

COMUNE DI VILLA DEL CONTE

committente

Sigg. PIERLUIGI CACCARO

LUIGINA CACCARO

MAURIZIO CACCARO

ROBERTO CACCARO

MARILENA CACCARO

denominazione del lavoro

UNITA' MINIMA D'INTERVENTO "d": PIANO DI RECUPERO

denominazione della tavola

RELAZIONE GENERALE

RG

PREMESSA - tav. n 1

I fratelli Caccaro (Pierluigi, Luigina, Maurizio, Roberto, Marilena) sono proprietari di un lotto nella zona centrale del Comune di Villa del Conte (PD), posizionato esattamente ad ovest dell'incrocio tra via Corse e via Ca' Dolfin.

Il terreno ospita due edifici abbandonati da anni: uno che insiste all'angolo tra le due strade, l'altro addossato al confine ovest che offre il fianco, in posizione arretrata, a via Ca' Dolfin. Il primo è un fabbricato di tarda ispirazione "art nouveau" (edificio "A"), il secondo una tipica costruzione rurale di supporto all'attività agricola (edificio "B").



1 - I due edifici inseriti nel lotto

I cinque fratelli intendono dar corso ad un'iniziativa urbanistico/edilizia con l'obiettivo di rivitalizzare la proprietà inserendola nel lento, ma progressivo programma per la rivalorizzazione del centro urbano.

IL CONTESTO

Il centro urbano si compone lungo via Cà Dolfin che corrisponde al tratto cittadino della strada provinciale 39; di questo segmento la parte che più suscita interesse prende avvio ad est dell'incrocio con la provinciale 46 e termina ad ovest all'altezza del Municipio. Qui l'insediamento è il risultato di una edificazione "originale" che interponeva alle rade costruzioni ampi spazi verdi e dell'occupazione in epoche più recenti di molti tra questi spazi verdi con altre costruzioni; nel maggior numero dei casi la prima edificazione si trova sul bordo stradale (o quasi), mentre la seconda è arretrata rispetto alla carreggiata.

Gli edifici della "prima fase" restituiscono l'immagine di una società organizzata sulla produzione agricola: case di semplice forma e fattura per chi lavorava nei campi, case più grandi/più piccole per i fattori e/o il raccolto, e infine anche una casa patrizia vincolata ai sensi

della legge 1089/'39 "villa Dolfin"(oggi Zara); gli edifici della "seconda fase", alla quale appartiene anche il Municipio, suggeriscono invece l'idea di una società in evoluzione verso la contemporaneità.



2 - In basso a destra, l'incrocio con la SP 46 - in alto a sinistra, il Municipio - al centro verso il basso, via Corse

Via Corse si trova in posizione mediana tra i due estremi considerati; corre parallela al sedime del probabile Cardo romano che organizzava il territorio e nell'incrociare la S.P. 39 punta ad una vista parziale della facciata di "villa Dolfin".



3 - a destra via Corse incrocia via Ca' Dolfin

Le due strade sono ovviamente grandi convogliatori di traffico veicolare (pesante e non): la S.P. 39 collega i territori ad est e ad ovest, via Corse quelli a sud, costituendo quest'ultima, per chi conosce la zona, anche una frequente alternativa alla SP 46.

Ritengo sia rilevante mettere l'accento sulla ridotta sezione stradale di via Ca' Dolfin, in particolare verso ovest, subito dopo l'incrocio con via Corse. In questo tratto gli spazi verdi interposti tra i fabbricati sono minimi e tutti gli edifici sono eretti a ridosso, o quasi a ridosso,

della carreggiata. La combinazione “sezione stradale ridotta - edifici a ridosso della carreggiata” costringe chi attraversa il paese a bordo di un’automobile (o di altri mezzi) a prestare attenzione assoluta al percorso ed oscurare tutto ciò che si trova ai lati: il luogo è una specie di acceleratore/selezionatore d’immagini che esclude tutto ciò che non è di fronte. In altri termini, chi percorre via Ca’ Dolfin in questo segmento non rileva la bella Villa patrizia.

Un’ esperienza quasi analoga si verifica provenendo da via Corse e fermandosi all’incrocio; qui la distribuzione delle masse edilizie riduce la visibilità dei veicoli che sopraggiungono e l’attenzione è ovviamente concentrata sulla carreggiata; anche in questo caso la “villa” è trascurata dallo sguardo.

IL PIANO DEGLI INTERVENTI (VAR. 3) / Scheda n.7 -Tav. n.4

Lo strumento urbanistico generale (var.3) inserisce il lotto in questione all’interno del perimetro del Centro storico, indicandolo come “Unità Minima d’Intervento d”. Le previsioni sono la possibilità di traslare il volume dell’edificio “A” all’interno dello stesso lotto e la conferma, tout court, dell’edificio “B”.

La scheda, inoltre, indica l’esatta volumetria in trasferimento ed in ricostruzione, la dotazione minima delle aree per servizi (verde e parcheggi) e le altezze dei futuri fabbricati.

I possibili interventi sono normati in particolare dall’art. 3 delle N.T.A. della Variante n.3 al Piano degli Interventi.

I DUE EDIFICI DEL LOTTO - Tavv. n 2, 3

Come detto in precedenza, entrambi gli edifici sono abbandonati da decenni e non assolvono più alle funzioni originali per le quali furono edificati.

La casa all’angolo

concepita come un’unica residenza, fu eretta negli anni immediatamente seguenti la seconda guerra mondiale all’angolo tra via Corse e via Ca’ Dolfin sviluppando tre piani in altezza (compreso il sottotetto); l’ingresso insiste sull’incrocio tra le due strade e si apre direttamente nella posizione mediana del loro raccordo curvilineo (la recinzione esistente in corrispondenza dell’ingresso piega decisa alla muratura perimetrale annullando qualsiasi protezione al transito dei veicoli). E’ probabile che l’autore del progetto abbia immaginato per il paese un rapido ed ordinato sviluppo edilizio, tant’è che la forma del fabbricato fa il verso alle costruzioni in città del primo novecento che insistono lungo il perimetro del lotto e che, adiacenti ad altre, “disegnano” l’isolato a cui appartengono. Questa intuizione restò purtroppo lettera morta e,

come sappiamo, si avviò una crescita urbana “disordinata” dove la contiguità degli edifici fu abbandonata in favore di un’edificazione puntiforme, seminata nel territorio.



4 - la casa d’angolo vista provenendo da ovest



5 - la casa d’angolo vista provenendo da est

Abitata fino agli anni ‘70, la casa nel 2004 subì un incendio alle strutture interne che incenerì in tre ambienti il solaio del primo piano. Immediatamente la proprietà, per evitare il prevedibile degrado che ne sarebbe conseguito, avviò uno studio per rendersi conto della potenzialità del lotto e per sondare la possibilità di affrontare il mercato immobiliare locale. L’iniziativa, anche se molto divulgata, non fu accolta positivamente, così i fratelli Caccaro decisero di temporeggiare continuando sottotraccia, ma invano, ad illustrare il progetto ad ulteriori operatori del settore.

Dopo quindici anni (2019) l’edificio, lasciato in abbandono e sotto l’azione degli agenti atmosferici, risentì del crollo di estese parti della copertura e del conseguente cedimento, in alcune zone, del solaio del piano sottotetto; la proprietà fu così indotta ad intervenire mettendo in sicurezza il fabbricato: il rischio era il cedimento delle pareti su via Ca’ Dolfin e

d'angolo perché ormai prive di elementi orizzontali di trattenuta. La situazione riscontrata nel 2020 era tale da suggerire di non entrare nel fabbricato e restandone prudentemente all'esterno; sono quindi poche le immagini che ne documentano, dall'interno, lo stato attuale.



6 - la casa d'angolo vista dall'alto (2019)



7 - particolare della vista dall'alto (2019)



8.1 - solai andati a fuoco nel 2004 (immagini del 2004)



8.2 - solai andati a fuoco nel 2004 (immagini del 2004)



8.3 - situazione riscontrata nel 2019



8.4 - situazione riscontrata nel 2019

L'edificio rurale

potremmo dire che si trova "spaesato" e senza ragion d'essere dove si trova; almeno apparentemente! Osservando l'aggregato urbano, in particolare il settore che gravita su via corse e che si estende verso sud, rileviamo come l'edificazione sia recente (la stessa casa d'angolo è posteriore all'annesso). E' lecito supporre, con buona approssimazione, che la

presenza di questo fabbricato secondario sia riconducibile alla conduzione di un fondo agricolo che preesisteva alle abitazioni sorte negli ultimi decenni a sud della S.P. 39 (via Ca' Dolfin). Volendo spingerci oltre, potremmo anche dire che con probabilità l'edificio rurale faceva parte di quell'edificazione che rappresenta il paese all'epoca dell'impianto originale.

Lo studio del 2004 comprendeva anche questo edificio proponendone la conservazione e la sostituzione della destinazione d'uso, da rurale a residenziale. Le immagini che lo mostrano nella sua interezza appartengono a quell'anno. Nel frattempo, come documentato dalle fotografie recenti, parte del porticato è crollata. Questo evento, per quanto innescato dall'avvicinarsi delle condizioni atmosferiche, è da addebitare principalmente alle maldestre operazioni di demolizione del fabbricato adiacente ad ovest (altra proprietà) eseguite alcuni anni or sono.



9 - il fabbricato rurale nel 2004;



10 - il fabbricato rurale oggi;

LA CASA ALL'ANGOLO: PERIZIA STATICA

Nel 2020, prima di procedere alla messa in sicurezza del fabbricato, la proprietà diede l'incarico di redigere una perizia statica dell'edificio e sulla base delle risultanze furono avviati i lavori per l'esecuzione delle opere di sostegno visibili nelle immagini che seguono.

La perizia integrata con l'analisi dei cedimenti avvenuti nel 2020 è in allegato a questa relazione.



11 - le strutture di sostegno viste da via Corse



12 - e da via Ca' Dolfin

IL PIANO DI RECUPERO - Tavv. n 4, 6, 7, 10

Il Piano attuativo

Il Piano di Recupero è stato valutato lo strumento più idoneo per affrontare la possibile trasformazione dell'area poiché in grado di sommare le proposte urbanistiche alle ipotesi edilizie nell'ottica della riqualificazione delle zone centrali.

Il progetto urbano prende avvio da alcune considerazioni:

- 1) l'occasione può essere propizia per restituire a villa Dolfin una doverosa visibilità; parafrasando Christian Norberg Schulz, per restituire il luogo al genius.
- 2) è da perseguire e rafforzare la "vocazione" del lotto nell'assolvere il ruolo di raccordo tra l'edificazione storica proveniente da ovest e quella più recente originata a sud;
- 3) l'intervento può porre rimedio alla mancanza di collegamenti pedonali al centro del paese per coloro che provengono dall'abitato a sud e a sud/est della proprietà;
- 4) è sentita l'esigenza di rendere più sicuro l'incrocio tra le due strade aumentando l'ampiezza dei coni visuali per i veicoli che sopraggiungono.

e si traduce nelle scelte che seguono:

- demolire e ricostruire in posizione più arretrata, rispetto all'incrocio, il volume riconducibile alla casa d'angolo;
- ristrutturare l'edificio rurale nel rispetto della sagoma e della facciata est (la più significativa);
- dare attuazione alle previsioni di servizi del P.I.
- dotare l'area di una "passeggiata" in direzione della zona più frequentata del centro: il Municipio, la scuola e piazza Vittoria;

- prevedere un ampio spazio attrezzato per la sosta pedonale proprio di fronte a Villa Dolfin;
- mediare la nuova presenza edilizia con un'area destinata a verde privato rivolta a via Ca' Dolfin.

L'assetto edilizio – Ipotesi

Il fabbricato generato dal volume dell'edificio d'angolo (edificio "A") si colloca in posizione ortogonale al "rustico", all'altezza del porticato, piegando, circa a metà della propria lunghezza, verso uno spazio interno, libero da volumi.

Questa nuova sagoma è concepita per dare (per quanto possibile) conclusione formale all'edificazione a sud della proprietà, disegnare un'area di rispetto per villa Dolfin e dare la direzione ad un ampio cono visuale incardinato su via Corse ed aperto verso il medesimo edificio storico.

La Tav. 10 riporta la planimetria con vista zenitale dell'intervento che simula la proposta urbanistica.

La funzione residenziale

Le due costruzioni di piano sono dedicate interamente alla residenza. In un primo momento era stata formulata l'ipotesi di inserire anche l'attività commerciale; poi però l'intenzione è stata giudicata estranea all'obiettivo di riannodare la relazione con il monumento: con le dovute proporzioni, è sembrato un po' come introdurre i mercanti nel tempio.

L'IPOTESI EDILIZIA/ARCHITETTONICA - tavv. n 8, 9

Come accennato in precedenza l'intervento delineato per il fabbricato rurale è essenzialmente di carattere conservativo: rispetto della sagoma, dell'altezza massima, conferma del corpo principale e del porticato a sud. Le modifiche riguardano la destinazione d'uso da agricola a residenziale, la partizione verticale interna con la previsione di piano terra e piano primo e la suddivisione dei due piani in un numero congruo di locali per conseguire l'adeguata dotazione di vani e servizi destinati ad un'abitazione isolata.

Il progetto elabora l'adeguamento delle altezze interne alla normativa vigente, operando un abbassamento di quota del piano terra per una media di 31 cm. (minimo 16, massimo 46); l'abbassamento di 16 cm in corrispondenza della zona d'ingresso, angolo cottura e pranzo che ottengono l'altezza media legale combinando il proprio ambito con lo spazio a doppia altezza (522 cm) che ospita il soggiorno; la diminuzione di 46 cm in corrispondenza delle due camere da letto sovrapposte (una al piano terra ed una al piano primo) per acquisire entrambe l'altezza minima richiesta di 270 cm.

Il prospetto principale è adattato in parte alle necessità d'uso, mentre le modifiche più consistenti sono praticate alla parete che si affaccia sul porticato ed alla parete che prospetta via Ca' Dolfin: la prima è interamente sostituita da una vetrata opportunamente ripartita che porta luce alla zona giorno (spazio a doppia altezza ecc.), la seconda è ridotta in verticale per metà della sua estensione e rimpiazzata con due aperture sovrapposte, una al piano terra ed una al piano primo, che forniscono luce alle camere da letto.

L'edificio generato dal volume della casa d'angolo ripropone i tre piani della costruzione primigenia, ma con una sagoma piuttosto contenuta in profondità, solo 6,5 metri; questa misura ridotta è stata scelta per poter meglio rapportare la nuova massa edilizia alla sagoma del fabbricato rurale (circa 5 metri di profondità).

Si compone di tre unità abitative, tutte con accesso da un vano d'ingresso comune. Due di queste sono articolate in piano terra (zona giorno) e piano primo (zona notte), connessi in ciascuna unità con una propria scala interna; la terza occupa tutto il secondo piano ed è collegata a terra con scala ed ascensore privati.

La costruzione, rispetto all'orientamento, non occupa una posizione ottimale; dovrebbe offrire il prospetto principale allo spazio che si apre su "villa Zara", ma questo è volto a nord dove naturalmente non batte mai il sole. Tale inconveniente ha suggerito di considerare i lati corti (est ed ovest) come prospetti dedicati all'illuminamento del maggior numero dei vani delle unità abitative, declassando il ruolo del prospetto nord a "scena di riferimento" anche se dotato di aperture rivolte allo spazio antistante per illuminare quei pochi locali che non si affacciano ad est o ad ovest.

Il prospetto nord resta comunque il prospetto che rappresenta l'intervento, che ne decreta o meno l'idoneità al contesto.

La figurazione dell'edificio prende ispirazione dal linguaggio delle costruzioni agricole dedicate allo stoccaggio del raccolto: volume di immediata lettura, pareti in mattoni pieni (con o senza intonaco), colonne a sostegno del carico per lo più rifinite a calce, tetto inclinato ad una o due falde e nella maggior parte dei casi aspetto poco solenne.

In ragione del rustico già presente nel lotto è stato privilegiato l'uso del mattone e per qualche analogia con i pilastri del suo porticato, riproposte le colonne in rapida sequenza, ma senza ritmo.

Il prospetto è volutamente diviso orizzontalmente in due parti: il piano terra in mattoni che fa il verso alla costruzione rurale raccontandone la familiarità e i due piani superiori che sono la rappresentazione di un avvicendamento casuale di colonne intonacate.

Per evitare ulteriormente la maestosità che le colonne ripetute in serie avrebbero potuto trasmettere, i due piani sono separati da un sottile marcapiano all'altezza del solaio e le colonne, nella maggior parte dei casi, "disassate" tra primo e secondo.

(Per inciso, le colonne così numerose sono in gran parte ottenute con rientranze nella muratura perimetrale e solo in pochi casi dovute all'inserimento di infissi a tutta altezza)

La copertura è proposta a due falde in lamiera grigio chiaro; la scelta della finitura va cercata nel desiderio di alleggerire il più possibile i due piani superiori e di favorire ulteriormente il dialogo con l'altra costruzione più piccola ed anch'essa, da sempre, con manto di copertura non in coppi.

CONCLUSIONI

Il Piano presentato è per molti aspetti il risultato delle osservazioni sommariamente riportate nel paragrafo dedicato al "contesto"; Le zone centrali, infatti, ed in particolare la zona di riferimento di questo progetto, sono ancora strutturate sul primo impianto urbano che, nonostante i tanti inserimenti, è ancora leggibile ed apprezzabile.

Sembra quindi più che mai necessario riportare "villa Dolfin" all'ammirazione che merita e appropriato, nel sostituire la casa d'angolo, riferirsi figurativamente a quel periodo, senza farne il verso, ma tentando di coglierne l'essenza, instillandola in una costruzione contemporanea.

IMMAGINI TRIDIMENSIONALI DELLA PROPOSTA EDILIZIA/ARCHITETTONICA



Immagine n. 1 - vista da sud: In primo piano, sulla sinistra, il volume generato dalla casa d'angolo;
- arrivando da via Corse, l'intervento proposto incornicia una prospettiva piena verso villa Dolfin



Immagine n. 2 - vista da est: percorrendo via corse, volgendo lo sguardo a sinistra.



Immagine n. 3 - vista da est - nord/est: vista d'insieme dall'incrocio di via Corse con via Ca' Dolfin.

arch. Gianfranco Camporese

ELENCO DEGLI ELABORATI

- Relazione Generale
- Relazione Tecnica
- Documentazione fotografica
- Perizia strutturale
- Norme Particolari di Attuazione

- Tav. n 01 - Stato di Fatto: Rilievo, Planimetria di riferimento
- Tav. n 02 - Stato di Fatto: Rilievo - A - La casa all'angolo tra via Corse e via Ca' Dolfin
- Tav. n 03 - Stato di Fatto: Rilievo - B - L'edificio rurale
- Tav. n 04 - Sovrapposizione tra Stato di fatto e previsioni del P.I.
- Tav. n 05 - Progetto: zonizzazione / disciplina edilizia
- Tav. n 06 - Progetto: Rete dei Sottoservizi
- Tav. n 07 - Progetto: Aree da cedere al Comune di Villa del Conte
- Tav. n 08 - Ipotesi edilizia/architettonica: ristrutturazione (demolizione e ricostruzione) della casa d'angolo (edificio "A")
- Tav. n 09 - Ipotesi edilizia/architettonica: ristrutturazione dell'edificio rurale (edificio "B")
- Tav. n 10 - Progetto: Planimetria dell'intervento, vista zenitale