

STUDIO TECNICO MERLO geom. GUIDO

Borgoricco(PD), cap. 35010, Via della Pieve n. 49
Tel. 049 5798704 cell. 335 8101380 - mail. info@studiotecnicomerlo.it
Cod. Fisc. MRL GDU 55H05 B563R
P.iva: 03220600286

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Ditta:

PROPRIETA' A: Bellato Lucia, Antonini Carla, Antonini Lucia

PROPRIETA' B: Bellato Maurizio, Bellato Giampaolo, Bellato Roberto, Bellato Daniele, Bellato Nicola

PROPRIETA' C: Bellato Michele, Bellato Francesco

Identificazione catastale:

PROPRIETA' A: C.U: Fg. 18, Mapp. 69, Sub. 3-4-5-6-7-8 Comune di Borgoricco Via della Pieve 23-25-25

PROPRIETA' B: C.U: Fg. 18, Mapp. 69, Sub.9 Comune di Borgoricco Via della Pieve 56

C.T: Fg. 18 Mapp. 152 Comune di Borgoricco

PROPRIETA' C: C.U: Fg. 18, Mapp. 131, Sub. 3-4-5-6 Comune di Borgoricco Via della Pieve 62-68B

Promissario acquirente

Bezzegato Michele, Artuso Denis, Merlo Guido, Karaboia Damiano, Masiero Enrico, Mulaj Hamdi

Oggetto: Piano di recupero denominato “La Corte” per ristrutturazione del compendio immobiliare mediante demolizione e ricostruzione al fine di ricavare 9 alloggi residenziali con caratteristiche antisismiche ed elevati standard energetici

L'area oggetto di intervento è situata nel Comune di Borgoricco (PD), nella frazione di S. Eufemia adiacente alla “piazza Beata Suor Elisabetta Vendramini”, la quale confina ad ovest con Via della Pieve e a sud con la strada che conduce nel quartiere “Don Bosco”. L'area è individuata dal P.I. in zona C.1.1, e più precisamente è identificata come “zona di degrado”. Dunque, in conformità alle N.T.O. del Comune di Borgoricco all'art. 13, con la presente viene presentato il piano di recupero poiché si intende procedere con interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione.

Si fa presente che il compendio immobiliare attualmente è assoggettato, come tutto il territorio del Comune di Borgoricco, solamente al vincolo paesaggistico per la presenza dell'Agro-centuriato (D. Lgs 42/2004 all'art. 142 comma 1 lettera m – “Zone di interesse archeologico”). Non sono presenti invece vincoli storico-monumentali nel fabbricato. Pertanto, è ammessa la ristrutturazione edilizia anche attraverso demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma del sedime e dei prospetti ai sensi dell'art. 3 Dpr 380/2001 lett. d.

Nel redigere il piano di recupero si è tenuta in considerazione la storia del fabbricato. Dall'analisi del catasto austriaco del 1845 (immagine A) si può osservare che l'edificio originario presentava un impianto ad “L”, dove una porzione era rivolta ad ovest verso via della Pieve e l'altra a nord verso la “piazza Beata Suor Elisabetta Vendramini”. Analizzando invece l'impianto del fabbricato nel catasto austro-italiano del 1853 (immagine B), si osserva che la porzione di fabbricato rivolta verso via della Pieve viene prolungata in direzione nord mentre la porzione rivolta verso la piazza rimane invariata. Nella mappa Italiana di primo impianto del 1939 (immagine C) il corpo di fabbrica rivolto verso via della pieve rimane il medesimo, mentre la porzione a nord viene demolita per fare spazio ad un nuovo edificio indipendente ruotato rispetto al precedente, disposto nell'asse N-S. Dalla lettura delle mappe catastali si deduce quindi che la facciata che dà su via della Pieve, schermando il lotto e formando di fatto una corte interna è un elemento architettonico che si è contraddistinto nella storia del compendio immobiliare. Per questa ragione tale elemento planimetrico va tenuto in considerazione nel piano di recupero, garantendo la conservazione del tessuto storico del paese.



Immagine A – catasto austriaco del 1845



Immagine B – catasto austro-italiano deL1853

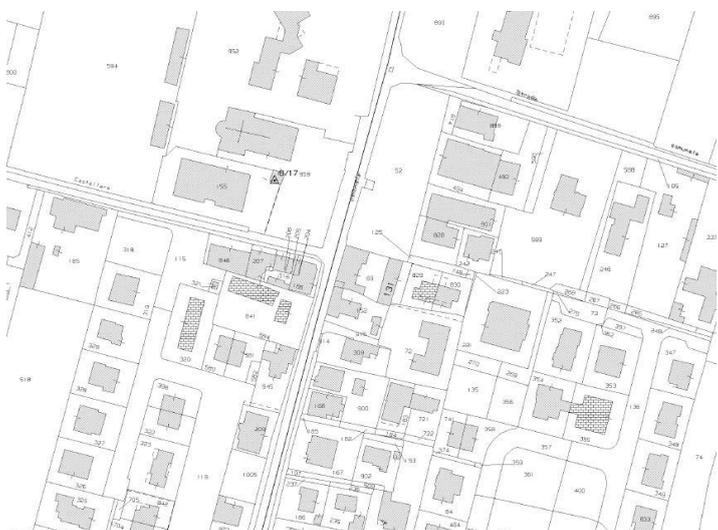


Immagine C – catasto italiano del 1939

A livello planivolumetrico si intende rispettare il tessuto della configurazione del 1939, ripulendo gli edifici dalle superfetazioni in modo da ottenere dei fabbricati di progetto ottimizzati nella modularità della forma.

Per quanto riguarda i prospetti del compendio esistente, nella facciata ovest fronte strada ed in quella nord fronte piazza, si osserva una certa regolarità sulla disposizione dei fori finestra, lo stesso rigore si intende seguirlo nelle facciate di progetto. Sempre nell'edificio esistente, le facciate rivolte verso la corte attualmente non presentano nessuna regola, si tratta infatti di corpi di fabbrica che si sono aggregati l'uno sull'altro negli anni senza nessuna logica. Le facciate di progetto dentro la corte nulla avranno a che vedere con queste superfetazioni, ricercando piuttosto una modularità che dia continuità con i fronti principali.

I fabbricati insistenti nell'area di intervento attualmente versano in condizioni critiche in quanto ci sono parti già crollate e parti pericolanti. Proprio per questa ragione si rende indispensabile un intervento di demolizione e ricostruzione, che preveda nuove strutture antisismiche ed alti standard energetici.

Come nello stato di fatto anche nel progetto il tessuto edilizio racchiude una corte, tuttavia se la corte attualmente risulta privata e recintata, nel progetto di recupero è previsto un percorso urbano pedonale che trova il proprio punto di partenza nella piazza, che successivamente attraversa l'area da nord a sud e che poi si dirama ad ovest su due percorsi che sfociano attraverso gallerie pubbliche nel marciapiede lungo via della Pieve. Il fabbricato sarà costituito da 9 appartamenti (5 con open space salotto-pranzo, locale tecnico, due bagni e tre camere e 4 con open space salotto-pranzo, locale tecnico, due bagni e due camere) tutti dotati di un'autorimessa e di un posto auto esterno. Gli appartamenti al piano terra sono dotati di portico e giardino mentre gli appartamenti al piano primo sono dotati di logge e terrazze. Il concept del prospetto che scherma il lotto rispetto a via della Pieve viene mantenuto, tuttavia la facciata viene arretrata di 2.5m rispetto lo stato di fatto, in modo da allargare la sede del marciapiede pubblico e da garantire maggior sicurezza alla viabilità.

Il fabbricato di progetto verrà realizzato con telaio antisismico in calcestruzzo armato e copertura antisismica in legno. L'edificio godrà di alti standard in materia di risparmio energetico: coibentazione della fondazione, delle pareti perimetrali e della copertura, infissi triplo vetro in PVC, impianto di riscaldamento a pavimento in pompa di calore, impianto di climatizzazione, impianto fotovoltaico con sistemi di accumulo. Dal punto di vista architettonico, il nuovo fabbricato verrà rifinito con materiali che ricordano la tradizione locale attraverso tinte tenui, coppi in copertura, ringhiere in acciaio con montanti tubolari, marciapiedi di tipo betonelle "Borgo Veneto" colore terra ossidata, cordonate di ghiaia e piccole colonnine marmoree che delimitano gli spazi pubblici dagli spazi privati.

Le nuove utenze del complesso oggetto di ricostruzione riguarderanno: lo smaltimento delle acque nere e delle acque bianche verso la pubblica fognatura, l'allacciamento di un nuovo acquedotto, di un nuovo contatore Enel, di un nuovo contatore gas/metano e nuovo allacciamento Telecom e fibra. Inoltre, è prevista un'area ecologica per la raccolta dei rifiuti.

Nel complesso condominiale, e più precisamente nell'ala sud-ovest, verrà realizzata una sala comune per le riunioni di condominio, la stessa potrà essere all'occorrenza attrezzata come sala giochi cohousing.

Dal punto di vista urbanistico il tessuto storico viene rispettato, ma nel contempo il lotto viene decongestionato. Infatti, il volume dello stato di fatto calcolato secondo l'art.26 comma 3 del regolamento edilizio del Comune di Borgoricco è di 4'634,86 mc, mentre il volume di progetto, calcolato secondo la stessa norma è di 2'900,00 mc. La pavimentazione esterna sarà di tipo drenante con un indice di permeabilità del 70%. È stata condotta la verifica dei parcheggi ai sensi dell'art. 2 della L.122/1989 rispettando l'indice di 1 mq ogni 10 mc di costruzione considerando la somma dei posti auto interni, dei posti auto esterni e delle aree di manovra. La superficie catastale del lotto è di 1551 mq con un indice di edificabilità di 1,5 mc/mq (zona C.1 NTO art.4), dunque la volumetria edificabile è di 2'326,50 mc, pertanto la verifica rispetto all'indice di zona non è soddisfatta, tuttavia, in deroga, l'art. 13 delle NTO consente la ricostruzione del volume legittimato. Quindi è ammessa la costruzione di mc 2'900,00 < 4'634,86 mc. La distanza dei fabbricati di progetto dai confini è di 5 metri mentre tra pareti finestrate è di 10 metri ancorché sarebbe ammessa la stessa distanza dai confini legittimata dal fabbricato preesistente ai sensi dell'art. 2 del DPR 380/2001.

Contestualmente a questa istanza si richiede autorizzazione paesaggistica ordinaria ai sensi del D. Lgs 42/2004.

Gli interventi descritti sono finalizzati a migliorare il fabbricato sotto il profilo energetico e sismico per accedere agli incentivi statali previsti dalla legge n. 77 del 17/07/2020 e successive modificazioni ed integrazioni.





Borgoricco, 12 Dicembre 2022

Il progettista
Geom. Guido Merlo