



COMUNE DI CHIAMPO

PR 11

2004

PIANO DI RECUPERO INIZIATIVA PUBBLICA N.11
VARIANTE N.1

RE

RELAZIONE

IL SINDACO

IL SEGRETARIO
GENERALE

dott. Antonio Boschetto

PROGETTISTA



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

ENRICO
BERTO
IP 1031

COMUNE DI CHIAMPO
UFFICIO PROTOCOLLO

122905

15 OTT 2004

Gal. Cl. Fasc.

Adottato con delibera C.C. - G.C.

n° 333 del 19/10/04

Visto:

Il Segretario

Il Sindaco

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

n. 99 del 23/10/04

Visto:

Il Segretario

Il Sindaco

RELAZIONE

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.

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, a seguito della decadenza temporale in data 12/03/2003 con delibera n. 18 il Consiglio Comunale di Chiampo ha approvato il piano di Recupero di Iniziativa Pubblica N11 di PRG attualmente in vigore.

Constatato che in fase di attuazione delle previsioni prospettate dal PR sono emerse da parte dei privati delle richieste tendenti a modificare le previsioni del piano e che queste ultime non incidono sulla tutela del centro storico e sui criteri formativi dello stesso, si è proceduto a proporre la seguente variante N.1 al PR 11.

Considerato che la mancata predisposizione della variante va' a bloccare qualsiasi intervento attuativo sia pubblico che privato, 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 da parte dei privati;

Per quanto riguarda il P.R. si fa presente che permangono i criteri e le indicazioni generali assunti per la formazione del precedente piano scaduto, con la previsione delle seguenti varianti suddivise per aree:

AREA N.3

-Edificio n.15 vengono modificate le previsioni progettuali relative ai prospetti Tav.2

-Edificio n.27 viene modificato l'ambito d'intervento del PR11 inserendo una ZTO B di completamento con la previsione del nuovo edificio ad uso autorimessa di mc 320

AREA N.4

-Edifici n.19-n.19bis modifica delle previsioni planivolumetriche degli edifici già approvati relativamente all'impianto urbanistico ed al recupero dei volumi demoliti del ex cinema (mc 14000). per la realizzazione di un centro parrocchiale mc 8600 e di un edificio residenziale mc 3980

-Edificio n.47 Viene modificato l'ambito d'intervento del PR11 inserendo una ZTO B di completamento ed un'area a VP verde pubblico con la previsione del nuovo edificio residenziale di mc 2200

Complessivamente la nuova edificazione comporta un peso urbanistico di

mc 14780 in luogo dei mc 14000 demoliti, va' comunque considerato che vengono inseriti nell'ambito mq 355 di ZTO B5 che comportano la possibilità di realizzare mc 710 per cui vengono previsti complessivamente in più 70 mc

AREA N.5

-Edifici n.27 e n.27bis vengono modificate per gli edifici le previsioni progettuali a seguito di accordi per deroghe sulle distanze

-Edificio n. 22 vengono modificate le previsioni con l'aumento mediante sopraelevazione di mc 960, si prescrive la cessione dell'area a parcheggio indicata nella tavola n.3

Rispetto al Piano Regolatore Generale, la Variante N.1 al P.R. 11 di Iniziativa pubblica prevede:

a) La modifica del Perimetro del 10 % Infatti l'Ambito del PR11 previsto dal PRG è pari a ml 69.528

E l'ambito d'intervento di progetto del PR 11 è pari a ml 72.822 < 76.480 massimi

b) L'aumento della cubatura prevista dal PRG inferiore al 15 %

c) Trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Infatti per l'area a Verde Pubblico di PRG relativa al Campo Sportivo Parrocchiale si passa da una superficie trasformata di mq 213 ad una integrazione di standard a livello generale di PRG di mq 345 come evidenziato nella planimetria Tav 4

CENNI STORICI

Piazza Zanella, nei primi decenni del '900 ha subito una radicale trasformazione a seguito della realizzazione di un nuovo asse vario in direzione est-ovest conseguente il 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. i Sviluppo storico del P.d.R. vigente). Nel corso degli anni trenta, infine, venne completata l'area settentrionale della nuova Piazza mediante la realizzazione, in arretramento rispetto l'asse vario, del nuovo edificio scolastico, dell'edificio municipale e, tra questi, di alcuni edifici destinati a civile abitazione e ad attività commerciali. Nel contempo 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 e parcheggio, hanno contribuito sempre più a trasformare l'area da centro chiuso e caratterizzato, in un vile 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 di 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.d.R. vigente, l'organizzazione dell'importante area nell'intorno dell'ex edificio scolastico al fine di consentire una complessiva riqualificazione della Piazza mentre, per la sistemazione definitiva si rimanda ad un progetto esecutivo di dettaglio.

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 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 adiacenti 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.

Area a sud di Piazza Zanella

Per quanto riguarda l'area a sud compresa e 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 applicati: 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.

Le previsioni di progetto relative agli edifici e 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 (J)archeggi) 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, 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.

Standards

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

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 destinazioni 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.

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 generali.

L'Amministrazione Comunale intende far fronte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste con gli oneri di cui alla L.S. no 10/77 e successive L.R. di recepimento e modifica.

Metodologia di lavoro

La Prima Fase è stata quella di ottenere una cospicua mole di dati consistente 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 dal 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 ad una 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 ereditaria, e 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 del P.R.G.. Particolare attenzione si è ritenuto di dover riservare al recupero edilizio per favorire da un lato una maggior 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 sulle basi 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

restauro

R.C. risanamento conservativo

R.E.P= ristrutturazione edilizia parziale

E.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 di mansarda per adeguamento coperture 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 poggioli 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 da 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;

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 rispondenti ad oggettive necessità igienico-abitative.

Tuttavia si è comunque ritenuto ferrovia 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 loro caratteristiche architettoniche e di organizzazione interna e dell'area di pertinenza.

L'e 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 e 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 P.R.G..

Le destinazioni d'uso possibili sono quelle generali previste dal P.R.G..

Ogni fabbricato esistente è stato così classificato sulle basi 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 d'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 d'articolarlo all'interno 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.