

**COMUNE DI CITTADELLA (PD)**

**Piano di recupero di iniziativa privata  
in via Battistei**

**R1**

**RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA**

**E**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**Committenti:**

**Gnoato Matteo e Seleverstova Tatiana**

via Battistei 95/1 Cittadella (PD)

**il Tecnico: Arch. Baldo Alessandro**

via Angarano 149/a36061 Bassano del Grappa (VI)

# **PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VIA BATTISTEI**

## **RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA**

L'area di piano, è ubicata all'incrocio tra via Battestei e via Jonoch, e riguarda un fabbricato ex rurale con origine nel XIX secolo, che nel corso del tempo è stato modificato con una serie di ampliamenti che ne hanno profondamente trasformato la forma originale tipica dei fabbricati rurali del territorio, come documentato nell'analisi storica (Tav. 4,1). Il fabbricato oggetto d'intervento, attualmente si trova in stato di abbandono e in gran parte è stato demolito, per prevenire pericolosi crolli improvvisi verso la pubblica via.

L'area è ricompresa in Z.T.O. A3 – Centro storico in località “Battistei” su terreno in proprietà privata dei richiedenti, ed è intenzione degli stessi proprietari, ricavare un fabbricato unifamiliare ad uso residenziale.

Il Piano di Recupero, prevede la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione a circa 10 metri in direzione sud, è prevista inoltre la ricomposizione con riduzione del volume originario. Il volume del fabbricato oggetto d'intervento, prima della parziale demolizione era di circa 2790 mc, comprensivo dei portici; il volume totale di progetto è invece di circa 1035 mc. Anche la superficie coperta, sarà ridotta, dagli attuali mq 472 ai 277 previsti.

Questo intervento offrirà l'opportunità di intervenire sulla viabilità nell'angolo tra via Battistei e via Jonoch, che grazie all'arretramento del fabbricato, consentirà di allargare il raggio di curvatura dell'incrocio, aumentando di conseguenza l'ampiezza dello spazio a disposizione della viabilità. E' previsto inoltre, la cessione di 182 mq di terreno, che consentirà anche la creazione di un tratto di pista ciclo-pedonale, larga 2,95 ml su via Jonoch e 2,55 su via Battistei, separata dalla corsia veicolare da una doppia cordonata larga 50 cm, i dettagli del progetto sono descritti nella tavola 7,1. La pista ciclopedonale sarà prolungata in fase di lottizzazione dell'area C2/12 della stessa proprietà, sia in direzione ovest per il tratto su via Jonoch, che in direzione sud, su via Battistei. Lungo entrambe le strade, sul quel lato, esiste lo spazio sufficiente per il prolungamento delle pista ciclopedonale anche oltre le aree descritte.

Il fabbricato, come definito nel progetto di massima, (Tav 6,1) riprende la tipologia classica dei fabbricati rurali, un volume porticato a sud, simile a come probabilmente appariva il fabbricato originale prima degli ampliamenti realizzati anteguerra e immediatamente dopo (vedere tavola di analisi storica Tav 4,1). Il fabbricato così concepito, sarà la casa di abitazione dei proprietari, dove sono previsti la zona giorno al piano terra, la zona notte al piano primo collegati da un corpo scala a due rampe, largo 1,10 metri. I due piani sono uniti da uno spazio a doppia altezza che si affaccia con ampie vetrate a sud, verso il portico. Per quanto riguarda l'autorimessa, è previsto un volume simile ad una pompeiana coperta, sostenuta da setti in calcestruzzo, sul lato est del fabbricato, che funge anche da porticato d'ingresso principale. Questa scelta progettuale, permette sia di ridurre l'impatto visivo verso via Battistei, sia di contenere il volume complessivo del

fabbricato. Gli accessi pedonale e carrabile sono previsti da via Battistei ricollocati per dare spazio alla pista ciclopedonale, ma recuperando i cancelli di pregio in ferro battuto.

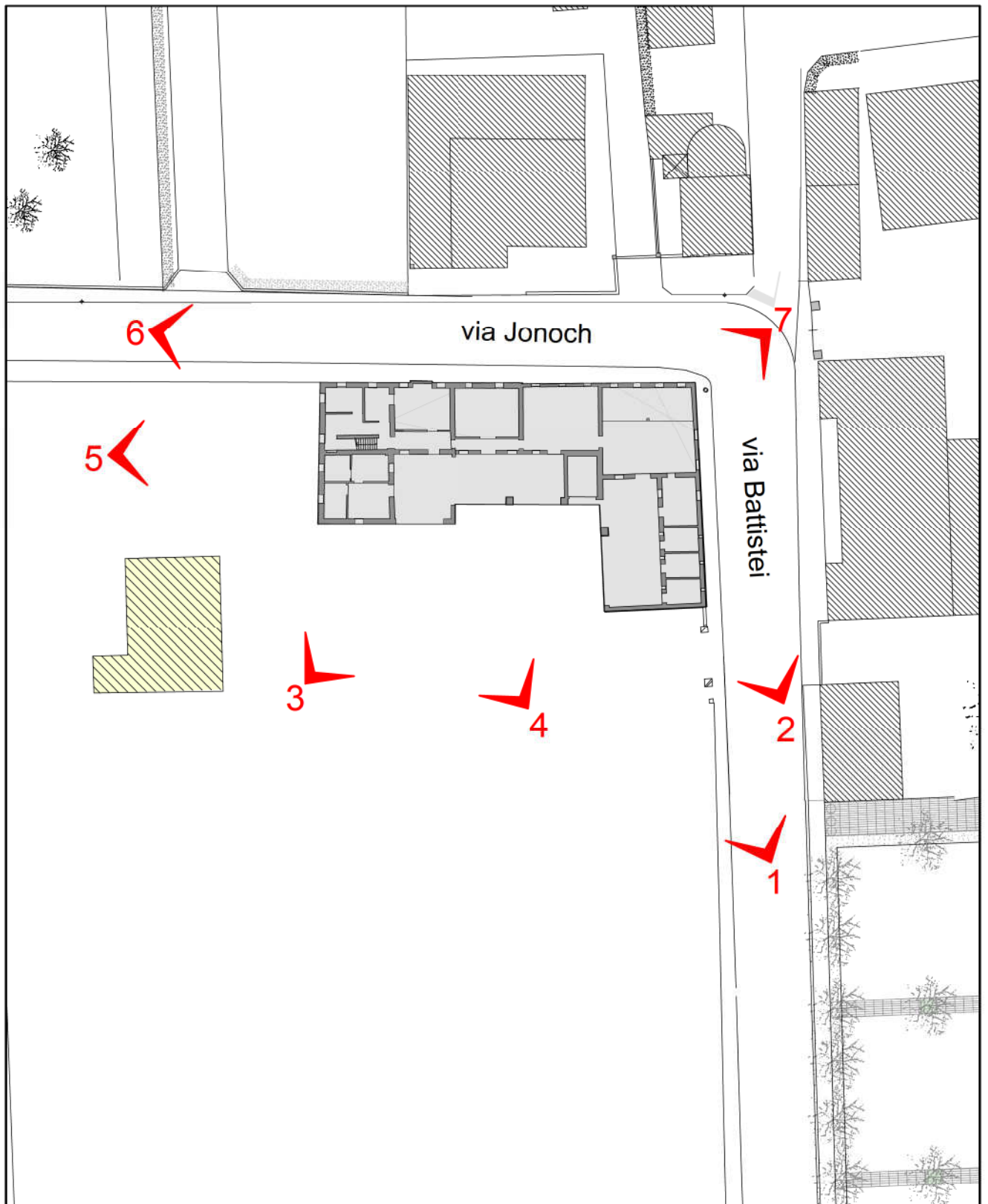
Considerato il limitato ambito del Piano, l'Amministrazione Comunale, ha chiesto la totale monetizzazione degli standard primari, come calcolati nella tabella di Tav. 5,1. Gli 8 abitanti teorici, calcolati sommando ai 1035 mc la maggiorazione del 15% (prevista con l'art. 4 comma 10 del Regolamento edilizio) danno origine a 120 mq di superficie tra verde primario e parcheggio pubblico. In sede di convenzione urbanistica, è previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, con la costruzione del tratto di pista ciclabile e la sistemazione dell'incrocio tra via Jonoch e via Battistei, anche con il parziale interrimento dei cavi aerei ora collegati al grosso palo Enel, presente all'intersezione delle due vie. L'intervento consentirà inoltre, di valorizzare la piccola chiesa, aumentando la fascia visuale frontale e rendendo più fruibili e sicuri gli spazi adiacenti, con l'allargamento della carreggiata stradale, e la creazione di un passaggio pedonale che attraversa via Jonoch per collegare lo spazio antistante la piccola chiesa, con la nuova pista ciclopedonale.

Bassano li 24/05/2018

Il Tecnico

.....

Piano di Recupero di iniziativa privata in via Battistei.  
Documentazione fotografica



Planimetria con  con visuale n°

Piano di Recupero di iniziativa privata in via Battistei.  
Documentazione fotografica



foto 1



foto 2



Piano di Recupero di iniziativa privata in via Battistei.  
Documentazione fotografica



foto 3



foto 4

Piano di Recupero di iniziativa privata in via Battistei.  
Documentazione fotografica



foto 5



foto 6



Piano di Recupero di iniziativa privata in via Battistei.  
Documentazione fotografica

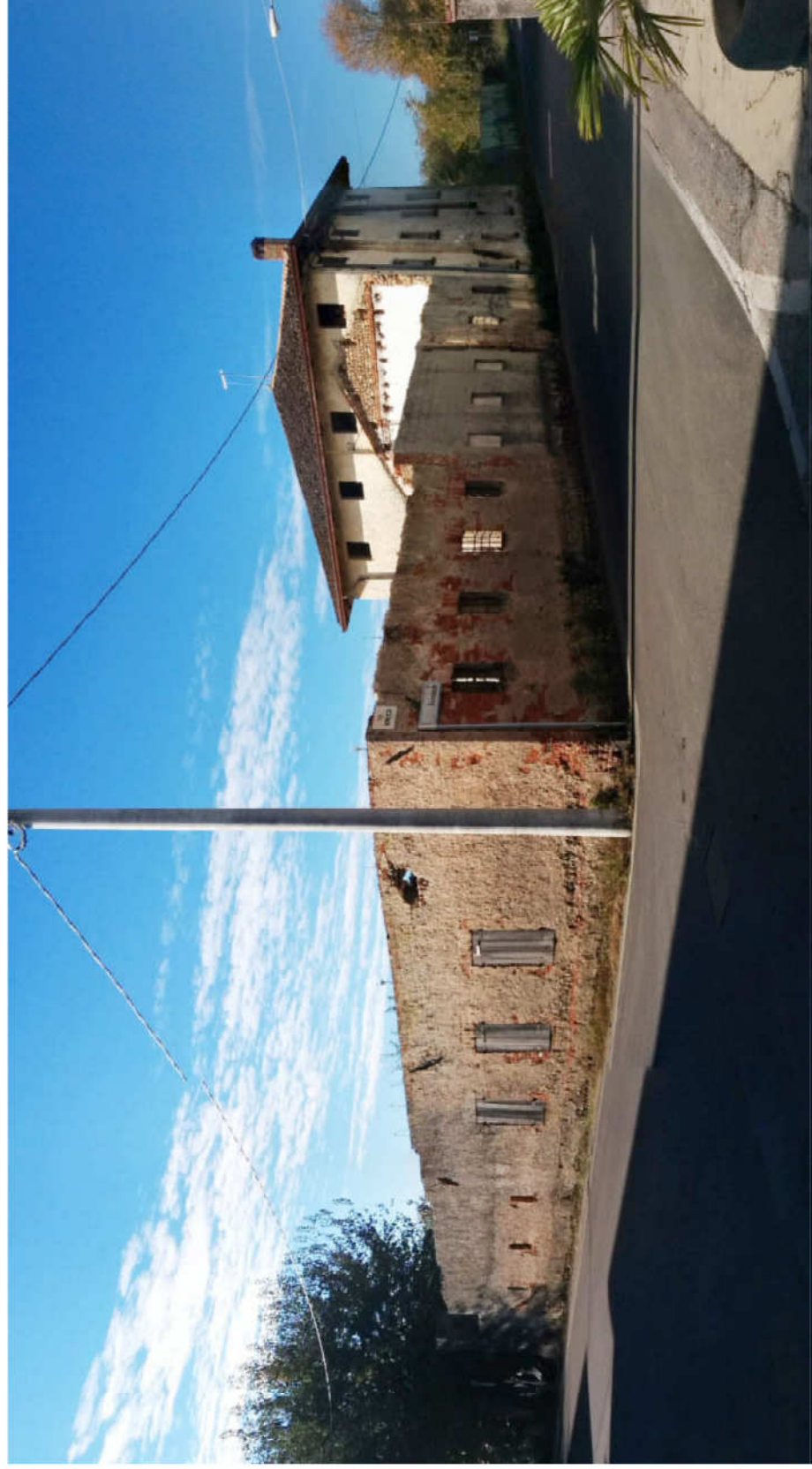


foto 7