

Vittorio Veneto. Variante PRG per i centri storici e gli edifici di valore storico ambientale

Introduzione

B87n/1 ►

Nell'ottobre del 1983 l'Amministrazione Comunale di Vittorio Veneto adottava, con la delibera n. 255 del 22/10/1983 la Variante per «I centri Storici e per gli edifici storici e di valore ambientale del Comune di Vittorio Veneto».

La giusta definizione burocratica della Variante sarà «Variante ex art. 18 delle N.d.A. - Norme di Attuazione del PRG - del 1979».

Dietro questa oscura formulazione burocratica stava in realtà il lavoro di quattro anni, lavoro che aveva visto la schedatura di più di 3000 edifici, potenzialmente indiziati di valore storico o ambientale.

Priva di una facile comprensione la variante ex art. 18 divenne, grazie all'immaginario popolare la «Variante Case Nere» dal colore con cui erano stati campiti gli edifici presenti nel vecchio catasto austriaco, gli edifici appunto «indiziati», nel PRG del 79.

Fig. 1

Indagine sullo stato di fatto.
Serravalle, piazza S. Giovanni/
via Mazzini

Fig. 2

Legenda descrittiva delle
tavole dello stato di fatto

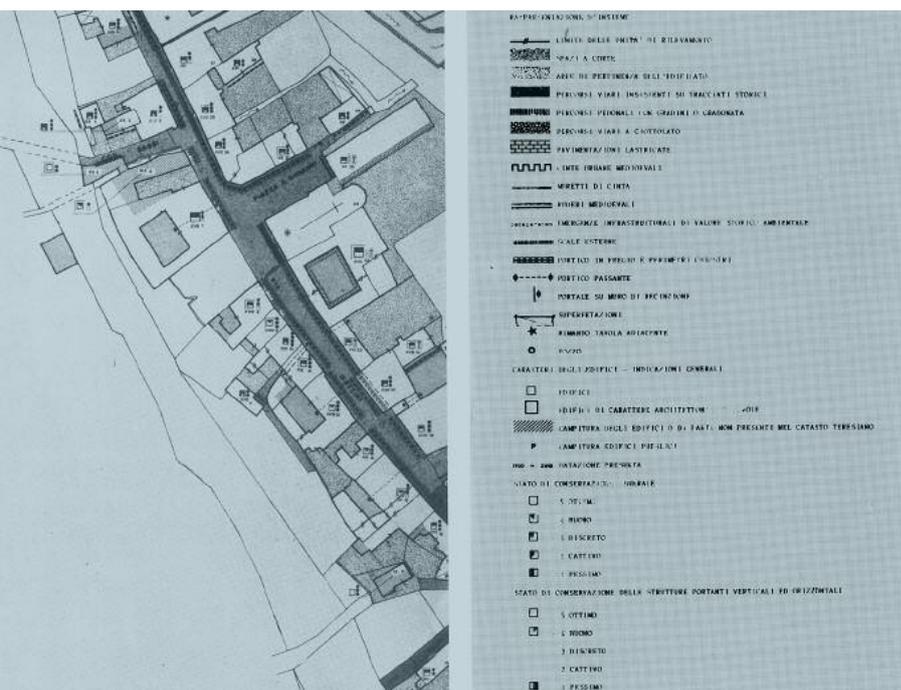
I caratteri storici e morfologici della struttura urbana

La moderna Città di Vittorio Veneto è segnata storicamente dal dualismo politico e amministrativo tra le realtà urbane distinte di Serravalle e Ceneda.

Un dualismo risolto, sotto il profilo istituzionale, con il regio decreto del 1866 che sanciva l'unificazione dei due Comuni.

Quattordici anni dopo nel 1880 il neonato Comune unificato si avvia ad assumere una forma urbana compiuta ed una nuova immagine pubblica» con l'edificazione del nuovo centro-città, sul disegno dell'Ing. Gabelli e con la conseguente costruzione di Piazza Vittorio Emanuele, di Viale della Concordia e con il Piano Regolatore della Città Giardino.

La cultura urbanistica dell'Ottocento diviene lo strumento organizzatore di un disegno di costruzione della città destinato a rimanere in parte incompiuto. Accennare alla storia della città di Vittorio serve, in questa sede, limitatamente all'utilità di porre in rilievo il



policensitismo urbano che caratterizza storicamente l'area vittoriese. Infatti se si disaggregano i due principali nuclei storici di Serravalle e Ceneda appaiono evidenti e palesi diversi sottosistemi o sotto insiemi urbani che si sono via via condizionati reciprocamente nel corso degli anni.

Se su Serravalle gravitano i Borghi di S. Giustina e di S. Andrea, Ceneda viene condizionata, sino a giungere ad una progressiva simbiosi urbana, dal Borgo di Salsa e da quello del Meschio.

Nell'economia complessiva della crescita della Città di Ceneda l'area urbana, segnata trasversalmente dalle attuali via Manin e via Garibaldi e longitudinalmente dalle attuali via Doni e via Da Ponte, ha condotto un ruolo decisivo, prima di cerniera e quindi di sutura tra i Borghi di Salsa e Meschio e Ceneda.

La variante ex art. 18 NdA PRG/1979. La variante «case nere»

B87n/2 ▶

Le Norme di Attuazione della Variante Generale al PRG del Comune di Vittorio Veneto (approvazione della DGR n. 3575 del 17/7/1979) stabilivano, con il combinato degli art. 8 e 18, che l'Amministrazione Comunale avrebbe provveduto ad «adottare una variante specifica» relativa agli edifici ed alle aree di valore storico/ambientale esistenti e già conosciuti o risultati di pregio da una apposita indagine.

In questa logica, la stesura della Variante doveva essere preceduta da una specifica indagine conoscitiva (art. 18) sui caratteri storico/artistici e/o ambientali degli edifici antichi e delle aree di loro pertinenza, oltreché di tutte quelle aree comunque di interesse ambientale o paesaggistico, in «territorio urbanizzato e non».

Si deve quindi osservare, in via preliminare, come all'indagine conoscitiva dell'art. 8 delle NdA/PRG Vigente dovesse seguire non un generico «adeguamento del PRG», quanto

Fig. 3

Indagine sullo stato di fatto. Ceneda, via Manin e via da Ponte



Fig. 4

Progetto di Variante. Serravalle, piazza Giovanni / via Mazzini

Fig. 5

Legenda descrittiva delle tavole del progetto di Variante



una apposita e specifica Variante, con caratteristiche omologabili a quelle successivamente attribuite a questo termine dall'art. 50 della LR n. 40/80 - la legge urbanistica della Regione Veneto.

La Variante al PRG, adottata il 22 /10/1982, è quindi una cosa assolutamente diversa da un «indagine di settore», che riempie il PRG». Osservazione questa necessaria, per evitare gli equivoci che possono sorgere da una frettolosa lettura degli elaborati e per sottolineare che l'ambito di applicazione normativa dello strumento urbanistico in oggetto è senz'altro all'interno dei disciplinati dell'art. 50 della LR n. 40/ 80.

Individuazione provvisoria del patrimonio storico/ambientale

Il voto del Comitato Tecnico Regionale, che approvava con modifiche la Variante al PRG adottata nel 1977, imponeva all'Amministrazione Comunale una più corretta perimetrazione delle aree e degli edifici di valore storico e ambientale.

Nel breve lasso di tempo, allora imposto dalla necessità di avere al più presto il PRG definitivamente approvato, fu deciso di adottare un criterio empirico, ma sufficientemente corretto e attendibile, per tale individuazione.

Furono riportati gli edifici presenti nel Catasto Austriaco sulle tavole del PRG scala 1/5000.

Fig. 6

Progetto di Variante. Ceneda,
via Manin e via da Ponte





Fig. 7
Serravalle, via dei Battuti.
Il Meschio e i mechet (difese
idrauliche cinquecentesche)

Si stabilì su di essi, assunti come «edifici storici», un vincolo cautelare di tre anni. Dato tuttavia il carattere contingente e provvisorio di tale metodo, la Normativa di Attuazione, impegnava l'Amministrazione Comunale a procedere, entro sei mesi, all'inventario dei beni storico-culturali e, conseguentemente, a predisporre una specifica variante di PRG.

Tutti gli edifici presenti nel catasto austriaco (1860) vennero campiti in nero; quelli costruiti dopo il 1964 (data del 1° volo di ripresa aereofotogrammetrica) vennero lasciati in bianco; i rimanenti (dal 1860 al 1964) vennero dipinti in grigio. Questo criterio presentava alcune evidenti sconessioni:

- molti edifici segnati in nero potevano aver subito delle manomissioni dal 1860 in poi;
- molti edifici segnati in grigio potevano comunque essere meritevoli di tutela ai fini storico ambientali.

Il vincolo cautelare triennale consentiva solamente operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione.

L'indagine sullo stato di fatto

In sostanza nella fase di adeguamento del PRG al voto del CTR, venne utilizzato il metodo, per altro ormai consolidato, del riscontro per sovrapposizione e confronto dei catasti storici (in questo caso l'austriaco-teresiano).

Bisogna sottolineare che questo metodo – pur empirico e approssimativo – è uno degli strumenti più tradizionali di analisi urbana.

L'avvio, nei primi mesi del 1980, delle indagini propedeutiche alla stesura della Variante ex art. 18 delle NdA, vede la completa rimessa in discussione di questa procedura analitica. Infatti all'indagine «quantitativa», sostanzialmente limitata all'individuazione dell'estensione territoriale e planimetrica di un generico «aggregato edilizio storico», veniva sovrapposta una schedatura analitica e puntuale che consentiva una lettura selettiva, e per certi versi stratigrafica, della struttura morfologica e tipologica della città storica, delle sue parti degli aggregati agricoli ed extra urbani e le case sparse.

Da sottolineare che l'avvio della schedatura, nei primi mesi del 1980, anticipa, per contenuti e metodologia, i dispositivi che a fine anno ritroveremo nella LR n. 40. 80 e LR n. 80. 80.

La schedatura delle «case nere» e degli edifici nelle «zone 5»

La scheda contiene tutti quegli elementi conoscitivi dell'edificio, oggetto dell'unità di rilevamento, tali da motivare realisticamente le successive operazioni di progettazione puntuale per area ed edificio.

Va inoltre rilevato che la prima fase della schedatura si conclude nell'autunno dell'80, nella seconda avviata nella primavera dell'81 – relativa alle aree esterne a Ceneda e Serravalle e alle «case sparse» – il rilevamento viene allargato anche al patrimonio ambientale «residuale» esterno alle «zone 5». Si tratta soprattutto dell'edilizia tardo ottocentesca, umbertina e, in qualche modo, art nouveau, tipica della costruzione della Città di Vittorio, dopo d'Italia e la unificazione dei comuni di Ceneda e Serravalle.

Con un procedimento analogo, l'indagine si allarga, sempre in coerenza con i disposti della normativa di attuazione del PRG, alle aree di valore ambientale limitrofe e contigue al centro storico e ai nuclei storici.

La scheda di rilevamento

La Scheda di rilevamento viene organizzata rispetto ai seguenti filoni di rilevamento:

- datazione presunta
- caratteri tipologici
- caratteri architettonici
- decorazioni
- deturpazioni
- presenza di superfetazioni
- valore ambientale
- riferimenti foto-iconografici
- riferimenti ai catasti storici
- destinazioni d'uso
- trasformazioni subite
- strutture portanti
- stato di conservazione generale
- stato di occupazione
- proprietà

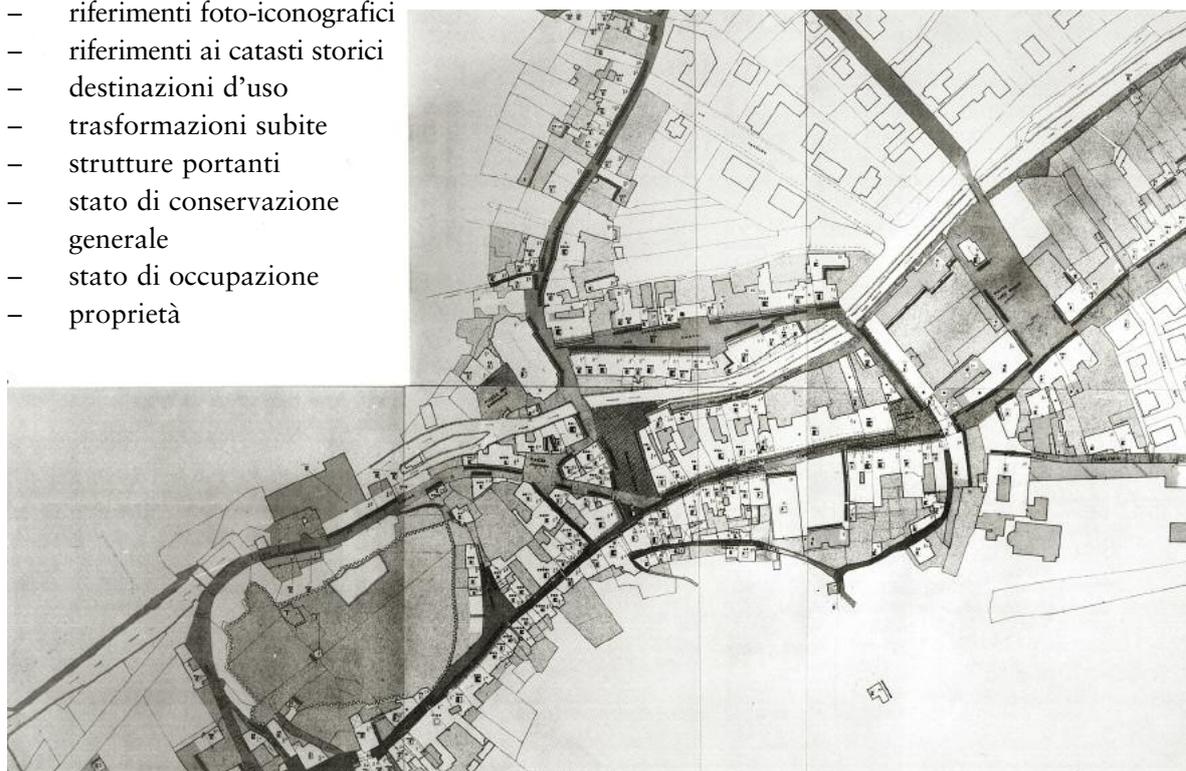


Fig. 8

Indagine sullo stato di fatto.
Serravalle, visione d'insieme,
piaga Flaminio, via Roma,
via da Camino, via Cavour

Tutte queste informazioni sono, per ciascuna unità di rilevamento, riportate nella scheda. Le unità di rilevamento vengono definite di volta in volta, secondo parametri di omogeneità tipologica, storica e dei caratteri architettonici, durante il rilievo diretto.

La cartografia dello stato di fatto

All'interno di ciascun filone conosciuto vi si è istituita una realistica gamma di sottocasi, in cui collocare l'edificio rilevato.

Dai codici di lettura si può ben vedere che il risultato sulle informazioni raccolte è ricco per quanto riguarda la storia dell'edificio, la consistenza fisica, le destinazioni d'uso e il suo valore storico-ambientale.

È importante ricordare come siano stati rilevati elementi dell'arredo urbano in generale e complementi degli edifici in particolare.

Dal combinato confronto della legenda delle tavole dello stato di fatto e del codice di lettura delle schede, si possono quindi leggere i contenuti delle tavole in scala 1/500 e – per le case sparse – in scala 1/5000, rappresentanti lo «stato di fatto».

Ne risulta, in ogni caso, una rappresentazione originale, complessa, comunque ricca di informazioni e aperta ad ulteriori arricchimenti e integrazioni.

La fase partecipativa e consultiva sui risultati dello stato di fatto

Nella gestione della fase di elaborazione della Variante viene introdotto un elemento di assoluta novità.

Ai primi del dicembre 81 la schedatura degli edifici di valore storico e ambientale è completata, le unità edilizie rilevate sono 3151, quasi due volte quelle preventivate, e vengono catalogate e trasferite nella cartografia dello stato di fatto.

A metà dicembre, dopo un convegno illustrativo, gli elaborati dello stato di fatto sono esposti al pubblico e i cittadini vengono invitati, una volta presa visione del materiale, a presentare le proprie osservazioni e rilievi.

Si tratta in buona sostanza di una prima pubblicazione, che, nelle intenzioni degli estensori e dell'Amministrazione Comunale, deve essere propedeutica ad una prima analisi dei materiali prodotti.

I motivi che spingono ad una simile e originale iniziativa sono legati a due diverse esigenze. La prima è quella di presentare al pubblico un lavoro originale, che si è protratto per circa due anni pieni e che viene a coinvolgere, direttamente o indirettamente, l'intero territorio comunale.

La seconda discende logicamente dall'ampiezza e dalla puntigliosità analitica e metodologica della ricerca condotta.

Un censimento, con un universo di tremila schede, contiene di necessità, per quanto attento sia stato il rilevamento, errori e imprecisioni.

È quindi preferibile «sgrossarli», prima di procedere ad una fase progettuale che, di necessità deve prendere le mosse dall'indagine sullo stato di fatto, senza essere costretti ad una revisione complessiva dei materiali con la pubblicazione ufficiale, una volta adottato lo strumento urbanistico. Questa fase di pubblicazione «ufficiosa» si protrae sino a tutto il gennaio 82.

INDAGINE CONOSCITIVA SUI VALORI STORICO AMBIENTALI (Art. 18 N.d.A. - PRG appr. delib. G. n. 3075/17-7-1979) Comune di VITTORIO VENETO

DATAZIONE PRESUNTA: XVII

CARATTERI TIPOLOGICI: PL

CARATTERI ARCHITETTONICI: PEE/AN/PP

ELEMENTI DI DECORAZIONE: DP

ELEMENTI DI DETURPAZIONE: /

PRESENZA DI SUPERFETAZIONI: /

VALORE AMBIENTALE: ERO

RIFERIMENTI FOTO-ICONOGRAFICI: EV/PI

Palazzo Cettolin

QUARTIERE: Serravalle

TAVOLA N° 10

UNITA' DI RILEVAMENTO: 31

PARTICELLA CATASTALE: 000 fogl. 18/22/3

VIA: Calceda

SUPERFICIE COPERTA: mq 621

SUPERFICIE SCOPERTA: mq 621

NUMERO PIANI: 3/4

DESTINAZIONI D'USO ORIGINARIE: C R R R

DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI: R R R R

TRASFORMAZIONI SUBITE: /

STRUTTURE PORTANTI VERTICALI: 2

STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI: 3

MURI D'AMBITO: 2

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE: 3

STATO DI OCCUPAZIONE: 0 PROPRIETA' PR

INDAGINE CONOSCITIVA SUI VALORI STORICO AMBIENTALI (Art. 18 N.d.A. - PRG appr. delib. G. n. 3075/17-7-1979) Comune di VITTORIO VENETO

DATAZIONE PRESUNTA: XVI

CARATTERI TIPOLOGICI: PL

CARATTERI ARCHITETTONICI: PEE/PP

ELEMENTI DI DECORAZIONE: DP

ELEMENTI DI DETURPAZIONE: /

PRESENZA DI SUPERFETAZIONI: /

VALORE AMBIENTALE: ERM

RIFERIMENTI FOTO-ICONOGRAFICI: EV/PT

QUARTIERE: Serravalle

TAVOLA N° 10

UNITA' DI RILEVAMENTO: 9

PARTICELLA CATASTALE: 000 fogl. 24/26

VIA: Casoni

SUPERFICIE COPERTA: mq 225

SUPERFICIE SCOPERTA: mq 85

NUMERO PIANI: 4

DESTINAZIONI D'USO ORIGINARIE: R R R R

DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI: R R R R

TRASFORMAZIONI SUBITE: /

STRUTTURE PORTANTI VERTICALI: 3

STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI: 3

MURI D'AMBITO: 3

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE: 3

STATO DI OCCUPAZIONE: 0 PROPRIETA' PR

INDAGINE CONOSCITIVA SUI VALORI STORICO AMBIENTALI (Art. 18 N.d.A. - PRG appr. delib. G. n. 3075/17-7-1979) Comune di VITTORIO VENETO

DATAZIONE PRESUNTA: XVI

CARATTERI TIPOLOGICI: PL

CARATTERI ARCHITETTONICI: PEE/PP/SE

ELEMENTI DI DECORAZIONE: DP

ELEMENTI DI DETURPAZIONE: /

PRESENZA DI SUPERFETAZIONI: /

VALORE AMBIENTALE: ERO

RIFERIMENTI FOTO-ICONOGRAFICI: EV/PI

QUARTIERE: Serravalle

TAVOLA N° 10

UNITA' DI RILEVAMENTO: 4

PARTICELLA CATASTALE: 000 fogl. 1/2

VIA: Casoni

SUPERFICIE COPERTA: mq 150

SUPERFICIE SCOPERTA: mq 294

NUMERO PIANI: 3

DESTINAZIONI D'USO ORIGINARIE: R R R R

DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI: R R R R

TRASFORMAZIONI SUBITE: /

STRUTTURE PORTANTI VERTICALI: 2

STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI: 2

MURI D'AMBITO: 3

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE: 3

STATO DI OCCUPAZIONE: 0 PROPRIETA' PR

CODICE DI COMPILAZIONE DELLA SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE

DATAZIONE PRESUNTA	1200
	1300
	1400
	1500
	1600
	1700
	1800
	1900
(dopo il)	1945

CARATTERI TIPOLOGICI	
CASA IN SCHIERA	CS (con corte) C
CASA ISOLATA	CI (con corte) C
palazzo in schiera	PS (con corte) C
palazzo isolato	PI (con corte) C
Non riconducibile ad alcun tipo	NT (con corte) C

CARATTERI ARCHITETTONICI	
facciate riconducibili a ordini e/o moduli	FO
portico passante	PP
portico in fregio alla via	PF
loggie	L
scale esterne	SE
elementi architettonici notevoli	AN

DECORAZIONI	
decorazioni a fresco	DF
decorazioni in pietra legno od altro	DP

DETURPAZIONI	
dei caratteri architettonici	DA
delle decorazioni	DD

PRESENZA DI SUPERFETAZIONI	
in sopraelevazione	SS
in aggiunta laterale	SL
in facciata	SF

VALORE AMBIENTALE	
con carattere di:	
emergenza monumentale	EM
elemento ripetuto originale	ERO
elemento ripetuto manomesso	ERM
non riconducibile a elementi ripetuti	ENT
elemento deturpante	ED

RIFERIMENTI FOTO-ICONOGRAFICI	
presumibilmente riconducibile a iconografia storica	IS
foto fronte via	FV
foto fronte interno	FI
foto fronte laterale	FL

RIFERIMENTI CATASTI STORICI	
catasto veneto	CV
catasto napoleonico	CN
catasto teresiano	CT

DESTINAZIONI D'USO	
residenza	R
produttiva	P
commerciale	C
servizio	S
altre destinazioni	AD

TRASFORMAZIONI SUBITE	
rifacimento parziale	RP
rifacimento totale	RT

STRUTTURE PORTANTI VERTICALI E ORIZZONTALI/MURI D'AMBITO	
pericolanti	1
logorate	2
discrete	3
buone	4
ottime	5

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE	
pessimo	1
mediocre	2
discreto	3
buono	4
ottimo	5

STATO DI OCCUPAZIONE	
occupato	O
non occupato	NO

PROPRIETA'	
pubblica	PU
privata	PR

TITOLO DI GODIMENTO	
proprietà	P
affitto	A

A sinistra fig. 9, 10, 11:

Tre schede tipo compilate relativamente a Serravalle, via Casoni e via Calceda

A destra fig.12:

Codice di lettura delle schede

Gli obiettivi generali della variante

Il patrimonio storico ambientale esistente (escluse le case sparse) viene valutato complessivamente in circa mc. 2.447.500, di cui 1.713.250 mc. residenziali.

La variante assegna, in modo pertinente uno standard teorico di mc. 140/abitante che comporta una capacità residenziale teorica di 12.237 abitanti.

«Questo dato, pur nella sua approssimazione, dimostra come più di un terzo della popolazione del Comune di Vittorio Veneto possa essere insediata nell'edificato storico ambientale; è noto inoltre a tutti che la popolazione ivi residente è sicuramente inferiore».

La Variante recepisce inoltre complessivamente le seguenti aree a servizi:

01	Serravalle	mq.	36.480
02	Ceneda	mq.	13.625
03	S. Andrea Costa Meschio Centro	mq.	31.650
04	S. Giacomo	mq.	5.100
05	Fraz. (Cozzuolo)	mq.	1.290
06	Borghi	mq.	4.705
Totale		mq.	92.850

«Certamente con la presente Variante non si è coperto tutto il fabbisogno pregresso, (...) tuttavia un buon lavoro sembra sia stato fatto, da completarsi successivamente con una variante di riassetto delle zone esterne al centro storico».

Più in generale è il caso di ricordare come l'impianto complessivo delle disposizioni urbanistiche ex LR 40/80 si fondi sulle destinazioni d'uso per «zone territoriali omogenee», comprensive di «aree e edifici».

Osservazione questa pertinente, se si osserva come la questione delle destinazioni d'uso sia stata affrontata nel panorama della legislazione urbanistica delle diverse regioni.

Infatti dopo il DPR n. 617/77, attuativo della legge n. 382/75, di trasferimento delle competenze in materia di urbanistica alle regioni, la legislazione delle varie regioni è venuta attestandosi su due diversi filoni normativi.

Quello – ad esempio rappresentato dalla Regione Piemonte – che organizza la tutela e l'uso del suolo con una normativa centrata sulla assunzione, mutuata dalla legge 10/77, di un processo pianificatorio su un territorio formato da »aree e edifici». Un altro – ed è il caso della Regione Veneto – che mantiene, mutuandolo della legge n. 875/67, la dizione di «zona territoriale omogenea» comprensiva appunto di aree scoperte ed edifici.

La salvaguardia sociale

Uno dei punti di maggior rilievo è rappresentato dall'art. 18 sulla «salvaguardia sociale, le cui disposizioni si collegano indirettamente con le disposizioni sulle destinazioni d'uso. Viene enunciato che nel recupero edilizio si dovrà tendere «conservare in loco gli abitanti, soprattutto quelli che esercitano attività secondarie e terziarie

nel perimetro e nei pressi del centro storico. Lo strumento operativo, per la soddisfazione di questa esigenza, viene individuato nel vincolo di quote di alloggi dell'edilizia convenzionata nei Piani Attuativi e nei PEEP, nel centro storico e nelle zone limitrofe, per gli sfrattati, a causa di interventi di recupero di alloggi per i quali sia impedito, per motivi validi, il ritorno nelle abitazioni riattate.

La tutela storico-ambientale degli edifici nel recupero edilizio

B87n/3 ►

Per la stesura dei progetti esecutivi e dei Piani Attuativi, le NdA introducono una serie di strumenti compensativi e di riscontro nei confronti, delle sempre possibili, carenze ed errori da attribuire al rilevamento diretto (nella stesura della scheda I o al giudizio di merito nella fase di progetto della Variante.

L'obiettivo di definire compiutamente un simile sistema di riscontro, trova realizzazione compiuta nel Dossier Progettuale.

L'art. 17 delle Norme di Attuazione dispone espressamente l'obbligo di presentazione, in fase di progetto, di un «dossier integrativo» delle schede informative dello stato di fatto, relative alle condizioni di conservazione delle strutture portanti orizzontali e verticali, delle coperture, sulle caratteristiche architettoniche interne ed esterne con una precisa documentazione grafica.

Un secondo strumento di riscontro è rappresentato dalla disciplina sul riordino dei tetti e dei fronti secondari. si tratta di disposizioni specifiche che regolamentano la sistemazione dei tetti. Vengono previsti interventi di ripulitura accompagnati anche da quelli di riordino volumetrico per la razionalizzazione di retrocorpi, sporgenze posteriori e deturpanti.

Le parti di nuova costruzione, dovranno essere improntate a semplicità volumetrica, con allineamenti regolari e con distribuzione semplice dei pieni e vuoti, senza volumi sporgenti.



Fig. 13

Ceneda, ingresso a Vittorio Veneto da Treviso

Fig. 14

Ceneda, piazza Giovanni Paolo I



Un apposito segno grafico individua gli edifici (o le parti di questi) in cui è obbligatorio questo tipo di intervento. A completamento e complemento dell'articolato normativo si affiancano le disposizioni che regolano gli interventi di ripulitura architettonica sui fronti di strade e spazi pubblici (art. 14), con l'obiettivo di ripulire le fronti principali da tutte le aggiunte, comprese le aperture e slabbrature, posteriori. Una specifica grafia individua nella Cartografia 1/500 le fronti principali rigidamente vincolate e soggette quindi a questi interventi.

In buona sostanza si può quindi affermare che la Variante ex art. 18 ha teso, nella parte relativa alla definizione dei tipi e dei modi di intervento sull'edificato storico, a definire una maglia connettiva, coerente e ragionata di disposizioni, al cui interno poter avviare la pianificazione attuativa o, se del caso, la progettazione esecutiva.

Piani attuativi

Le aree soggette a piano attuativo previste ed individuate dalla Variante sono complessivamente 137 ripartite nelle sei zone territoriali in cui è stato suddiviso il Comune di Vittorio Veneto. Dall'analisi analitica delle caratteristiche strutturali di queste aree si è proceduto all'individuazione delle caratteristiche e quindi delle problematiche urbanistiche comuni e generalizzate. Lo spettro delle questioni urbanistiche e gestionali presenti all'interno di queste aree possono venire riassunti, seppur schematicamente, in quattro temi – problema che illustriamo di seguito:

a - le relazioni tra intervento privato di recupero del patrimonio edilizio esistente e gli obiettivi di riorganizzazione e razionalizzazione degli spazi pubblici acquisiti e da acquisire da parte dell'Ente Locale;

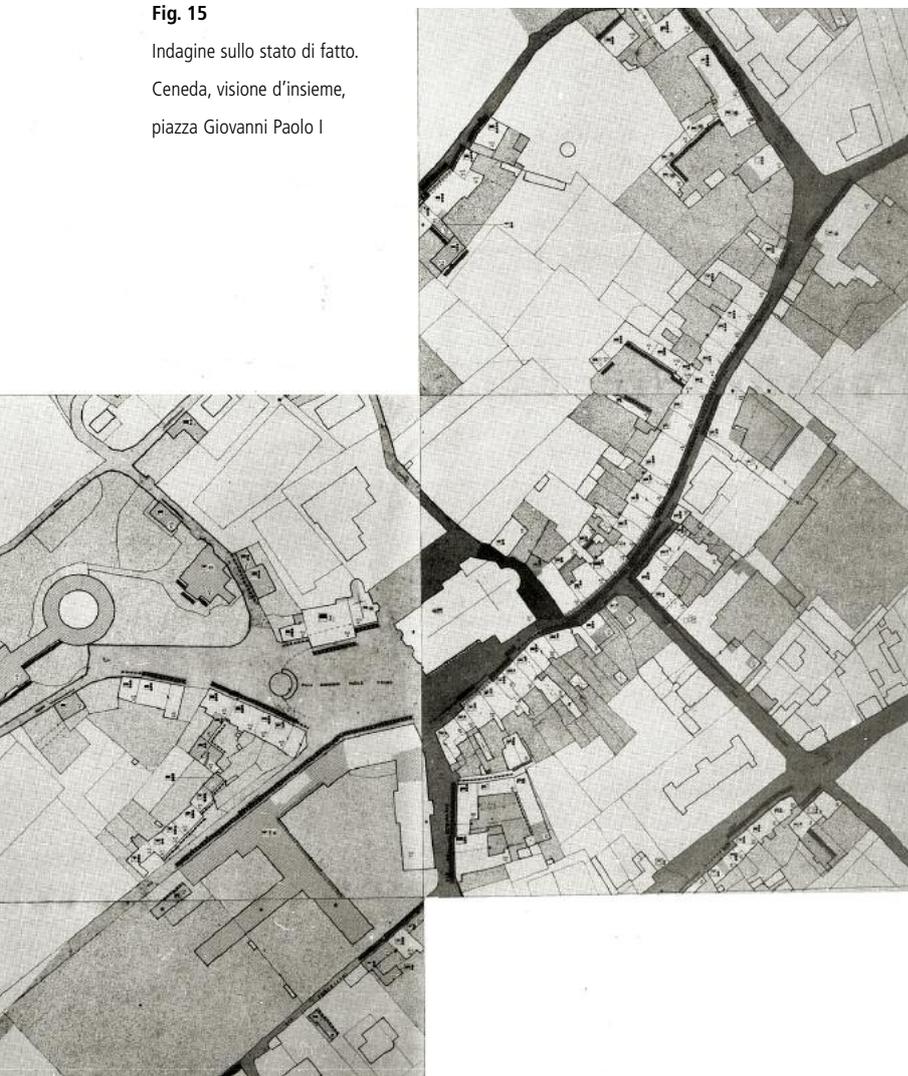
b - l'individuazione degli strumenti e dei metodi di intervento edilizio nel recupero dei grandi contenitori di particolare pregio, sotto il profilo storico e ambientale. La necessità quindi di coniugare pregio architettonico e rifunzionalizzazione economico sociale delle aree e delle fabbriche storiche;

c - la definizione e la sperimentazione degli interventi, praticabili e ammissibili, in quegli episodi – per altro largamente diffusi nel tessuto urbano vittoriese – di architettura minore e iterativa che costituisce la maglia connettiva reale, all'interno dell'area urbana storica, e di sutura tra questa e quelle di espansione moderna;

d - gli interventi puntuali di completamento o di ricostruzione o di trasferimento edilizio previsti dalla Variante in alcune situazioni di particolare disordine urbanistico e a fronte di esigenze di riorganizzazione urbana di tessuto urbano destrutturato o sfilacciato.

Fig. 15

Indagine sullo stato di fatto.
Ceneda, visione d'insieme,
piazza Giovanni Paolo I



La progettazione unitaria – PU

La variante introduce, all'art. 8 delle NdA, un ulteriore strumento di coordinamento della progettazione edilizia, si tratta del Progetto Unitario.

Il PU consente di ovviare al pericolo di interventi edilizi diretti, quindi in concessione singola, eterogenei, disordinati e discrasici, con un coordinamento sotto

controllo pubblico, delle progettazioni. Si tratta cioè di un progetto che consente almeno il controllo formale dell'involucro esterno dell'intero isolato o dell'intero edificio in cui l'unità di progettazione insiste.

In questo senso il PU rappresenta uno degli elementi di innovazione e di fluidificazione delle procedure gestionali proposti dalla Variante.

Gli ambiti edilizi interessati dal PU riguardano quegli edifici singoli o in complessi immobiliari unitari – altrimenti destinati alla concessione singola che per complessità tipologica, per valore ambientale e architettonico o per collocazione all'interno della maglia urbana, richiedono un attento controllo progettuale dell'intero intervento, senza per altro giustificare l'avvio della complessa procedura di un piano attuativo. Con la legge n. 457/78 si giunge alla definizione (art. 27) delle zone («singoli edifici, immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature») di degrado al cui interno procedere con il Piani di Recupero.

In assenza di questo si aprono due possibilità. Se la zona non è soggetta a strumento urbanistico attuativo si possono operare tutti gli interventi non in contrasto con il PRG. Altrimenti si può intervenire direttamente con concessione singola, sino agli interventi di ristrutturazione edilizia, purché di opere interne e di singole unità immobiliari.

Fig. 16

Progetto di Variante. Ceneda, visione d'insieme, piazza Giovanni Paolo I

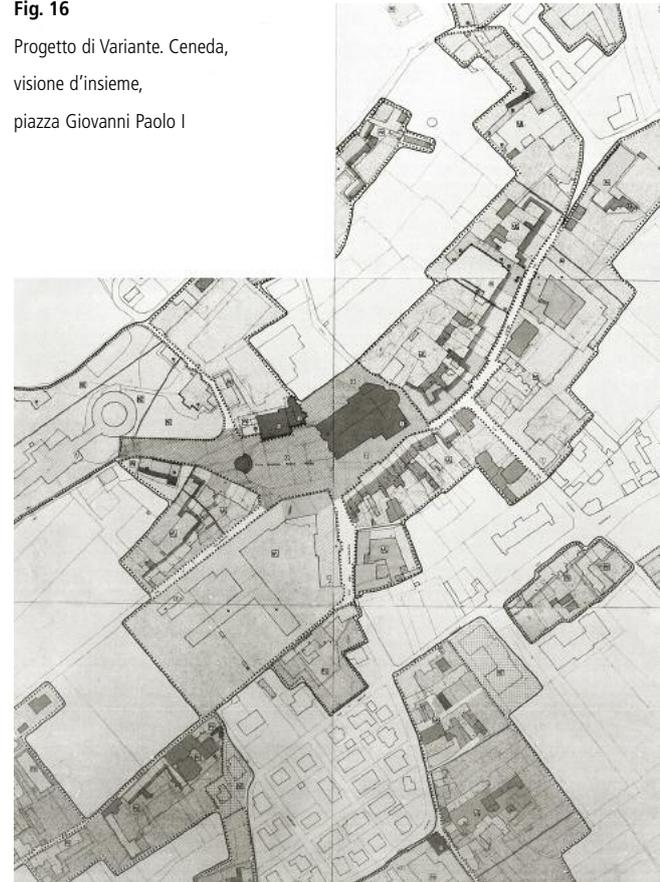
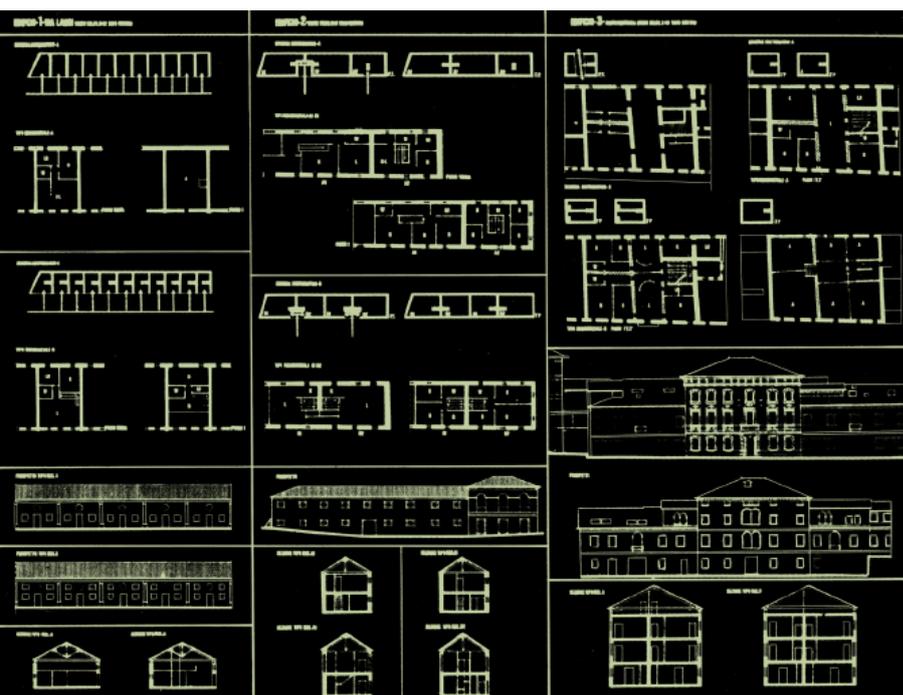


Fig. 17

Piano di recupero di iniziativa pubblica del Ghetto Israelitico. Progetto-abbaco dei tipi residenziali



La Variante, grazie all'indagine conoscitiva e alla schedatura preliminare di ogni singolo edificio, ha tentato di superare questo rigido dualismo operativo, conseguenza di una interpretazione schematica della 457/78.

Specificatamente, con l'introduzione del Progetto Unitario, non si è trattato di individuare una semplice «via di mezzo» tra disciplina dell'intervento edilizio diretto (la concessione singola) e il vincolo alla stesura di uno strumento urbanistico attuativo.

Piuttosto si è tentato di individuare e ricercare uno strumento flessibile, in



Fig. 18
Serravalle-S Andrea,
scalinata di S. Augusta

grado di rendere più fluidi i processi di intervento edilizio nell'edificato di valore storico e ambientale e nel contempo tutelare le possibilità di gestione e di controllo da parte dell'ente pubblico.

Le aree inedificati e la tutela paesaggistica

La Variante individua, all'interno del suo perimetro, due diversi tipi di destinazione d'uso per le aree libere e non edificate:

- a** le aree a verde privato vincolato e inedificabile
- b** le aree destinate ad uso pubblico. Queste ultime vengono ulteriormente distinte, nella Cartografia a scala 1/500 che illustra graficamente la Variante, in:
 - b1** «Aree di cui si conferma la destinazione d'uso pubblica del PRG vigente»
 - b2** «Aree a destinazione pubblica di nuova perimetrazione e individuazione»

Le aree di cui si conferma la destinazione d'uso pubblico del piano regolatore generale vigente

Li specifica destinazione d'uso – a parco, parcheggio, per l'istruzione ecc. – di queste aree è direttamente mutuata dalle disposizioni e dalla Cartografia del PRG e come tali riprodotte nella Cartografia della Variante.

Si tratta di aree esterne alle «zone 5» del PRG, che sono state inserite nella Variante, per lo più, per due distinti ordini di motivi.

Sia per la rilevanza degli insediamenti edilizi di valore storico e ambientale presenti, sia per la rilevanza ambientale e paesaggistica dell'intera area.

Nella sostanza si tratta di aree la cui destinazione d'uso è già regolata e disposta dal PRG vigente, il cui richiamo e citazione grafica sono indispensabili alla migliore comprensione delle scelte operate all'interno dell'economia generale della Variante.

In relazione anche al contenuto di alcune osservazioni, va inoltre sottolineato come queste aree corrispondono per altro, alle caratteristiche tipologiche per la destinazione a parco previste dalla LR n. 40/80 (art. 26).

Laddove si afferma che per «spazi pubblici per parco, gioco, sport e attrezzature generali sono prescelte le aree tra quelle aventi nell'ordine le seguenti caratteristiche:

- a** parco già formato
- b** facile accesso pubblico e vicinanza al centro abitato
- c** assenza di colture agricole pregiate».

Fig. 19
Serravalle, cappella del Palazzo
Minacci, XVI secolo



Le aree a destinazione d'uso pubblico

La Circolare Regionale n. 72/80 – Illustrativa delle LR n. 40/80, n. 80/80, 91/80 – afferma che una delle caratteristiche della recente disciplina dell'uso del suolo nella Regione Veneto è proprio quella che consente che «lo strumento urbanistico primario possa già riservare aree per scopi sociali».

In effetti il tema della destinazione d'uso pubblico, per attrezzature pubbliche o di uso comune, è stato uno dei temi più sentiti dalle osservazioni.

Nella categoria «aree a destinazione d'uso pubblico» sono compresi due diversi tipi di aree a destinazione pubblica. Nel primo caso si devono catalogare le aree e gli edifici già di proprietà pubblica, o di uso comune per servizi sociali, preesistenti alla Variante e rimasti indistinti all'interno della campitura nera e russa delle «zone 5».

Nel secondo ambito si devono comprendere aree e edifici di proprietà privata, che vengono destinati ad uso pubblico dalla Variante.

Si tratta, per lo più, di aree con la dimensione urbanistica di verde di quartiere e a servizio della residenza, il loro specifico e puntuale modo e tipo di utilizzazione «pubblica» non potrà che essere stabilito, di volta in volta, dalla redazione dello strumento urbanistico attuativo. Secondo la procedura che si evince dai combinati degli art. 10/12/26 della LR n. 40/80.

Quindi l'equazione, più volte riportata in molte osservazioni, tra aree a destinazione d'uso pubblico di nuova perimetrazione e zone a parcheggio risulta assolutamente impropria e infondata.



Sopra fig. 20

Serravalle, torre dell'ospedale

Qui a lato fig. 21

Progetto di Variante.

Serravalle, visione d'insieme,
piazza Flaminio, via Roma,
via da Camino, via Cavour





Fig. 22
Serravalle, palazzo Minacci,
XVI secolo

La tutela paesaggistica – ambientale e naturalistica nelle aree di uso pubblico

Un ulteriore argomento ricorrente in alcune osservazioni è relativo alla preoccupazione per il pericolo che un'utilizzazione pubblica di queste aree possa distruggere, compromettere o anche solo danneggiare il patrimonio ambientale, paesaggistico e naturalistico, oggi esistente.

È, a questo proposito, solo il caso di ricordare come la Variante adottata, sia nella parte normativa che in quella cartografica,

detti specifiche e particolari prescrizioni vincolative in relazione alla salvaguardia e alla tutela dell'arredo urbano e del patrimonio ambientale, paesaggistico e naturalistico. Le disposizioni relative si evincono dai combinati degli art. 3/7/16 delle NdA.

A maggior garanzia per le preoccupazioni ricordate, va osservato come le NdA prevedano, con uno specifico articolo (art. 15), un'ulteriore e apposita serie di obblighi e impegni suppletivi, in materia di difesa ambientale, che vincolano ulteriormente gli interventi pubblici SU area pubblica.

Nell'economia della variante le aree a destinazione d'uso pubblico di nuova perimetrazione assumono una funzione connettiva nella maglia dei Piani Attuativi, in assoluta coerenza con la organizzazione della struttura morfologica urbana e con l'assetto tipologico ed edilizio.

In questo senso e sotto quest'ottica vanno letti anche i modesti e parsimoniosi interventi di adeguamento e rinnovamento infrastrutturale, tipo gli attraversamenti pedonali. Interventi che, in assoluta coerenza con i disposti dell'art. 16, non modificano in alcun modo la rete viaria storica, veicolare e non, e mirano esclusivamente a garantire una più attenta e funzionale organizzazione delle relazioni tra spazi pubblici o di uso pubblico, l'attuale struttura viaria e il sistema dei servizi pubblici.

Va inoltre osservato che il vincolo alla stesura del PA e il conseguente consorzio di gestione, offre – oltre a quanto specificatamente dettato dalla NdA e dalla Cartografia – le migliori garanzie circa la più attenta definizione degli usi pubblici, di volta in volta, compatibili e la più rigorosa tutela del patrimonio storico, ambientale, paesaggistico e naturalistico, oltre ad una organica e coerente contemperazione delle esigenze pubbliche e private.

Fig. 23
Vittorio Veneto,
piazza del Popolo, Municipio

