



RELAZIONE VERIFICA AGLI ATTI EDIFICI SECONDARI

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 – VERIFICA “STATUS” URBANISTICO EDIFICI SECONDARI

Alla c.a. Soprintendenza belle arti e paesaggio
per le provincie di Venezia, Belluno, Padova e Treviso

Oggetto: Realizzazione di un corpo interrato e ristrutturazione edilizia con ampliamento ai sensi della L.R. 32/2013 in attuazione del Piano di Recupero di iniziativa privata n.04/2014.

In riferimento alla vostra nota, ricevuta in data 05/05/2015, Prot. N. 9617 RE, sono a redigere relazione comprovante lo status urbanistico degli edifici secondari (superfetazioni), oggetto della vostra nota.

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.

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.

L'EDIFICIO DENOMINATO “TRATTORIA AI GIARDINI”

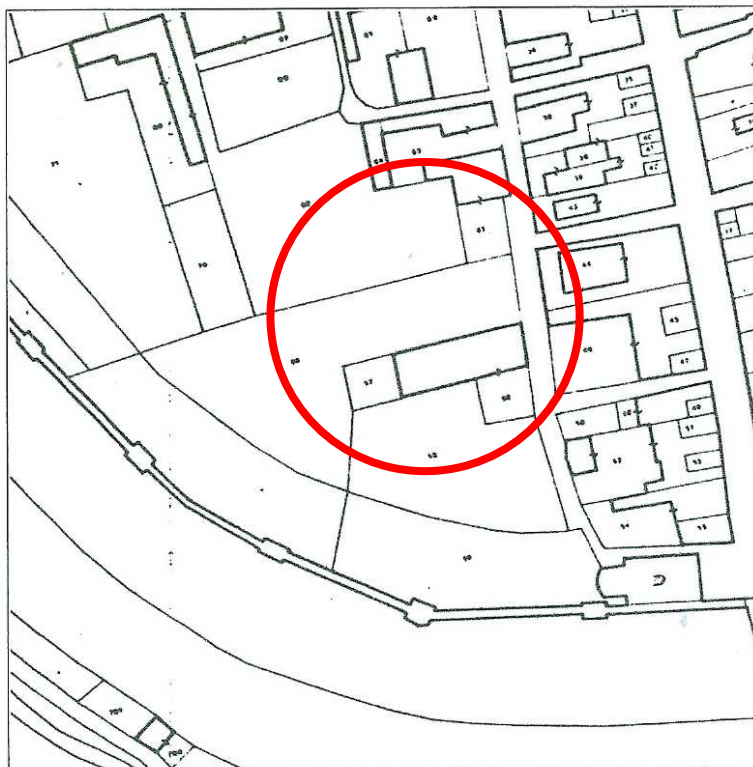
L'edificio denominato “ai Giardini”, è stato realizzato indicativamente tra 1854-1873, non si hanno testimonianze storiche certe, ma dalla lettura delle mappe catastali austriache si può ipotizzare tale data di costruzione, comparando per la prima volta nella seconda serie del catasto austriaco del 1873.

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 tre volumi di minore importanza (superfetazioni), dalla lettura della mappe catastali risultano costruiti in epoca antecedente il 1904, vedasi l'estratto catastale di seguito riportato. La superfetazione che si affaccia su stradella del Tezzon, attualmente svolge la funzione separata di garage-deposito e cucina. L'altro edificio di minore importanza si trova a ovest della proprietà e svolge la funzione di deposito al servizio della ristorazione. 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.

Rappresentazione catastale storica:



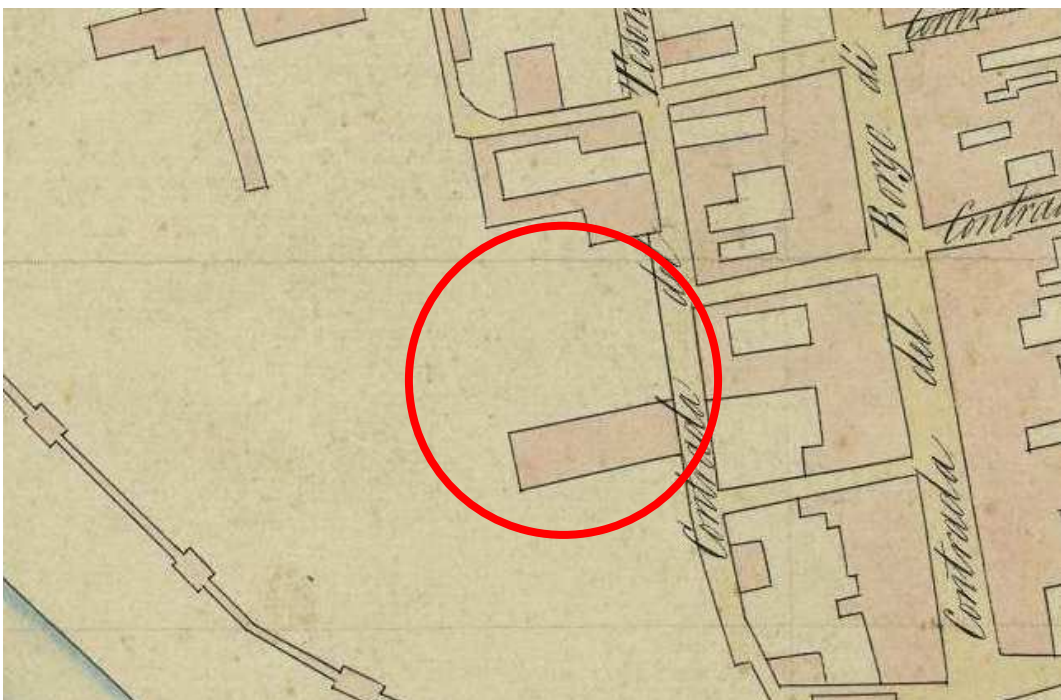
Catasto napoleonico - 1809



Catasto austriaco - 1838



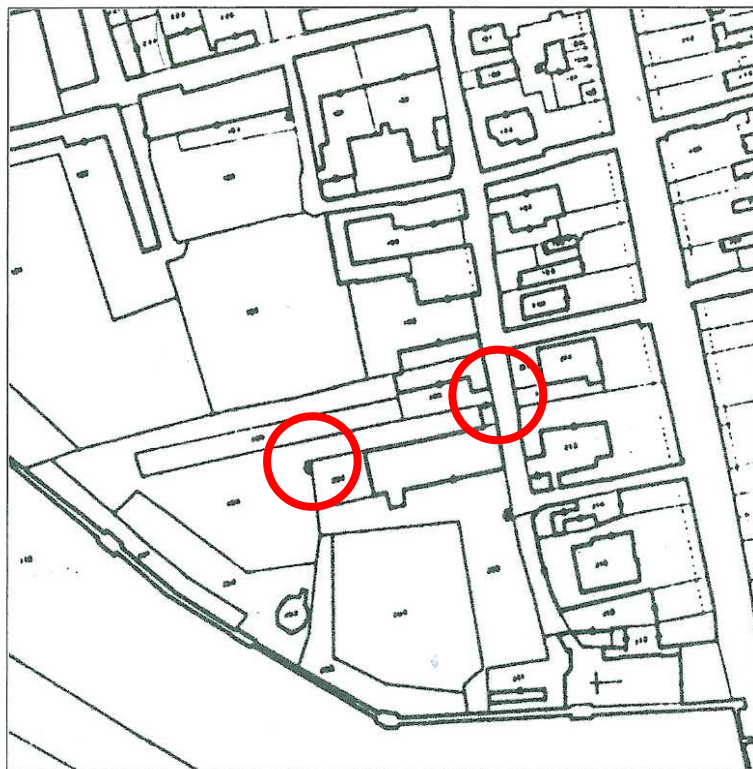
Catasto austriaco serie I - 1850




Catasto austriaco serie II - 1854



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



 Individuazione realizzazione edifici secondari (superfetazioni)

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

INDIVIDUALIZZAZIONE TEMPORALE

Gli edifici secondari, sia verso est, che verso ovest, compaiono, come abbiamo visto, nella mappa catastale di impianto già nel 1904. Oggetto di condono edilizio, vengono poi modificati nel 2005, opere che poi non verranno mai realizzate, per motivi personali del proprietario. Sono urbanisticamente a norma, in quanto hanno rispettato il regolamento delle costruzioni dentro il centro storico, adottato già verso il 1930, in questi ultimi anni non sono stati oggetto di interventi edilizi. Gli edifici in oggetto risultano realizzati in data antecedente al 31/10/1942, se non al 01/09/1967.

L'intero fabbricato è stato oggetto dei seguenti interventi.

- 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



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

CONCLUSIONI

Questa relazione è stata redatta in quanto non fosse ben chiara, l'epoca di costruzione delle superfetazioni citate nella vostra nota. Dopo un'accurata ricerca storica di archivio, si può affermare che gli edifici di minore importanza, sono stati realizzati prima del 1904, successivamente regolamentati dallo stesso regolamento delle costruzioni dentro al centro storico del Comune di Cittadella, successivamente oggetto di varianti in corso d'opera, non realizzate

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.

Fontaniva, 02 luglio 2015

Il proprietario/richiedente

Lago Raffaele

il tecnico

Giovanni Ballotto architetto