

COMUNE DI CITTADELLA

RELAZIONE TECNICA-DESCRITTIVA **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO PER DEMOLIZIONE DI FABBRICATI IN CAT. E, CAMBIO D'USO UNITA'DIREZIONALE AL PIANO TERRA, ACCORPAMENTO E RISTRUTTURAZIONE PER RICAVO DI UNA UNITA' RESIDENZIALE, PREVIO DECLASSAMENTO PORZIONE DI FABBRICATO DA CAT. B A C.
PRATICA PER ACCEDERE AGLI INCENTIVI PREVISTI DALLA L. n. 77 del 17/07/2020 - - SUPERBONUS 110%.

DITTA: DIDONE' GIANPIETRO

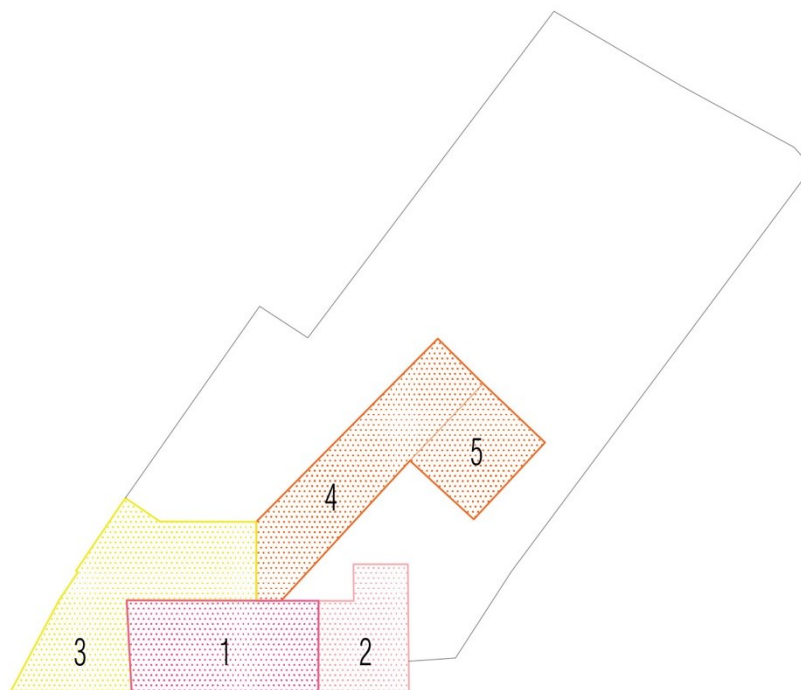
Il fabbricato oggetto di intervento appartiene al Sig. DIDONE' GIANPIETRO, è sito nel Comune di Cittadella in Piazza Facchetti, ed è censito al N.C.T. Fog. 33 Mapp. N. 74, 989 e al N.C.E.U. Fog. 33 part. n° 74 sub 2,3,4 e part. n° 989 sub 6,7,9.

Tale area viene classificata dal P.I. vigente "Zona A1 – Centro storico".

La proprietà attuale è composta dai seguenti fabbricati:

L'edificio è composto da 5 porzioni di fabbricato di diversa categoria di protezione:

- Porzione di fabbricato n. 1 di categoria "B";
- Porzione di fabbricato n. 2 di categoria "C";
- Porzione di fabbricato n. 3 di categoria "D";
- Porzioni di fabbricato n. 4 e 5 di categoria "E" (riclassificazione approvata con Variante n.3 al Piano degli Interventi).



DESCRIZIONE INTRODUTTIVA:

La proprietà attuale è composta dai seguenti fabbricati:

- Fabbricato n. 1 di categoria B che si sviluppa su tre livelli fuori terra con destinazione direzionale al piano terra e residenziale al piano primo e secondo;
- Fabbricato n. 2 di categoria C, è l'ampliamento del fabbricato n. 1 costruito in fase successiva e che si sviluppa anch'esso su tre livelli fuori terra con destinazione residenziale e le stesse caratteristiche prospettiche;
- Fabbricato n. 3 di categoria D che si sviluppa su due piani fuori terra con destinazione magazzino al piano terra e residenziale al piano primo;
- Fabbricato n. 4 di categoria E con destinazione commerciale, sviluppato a piano terra legittimato con la sanatoria edilizia 47/85;
- Fabbricato n. 5 di categoria E con destinazione a garage e legittimato con la sanatoria edilizia 47/85;

I fabbricati n. 3 e 4 sono stati acquistati nel 2019 dalla ditta Tronco.

I fabbricati n. 4 e 5 sono stati declassati da cat. C a cat. E con Variante n.3 al Piano degli Interventi.

Con la stessa Variante n.3 al Piano degli Interventi è stato individuato il sedime dove accorpate verso nord/est, il nuovo volume al fabbricato principale fronte strada, derivante dalla demolizione dei fabbricati n. 4 e 5 di cat. E.

Nel catasto Napoleonico del 1809 e Austriaco del 1938 infatti non vi è presenza in mappa di nessun fabbricato in oggetto; solo nel catasto impianto del 1904 è presente il fabbricato n. 1 di categoria B; Il fabbricato n. 5 infatti, costruito intorno agli anni 60 con destinazione a garage, è di piccole dimensioni e con copertura a falda unica di poca pendenza non riconducibile alle tipologie del centro storico; inoltre risulta costruito con materiali economici come blocchi in cemento e non presenta rifiniture di pregio.

Il fabbricato n. 4, costruito nel 1966 con destinazione a cella frigo/deposito di un negozio ortofrutticolo, è di forma trapezoidale lungo e stretto, anch'esso con copertura a falda unica di poca pendenza e costruito con blocchi di cemento.

Vista quindi la bassa qualità architettonica dei fabbricati descritti e al fine di riqualificare l'area, l'intervento consiste nella demolizione dei fabbricati di categoria "E" e l'accorpamento della volumetria a nord del corpo principale.

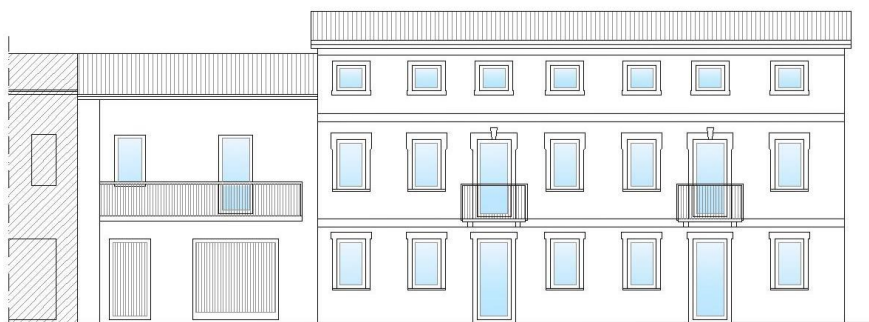
FABBRICATO NR.1 E NR.2:

Il progetto non prevede modifiche al prospetto sulla piazzetta a sud, così come i muri perimetrali originari del fabbricato verranno mantenuti, realizzando delle aperture per la distribuzione interna al piano terra e al piano primo. Non è previsto lungo il prospetto verso la piazzetta un cappotto esterno. Internamente il progetto prevede modifiche ai setti per una nuova distribuzione. La scala attuale, in cemento armato, che collega il piano terra e il piano primo, viene riprogettata per servire tutti tre i piani. La scala al piano primo, sempre in cemento armato, viene demolita per lasciare spazio ad un ascensore per favorire l'accesso ai tre piani.

I solai esistenti, in latero cemento, non vengono demoliti, ma rinforzati con interventi puntuali di irrigidimento. Anche il tetto, sempre in cemento e laterizi, non viene modificato; verrà migliorato l'isolamento termico attraverso un pacchetto coibente. Il progetto prevede, per motivi statici e di isolamento termico, il rifacimento del primo solaio contro terra.

FABBRICATO NR.3

Il prospetto lungo la piazzetta viene mantenuto, viene modificata la forometria. I solai ed il tetto, sempre in latero cemento, vengono mantenuti. All'interno il progetto prevede la modifica dei setti interni. La scala in cemento armato viene riprogettata, nella stessa posizione. Nel prospetto a nord verso giardino, il muro perimetrale viene demolito e ricostruito per motivi statici e viene modificata la forometria.



PROSPETTO SUD - stato di fatto



PROSPETTO SUD - stato di progetto

FABBRICATO NR. 4 e 5

Il prospetto nord, dove attualmente sono presenti una serie di superfetazioni di categoria D, viene nel progetto regolarizzato, demolendo i corpi di fabbrica e realizzando una nuova muratura rettilinea. Questo nuovo muro verrà isolato tramite un cappotto di isolamento termico coperto con un nuovo tetto con la falda della stessa inclinazione di quella del fabbricato nr. 1. È prevista la modifica della forometria esistente.



PROSPETTO NORD - stato di fatto



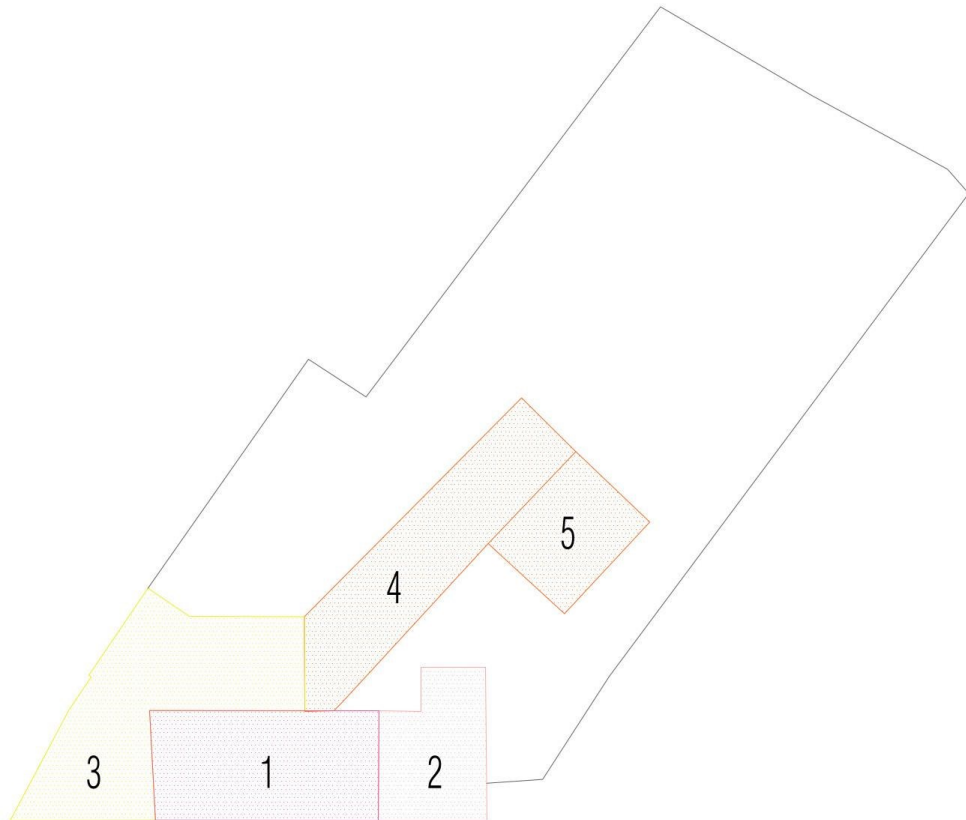
PROSPETTO NORD - stato di progetto

RELAZIONE INTERVENTO DI DECLASSAMENTO FABBRICATO 1
DA CATEGORIA “B” a “C”

L'immobile oggetto di intervento, di proprietà di Gianpietro Didonè, è situato in piazza Facchetti n. 4-5-6-7 ed è censito al N.C.E.U. Foglio 33, Particella 74, subalterni 2,3,4 e Particella 989, subalterni 6,7,9.

All'interno del lotto l'edificio è composto da:

- Porzione di fabbricato n. 1 di categoria “B” ;
- Porzione di fabbricato n. 2 di categoria “C”;
- Porzione di fabbricato n. 3 di categoria “D”;
- Porzioni di fabbricato n. 4 e 5 di categoria “E” (riclassificazione approvata con Variante n.3 al Piano degli Interventi)



Nello specifico si analizza la porzione di fabbricato n.1 classificata attualmente in categoria “B”. Dal confronto con il Catasto storico Impianto del 1904 (il primo in nostro possesso in cui risulti la presenza di un edificio, di altezza ignota, in questo lotto) si evince che la porzione di fabbricato in oggetto non coincide con il fabbricato originario che invece si estendeva verso Sud fino al palazzo al civico 3. Dunque si può presupporre che l'edificio sia stato parzialmente demolito, per poi, successivamente intorno agli anni '60, ri-completare la cortina di costruito su Piazza Facchetti con la nuova porzione, classificata oggi in categoria “D”, di altezza inferiore e caratteristiche morfologiche e compositive differenti, come si nota anche dal prospetto Sud-Est.

SOVRAPPOSIZIONE PIANTA E CATASTO IMPIANTO 1904



PROSPETTO NORD-OVEST INTERNO

Il prospetto interno verso il giardino è stato invece completamente alterato e coperto dalle superfetazioni e ampliamenti costituiti dalla porzione n.2 in categoria “D”; non vi è traccia delle vecchie forometrie e la presenza del corpo antistante più basso, con copertura slacciata dalla copertura del corpo principale, impedisce la lettura della parte dell'edificio originario ancora esistente.

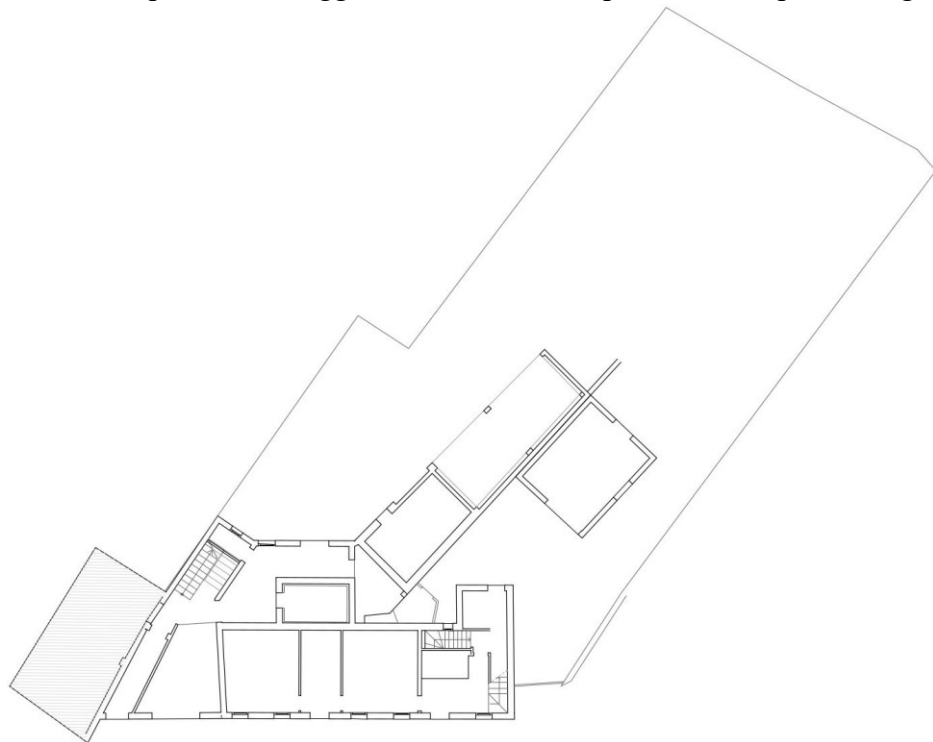


PROSPETTO SUD-EST PRINCIPALE

Per quanto riguarda il fronte su Piazza Facchetti, le cornici, i marcapiani e gli elementi decorativi che caratterizzano la facciata principale sono sicuramente posteriori all'impianto del primo fabbricato e conferiscono carattere di uniformità al prospetto. La lettura unitaria della facciata è data inoltre dalla dimensione e dall'allineamento delle forometrie che la compongono.



All'interno, al piano terra, l'impianto tipologico è alterato in maniera consistente sia dall'assenza della scala centrale di fronte all'ingresso principale che, non di meno, dal muro leggermente in diagonale che delimita a Sud la porzione in oggetto e si inserisce "spezzando" la pianta originale.



PIANTA STATO DI FATTO - PIANO TERRA

Se esaminiamo le planimetrie catastali risalenti al 1985, il subalterno 3, composto dal solo piano terra della porzione n.1, è completamente scollegato dal subalterno 2, che comprende invece la parte rimanente del piano terra a Nord e gli interi piani primo e secondo; questa suddivisione apre l'ipotesi che l'edificio originario presente nel catasto storico del 1904 potesse svilupparsi anche solo al piano terra e dunque che i due piani superiori possano risalire ad anni successivi, ma di questo non vi è alcun riscontro. Inoltre si nota come già nel 1985 non ci fosse alcuna scala di collegamento di fronte all'ingresso principale. Alla luce dei documenti in nostro possesso e dell'analisi sullo stato di fatto, l'edificio originario rappresentato nel Catasto Impianto 1904 ha perso completamente le sue connotazioni tipo-morfologiche di origine, sia in riferimento ai prospetti esterni, sia per quel che riguarda le piante e il distributivo interno. La prova definitiva è costituita dai materiali costruttivi, dagli orizzontamenti e dalla copertura che sono tutti in LATEROCEMENTO, non esiste nessuna traccia di solai in legno, di travature sulla copertura, e il muro che al piano terra individuerrebbe il confine tra edificio di Categoria B con la parte invece in categoria C risulta di una dimensione e di una sezione non compatibili con un muro di confine esterno. Pertanto, si ritiene che la porzione di edificio preso in esame sia caratterizzato da un impianto tipologico rimaneggiato ed alterato e quindi non più riconoscibile.

Si richiede dunque di considerare una riclassificazione nella Categoria "C" della porzione di fabbricato in oggetto.

In questo modo i futuri interventi sull'intero edificio potranno essere finalizzati alla trasformazione e all'adeguamento dell'immobile in modo da favorirne il riuso per la destinazione residenziale.

Si possono ipotizzare inoltre interventi atti valorizzare il carattere unitario della facciata principale.

DECLASSAMENTO DEL FABBRICATO - integrazione

Il declassamento della porzione del fabbricato lato ovest di Categoria "B" alla Categoria "C" è scaturita dall'analisi dello stato di fatto.

L'edificio originario rappresentato nel catasto impianto 1904 ha perso completamente le sue connotazioni tipo morfologiche di origine, sia in riferimento ai prospetti esterni, sia per quel che riguarda le piante e il distributivo interno. Il fabbricato dello stato originario è già stato rimaneggiato nel corso degli anni. Le finiture tra il fabbricato di Categoria B e il fabbricato di Categoria C risultano uguali nei materiali costruttivi, dagli orizzontamenti e dalla copertura e sono tutti in latero-cemento, non esistono traccia di solai in legno e di travature sulla copertura.

Il muro che divide l'edificio Categoria B e l'edificio Categoria C risulta di una dimensione non compatibile con un muro di confine esterno.

Le finiture interne tra l'edificio Categoria B e l'edificio Categoria C sono da ritenersi uguali, eseguite nello stesso periodo, anche se contraddistinte con due Categorie diverse.

Le definizioni nelle N.T.O. la dicitura edifici Categoria “B” è la seguente “*Gli edifici appartenenti alla cat. B sono caratterizzati da un impianto tipologico-morfologico **riconoscibile**; mentre per gli edifici di Categoria “C” la descrizione è: “*Gli edifici appartenenti alla Categoria “C” sono caratterizzati da un impianto tipologico **rimaneggiato ed alterato** e quindi **non più riconoscibile.....**”.**

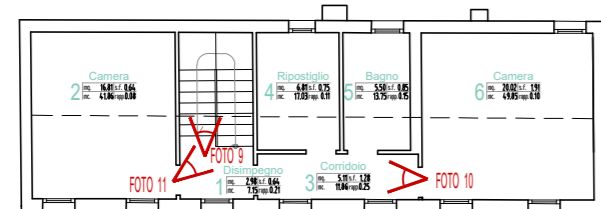
Pertanto, si ritiene che la porzione di edificio preso in esame sia caratterizzato da un impianto tipologico rimaneggiato ed alterato e quindi non più riconoscibile.

Si richiede dunque di considerare una riclassificazione nella Categoria “C” della porzione di fabbricato in oggetto. (vedi tavola particolari D).

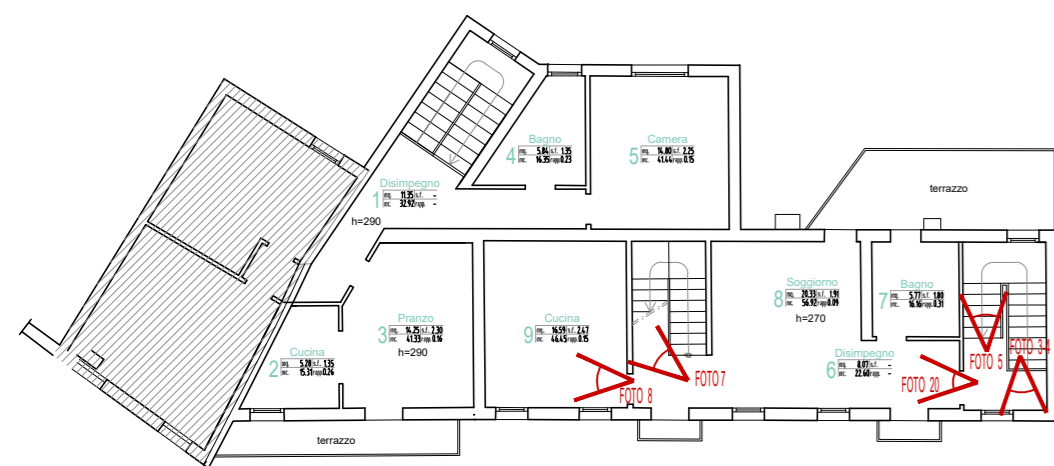
Cittadella, lì 01/03/2022

IL TECNICO
ARCH. D'ALVISE GIOVANNI

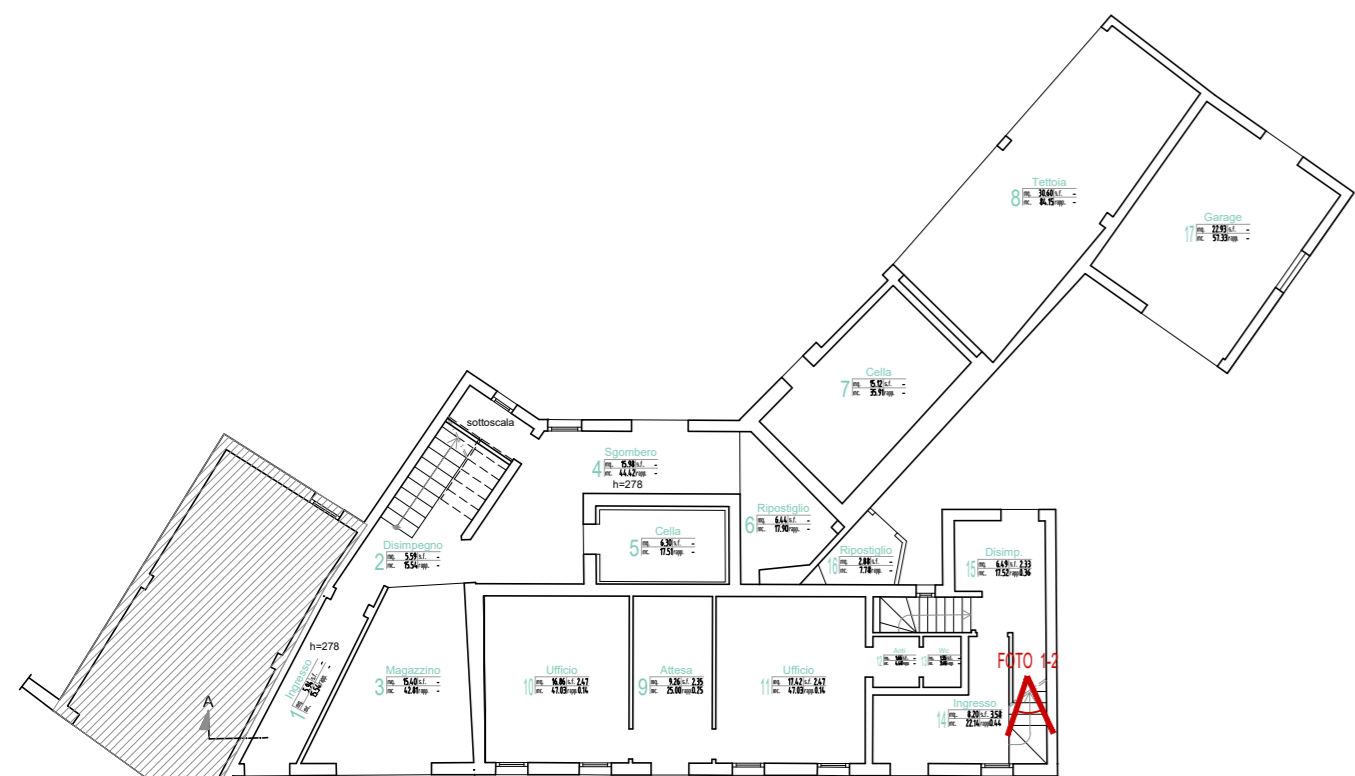




PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

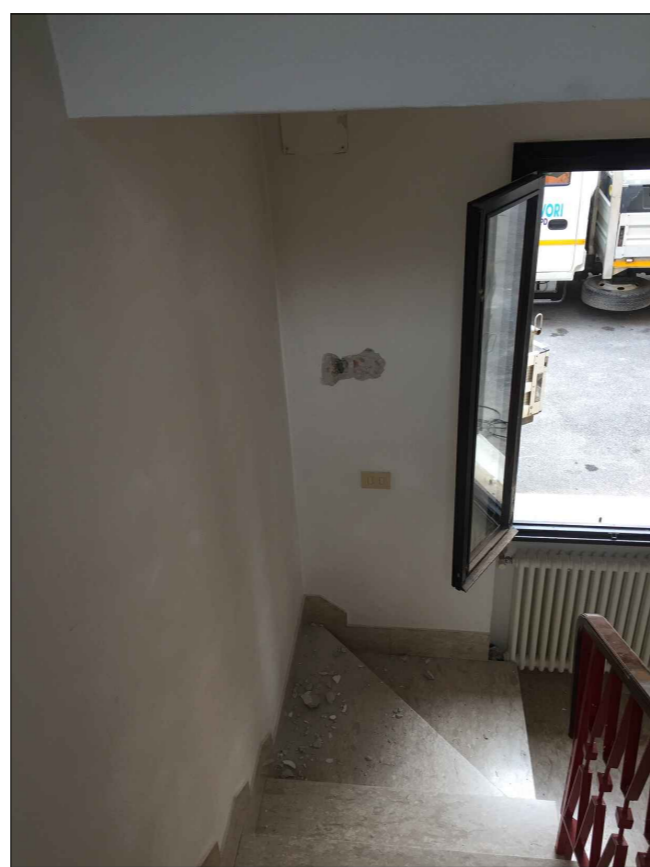


FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

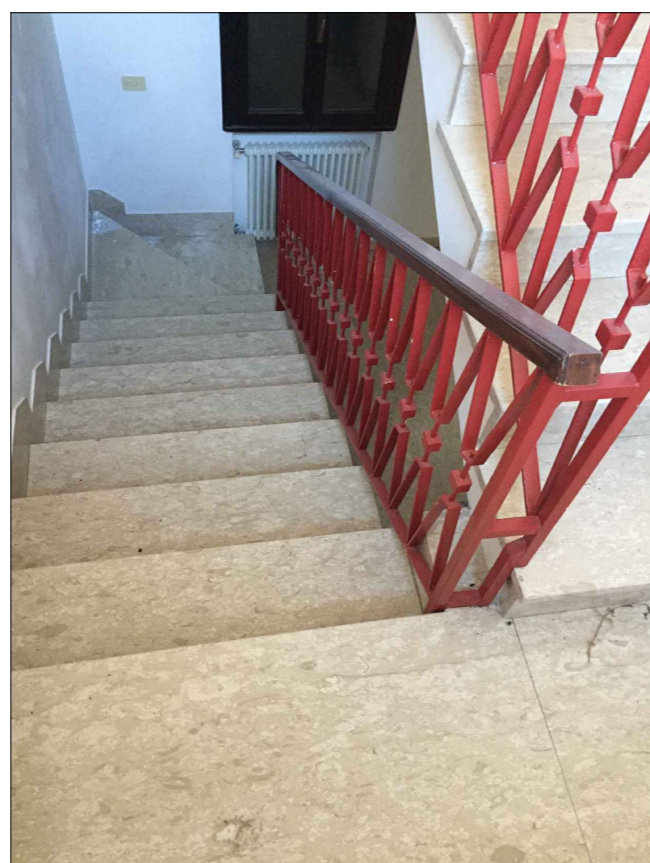


FOTO 5

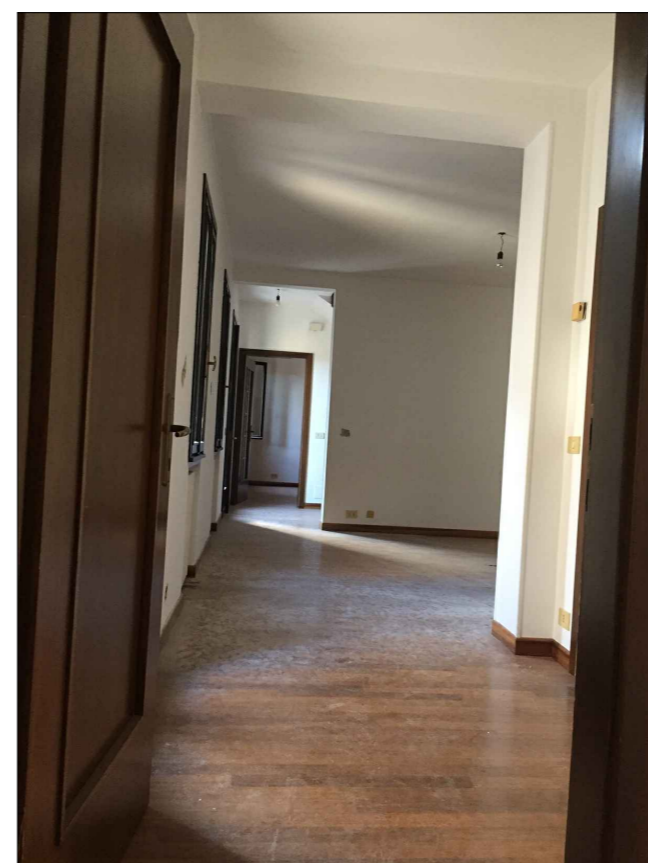


FOTO 6

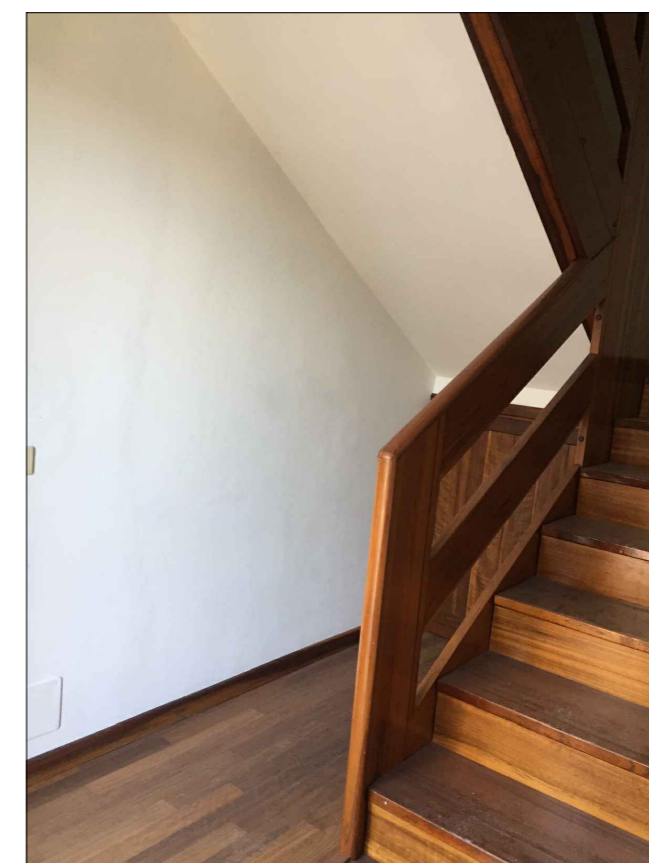


FOTO 7

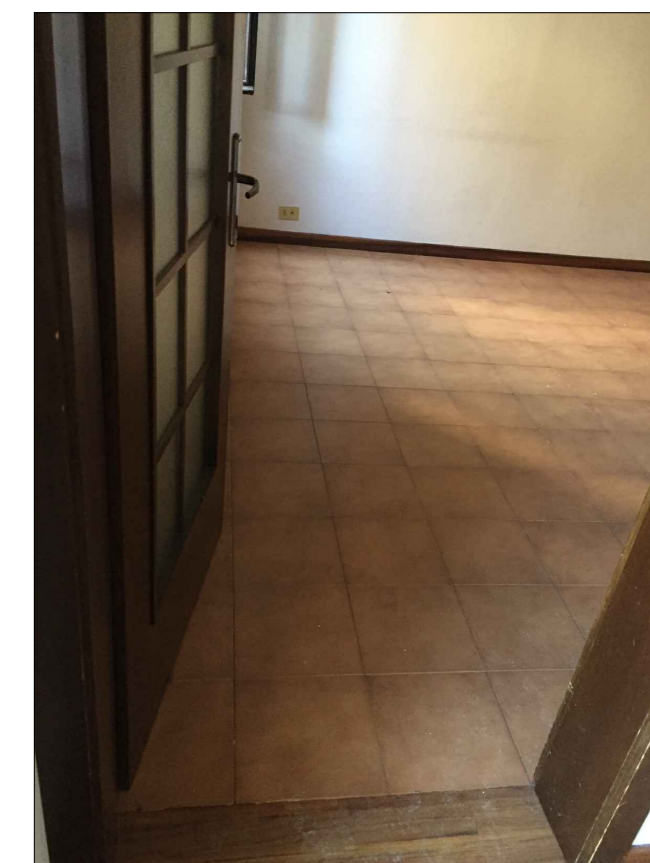


FOTO 8

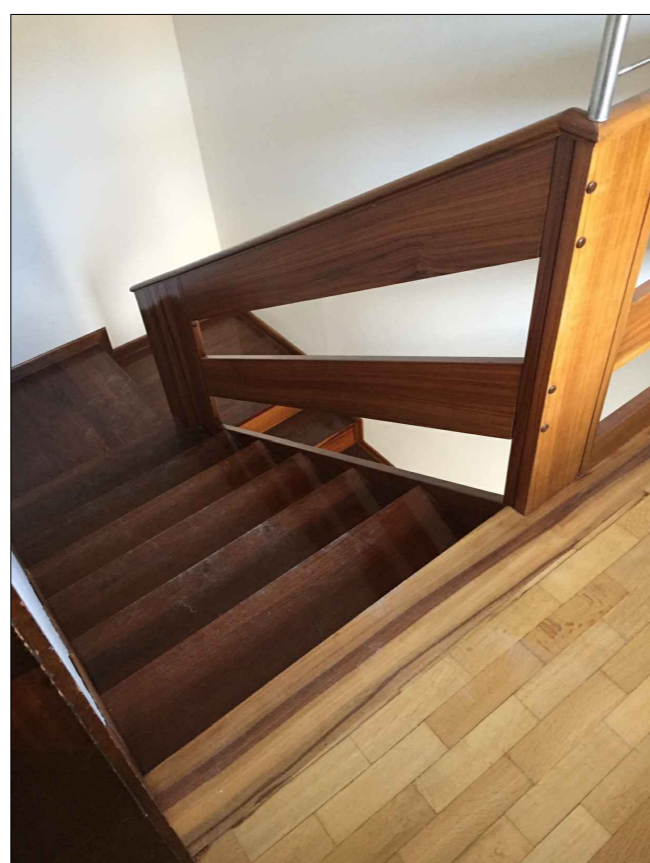


FOTO 9

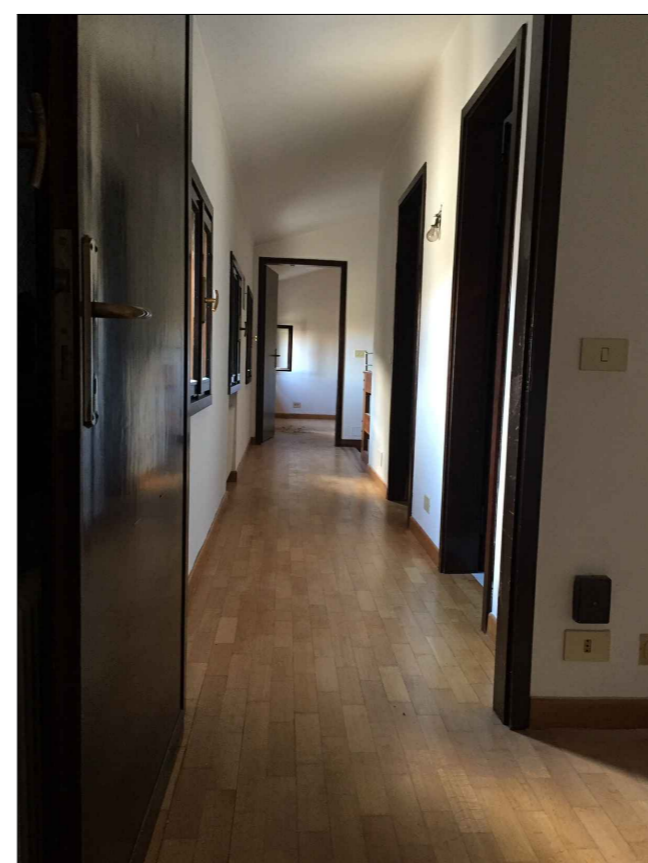


FOTO 10

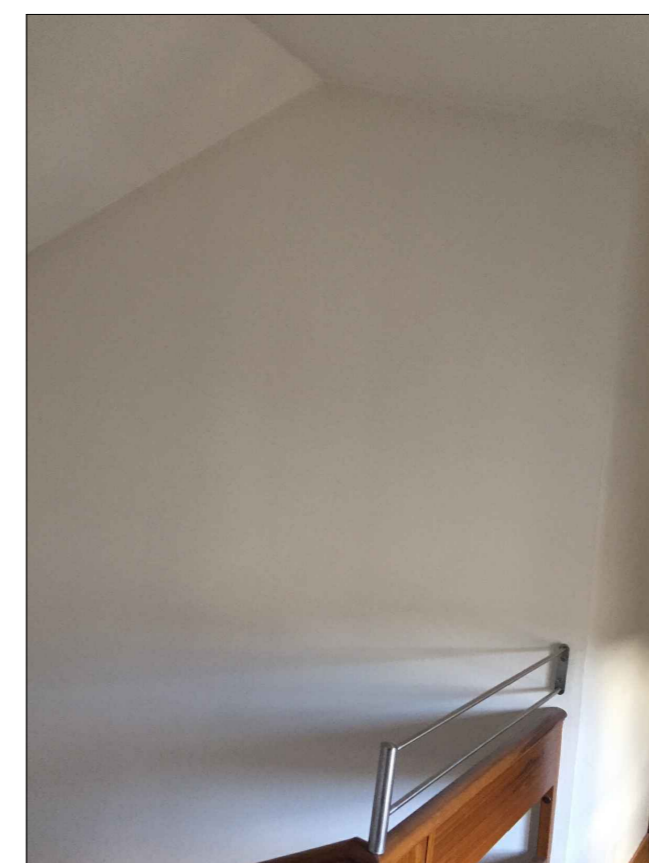


FOTO 11

giovanni d'alvise architetto

Via Macello, 65 - 35013 Cittadella (PD) - Tel. Fax 049/5970114 - Cell. 348/8822370
E-mail: dalvise.giovanni@tiscalinet.it - Cod. Fisc. DLV GNN 64C13 C743Z - Partita IVA 01308360286

tavola n.:	oggetto:	timbro:
D	PIANO DI RECUPERO PER DEMOLIZIONE DI FABBRICATI IN CAT. E, CAMBIO D'USO UNITA' DIREZIONALE AL PIANO TERRA, ACCORPAMENTO E RISTRUTTURAZIONE PER RICAVO DI UNA UNITA' RESIDENZIALE, PREVIO DECLASSAMENTO PORZIONE DI FABBRICATO DA CAT. B A C. PRATICA PER ACCEDERE AGLI INCENTIVI PREVISTI DALLA L. n. 77 del 17/07/2020 - - SUPERBONUS 110%.	
disegno scala:	denominazione del disegno:	data:
	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Marzo 2022

committente: DIDONE' GIANPIETRO