

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

brotto

studio associato

Giorgio e Giovanni Brotto Geometri
Stradella della Fabbrica 4/2, 35013 Cittadella (PD)
tel-fax.049-5973157 e-mail: giovanni.brotto@libero.it

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
finalizzato alla ricomposizione volumetrica a fini abitativi
per conto dei Sigg. Pontarollo Ruggero, Pontarollo Emilio e Pontarollo Ivan

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
per Piano di Recupero di iniziativa privata

Ditta Committente: **Sigg. Pontarollo Ruggero, Pontarollo Emilio e Pontarollo Ivan**

Area sita in Comune di: **Cittadella (PD), Stradella del Tezzon**

Estremi Catasto Terreni: **Comune di Cittadella, Foglio 33, Mappale 210**

Piano degli Interventi: **A1 "Centro Storico" – Pdr.3**

STATO DI FATTO

Così come indicato nell'elaborato grafico n.01 (Stato Attuale), l'area di intervento misura 3779.00 mq di superficie complessiva ed è sita all'interno del Centro Storico di Cittadella, nel quadrante Sud-Ovest, a diretto ridosso delle mura medievali. Su di essa risultano edificati una serie di immobili di diversa epoca, tipologia e destinazione d'uso, con disposizione "a corte", che possono essere così sinteticamente elencati e descritti:

- un fabbricato residenziale plurifamiliare a due livelli, sito sul lato Nord, ristrutturato agli inizi degli anni 80 ma escluso dall'attuale proposta di Piano di Recupero;
- due barchesse realizzate a più riprese nel corso dei primi anni 60, pertinenti all'abitazione, con struttura portante in muratura e legno, disposte lungo il confine Ovest, utilizzate come deposito e autorimessa ed in pessimo stato di conservazione (n.1 e 2 dell'elaborato grafico);
- una serie di volumi uso deposito sul lato Sud (verso le mura), costruiti a più riprese a partire dai primi del '900 e strumentali ad un'attività di vendita di carbone, terminata intorno alla metà degli anni '80 (dal n.3 al 14 dell'elaborato grafico);

- un fabbricato in struttura parte muraria e parte in tralicci d'acciaio, addossato all'angolo di confine Sud-Est, anch'esso probabilmente realizzato nei primi anni del '900, attualmente uso deposito e precedente sede di un'attività artigianale di falegnameria (n.15 dell'elaborato grafico);
- una tettoia realizzata negli anni '50 lungo il lato Est della proprietà ed utilizzata all'epoca come stallo per auto e biciclette (n.16 dell'elaborato grafico);
- un piccolo fabbricato in muratura, destinato ad ufficio ai tempi di esistenza dell'attività di vendita del carbone, ora dismesso. (n.17 dell'elaborato grafico);

il tutto per una volumetria totale netta, sottoposta ad intervento, di 3613.60 mc.

Le superfici scoperte sono trattate in prevalenza a prato, eccetto le corsie pavimentate carrabile e pedonali a pertinenza del fabbricato abitativo principale. Al centro della "corte", domina per dimensioni un platano monumentale che, nell'ambito progettuale, sarà preservato e valorizzato.

STATO DI PROGETTO

La presentazione di un Piano di Recupero per l'area sopra descritta, ha come obiettivo la riqualificazione funzionale ed architettonica della stessa, in un quadro di riuso delle volumetrie esistenti che avvenga in modo conforme alle disposizioni contenute nell'accordo preliminare di divisione patrimoniale già sottoscritto dalla Committenza.

Si intendono dunque soddisfare le odierne e mutate esigenze abitative espresse dai Proprietari, garantendo nel contempo la valorizzazione dell'esistente e la realizzazione di un nuovo edificato nel pieno rispetto del contesto storico-urbanistico circostante, determinato in modo prevalente dall'affaccio diretto alla cinta muraria medievale.

In funzione di questa logica, il progetto così come descritto nell'elaborato grafico n.02 (Stato di Progetto), si articola nelle seguenti proposte di intervento:

- 1) trattandosi di costruzioni prive di valore storico, identificate alla categoria "E" dall'art. 89 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, incompatibili per dimensioni e tipologia strutturale a qualsiasi forma di riutilizzo con destinazione diversa da quella originaria, alcune delle quali in avanzato stato di degrado, si vorrebbe procedere alla demolizione dei volumi identificati nello stato attuale dal n.1 a n.17, ad esclusione del n.15;
- 2) per quest'ultimo fabbricato (recentemente rimaneggiato) sarebbe infatti previsto il sostanziale mantenimento, con variazione della destinazione d'uso in deposito pertinenziale abitativo e con la demolizione della sola superfetazione frontale. Corrispondente all'immobile "E" dell'elaborato grafico progettuale, per questo manufatto saranno rispettati gli attuali parametri dimensionali, ovvero un'altezza massima di 5.13 ml all'intradosso del colmo della copertura, una superficie netta di 91.12 mq e un volume netto di 425.54 mc;
- 3) recuperando la volumetria netta derivata dagli immobili demoliti e la disposizione originale con tipologia "a corte", si intenderebbe dunque procedere all'edificazione di una serie di nuovi fabbricati, principali e pertinenziali, aventi destinazione d'uso abitativa, mono e/o plurifamiliare, aventi le caratteristiche di seguito descritte:
 - immobile "A" - abitazione a due livelli fuori terra e un piano interrato, con copertura a falde inclinate "a capanna", addossata all'angolo di confine Nord-Ovest, collegata in aderenza con distacco architettonico al fabbricato abitativo esistente tramite prolungamento di misura superiore a 3.00 ml del solo pianterreno. Per questo immobile si possono prevedere un'altezza massima di 6.50 ml all'intradosso del colmo della copertura, una superficie netta calpestabile massima di 387.51 mq e un conseguente volume netto massimo di 1046.27 mc;

- immobile "B" - abitazione a due livelli fuori terra e un piano interrato, con copertura a falde inclinate "a capanna", parzialmente addossata al confine Ovest, collegata in aderenza a Nord all'immobile "A". Per questo fabbricato si possono prevedere un'altezza massima di 7.70 ml all'intradosso del colmo della copertura, una superficie netta calpestabile massima di 265.08 mq e un conseguente volume netto massimo di 821.66 mc;
- immobili "C" e "D" – autorimesse pertinenziali con sviluppo al solo piano terra e copertura a falde inclinate "a capanna", con un piano interrato per la sola porzione "C", posizionate ad una distanza minima di 10.00 ml dalla cinta muraria medievale. Per questo manufatto si possono prevedere un'altezza massima di 3.70 ml all'intradosso del colmo della copertura, una superficie netta massima complessiva di 150.48 mq e un conseguente volume netto massimo di 361.14 mc;
- immobile "F" - abitazione a due livelli fuori terra e un piano interrato, con copertura a falde inclinate "a capanna", integralmente addossata al confine Est. Per questo fabbricato si possono prevedere un'altezza massima di 7.88 ml all'intradosso del colmo della copertura, una superficie netta calpestabile massima di 355.18 mq e un conseguente volume netto massimo di 958.99 mc;

Le caratteristiche tipologiche dei fabbricati di nuova costruzione saranno conformi al contesto urbanistico e architettonico circostante, saranno adottate le proporzioni classiche del Centro Storico di Cittadella per quanto concerne la forma degli immobili, le dimensioni e la disposizione delle finestrate, l'andamento e lo sviluppo delle coperture, il tutto per garantire uniformità, coerenza e mitigazione dell'impatto visuale.

Particolare riguardo sarà rivolto all'affaccio "della corte" verso la cinta medievale, al punto che si è inteso porre alla base del terrapieno, che verrà ricostruito, solamente i fabbricati pertinenziali di dimensioni ed

altezza ridotte al solo pianterreno (autorimesse), la cui parte centrale senza tamponature, garantirà ampia permeabilità visiva verso la cinta muraria.

L'intervento di recupero, nel suo concludersi, prevedrà infine la sistemazione e la valorizzazione delle aree scoperte, con particolare attenzione alla piantumazione di idonee alberature e la salvaguardia del platano monumentale centrale esistente.

Cittadella, li **25.04.2019**

(Per conto dei Sigg. Pontarollo Ruggero e Pontarollo Emilio)

il Geom. Giorgio Brotto:

il Geom. Giovanni Brotto:

(Per conto del Sig. Pontarollo Ivan)

l'Ing. Paolo Pellizzari:
