce indelebili sul territorio.

Una regolamentazione degli aspetti cromatici, dunque, si impone e questa è una delle prime motivazioni che dovrebbe spingere le Amministrazioni Locali a predisporre meccanismi e strumenti di controllo e di coordinamento del colore e delle finiture dell'ambiente.



COMUNE DI CHIAMPO
PROVINCIA DI VICENZA



ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
UFFICIO URBANISTICA AMBIENTE

VARIANTE
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA
PUBBLICA N°11

AEROFOTOGRAMMETRICO

Scala 1/5000

COMUNE DI CHIAMPO
PROVINCIA DI VICENZA

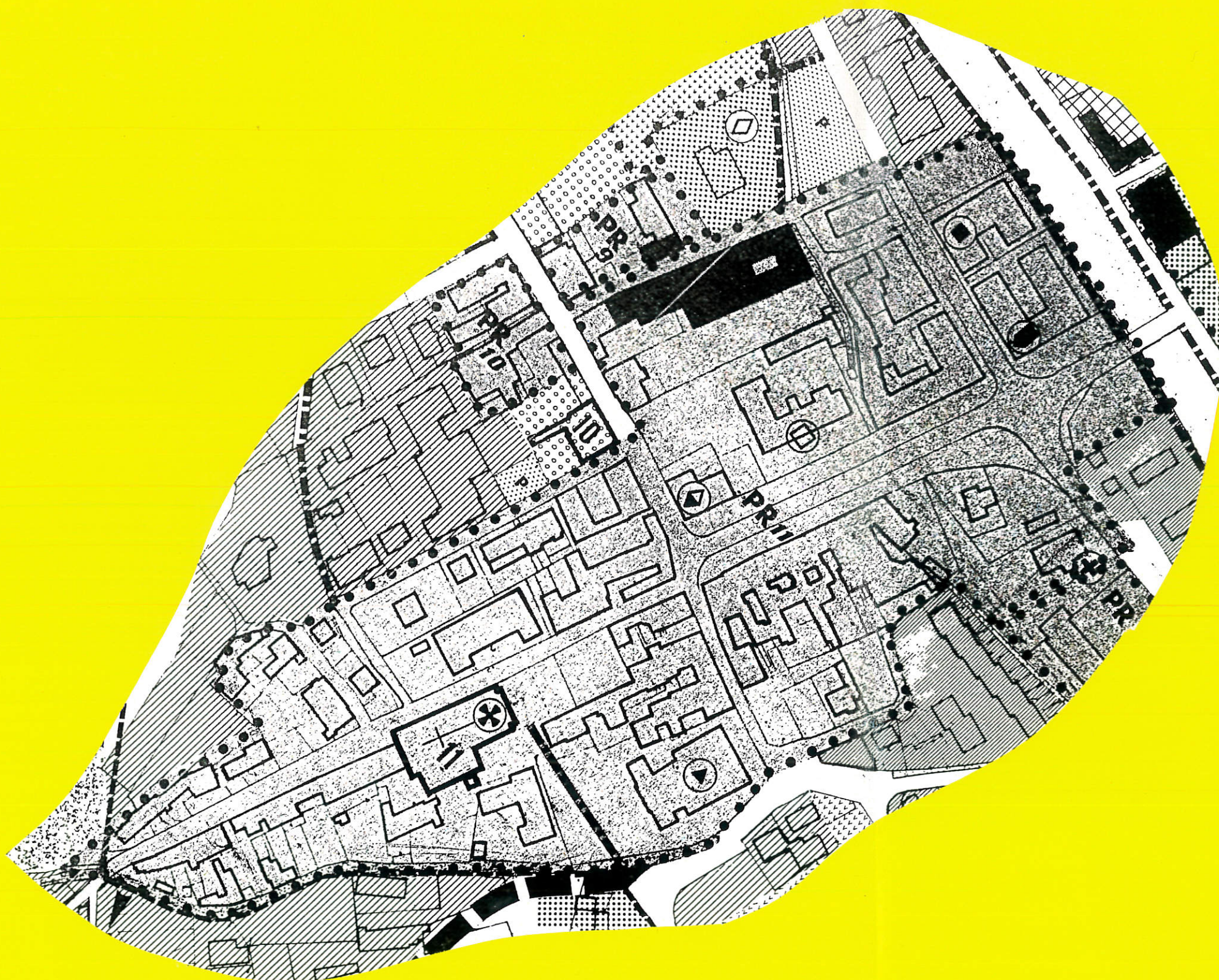


ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
UFFICIO URBANISTICA AMBIENTE

VARIANTE
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA
PUBBLICA N°11

ESTRATTO DI PRG

1/2000



COMUNE DI CHIAMPO
PROVINCIA DI VICENZA

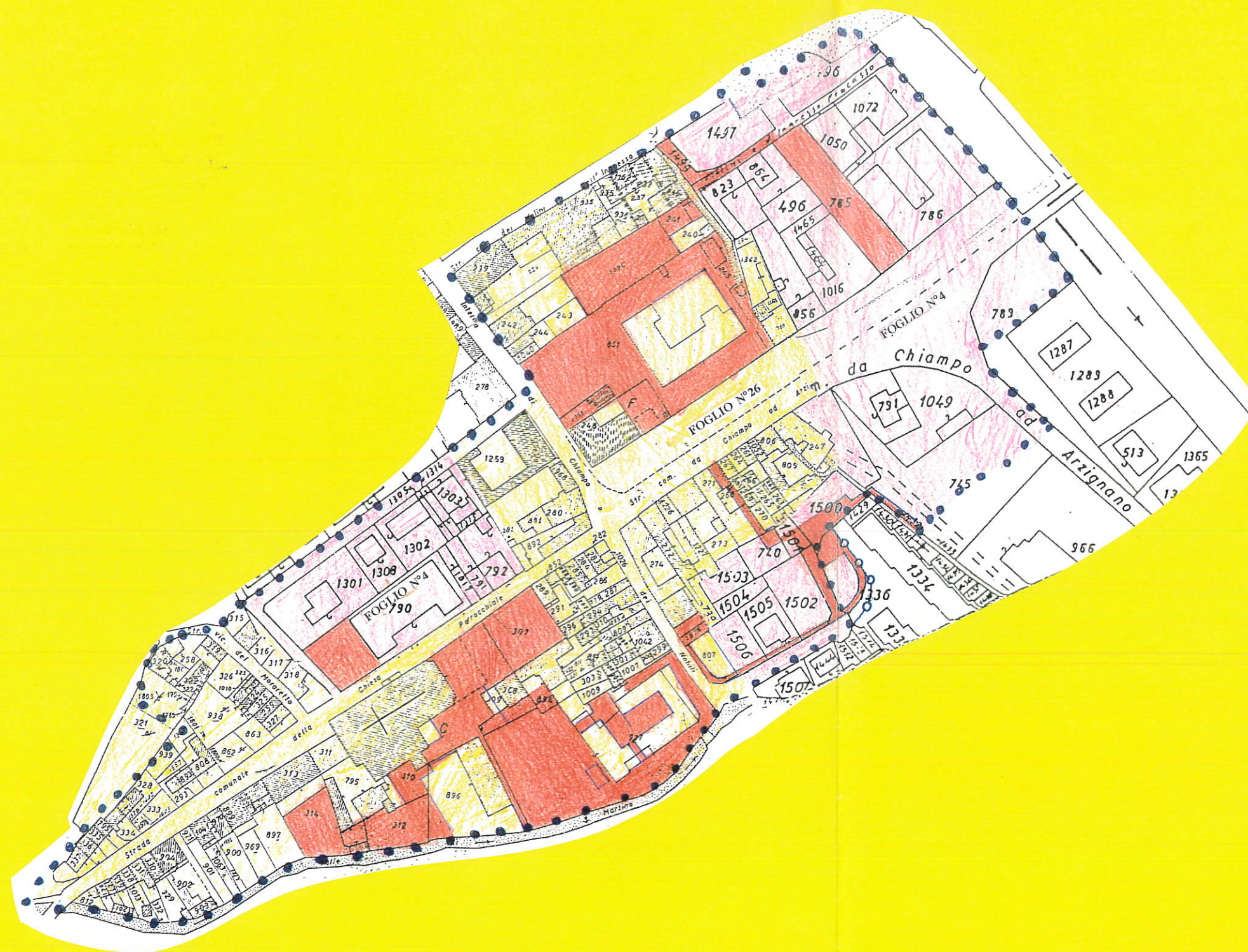


ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
UFFICIO URBANISTICA AMBIENTE

**VARIANTE
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA
PUBBLICA N°11**

**AREE PUBBLICHE E/O DI USO
PUBBLICO DA VINCOLARE O
ESPROPRIARE**

CATASTALE
1/2000



FOGLIO N°26

Eleco mappali

N°310p
N°896p
N°312p
N°795p
N°314p
N°937p
N°894p
N°308p
N°309p
N°307
N°1515
N°807p
N°1358
N°139e p
N°241p
N°269p
N°270p
N°1881p
N°267p

FOGLIO N°4

Eleco mappali

N°1506p
N°785
N°1496
N°1498
N°745p
N°1500p
N°1502p
N°1501
N°740p
N°805p
N°1506p
N°1505