



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Comune di Cittadella (PD)

committente LAGO RESINE S.R.L.

progettista BALLOTTO GIOVANNI ARCHITETTO

Integrazione - Piano di Recupero di iniziativa privata per la realizzazione di un corpo interrato e ristrutturazione edilizia con ampliamento L.R. 32/2013 (piano casa).

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto: Piano di Recupero dell'edificio denominato "ex-trattoria ai Giardini" sito in Cittadella, via stradella del Tezzon 23.

PIANO DI RECUPERO di iniziativa privata, concernente:

- Realizzazione di un corpo interrato;
- Ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente;
- Ampliamento con ricomposizione architettonica di volumi demoliti e L.R. 32/2013 "Piano Casa";

Richiedente:

Sig. **LAGO RAFFAELE**, nato a Cittadella il 30/03/1976, residente a Cittadella, Via G.Pascoli n.25, cod. fiscale LGARFL76C30C743K, in qualità di **Amministratore Unico** della ditta "**LAGO RESINE S.R.L.**", con sede a Fontaniva, via Caduti del Lavoro, n.1.

Tecnico incaricato:

Ballotto Giovanni architetto, nato a Cittadella il 16/02/1983, residente a Fontaniva (PD), via Benedetto Croce n.14, con studio professionale in via Benedetto Croce 14, 35014 Fontaniva (PD); iscritto con N. 3086 all'ordine degli architetti della provincia di Padova.

Contatti:

mail: ballottoarchitetto@pec.it

cell: 3403975390

PREMESSA

L'area di intervento si trova nel centro storico di Cittadella (PD), un'area particolarmente a cuore a tutti i Cittadellesi ma purtroppo lasciata oramai al suo destino; l'ex trattoria "Ai Giardini" è stata luogo di grandi partite a bocce, si ricordano volentieri serate sotto il pergolato completamente ricoperto di vite, rievocando abbondanti mangiate. Ristrutturando l'edificio e recuperando l'intero parco, si rivitalizzerebbe la memoria dei nostri padri, dando loro la possibilità di ri-appropriarsi degli spazi e dei momenti passati in chiave contemporanea. L'intervento assume quindi l'importanza di un'operazione di grande respiro culturale, realizzando un progetto urbano prestigioso finalizzato al recupero di un'area ormai ferma e dismessa da troppo tempo.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di intervento è sita in via Stradella del Tezzon, più precisamente nel quadrante sud-ovest del centro storico di Cittadella (PD), è catastalmente individuata nel medesimo comune, al foglio 33, mappale 206, in una posizione strategica per la città dalla quale si gode una splendida vista delle mura storiche.

L'area è classificata dal vigente P.I. come Z.T.O. A1 "Zona interna alla cerchia murata". L'area è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico, di cui alla Parte Terza del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004. Confina in parte a nord con il Campo della Marta, oggetto di un recente intervento di realizzazione parcheggio interrato privato, ma ad uso pubblico e in parte con altra ditta privata, a est è confinante con stradella del Tezzon, a sud confina con altra ditta privata, mentre a ovest il terreno si affaccia verso le mura storiche medievali.

L'EDIFICIO DENOMINATO "TRATTORIA AI GIARDINI"

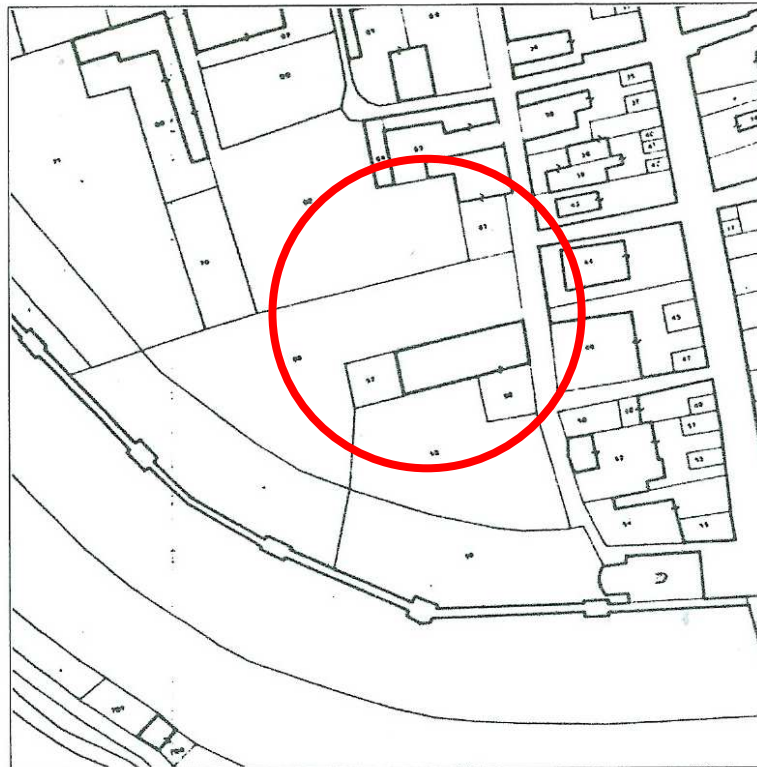
L'edificio denominato "ai Giardini", è stato realizzato indicativamente tra 1854-1873, non si hanno testimonianze storiche certe, ma dalla lettura delle mappe catastali austriache si può ipotizzare tale data di costruzione, comparando per la prima volta nella seconda serie del catasto austriaco del 1873.

Dalla lettura del tessuto urbano e analizzando la facciata principale (sud), si può chiaramente affermare che l'impianto originale si è creato da stradella del Tezzon verso le mura; l'edificio si compone di due parti fondamentali, una più storica, presente già nel catasto austriaco del 1873, e una più recente, verso le mura medievali e lato stradella del Tezzon, indicativamente realizzati prima del 1904, come riportato dalla mappa storica sotto riportata. Vedasi schema allegato.

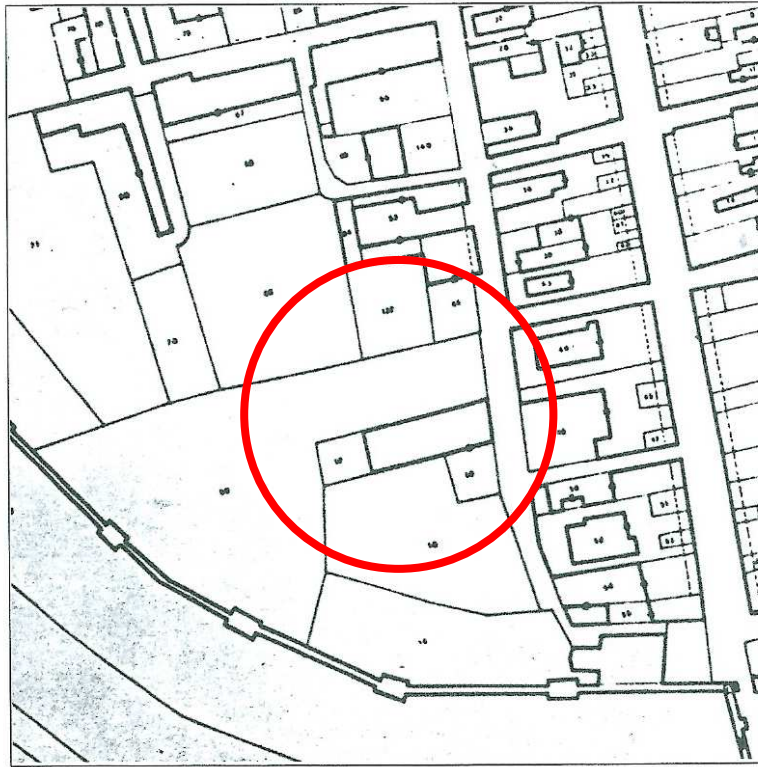
Si riconoscono poi due volumi di minore importanza (superfettazioni), si presume siano stati realizzati recentemente perché costruttivamente diversi dalla struttura principale. La superfettazione che si affaccia su stradella del Tezzon, attualmente svolge la funzione di garage-deposito. La superfettazione secondaria, si trova a ovest della proprietà e svolge la funzione di deposito al servizio della ristorazione; la copertura di questo fabbricato è in eternit, non più a norma, perciò è prevista la sua rimozione. Lo stato di manutenzione nel complesso, sia dell'edificio principale che degli edifici minori, risulta scadente, per la totale assenza di interventi manutentivi. Le murature esterne sono composte prevalentemente da ciottoli di fiume e mattoni, a maglia irregolare e sconnessa, inoltre la malta legante è in molti tratti assente, ciò potrebbe causare un probabile crollo. I solai sono in legno, composti da travetti e tavolato, tamponato all'intradosso con cannicciato anch'esso ormai danneggiato dal tempo; il manto di copertura è in coppi tradizionali (verranno recuperati e riutilizzati), le grondaie esterne, per quel che resta, sono in rame, ormai ossidato e rovinato. Come ben illustrato dalla documentazione fotografica, sia al piano terra che al piano primo gli scuri esterni, sono in legno tipologicamente alla padovana; al piano terra sono verniciati di verde, mentre al piano primo mantenuti con la tinta originale. Internamente gli impianti e i serramenti non sono a norma, in quanto non soddisfano minimamente i requisiti richiesti dalla normativa vigente. Al piano terra troviamo, partendo da ovest, i servizi, la zona delle cucine ormai dismesse, la grande sala

ristorante anch'essa in stato di abbandono da più di dieci anni. Il piano primo è adibito ad abitazione, composto da cucina-soggiorno, un servizio e tre camere, anche al piano primo le condizioni sono di abbandono e completamente non a norma. Le camere sono separate da murature di esile spessore, la pavimentazione è in legno sulla parte verso stradella del Tezzon, mentre in cemento la parte verso ovest. All'interrato troviamo una misera cantina, con una piccola presa d'aria. Esternamente due campi da bocce, dove tra negli anni 70-90 si disputavano tornei inter-comunali; la trattoria "Ai Giardini" era nota non solo per l'ottima cucina casereccia, ma anche per le lunghe serate trascorse tra una partita a bocce e un bicchiere di vino; attualmente questi campi sono stati smantellati per lasciar spazio a prato incolto.

Rappresentazione catastale storica:



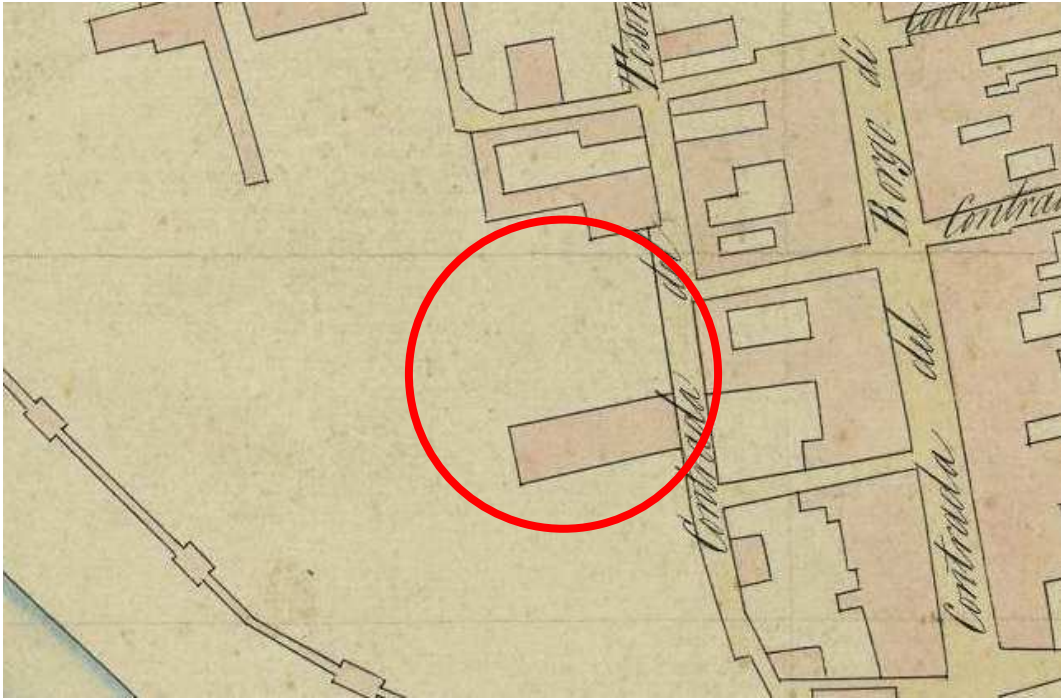
Catasto napoleonico - 1809



Catasto austriaco - 1838



Catasto austriaco serie I - 1850



Catasto austriaco serie II – 1854



Catasto austriaco serie II – nel 1873 compare una prima traccia di edificio



Mappa di impianto – nel 1904 compare l'intero edificio comprensivo di annessi sia verso Stradella del Tezzon che verso le Mura.

INTERVENTI RECENTI

L'edificio, in questi ultimi anni non è stato oggetto di interventi di recupero-messa in sicurezza, ma è stato oggetto delle seguenti pratiche:

- Il fabbricato è stato condonato con Concessione Edilizia a Sanatoria n.14/1991 e n. 47/1995 (pratica 2516);
- Permesso di costruire n. 03P0231 del 24.11.2003 a nome di Piazzetta Gianpaolo e Bertocco Fernanda;
- Permesso di costruire n. 06P0199 del 19.06.2006 a nome di MA.FIN. SAS DI MAZZON ENZO & C.

Nessuno di questi interventi ha modificato la parte strutturale dell'edificio, ne ha portato migliorie allo stesso.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STORICA



Gara di bocce serale – agosto 1984



Gara di bocce serale – agosto 1991



Cena dopo una gara di bocce – agosto 1991



Premiazioni gara di bocce con il Sig. Antonio De Poli al centro – agosto 1993



Vista interna della vigna – 22 febbraio 2002



Vista dal campo di bocce – 22 febbraio 2002



Vista da sotto le mura storiche – 22 febbraio 2002



Vista direzione sud-est – 22 febbraio 2002

IL PROGETTO

Premessa

La riqualificazione dell'area e l'ampliamento dell'edificio noto come ex-trattoria "Ai Giardini", posto nel quadrante sud-ovest della cerchia muraria medievale di Cittadella, oggetto del presente Piano di Recupero e richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, ha una triplice finalità: la realizzazione di un corpo interrato (dove verranno collocati gli impianti tecnologici, il deposito del futuro ristorante e una zona deposito – servizio per la pensione), la riqualificazione del giardino interno e la ri-apertura del ristorante.

Come previsto dal Piano degli Interventi del Comune di Cittadella, l'edificio principale (compresa la saletta a sud) è stato riclassato con **D.G.C. N. 280 del 7 novembre 2011, in categoria "D"** (allegato alla presente relazione), mentre le superfetazioni sono classificate in categoria E.

Dalle norme tecniche operative del Comune di Cittadella si evince:

Art. 89 – Prescrizioni per gli interventi diretti

EDIFICI CATEGORIA "D"

Definizione: gli edifici appartenenti alla categoria "D" sono caratterizzati da un impianto tipologico non riconoscibile. Nel contesto urbano del centro storico la posizione ed il sedime degli edifici sono da considerare l'unico elemento che struttura il tessuto degli isolati e dei borghi.

Prescrizioni: gli interventi dovranno essere realizzati in modo da favorire il riuso residenziale anche attraverso la trasformazione importante dell'edificio garantendo comunque il mantenimento dei Caratteri insediativi riconosciuti (.....)

Sugli edifici di categoria "D", secondo le finalità di cui ai punti precedenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di cui all'ex art. 31 della L.R. 457/78. Sono anche consentiti, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle "Schede per gli interventi", dei caratteri insediativi riconosciuti, interventi di accorpamento all'edificio principale di volumi di edifici demoliti appartenenti alla categoria "E, o di superfetazioni.

(.....)

EDIFICI DI CATEGORIA "E"

Definizione: gli edifici, o parte di essi, appartenenti alla categoria "E" sono caratterizzati da un impianto tipologico non riconoscibile. Nel contesto urbano del Centro storico sono da considerare come elementi incoerenti con il tessuto degli isolati e dei borghi.

Prescrizioni: gli interventi previsti (...) sono finalizzati al recupero della volumetria esistente attraverso la demolizione e ricostruzione in modo da ripristinare un corretto rapporto con il contesto urbano in cui l'edificio si colloca. Le nuove costruzioni andranno realizzate entro i perimetri indicati nella tavola "Categorie degli edifici e modalità di intervento" come "Individuazione di nuovi volumi". (...)

Modifiche ai perimetri previsti, o collocazioni diverse, possono essere apportate in sede di strumento urbanistico attuativo (...) La ricostruzione di volumetrie corrispondenti ad edifici di categoria "E" è consentita (...) con ricomposizioni al relativo fabbricato principale a condizione che questo sia classificato nelle categorie "C" o "D". (...)

Dalla lettura e interpretazione del D.P.R. N. 380/2001, aggiornato a marzo 2014, si evince:

Art. 3 (L) – Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi (.....)

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, (.....)

Il progetto prevede come destinazioni principali, commerciale per il ristorante al piano terra e commerciale per una pensione al piano primo.

Interrato

Come in premessa, si richiede il Piano di Recupero principalmente per la realizzazione del corpo interrato, lo stesso verrà realizzato per ospitare i locali tecnici, il deposito-cantina per la ristorazione. Come illustrato nei piani di progetto, l'interrato sarà provvisto di un ascensore per i diversamente abili. La parte "meccanica" dell'edificio, sarà completamente inaccessibile al pubblico, troveranno inoltre alloggio gli spogliatoi e i servizi per il personale del ristorante. La scelta progettuale di individuare all'interrato gli spazi tecnici, è giustificata dalla flessibilità architettonica del piano terra; tutti i macchinari, con i relativi rumori, sono nascosti in uno spazio a loro dedicato, per garantire un maggiore confort ai fruitori della ristorazione. Verranno inoltre individuati spazi, quali cantina, servizi, ripostiglio e deposito a servizio della pensione del piano primo.

Ingresso – Prospetto stradella del Tezzon

Il prospetto est, si può dividere in due parti leggermente distinte, la parte dell'edificio principale e la parte dell'ingresso al parco privato. L'ingresso carrabile all'area avverrà unicamente da Via Stradella del Tezzon, mantenendo il carattere del muro di cinta leggermente ribassato rispetto all'attuale. Il nuovo prospetto degli accessi, sarà caratterizzato da una traslazione del cancello esistente, mantenendo fermo il pilastro verso nord, come memoria storica, verrà inoltre creata un'apertura pedonale sul sedime del cancello esistente (per meglio comprendere il prospetto si rimanda al fascicolo dei foto-inserimenti). Delle due portefinestre del nuovo fronte, una garantirà l'accesso pedonale agli utenti del ristorante, mentre l'altra garantirà aerazione e luce naturale alle cucine; per le dimensioni si rimanda alle tavole di progetto, Tav. 4-5. Il cancello carrabile, sarà smontato, pulito, se nel caso sabbato e trattato con vernici e/o olii, atti alla valorizzazione della storia da esso riportata. La muratura sarà realizzata in laterizio, intonacata su entrambi i fronti, la sommità sarà protetta con una scossalina in metallo effetto corten.

Per quanto riguarda il prospetto est dell'edificio principale, verrà mantenuto lo stile e il carattere tipologico dello stato di fatto: le proporzioni delle aperture saranno tipiche del centro storico con le medesime dimensioni dell'esistente, le cornici attorno ai fori verranno valorizzate, gli scuri (attualmente in legno rovinato e pericolante), verranno sostituiti con scuri in legno di colore conforme all'esistente. Il cornicione sarà costruito con la stessa sagoma-profilo dell'esistente. Sarà garantita la conservazione dell'insegna "TRATTORIA ai GIARDINI", mantenendo la posizione attuale, leggermente in rilievo. Per sottolineare la differenza di linguaggio architettonico, tra gli edifici (trattoria "Ai Giardini" e l'edificio confinante a sud) e il nuovo muro di cinta, saranno previsti due risparmi verticali sull'intonaco di circa 3-5 cm agli estremi del muro stesso, in modo tale da far dialogare le due architetture senza farle entrare in contatto.

Area esterna

L'area oggetto di intervento è a ridosso delle mura di cinta, nel quadrante sud-ovest, è prevista la realizzazione di un percorso in ghiaio di colore grigio chiaro, che collegherà l'ingresso principale alla zona dei servizi ad ovest, dove sarà realizzato un deposito per l'eventuale ristorazione estiva. Il vialetto di accesso sarà caratterizzato dalla presenza di una siepe, sia verso sud che verso nord (edificio principale) per inibire, o quantomeno separare, il passaggio delle vetture.

Esternamente alla trattoria "Ai Giardini" sarà prevista una pavimentazione in pietra piacentina, di colore grigio che evidenzierà il percorso di accesso allo stabile e consentirà la sosta anche all'esterno. Non si esclude tuttavia di utilizzare quest'area per la ristorazione estiva. Verrà inoltre realizzata una parete verde, con altezza indicativa di circa 3,00 metri, per mitigare la facciata importante dell'edificio non di proprietà, posto a nord. Per meglio comprendere si rimanda ai foto-inserimenti.

Deposito ad ovest

Il deposito ad ovest, verrà ampliato, la parte esistente sarà ristrutturata, come permesso dalle normative di piano. Sarà costruito un edificio a servizio della pensione e del ristorante. Per maggiori chiarimenti si rimanda agli elaborati grafici.

Edificio principale – Ristrutturazione edilizia

Le condizioni generali dell'edificio allo stato attuale sono palesemente di abbandono, nonché di precarietà strutturale. L'edificio principale, subirà un intervento di ristrutturazione edilizia, con l'introduzione delle strutture portanti antisismiche, verranno riformulate e riorganizzate le forometrie. Il cornicione sarà mantenuto nella stessa posizione dell'esistente, la copertura sarà rigorosamente in coppi effetto invecchiato, per una maggiore integrazione nel contesto urbano.

Si precisa, che sia l'ampliamento che la parte ristrutturata dell'edificio esistente, non si sopraeleveranno rispetto l'edificio nord, pertanto non sarà necessario acquisire l'assenso della proprietà confinante, in quanto si tratta di muro cieco e di confine.

- Piano terra

Tra le tante potenzialità dell'area in oggetto la più importante è quella di avere un parco interno di notevoli dimensioni, per questo motivo si è deciso di creare un ingresso alla trattoria, molto riservato, indipendente, sfruttando l'unica apertura pedonale nel nuovo "muro di cinta", per far vivere al fruitore del locale una nuova vista sulle mura di Cittadella, restituendo maggior prestigio al ristorante e "ai Giardini". Il cliente si troverà in un ambiente diverso, ampio, immerso nel verde, cosa non da poco se pensiamo che ci troviamo all'interno della cinta muraria medievale.

L'ingresso principale sia per il ristorante che per la pensione è in posizione centrale del fabbricato, troviamo un ampio atrio con i collegamenti verticali, provvisti di ascensore per i diversamente abili, le scale per l'accesso all'interrato e al piano primo adibito a pensione. Il piano terra, sarà tecnicamente diviso in due parti, una dedicata alla trattoria "Ai Giardini", l'altra dedicata ad enoteca con vini pregiati e ricercati, un locale giovanile e contemporaneo. Come ben sappiamo, il cuore pulsante di un ristorante, sono le cucine, ecco perché si è deciso di posizionarle in un luogo strategico, sia per la vista esterna che per la funzionalità del ristorante stesso. Le cucine, saranno previste lungo via Tezzon, recuperando e ampliando parzialmente il volume dell'attuale saletta, questo per dare maggiore indipendenza alla sala principale, avranno inoltre aperture sia verso la strada che verso il parco interno; la tipologia dell'apertura verso sud-ovest sarà una rivisitazione delle aperture classiche venete. Architettonicamente si creerà una finestra a nastro, ma tecnicamente verranno utilizzati serramenti dalle chiare proporzioni venete del tutto uguali alle dimensioni dei fori esistenti. Lungo stradella del Tezzon invece, verrà trasformata l'attuale finestra in porta, tale da avere un taglio di luce e profumi prospicienti la strada pubblica, dimostrando anche al passante occasionale cosa e come si cucina nella rinata trattoria "Ai Giardini". Una vetrata, separerà il foyer dalla sala di consumo dei pasti, per una maggiore intimità e riservatezza. Al piano terra, si provvederà alla riformulazione delle aperture esterne (trasformando finestre in porte e viceversa, mantenendone il ritmo e la posizione). Gli scuri esterni saranno alla vicentina di colore conforme all'esistente, vedasi la documentazione fotografica. Gli intonaci esterni saranno classici, pitturati di colore avorio.

Dalla ristrutturazione del fabbricato, saranno recuperati mattoni antichi, riutilizzati se necessario, per il rivestimento esterno delle cucine e dell'enoteca. La stessa quinta, sarà internamente intonacata e pitturata di color avorio, come si può ben notare dai foto-inserimenti. La copertura delle cucine sarà piana, ricoperta con guaina e ghiano simile a quello utilizzato per il vialetto di accesso.

- Enoteca (ampliamento)

L'enoteca si svilupperà al solo piano terreno, internamente avrà un arredamento sobrio in stile tradizionale, esternamente avrà lo stesso rivestimento delle cucine, ove possibile saranno utilizzati i mattoni recuperati dalle demolizioni. Le porte finestre al piano

terra, caratterizzeranno questa nuova architettura, consentendo una maggiore flessibilità di uso del locale, daranno un tocco contemporaneo, mantenendo i serramenti in chiave classica con le medesime proporzioni dell'esistente. Con questo gesto architettonico, si rispetta la tradizione apportando un gesto di contemporaneità. I due ampliamenti, enoteca e cucina, dovranno dialogare tra loro, dimostrando la loro innovazione ma al tempo stesso saranno integrati con l'esistente. Si sono scelti particolari contemporanei, come l'assenza di sporto e le grondaie all'interno della muratura, mentre i materiali utilizzati, quali il cotto in facciata e i coppi in copertura, richiamano la nota classica tipica del centro storico. Queste nuove costruzioni sostituiranno le vecchie superfetazioni che non rendono giustizia al sito di progetto, riconfigurando l'aspetto di sobrietà e pulizia.

- la pensione

Al piano primo dell'edificio principale, verrà riformulata una pensione, sopra l'enoteca sarà individuata la zona living, con la predisposizione di una cucina, e zona relax. I collegamenti verticali saranno in posizione centrale, per soddisfare anche la posizione del ristorante sottostante, verranno poi create 3 comode camere da letto, tutte con servizi indipendenti interni.

La copertura interna dell'edificio esistente sarà riproposta con travatura in legno mentre quella dell'ampliamento sarà intonacata.

CONCLUSIONI

Lo scopo di questo intervento è di riportare la trattoria "Ai Giardini" e l'area circostante a quel clima e atmosfera che per molti anni l'hanno contraddistinta, rimanendo viva nella memoria dei Cittadellesi. Non vogliono mancare spunti contemporanei che distingueranno il luogo, mantenendo allo stesso tempo la tradizione e le tipologie costruttive venete. Differenziando le facciate degli ampliamenti rispetto all'edificio esistente, si sottolinea la contemporaneità dell'intervento collegato alla tradizione, impiegando mattoni in cotto che rispettano e si integrano con la circostante cinta medievale. L'intervento è nel complesso rispettoso del contesto storico e architettonico.

Marostica, 16 giugno 2015

Giovanni Ballotto architetto