COMUNE DI
CORNEDO VICENTINO (VI)

2020

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

ALL 02

RELAZIONE

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

AUA
architettura & urban design
ARCH. RUGGERO MARZOTTO

Strada Postumia, n. 139 - 36100 Vicenza
tel 0444-535860 - cell 335-1008588
e-mail r.marzotto@auaproject.com

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Inquadramento urbanistico

TAV. 01 – INQUADRAMENTO URBANISTICO: ESTRATTI VARIANTE GENERALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Centro Storico di Cornedo Vicentino è individuato con apposita cartografia nella Tavola di Zonizzazione del Piano degli Interventi, e normato dalle NTO dello stesso all'art. 21:

Art. 21 - ZONE DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE (A)

1. Riguardano le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali. Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso. Gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione nelle aree indicate nelle tavole del PI come appartenenti al Centro Storico sono subordinati o alla presenza di uno Strumento Attuativo Vigente (Piano di Recupero) o alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero, nell'ambito di individuate aree di degrado, regolato dalle seguenti norme di carattere generale. Gli edifici compresi nelle suddette aree sono classificati a mezzo di schede, secondo il valore di arte, di storia, di cultura, o, semplicemente, di ambiente urbanistico tradizionale.

2. Il PI individua le seguenti sottozone:
    - Zona A1 Centro Storico: comprendono gli insediamenti maggiori di valore storico-ambientale, antecedente alla data di impianto del catasto italiano, aventi originariamente carattere urbano
    - Zona A2 "Nuclei storici": comprendono i nuclei minori di valore ambientale, antecedenti alla data di impianto del catasto italiano, aventi originariamente carattere agricolo. Sono costituiti dagli edifici più le relative aree di pertinenza individuati e già regolati da apposita normativa.
    - A/3 - Ville e complessi monumentali: comprendono sia gli edifici isolati di valore architettonico, con annessi parchi, giardini o ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata, sia i soli parchi, giardini o ambienti di particolare valore naturale e paesaggistico, annessi ad edifici privi di valore formale.

3. Tipologie di intervento:

3.1) ZONA A1 - CENTRO STORICO

Nella zona delimitata con apposita simbologia nelle tavole di P.I., fino all'approvazione dei PUA, valgono le norme previste dai Piani di Recupero previgenti. Sono fatte fatte salve le eventuali indicazioni puntuali di cui all'allegato A alle NTO e le modifiche di zonizzazione introdotte dal P.I. che risultano prevalenti. I PUA vigenti sono:

1. C.S. di Cornedo, Piano di Recupero approvato con delibera del C.C. n. 21 del 12.06.2008;
2. C.S. di Cereda, Piano di Recupero approvato con delibera del C.C. n. 7 del 29/01/97 e successive varianti nn. 1, 2 e 3.

Le altre zone sono soggette ad obbligatoria formazione di un P.U.A. gli indici sono quelli previsti dal D.ML. 2/4/1968 n. 1444 e le altezze dovranno uniformarsi a quelle degli edifici circostanti. Prima dell'approvazione del PUA sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Indicazioni puntuali prevalenti:
Le indicazioni di seguito riportate costituiscono disciplina prevalente.

n. 1) Zona A1/1 del Capoluogo

- *Per l'edificio catastalmente identificato al fg. n. 2 m.n. 673 l'intervento ammesso è di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione e modifiche prospettiche in esecuzione della Convenzione recepita con determina n. 653 del 13.12.2017 Comune di Cornedo Vicentino P.R.C. – P.I. Variante generale (fase2) Piano degli Interventi N.T.O – Norme Tecniche Operative 29 n.2)*

n. 2) Zona A1/ di Cereda

- *Per l'edificio catastalmente identificato al al fg. n. 22 m.n. 771 l'intervento ammesso è di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma e nel rispetto dei caratteri architettonici del Centro Storico (vedi prescrizioni del prontuario).*

Il Comune di Cornedo provvedeva ad approvare il prescritto Piano di Recupero con delibera del C.C. n. 21 del 12.06.2008. Tale strumento attuativo risulta, trascorsi dieci anni, decaduto.
Viene pertanto redatto il presente Piano di Recupero in ottemperanza alle NTO del P.I. del quale si riporta l'estratto nella Tav. 1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO - ESTRATTO P.I. - DELIMITAZIONE AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO.

L'ambito d'intervento coincide con il perimetro individuato nella cartografia del Piano degli Interventi, salvo alcune marginali modifiche del perimetro in coerenza con le indicazioni di cui al comma 4 dell'art. 7 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO delle NTO ed entro i parametri di cui al comma 5 del medesimo articolo:

4. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere variazione della superficie territoriale fino al 10% di quella originaria (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) rappresentata dal PI (purché nei limiti della tavola 4 del PAT) e conseguentemente del proprio perimetro senza variazione delle potenzialità edificatorie, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area.
5. Se PUA di iniziativa pubblica, potranno prevedere anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

2. Elaborati del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero della zona "A" n. 1 del comune di Cornedo Vicentino è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. 01	ESTRATTI VARIANTE GENERALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI	scala 1:2000 -1:5000
TAV. 02.1	ESTRATTI DI CATASTI STORICI	scala 1:2000
TAV. 02.2	PERMANENZE STORICHE	scala 1:1000
TAV. 03	MODIFICA DEL PERIMETRO DEL P.d.R. E NUMERAZIONE FABBRICATI	scala 1:1000
TAV. 04	STATO DI FATTO: SISTEMA DELLE COPERTURE ESISTENTI	scala 1:1000
TAV. 05	STATO DI FATTO: STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI	scala 1:1000
TAV. 06	STATO DI FATTO: VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE DEGLI EDIFICI	scala 1:1000
TAV. 07.1	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AA	scala 1:500
TAV. 07.2	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AB	scala 1:500
TAV. 07.3	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AC	scala 1:500
TAV. 07.4	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AD	scala 1:500
TAV. 07.5	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AE	scala 1:500
TAV. 07.6	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AF	scala 1:500
TAV. 07.7	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AG	scala 1:500
TAV. 07.8	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AH	scala 1:500
TAV. 07.9	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AI	scala 1:500

TAV. 08 PROGETTO: SPAZI PUBBLICI, CONNESSIONI, ELEMENTI SIGNIFICATIVI scala 1:1000

TAV. 09 PROGETTO: ESEMPLIFICAZIONI PROGETTUALI DEGLI AMBITI DI INTERVENTO scala 1:500

ALL. 01 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALL. 02 RELAZIONE

ALL. 03 SCHEDE FABBRICATI

ALL. 04 VAS - SCHEDA VFSA PROCEDURA FACILITATA

ALL. 05 VINCA - RELAZIONE TECNICA DI NON NECESSITÀ DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

3. Criteri e obiettivi del Piano di Recupero

L'analisi dello stato di fatto e la definizione delle linee progettuali sviluppa un percorso teso a rafforzare l'identità del centro storico di Cornedo, in sintonia con altre iniziative pianificatorie del Comune, quali il nuovo piano della mobilità e il master plan delle opere pubbliche. Di particolare importanza per le sue ricadute positive è l'intenzione di riqualificare il tratto della SP 246 che lambisce il centro, riclassificandolo come strada urbana ad alta moderazione di traffico.
Questione primaria è indurre azioni, sia pubbliche che private, che migliorino la capacità attrattiva dell'"abitare in centro" sia rispetto all'immediato contesto che al più ampio raggio territoriale. Ciò evidentemente, oltre che una semplificazione delle procedure per la ristrutturazione della propria residenza o per l'apertura di un esercizio commerciale, passa per una più ampia politica di aumento dei servizi e di connessione infrastrutturale.
Per quanto attiene alle competenze del Piano di Recupero, si assumono i principali criteri e obiettivi di seguito riassunti e, successivamente, sviluppati nella descrizione degli elaborati di piano.

3.1. Storicizzazione

La formazione storica, con particolare focus sul Catasto Austriaco, viene assunta quale base di raffronto per valutare, mediante sovrapposizione delle cartografie e analisi sul campo, il grado di permanenza, riconoscibilità o trasformazione dei fabbricati e del tessuto storico. Ciò determina il valore architettonico e ambientale di ciascun edificio anche in relazione all'immediato contesto (inclusione in una schiera di antica formazione, presenza di un'unità di corte, vicinanza di edifici di pregio). Queste informazioni, incrociate con il grado di vetustà, costituiscono il riferimento per la successiva attribuzione del grado d'intervento.
Il raffronto con la mappa austriaco ha indotto anche ad alcune modifiche del perimetro del Piano di Recupero.

3.2. Semplificazione delle norme

In generale, si punta a snellire le modalità d'intervento per i privati. Strumenti normativi quali le unità minime d'intervento, che estendono l'obbligo di intervento unitario a due o più edifici contigui, configgono infatti generalmente con gli assetti proprietari, le propensioni ad intervenire, le capacità di spesa dei singoli. Spesso, cioè, la buona intenzione di ottenere progetti complessi e integrati si scontra con la realtà operativa: gli edifici appartengono a proprietà diverse; alcuni proprietari sono propensi a intervenire, altri no; l'obbligo di ristrutturazioni complete risulta troppo oneroso rispetto alla necessità di interventi parziali; e così via.

Si punta perciò a far coincidere l'intervento ammesso/prescritto con la singola unità edilizia e a limitare l'individuazione di ambiti più complessi ai casi dove le proprietà hanno espresso manifestazioni d'interesse o dove non esiste altra possibilità di sollecitare interventi trasformativi.

3.3. Attenzione alla città pubblica

La dotazione già notevole di spazi pubblici, quali il sistema di Piazza Aldo Moro, il Parco, i collegamenti pedonali dal centro alle scuole, può essere ampliato con l'individuazione di nuovi percorsi che aumentino la rete pedonale in sicurezza, una maggiore percezione o accessibilità alle corti storiche, la riqualificazione di spazi e marciapiedi, l'utilizzo delle rogge quali percorsi naturalistici.
L'integrazione con il futuro Piano della mobilità e con il master plan delle opere pubbliche sarà, in questo senso, fondamentale.

3.4. Partecipazione

Il processo di formazione del Piano di Recupero ha vissuto un'intensa fase di pubblicizzazione e coinvolgimento dei portatori d'interesse – abitanti, tecnici, operatori del commercio – al fine di raccogliere in sede preliminare necessità, richieste e proposte operative. Le indicazioni progettuali tengono conto di tali indicazioni; la fase delle osservazioni tale percorso verrà completato e perfezionato.

3.5. Ripopolamento

Riqualificazione del contesto, snellimento delle procedure edilizie e politiche coordinate per la mobilità e la qualità degli interventi pubblici sono funzionali ad incentivare il recupero degli immobili, l'aumento della residenzialità e un'offerta commerciale e dell'artigianato di qualità, in una più generale visione di Cornedo centro quale zona attrattiva alle porte di Valdagno.

4. Formazione storica

TAV. 02.1- ESTRATTI DAI CATASTI STORICI
TAV. 02.2 - PERMANENZE STORICHE

Il Catasto Italiano del 1906 fornisce una visione dell'ambito territoriale con i principali collegamenti verso le contrade. Il Catasto Austriaco la mappatura dettagliata degli edifici, delle corti, delle rogge e della viabilità del nucleo storico centrale.
Il comune di Cornedo ha origini antiche, facendo parte del sistema di presidi territoriali lungo la valle dell'Agno che, da posizione sopraelevata, ne consentivano il controllo.
L'impianto viario originario risente della posizione collinare, con strade ad ansa per alleggerire le pendenze e tratti orizzontali paralleli alle linee altimetriche, il più importante dei quali corrisponde alla via centrale sulla quale si apre la piazza e su cui si affacciano i principali edifici pubblici: il Municipio, la Biblioteca, l'antica chiesa e il campanile. Quest'ultimo costituisce un punto di riferimento di notevole efficacia: sia per la sua presenza autorevole e "ingombrante" al centro dello spazio piazza; sia dal punto di paesaggistico, caratterizzando la vista da qualunque punto del paese.
Al centro dell'aggregato urbano vi è il grande Parco pubblico che dà respiro all'edificato, ma al tempo stesso disaggrega e separa tra loro gli isolati circostanti. A sud del centro storico, ma incluso in parte nel suo perimetro, inizia il sistema collinare con la scoscesa costa sulla cui sommità si erge il complesso di San Sebastiano.

L'impianto viario ottocentesco è tuttora ben riconoscibile e sovrapponibile a quello attuale: l'anello costituito (in senso anti-orario) dalle attuali vie Garibaldi e Giacomuni; il secondo anello, più irregolare, formato da via Giacomuni (tratto superiore), via Cavour (tratto inferiore), Piazza Aldo Moro, via Marconi e via Volta; il terzo anello costituito da Piazza Aldo Moro, via Cavour (tratto superiore), via Mazzalovo, via Neri Bergamino.
Molto evidente il ruolo degli elementi d'acqua, ancora in parte oggi esistenti, che costituiscono un articolato sistema di sgrondo verso l'Agno: sulla destra la Roggia di Valle del Barco, che a sua volta riceve da Valle Pizzolo; sulla sinistra la Roggia di Valle degli Ipolliti, sua tributaria più a valle. In mezzo, il complesso reticolo di rogge minori e fossati, funzionali alle attività rurali o artigianali, quasi tutti scomparsi o tombati.
Le due più vistose trasformazioni riguardano il tracciato della SP 246 e l'apertura di via Tassoni.
Il primo intervento sposta a sud l'asse stradale di collegamento con Valdagno e con Trissino, declassando il ruolo via Volta e via Marconi e incidendo profondamente sull'intero margine del centro. L'antica chiesetta di San Rocco viene inglobata nel bordo della nuova strada, perdendo il suo rapporto con il contesto; la sua "gemella" San Bernardo addirittura abbattuta.
La seconda trasformazione si produce quando il grande vuoto rurale tra via Garibaldi e via Giacomuni viene tagliato dalla nuova via Tassoni, che dà il via all'urbanizzazione di quest'area.
Gli sbocchi viari sulla Provinciale di via Volta, del prolungamento di via Marconi, delle convergenti via Giacomuni e via Tassoni e, poco oltre, di via Garibaldi, producono un succedersi di ingressi al centro di complessa decifrazione e di carattere urbano assai diverso a seconda delle edificazioni che hanno via via riempito le aree di risulta createsi fra l'asse della Provinciale e i più antichi sedimi stradali. Via Tassoni, rettilinea, ampia e alberata, sebbene estranea all'originale impianto viario, costituisce di fatto il percorso più percepibile e diretto per raggiungere dalla SP 246 il centro di Cornedo.

Nell'impianto ottocentesco l'area di maggiore importanza gravita attorno a edifici importanti, quali la Villa Trissino, un tempo detta *"el Palazzon"* e oggi sede della Biblioteca civica; l'antica Casa dei Trissino detta "*Il castellaro"*, nel novecento sede, con annessi oggi scomparsi, di una filanda e oggi riconoscibile dalla poche tracce rimaste sulla facciata ovest; il complesso che include Villa Pretto-Cassanello (attuale palazzo del Municipio); la Chiesa di San Giovanni Battista (1741) ora auditorium e il vicino campanile. Questi edifici sono caratterizzati da ampie proprietà circostanti, i più significativi dei quali sono l'area che più tardi ospiterà l'attuale chiesa e la circostante piazza, e il podere che diventerà il Parco cittadino. Si distinguono inoltre Villa Brunelli-Bonetti detta "Veronica" ai piedi del colle di San Sebastiano, e le due chiesette di San Rocco e San Bernardo.

In questo contesto dominato da alcune proprietà principali e dalle loro pertinenze, l'edificato si attesta soprattutto lungo le strade che radialmente si dipartono dall'area centrale (le attuali vie Cavour, Garibaldi e Giacomuni) in forma di palazzetti o case a schiera; o assume la forma di piccoli aggregati di corte attorno all'impianto viario delle attuali vie Neri Bergamino e Marconi da un lato, vie San Sebastiano e Pietragrossa dall'altro.

La sovrapposizione dell'edificato esistente sulla base del catasto austriaco consente di riconoscere tessuti ed edifici che corrispondono totalmente o parzialmente all'impianto originario. Questa situazione è ampiamente diffusa nel caso degli edifici più centrali e delle schiere lungo le strade storiche. Tra le permanenze, spicca il complesso a corte delle ex-

cantine, i cui edifici non hanno subito nel tempo grandi modificazioni, e l'ala della ex-Villa Trissino oggi sede della Cooperativa di consumo, che ha subito una forte trasformazione pur mantenendo il sedime originale; tra le "perdite", l'area della ex-filanda completamente stravolta dai riempimenti a ridosso dell'antica casa Trissino e dal voluminoso edificio della banca, oltre, naturalmente, alla chiesetta di San Bernardo.
Il progressivo inurbamento del centro e le sue naturali espansioni periferiche, unitamente all'apertura di via Tassoni e all'urbanizzazione, soprattutto commerciale, della nuova SP 246, hanno portato dagli anni della ricostruzione in avanti ad una forte commistione del tessuto e delle testimonianze storiche con edificazioni recenti, in molti casi di bassa qualità o comunque con tipologie a villetta o a condominio assai distanti dai caratteri identitari dell'edificato originario.
Non mancano però i casi sia di ristrutturazioni recenti, sia di nuove edificazioni, rispettose del contesto e coerenti con le tipologie storiche. Mancano invece interventi capaci di re-interpretare il linguaggio degli esempi storici con proposte innovative.

5. Revisione del perimetro

TAV. 3 – MODIFICA DEL PERIMETRO E NUMERAZIONE DEI FABBRICATI

La sovrapposizione con il Catasto Austriaco influisce anche sulla perimetrazione dell'ambito d'intervento. Come detto, alcuni edifici inseriti nell'attuale perimetro del centro storico di Cornedo appartengono ad un'epoca recente ed hanno caratteristiche tipologiche della villetta, del condominio o della palazzina. Il caso più evidente è quello di via Tassoni, nato da un'urbanizzazione conseguente all'apertura della nuova strada. Laddove questi fabbricati ricadono in piena area centrale, o sono commisti al tessuto storico, restano tuttavia necessariamente inclusi nel perimetro. Si è potuto invece restringere il perimetro del Centro Storico in corrispondenza di un gruppo di edifici molto recenti, o di natura del tutto estranea al contesto del centro storico, ricadenti tra via Trieste e la Provinciale 246.
Viceversa, dall'analisi storiografica emerge che alcune entità a ridosso del precedente perimetro risultavano edificate nel Catasto Austriaco e conservano tutt'ora l'impianto originario. E' il caso della piccola schiera allo sbocco di via Volta sulla Provinciale 246 e della vicina corte della ex-segheria, subito al di là della Provinciale. Il perimetro viene pertanto esteso in questi due casi, inserendoli ne Piano di Recupero.
Sono stati inoltre introdotti piccoli aggiustamenti del perimetro legati a verifiche delle proprietà catastali.
Complessivamente, il perimetro risulta modificato entro i termini consentiti dall'art. 11, II comma, della L.R. n. 61/85 e non comporta pertanto varianti al P.I.
La verifica del perimetro e della superficie è visualizzata e quantificata nella Tav. 3 ed è dimostrata come segue:

Superficie territoriale del P.I.	mq	286.738	
Superficie territoriale del PdR	mq	278.670	
Differenza:	mq	17.476	< al 10% (28.673,8)
Perimetro del P.I.	ml	2.841	
Perimetro del PdR	ml	3.087	
Differenza:	ml	246	< al 10% (ml 284)

Nel medesimo elaborato grafico l'ambito d'intervento viene suddiviso in nove settori contrassegnati con doppia lettera da AA a AI (per comodità di esposizione del Piano in analogia con il precedente), e ciascun fabbricato numerato progressivamente all'interno di ciascun settore.
Si è operata la scelta di censire e numerare anche ogni più piccolo accessorio, nell'ottica di prevedere un riordino capillare della disseminazione di piccoli manufatti, spesso molto degradati, edificati nel tempo in modo casuale e spontaneistico.

6. Analisi dell'esistente

TAV. 04 – STATO DI FATTO: SISTEMA DELLE COPERTURE
TAV. 05 – STATO DI FATTO: STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI
TAV. 06 – STATO DI FATTO: VALORE ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI

I tre elaborati grafici descrivono gli aspetti caratterizzanti gli edifici sia individualmente che nell'insieme di ciascun contesto. L'analisi, riassuntiva dei corrispondenti indicatori registrati nelle schede-fabbricato (All. 03), getta le basi per le successive prescrizioni progettuali.

6.1. Coperture

La conformazione delle coperture conferma la prevalenza dell'utilizzo di coperture a falda; nei tessuti più fitti, si nota la complessità delle pendenze e dei raccordi. Risulta inoltre evidente la fittezza dei corpi di fabbrica nei tessuti più antichi, dove, nella maggior parte dei casi, la distanza tra gli edifici è di pochissimi metri.

6.2. Stato di conservazione

La gradazione degli indicatori, buono – discreto – scadente – pessimo, rappresentati con colori diversi, mostra una prevalenza di edifici in condizioni discrete, ma anche una forte presenza di condizioni scadenti. Complessivamente, viene restituita la situazione di un abitato con pochi interventi recenti, un forte invecchiamento degli interventi edilizi e un diffuso invecchiamento degli immobili.

6.3. Valore architettonico degli edifici

La classe di merito viene attribuita assumendo le caratteristiche storiche e il carattere documentale quale parametro di riferimento. A parte gli edifici monumentali, di valore significativo, vi è una buona quantità di testimonianze integre o solo parzialmente manomesse, in genere coincidenti con unità sovrapponibili ai sedimi storici. Pochi interventi recenti appaiono coerenti con le identità tipologiche ed estetiche del contesto; la quasi totalità dell'edilizia dagli anni sessanta in poi, prevalentemente in scadente stato di conservazione, è stata realizzata assumendo come riferimento i caratteri compositivi dei condomini delle espansioni. Così è avvenuto anche in prossimità della piazza, come nel caso degli edifici che hanno sostituito l'ex-filanda. Il problema di tali trasformazioni, o intrusioni, è che non viene coinvolta solo l'estetica dei fabbricati, ma anche la qualità e l'utilizzo degli spazi pertinenziali o pubblici circostanti: privatizzazione delle corti e dei passaggi, presenza di recinzioni, spazi di risulta spesso incolti o degradati.
Per tali motivi, edifici anche in discreto stato di conservazione vengono giudicati di scarso o nullo valore architettonico, in relazione sia all'anonimo aspetto delle facciate sia alle negative ricadute sull'intorno.

7. Il nuovo disegno del centro storico

TAV. 07 – PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI
TAV. 08 – PROGETTO: SPAZI PUBBLICI, CONNESSIONI, ELEMENTI SIGNIFICATIVI
TAV. 09 - PROGETTO: ESEMPLIFICAZIONI PROGETTUALI DEGLI AMBITI DI INTERVENTO

L'insieme delle precedenti considerazioni porta alla formulazione delle indicazioni progettuali del PdR, tese ad assicurare la massima tutela dei caratteri riconoscibili del centro storico e, insieme, ad incentivare le iniziative private mediante un diffuso utilizzo di ampliamenti, sopraelevazioni e ricomposizioni. Nei casi più complessi, dove l'assetto proprietario e la dimensione degli interventi assumono carattere rilevante, viene riconosciuta una quota d'interesse pubblico.

7.1. La città privata

Per assicurare una continuità di linguaggio con il precedente Piano di Recupero, si sono mantenuti gli stessi gradi d'intervento, pur riformulandone la definizione. Essi sono:

GRADO 1 – Restauro filologico

EDIFICI DI VALORE STORICO-ARTISTICO CHE COSTITUISCONO ELEMENTI ESSENZIALI PER IL MANTENIMENTO E LA DOCUMENTAZIONE DEL TESSUTO URBANO ORIGINARIO E DELLE SUE COMPONENTI STORICHE ACCERTATE

Gli interventi sono diretti alla conservazione dell'integrità dell'edificio nel suo complesso, nonché di tutti gli elementi funzionali o decorativi che lo compongono, sia interni che esterni.
Tali interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano destinazioni d'uso compatibili.
L'intervento di restauro va esteso ad eventuali corpi secondari coevi o stilisticamente coerenti, e agli spazi di corte o di pertinenza storica.
Ai fini dell'intervento di restauro, vanno effettuate un'indagine storico-filologica ed un'analisi dell'organizzazione spaziale e funzionale, dimensionale e figurativa, del sistema statico, delle tecniche costruttive e dei materiali dell'edificio e delle sue adiacenze. Tali indagini costituiscono l'indispensabile premessa per il restauro conservativo.
Ove l'edificio ricada sotto la tutela della Soprintendenza ai Beni monumentali è d'obbligo la procedura di ottenimento del nullaosta e l'osservanza delle relative prescrizioni.

GRADO 2 – Restauro e risanamento conservativo

EDIFICI CHE PRESENTANO UN ALTO GRADO DI RICONOSCIBILITÀ DELL'IMPIANTO E DELLA FORMA ORIGINARI, GENERALMENTE PRESENTI NELLA CARTOGRAFIA STORICA, DA RISPETTARE E SALVAGUARDARE, IN TUTTO O IN PARTE, PER LA FORTE COERENZA CON IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E CON IL CONTESTO DEL CENTRO STORICO

A seconda dello stato di integrità si distinguono due sotto-gradi d'intervento.

La classificazione di **grado 2a** è finalizzata alla conservazione dell'edificio nel suo complesso, nonché di tutti gli elementi funzionali di pregio o decorativi che lo compongono, sia interni che esterni, applicando le categorie del restauro e del risanamento conservativo; è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, purché gli interventi non comportino alterazioni dell'impianto tipologico e degli elementi decorativi e di pregio.
L'intervento di restauro/risanamento conservativo va esteso, di norma, all'intero edificio. Le murature perimetrali vanno conservate, fatte salve le opere necessarie per la statica dell'edificio e delle sue componenti strutturali. Le parti da sostituire o integrare per ragioni di degrado devono essere realizzate con materiali analoghi. L'assetto dei fori in facciata, ove alterato, può essere rimodulato secondo l'impostazione delle aperture originarie se rintracciabili o documentabili. Nuove aperture sono ammesse esclusivamente per ragioni igienico-sanitarie, in armonia con i prospetti storici e posizionate possibilmente sui fronti secondari.

Sono ammesse la modifica del numero e della consistenza delle unità immobiliari e l'integrazione di servizi tecnici ed igienico-sanitari, purché all'interno di una soluzione architettonica e tipologica che rispetti l'unità formale dell'insieme e preservi l'impianto delle strutture portanti originarie.
Eventuali interventi sui singoli alloggi potranno essere concessi solo per adeguamenti igienico-sanitari.
Ogni operazione è effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio.
Il manto di copertura va risanato ed integrato in materiale originario ed è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e della linea di imposta del tetto, salvo specifiche indicazioni della scheda fabbricato.
Non sono ammesse nuove sovrastrutture o terrazze.
Ove l'edificio ricada sotto la tutela della Soprintendenza ai Beni monumentali è d'obbligo la procedura di ottenimento del nullaosta e l'osservanza delle relative prescrizioni.

Gli edifici con **grado 2b**, pur nella complessiva riconoscibilità formale e tipologica, presentano elementi di trasformazione e/o alterazione che consentono un margine interpretativo all'intervento.
Va comunque perseguito prioritariamente il recupero delle caratteristiche architettoniche e tipologiche originali documentate in analogia con quanto indicato per gli edifici di grado 2a.
Nelle parti rimaneggiate il progetto può adottare tecnologie e materiali diversi. Sono sostituibili le parti e le strutture che hanno subito trasformazioni significative, mentre sono da conservare quelle appartenenti all'organismo originario.

GRADO 3 – Ristrutturazione edilizia

EDIFICI RISALENTI AL TESSUTO ORIGINARIO CHE, PUR ALTERATI NEL TEMPO, POSSONO ESSERE RICONDOTTI A COERENZA AMBIENTALE ED URBANISTICA NEL CONTESTO DEL CENTRO STORICO; EDIFICI DI SUCCESSIVA O RECENTE REALIZZAZIONE CHE PRESENTANO IMPIANTO E CARATTERI FORMALI COERENTI CON IL CONTESTO DEL CENTRO STORICO

A seconda dello stato di integrità si distinguono due sotto-gradi d'intervento.

Negli edifici con **grado 3a** ogni intervento va effettuato nel rispetto delle caratteristiche originali, degli elementi formali e delle forometrie riconoscibili.
Fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non possono essere modificate né sostituite le murature perimetrali.
Sono ammesse nuove aperture per ragioni igienico-sanitarie in armonia con il contesto e con le forometrie originarie.
E' ammessa la realizzazione di poggioli di aggetto ridotto da eseguirsi con materiali e tipologie del repertorio storico.
Ove indicato nelle tavole di progetto, è ammesso l'ampliamento in planimetria o in sopraelevazione nei limiti di sagoma e di volume indicati nel cartiglio.

Gli edifici con grado **3b**, sia pur coerenti nel loro insieme con il contesto, presentano alterazioni tali da ammettere interventi anche reinterpretativi.
Nel caso sia necessario un importante consolidamento statico, per i fabbricati appartenenti alla presente categoria è ammessa la demolizione con ricostruzione di parti anche strutturali.
Ove indicato nelle tavole di progetto, è ammesso l'ampliamento in planimetria o in sopraelevazione nei limiti di sagoma e di volume indicati nel cartiglio.

GRADO 4 – Ristrutturazione fino alla demolizione con ricostruzione

EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE O TRASFORMAZIONE CHE NON RISPETTANO IL VALORE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE DEL CONTESTO

A seconda dello stato di conflitto con l'ambiente si distinguono due sotto-gradi d'intervento.
Sugli edifici con grado **4a** sono consentiti, in caso di interventi diversi dalle manutenzioni, solo progetti volti alla radicale riqualificazione anche attraverso la demolizione con ricostruzione secondo tipologie e caratteri costruttivi coerenti con il contesto del Centro Storico.

Per gli edifici con grado **4b** è prescritta la demolizione senza ricostruzione.

GRADO 5 – Ristrutturazione urbanistica
EDIFICI SOGGETTI A COMPLESSIVA RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA ENTRO SEDIMI DI NUOVA EDIFICAZIONE INDICATI DAL PIANO.

E' applicato a edifici in contrasto con l'ambiente del Centro Storico, per i quali è tuttavia possibile una ricomposizione volumetrica ovvero una completa sostituzione entro le sagome o secondo le indicazioni di nuova edificazione contenute nel Piano. Dove fornite, le schede progettuali costituiscono orientamento all'intervento.

L'elaborato restituisce con gradazioni di colore la mappatura degli interventi assegnati a ciascun edificio. Rappresenta inoltre tutti gli ampliamenti planimetrici o in sopraelevazione ritenuti ammissibili e migliorativi, e in generale utili ad incentivare operazioni di ristrutturazione e riqualificazione.
Nella quasi totalità delle situazioni che coinvolgono accessori o edilizia minuta obsoleti o in posizioni inadeguate, all'obbligo di demolizione si è preferita l'attribuzione di piccole potenzialità volumetriche con l'obbligo di ricomposizione edilizia, così da favorire l'interesse alla sostituzione di corpi di fabbrica degradati o impropri.
Solo in taluni casi di una certa complessità si è utilizzata la modalità del "comparto coordinato", dove più proprietà concorrono alla proposta di riorganizzazione edilizia.
In alcuni casi, la ricomposizione di più volumetrie esistenti che concorrono al riordino di un'area complessa sono assoggettati a progettazione unitaria entro ambiti coordinati. Le volumetrie residenziali aggiuntive sono riassunte nella successiva Tab. 1 se ricadenti in ambito coordinato, nella Tab.2. se soggette ad edilizia libera.

7.2. La città pubblico-privata

La Tavola 7 individua inoltre alcune situazioni di alta valenza urbana, per l'importanza delle volumetrie considerate e/o per la complessità degli interventi possibili. Si tratta di "ambiti convenzionati", numerati e individuati con apposito retino, per i quali la possibilità di esprimere nuove volumetrie, in sostituzione o integrazione delle esistenti oppure su lotti inedificati, è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita di opere a parcheggio pubblico, percorsi pedonali, valorizzazione di tratti di roggia, riqualificazione di spazi per la collettività. Per ciascuno degli ambiti elencati viene fornito uno schema orientativo alla progettazione nella Tavola 09.

Tali ambiti sono:

AMBITO CONVENZIONATO 1 – Mercatone
AMBITO CONVENZIONATO 2 – Piazzetta Marconi
AMBITO CONVENZIONATO 3 – Ex-Cantine
AMBITO CONVENZIONATO 4 – Ex-Latteria
AMBITO CONVENZIONATO 5 – Via Mazzalovo
AMBITO CONVENZIONATO 6 – Piazzetta Cavour
AMBITO CONVENZIONATO 7 - Valle Pizzolo
AMBITO CONVENZIONATO 8 – Viale Trieste
AMBITO CONVENZIONATO 9 – San Rocco
AMBITO CONVENZIONATO 10 – Poste

Le volumetrie esistenti e di progetto di ciascun ambito sono riassunte nella successiva Tabella 1.

7.3. La città pubblica

Il progetto degli spazi d'interesse collettivo è affidato al master plan delle opere pubbliche.
Il Piano di Recupero, tuttavia, individua il sistema della città pubblica per quanto strettamente legato agli interventi ricavati dagli accordi pubblico-privati collegati agli ambiti convenzionati.
Se ne ricava una mappatura di parcheggi e percorsi pedonali che aumenta l'offerta diffusa di posti auto e la rete di percorsi protetti in sede propria. Tutti gli ambiti coordinati realizzano e cedono, infatti, opere finalizzate al ricavo di aree a parcheggio e, in alcuni casi, la sistemazione dei tratti di roggia ricadenti in proprietà con percorsi lungo la sponda.
Viene assicurato così un collegamento pedonale autonomo che dalla SP 246, attraverso l'area del "Mercatone", raggiunge il parco, da qui la piazza e, sui due fianchi della Chiesa, la soprastante via Mazzalovo e infine la scuola.
Sempre dalla SP 246, nei pressi della chiesetta di San Rocco, parte un percorso che si sviluppa a bordo della Casa di Riposo Tassoni fino a raggiungere la zona centrale; sulla destra, lungo la roggia che costeggia la proprietà di Villa Veronica, si diparte un nuovo sentiero naturalistico verso il colle San Sebastiano.
Anche il lotto di nuova edificazione lungo via Trieste produce un recupero della roggia per il tratto di competenza, con un nuovo percorso accessibile dal parcheggio del Mulino Manni.
Alcuni spazi, già di valenza pubblica, sono destinati ad una riqualificazione che ne aumenti la valenza di aree di pregio: l'attuale parcheggio alberato delle Poste; il disadorno parcheggio davanti alla banca di via Cavour; la piazzetta di via Marconi davanti alle ex-cantine. In previsione del progetto di riqualificazione di Piazza Aldo Moro, l'edificio di proprietà pubblica denominato "Casa Rancan" è classificato con grado d'intervento *4b – demolizione senza ricostruzione*.

Il bilancio complessivo delle aree a parcheggio vede un aumento di 840 mq reperiti (vedi successiva Tab. 3).

8. La schedatura analitica degli edifici

ALL. 03 – SCHEDE FABBRICATI

Sono state compilate 737 schede-fabbricato, ciascuna dedicata ad una singola unità edilizia, tranne alcuni casi dove più accessori sono raggruppati insieme. Ogni unità è numerata in progressivo all'interno del settore di appartenenza; nei casi di corpi di fabbrica compositi, lo stesso numero è declinato in più schede con sub indicato dal numero più una lettera. Rispetto alle schede del precedente PdR si è inserito uno spazio utilizzato per una seconda presa fotografica, in molte situazioni necessaria per una migliore comprensione del manufatto, o per inserire lo schema di riferimento degli ambiti coordinati o convenzionati ove ricorra il caso.
In caso di ampliamento orizzontale o in sopraelevazione viene riportata la volumetria ammissibile (salvo verifiche in sede di progetto esecutivo); in caso di ricomposizione volumetrica, i volumi interessati hanno grado 5 che ne azzera il volume, intendendosi che il volume assegnato è quello finale.

Questa la maschera utilizzata:

COMUNE DI CORNEDO VICENTINO (VI)

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO - 2020

SCHEDA N°:

Sub:

Foto:

ORIGINE DELL'IMPIANTO

- ☐ STORICO RICONOSCIBILE
- ☐ STORICO TRASFORMATO
- ☐ SUCCESSIVO O RECENTE

STATO DI CONSERVAZIONE

- ☐ BUONO
- ☐ DISCRETO
- ☐ SCADENTE
- ☐ PESSIMO

VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE

- ☐ ELEVATO
- ☐ SIGNIFICATIVO
- ☐ COERENTE
- ☐ MODESTO / NULLO

USO ATTUALE

- ☐ COMPATIBILE
- ☐ IN CONTRASTO
- ☐ ACCESSORIO
- ☐ NON UTILIZZATO

USO AMMESSO OLTRE AL RESIDENZIALE

- ☐ COMMERCIALE / DIREZIONALE
- ☐ PRODUTTIVO
- ☐ SERVIZI / ATTREZZATURE
- ☐ SOLO ACCESSORIO

GRADO DI INTERVENTO

☐ 1	☐ 3a	☐ 4a
☐ 2a	☐ 3b	☐ 4b
☐ 2b		☐ 5

Schema o foto aggiuntiva

AMPLIAMENTI AMMESSI

- ☐ SUBORDINATI AD AMBITO COORDINATO
- ☐ SUBORDINATI AD AMBITO CONVENZIONATO
- ☐ NON SUBORDINATI

AMPLIAMENTI PLANIMETRICI

- ☐ A TUTTA ALTEZZA
- ☐ SOLO PIANO TERRA

AMPLIAMENTI VERTICALI (sopraelevazione)

- ☐ SOTTOTETTO ESISTENTE ABITABILE
- ☐ NUOVO PIANO SOTTOTETTO
- ☐ NUOVO PIANO
- ☐ ALLINEAMENTO COPERTURA

VOLUME MASSIMO AMPLIAMENTO mc:

NOTE E/O PRESCRIZIONI:

RICOMPOSIZIONE

- ☐ RECUPERO VOLUMETRICO ENTRO NUOVA SAGOMA
- ☐ SOSTITUZIONE ENTRO AMBITO COORDINATO/CONVENZIONATO

VOLUME MASSIMO mc (vedi schema) :

AUA architettura & urban design ARCH. RUGGERO MARZOTTO

9. Bilancio del Piano

L'insieme degli ampliamenti e delle nuove edificazioni previste produce un aumento della volumetria residenziale di mc 12.630, al netto delle destinazioni vincolate ad uso accessorio. Le successive tabella 1 e tabella 2 mostrano in forma analitica rispettivamente le volumetrie derivanti da nuovi edifici (su lotti liberi o derivanti da ricomposizione di volumi esistenti) e le volumetrie generate da ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti).

TAB. 1 – NUOVI VOLUMI E RICOMPOSIZIONI DI PROGETTO

PROGETTO				ESISTENTE			
AMBITI CONVENZIONATI O COORDINATI	DENOMINAZIONE NUOVE EDIFICAZIONI	DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO	VOLUMETRIA DI PROGETTO MC	VOLUMETRIA ESISTENTE DA RICOMPORRE MC	EDIFICI DA RICOMPORRE	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	
A. CONV. 01	NE1	RESID-COMM-DIREZ	9.000	27.141	AA01a-01b-02-03-04-05-06a-06b	PROD. COMM	IN CONTRASTO
A. COORD. 01	NE2	ACCESSORIO	700	625	AA21b-i	ACC	IN CONTRASTO
A. COORD. 02	NE3	ACCESSORIO	700	440	AA22b-g	ACC	IN CONTRASTO
	NE4	RESID-COMM-DIREZ	2.500	1160	AB05a	NON UTIL.	
	NE5	ACCESSORIO	120	80	AB09b	ACC	IN CONTRASTO
	NE6	ACCESSORIO	170	125	AB46	ACC	
	NE7	ACCESSORIO	120				
	NE8	ACCESSORIO	130	70	AB48b	ACC	
	NE9	RESID.	330	92	AB52c	RES.	
	NE10	RESID.	1.090	600	AB53a		
		ACCESSORIO	60	60	AB53b	ACC	
	NE11	RESID.	900	540	AB62a	ACC	
	NE12	ACCESSORIO	95	85	AB62b	ACC	
	NE13	RESID.	300	115	AB63d	RES.	NON UTILIZZ.
	NE14	ACCESSORIO	190	165	AC05	ACC	NON UTILIZZ.
	NE15	RESID.	650	305	AC14a-b-c	RES.	
	NE16	RESID.	460	260	AC21b	RES.	
A. CONV. 02	NE17	RESID-COMM-DIREZ	1.700	45	AC40	ACC	
	NE18	ACCESSORIO	140	85	AC43a	ACC	
	NE19	ACCESSORIO	140	175	AC43b	ACC	
A. CONV. 04	NE20	ACCESSORIO	300	400	AD01b	ACC	
	NE21	RESID.	300	150	AD10b	ACC	
	NE22	RESID.	250	55	AD21b	ACC	
A. CONV. 03	NE23	RESID.-COM.-DIR.-SERV	2.350	910	AD28a	ACC	
A. CONV. 03	NE24	RESID.-COM.-DIR.-SERV	1.050	555	AD27	ACC	
	NE25	ACCESSORIO	80	40	AD35c	ACC	
	NE26	ACCESSORIO	125	125	AE02b-02c	ACC	
A. CONV. 05	NE27	RESID.	1.500				
	NE28	ACCESSORIO	80	190	AE66b-66c	ACC	
	NE29	RESID.	350	300	AF06	RES.	
	NE30	ACCESSORIO	135	75	AF09	ACC	
	NE31	ACCESSORIO	140	180	AF22b-22c	ACC	IN CONTRASTO
A. CONV. 06	NE32	RESID.	3.700	1580	AF28a	RES.	IN CONTRASTO
	NE33	ACCESSORIO INTERRATO	700				
	NE34	ACCESSORIO	250	250	AF42a-42b	ACC	
	NE35	RESID.	300	300	AF45a-45b	ACC	
A. CONV. 07	NE36	RESID.	1.100				
	NE37	RESID.	210	57	AH14b		NON UTILIZZ.
	NE38	ACCESSORIO	85				
	NE39	RESID.	600	700	AH30a-30b	ACC	IN CONTRASTO
	NE40	ACCESSORIO	85	85	AH34a-34b	ACC	IN CONTRASTO
	NE41	RESID.	250	70	AH36b	ACC	
A. CONV. 08	NE42	RESID.	1.900	100	AH40	ACC	
	NE43	RESID.	450	85	AH41b-c	ACC	
A. CONV. 09	NE44	RESID.-COMM.-DIR.	2.500	1700	AI29-AI30	RES.-PROD.	IN CONTRASTO
	NE45	RESID.-COMM.-DIR.	800	500	AI31	PROD.	IN CONTRASTO
A. COORD. 4	NE46	RESID.-COMM.-DIR.	4.700	2800	AI34a	RESID.-COMM	IN CONTRASTO
A. CONV. 10	NE47	RESID.-SERVIZI	1.700	680	AI37	SERVIZI	IN CONTRASTO
	NE48	ACCESSORIO	250	130	AI60a-60b	ACC	IN CONTRASTO
	NE49	RESID.	350	140	AI61c-61d	ACC	IN CONTRASTO
TOTALE VOLUMETRIE NUOVE EDIFICAZIONI MC			46.085	44.325			
DIFFERENZA MC		+	1.760				
VOLUMETRIE ESCLUSI ACCESSORI MC			41.290	37.290			
VOLUME IN AGGIUNTA MC		**+**	**4.000**				

TAB. 2 – AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI

AMPLIAMENTI - SOPRAELEVAZIONI		
DENOMINAZIONE EDIFICI	DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO	VOLUMERIA AGGIUNTIVA MC
AA09b	RESID.	55
AA10	RESID.	170
AA11a	RESID.	120
AA19a	RESID.	265
AA23	RESID.	535
AA26	RESID.	170
AA35b	RES.-COMM.-DIREZ.	115
AA51	RES.-COM.-DIR.-PROD.	270
AB01b	RES.-COMM.-DIREZ.	190
AB04c	RESID.	30
AB26	RES.-COMM.-DIREZ.	90
AB37a	RES.-COMM.-DIREZ.	230
AB50	RES.-COM.-DIR.-SERV.	95
AC03	RESID.	105
AC04b	RESID.	120
AC15a-b	RESID.	150
AC20a	RESID.	50
AC28	RESID.	90
AC34	RESID.	150
AC39	RESID.	200
AD02	RES.-COMM.-DIREZ.	500
AD08	RESID.	180
AD10a	RESID.	60
AD12a	RESID.	50
AD12b	RESID.	80
AD14a	RESID.	160
AD22c	RESID.	80
AD47b	RESID.	250
AD50	RESID.	150
AD52	RESID.	300
AE15	RESID.	30
AE28b	RESID.	160
AE29a	RESID.	85
AE56	RES.-COMM.-DIREZ.	135
AE66a	RESID.	125
AF08	RESID.	230
AF17	RESID.	60
AF18	RESID.	90
AF23a	RESID.	300
AF36	RESID.	90
AF37a	RESID.	110
AF37b	RESID.	110
AF50	RESID.	175
AG12	RESID.	50
AH07a	RESID.	330
AH25a	RESID.	100
AH38	RESID.	280
AI05	RESID.	30
AI28a	RES.-COMM.-DIREZ.	300
AI39a	RESID.	270
AI41	RESID.	320
AI50	RESID.	140
AI52	RES.-COMM.-DIREZ.	100
TOTALE AMPLIAMENTI-SOPRAEL. MC	+	8.630

I nuovi volumi della tabella 1 (+ 4.000 mc) sono condizionati dalla forte riduzione prevista nell'ambito convenzionato 1 (Mercatone), dove si prevedono 9.000 mc contro gli esistenti 27.000 circa. Ulteriori mc 4.795 sono volumi destinati a edificazione/ricomposizione di accessori.
I volumi della tabella 2 (+ mc 8.630) riguardano gli aumenti di volumetria diffusi, derivanti dalle possibilità di ampliamento orizzontale e/o verticale assegnate ai fabbricati indicati e graficizzati nella Tavola 7.

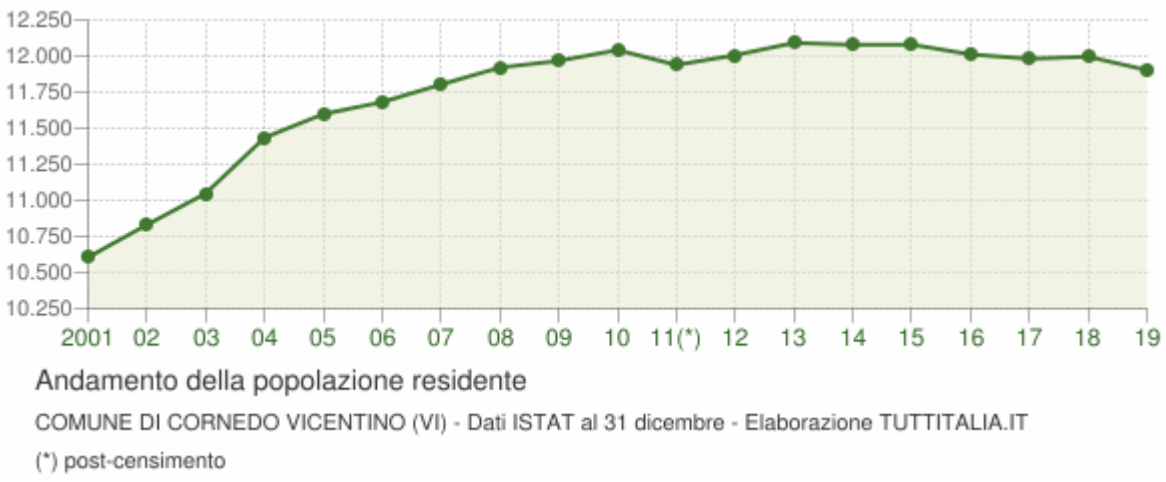
Il bilancio delle aree a parcheggio risulta dalla successiva tabella:

TAB. 3 – RAFFRONTO PARCHEGGI ESISTENTI / DI PROGETTO

	park esistenti	park di progetto
DENOMINAZIONE PARCHEGGI	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE MQ
PE1	190	190
PE2	160	160
PE3	60	60
PE4	120	120
PE5	240	240
PE6	105	105
PE7	420	-420
PE8	120	120
PE9	1.510	1.510
PE10	80	80
PE11	120	120
PE12	55	55
PE13	700	700
PE14	2.100	2.100
PE15	150	150
PE16	500	-500
PE17	150	150
PE18	90	90
PE19	100	100
PE20	530	530
PE21	240	240
PE22	95	95
PE23	50	50
PE24	45	45
PE25	635	635
PP1		1.200
PP2		140
PP3		200
PP4		150
PP5		850
PP6		140
TOTALE MQ	**8.565**	**9.405**
SALDO MQ		**840,00**

Dal calcolo sono escluse le aree a parcheggio attribuite nella Tavola 8 ad uso commerciale. Risulta un saldo positivo di mq 840, compensativi dell'aumento di abitanti teorici conseguente all'aumento volumetrico totale (calcolato tutto come residenziale): 12.630/150 mc/ab = 85.

Si tratta di un piccolo numero, in grado comunque di dare un segnale positivo e di rispettare l'obiettivo del Piano di Recupero per un ripopolamento del centro storico. L'andamento della popolazione, infatti, è andata progressivamente declinando negli ultimi anni.



10. La normativa del Piano

ALL. 01 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'apparato normativo traduce in prescrizioni gli obiettivi e le indicazioni sin qui illustrate. Le modalità attuative puntano a facilitare gli interventi diretti, fornendo descrizioni testuali e rappresentazioni grafiche delle modalità d'intervento. Si rimanda all'Allegato per una lettura e comprensione sistematica delle norme e della disciplina degli interventi. Interessa qui evidenziare quanto riferito alle modalità attuative degli ambiti coordinati e convenzionati e all'applicabilità del Piano Casa:

Art. 8 - AMBITI COORDINATI E AMBITI CONVENZIONATI

1. AMBITO COORDINATO: indica un ambito di progettazione unitaria comprendente più edifici, dove solo un intervento coerente e simultaneo può condurre alla riqualificazione dell'insieme. Le demolizioni senza ricostruzione o le traslazioni di volume devono essere realizzate prima dell'agibilità e costituiscono condizione al rilascio della stessa. L'ingombro massimo planimetrico relativo alla nuova edificazione o alla traslazione dei volumi riportato nelle tavole di progetto indica la massima superficie copribile. In sede di progetto esecutivo è ammessa una variazione non superiore al 15% della superficie indicata, purché nel rispetto dei distacchi dai confini e tra fabbricati come disciplinati dal Codice Civile. Nel caso di interventi su singoli edifici compresi in un ambito coordinato, fatte salve le manutenzioni, è applicabile il grado d'intervento previsto dal Piano ma non gli eventuali aumenti di volume in ampliamento e/o sopraelevazione o per la realizzazione di nuovi edifici.

2. AMBITO CONVENZIONATO: indica un ambito di progettazione unitaria comprendente più edifici, dove solo un intervento coerente e simultaneo può condurre alla riqualificazione dell'insieme. Per la rilevanza urbanistica e volumetrica delle trasformazioni previste, per tali ambiti è prevista la realizzazione o monetizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, da precisare e quantificare in sede di apposita convenzione, comprensiva di sottoscrizione di polizza fideiussoria, da sottoscrivere con il Comune prima del rilascio dei permessi a edificare. Le demolizioni senza ricostruzione o le traslazioni di volume devono essere comunque realizzate prima dell'agibilità e costituiscono condizione al rilascio della stessa. L'ingombro massimo planimetrico relativo alla nuova edificazione o alla traslazione dei volumi riportato

nelle tavole di progetto indica la massima superficie copribile; in sede di progetto esecutivo è ammessa una variazione non superiore al 15% della superficie indicata, purché nel rispetto dei distacchi dai confini e tra fabbricati come disciplinati dal Codice Civile. Nel caso di sola indicazione del volume ammesso, i nuovi fabbricati dovranno rispettare il numero di piani indicato e le distanze da confini e altri edifici come stabilito nel Regolamento Edilizio comunale, salvo per le nuove sagome che coincidano in tutto o in parte con sedimi esistenti. Nel caso di interventi su singoli edifici compresi in un ambito convenzionato è applicabile il grado d'intervento previsto dal Piano ma non gli eventuali aumenti di volume in ampliamento e/o sopraelevazione o per la realizzazione di nuovi edifici.

Art. 11 - APPLICABILITA' DEL "PIANO CASA"

1. Di norma non si applica il Piano Casa sugli edifici con grado d'intervento 1, 2, 3 e 5 né sugli edifici con grado 4a inseriti in tessuti storici densi e continui. Su di essi sono consentiti solo gli interventi graficizzati nelle tavole di Piano e precisati nelle schede-fabbricato.

2. Per gli altri edifici con grado d'intervento 4a è ammessa l'applicazione del Piano Casa con le seguenti limitazioni:

   a) Ampliamenti verticali. Sono ammessi fino al raggiungimento di massimo tre piani fuori terra. Nel caso di due piani più sottotetto non abitabile, è possibile ampliare quest'ultimo fino all'altezza interna che lo renda tale. Per le sopraelevazioni in continuità dei muri perimetrali valgono le distanze di almeno tre metri da edifici circostanti. Il progetto deve in ogni caso essere finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'immobile se in condizioni scadenti, risultando comunque coerente con la parte esistente nel caso di edifici di recente costruzione. La nuova copertura deve risultare a falde o a padiglione senza sfalsamento di colmi. Il Responsabile dell'Ufficio può valutare soluzioni diverse, purché coerenti con la qualità del Centro Storico.
   b) Ampliamenti orizzontali. Sono ammessi solo per edifici di massimo tre piani fuori terra (compreso eventuale concomitante ampliamento verticale). La distanza tra edifici e dai confini in corrispondenza della parte in ampliamento deve rispettare le norme del Regolamento Edilizio comunale. Il progetto deve in ogni caso essere finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'immobile se in condizioni scadenti, risultando comunque coerente con la parte esistente nel caso di edifici di recente costruzione.

11. VAS E VINCA

ALL. 04 – VAS - SCHEDA VFSA PROCEDURA FACILITATA
ALL. 05 – VINCA - RELAZIONE TECNICA DI NON NECESSITÀ DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Sono verificate, con specifici elaborati, le condizioni di compatibilità ambientale del Piano di Recupero. Vista la condizione di zona consolidata a vocazione residenziale ad alta densità abitativa, e l'esiguità delle superfici effettivamente interessate da trasformazioni, sussistono le condizioni per utilizzare la procedura facilitata VAS e la non necessità di procedura per la valutazione di incidenza ai sensi della *Direttiva 92/43/CEE*.

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
RUGGERO MARZOTTO
n° 254