

All'Ufficio Tecnico del

Comune di Camposampiero (PD)

INDAGINE FILOLOGICA

OGGETTO: PUA IN VARIANTE ALLA SCHEDA N.17 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.) DELLA ZONA AGRICOLA E2 DI TUTELA

Richiedente: Toaldo Valerio (proprietario)



Via Albarella n.23, Camposampiero (Pd)

Architetto Giulia Beghin

iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n.2745

Piazza Vittoria 6/3 35012 Camposampiero (PD)

beghingiulia@gmail.com giuliabeghinarchitetto@pec.it

p.iva 04285460285 cell 340/6179237 tel 049/5791045 fax 049/9321665

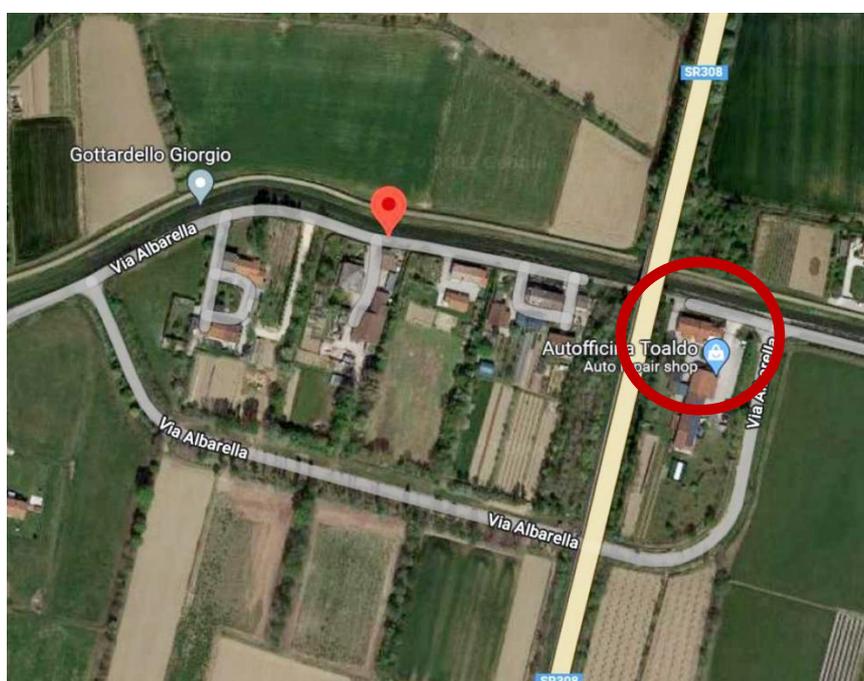
Progettista delle opere richieste con la presente istanza è la sottoscritta arch. Beghin Giulia iscritta all'Ordine degli architetti di Padova al n.2745.

Committente del progetto è il signor Toaldo Valerio, in qualità di proprietario degli immobili in oggetto.

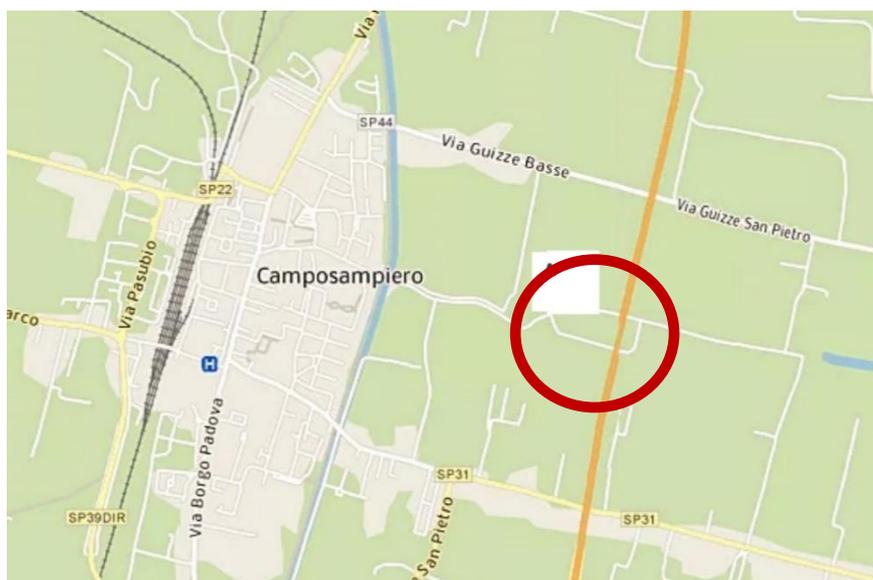
1 - Inquadramento generale dell'area - immobili oggetto di istanza

Oggetto della presente relazione è un edificio ad uso residenziale sito in via Albarella n.23, in area agricola esterna al centro abitato di Camposampiero (Pd). L'area si trova in prossimità della strada statale SS 308 che collega Castelfranco Veneto a Padova. Il lotto in oggetto confina a nord, sud ed est con via Albarella e a ovest con la strada SS 308; a nord scorre il fiume Muson Vecchio.

All'interno del già menzionato lotto sono presenti due distinti fabbricati: l'edificio residenziale a cui si è già accennato e un fabbricato adibito in parte ad officina meccanica e in parte ad annesso agricolo.



Ortofoto



Estratto stradale, via Albarella Camposampiero (Pd)

L'edificio residenziale è composto da una porzione più datata ad ovest e da una porzione più recente ad est. La porzione ad est era originariamente (anni '70) un manufatto ad uso legnaia e ricovero attrezzi agricoli, successivamente (negli anni '90 e nel 2013) è stata oggetto di cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e di lavori di ristrutturazione e ampliamento.

L'edificio è legittimato dai seguenti titoli edilizi depositati presso il Comune di Camposampiero:

- Concessione in sanatoria del 1991;
- Concessione edilizia del 1997 per ristrutturazione di porzione rurale;
- Variante alla C.E./97 per cambio di destinazione d'uso rilasciata nel 2002;
- Licenza di agibilità del 2004;
- Ampliamento ai sensi LR n.13/2011 del 2013;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità del 2016.

Si precisa che i titoli amministrativi elencati precedentemente si riferiscono nello specifico alla porzione di fabbricato ad est che non è interessata dal presente progetto. Nei confronti

della porzione ovest oggetto di istanza invece, non sono presenti titoli edilizio - amministrativi.

Il fabbricato è identificato catastalmente nel foglio 18, mappale 48, sub 8 del catasto fabbricati del Comune di Camposampiero, Pd.



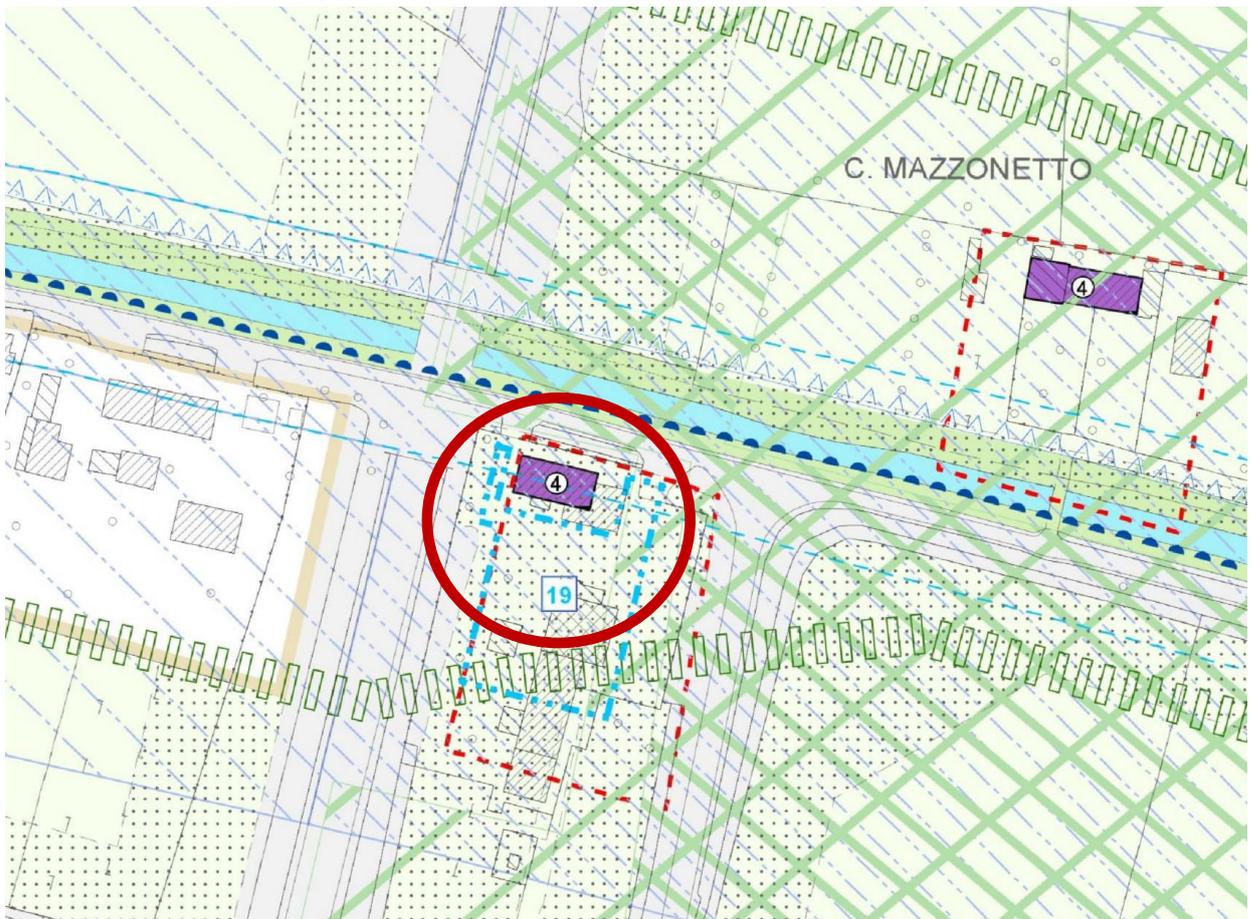
Estratto di mappa foglio 18 mappale 48 sub 8 catasto fabbricati Comune di Camposampiero

Di seguito vengono analizzati i vari estratti cartografici dello strumento urbanistico del Comune di Camposampiero con riferimento all'immobile interessato.

L'area in oggetto è classificata dal vigente Piano degli Interventi in *Zona agricola E*. L'area rientra in *ambito naturalistico di livello regionale e zona di tutela e fascia di rispetto*

ai sensi dell'art. 41 della LR 11/2004 per la vicinanza al fiume Muson Vecchio che scorre a nord dell'edificio.

E' inoltre presente il vincolo della fascia di rispetto stradale ai sensi del D.Lgs n. 285/92 per la presenza della strada statale SS 308 che collega Castelfranco Veneto a Padova.



Estratto Piano degli Interventi



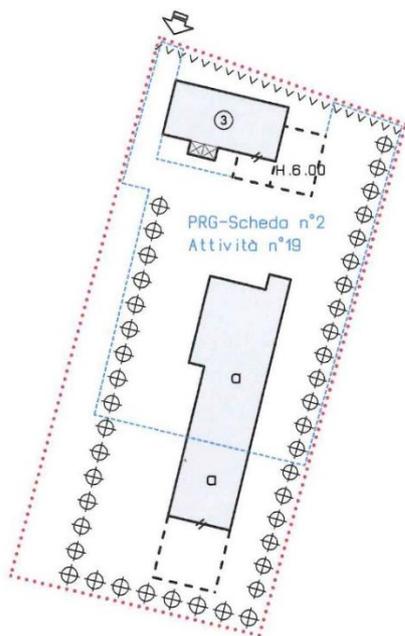
Edificio e Fiume Muson Vecchio



Edificio e Strada Statale SS 308

Come illustrato nella carta dei vincoli riportata di seguito, l'area è sottoposta anche a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art. 142, per la presenza dell'agro centuriato romano e del fiume Muson Vecchio.

PREVISIONE PLANIVOLUMETRICA SCALA 1:1000



LEGENDA

-  perimetro area edificata di riferimento
-  edifici esistenti da confermare
-  parti edificate da demolire
-  limite massimo inviluppo edificabile
- H.0.00 altezza massima
-  altezza corpo di fabbrica adiacente
-  distanza minima
-  portico
-  allineamento edificato
-  riallineamento recinzione
-  filare alberi/siepe campestre
-  grado di tutela
-  destinazione d'uso residenziale
-  destinazione d'uso agricola
-  accesso carraio

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a parte relativa all'attività artigianale è normata dalla scheda n°2 di PRG.

SISTEMAZIONE PROGETTUALE ORIENTATIVA



PARAMETRI URBANISTICI

SLP RESIDENZIALE

confermata	mq. 227
da demolire	mq.
da costruire/ricostruire	mq.
ricavabile da cambio d'uso	mq. 51

SLP AGRICOLA

confermata	mq. 128
da demolire	mq.
da costruire/ricostruire	mq. 100

SLP ALTRI USI

(...)	mq.
-------	-----

PREMIO INCENTIVANTE RESIDENZIALE

da costruire/ricostruire	mq. 205
ricavabile da cambio d'uso	mq.

Scheda n. 17 con indicato il grado di tutela 3

L'art. 18 delle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato Zona Agricola E2 associa al predetto grado di tutela 3 gli *edifici in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio e qualità, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico*.

Per i fabbricati con grado di tutela 3 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di tipo B, come previsto dall'art. 18 comma 6 delle già menzionate norme tecniche.

La descrizione di cui sopra ha evidenziato che il Piano Particolareggiato della Zona E2 assegna all'area in oggetto il grado di tutela "3". Tuttavia, emerge una contraddizione con l'elaborato planimetrico del vigente Piano degli Interventi, il quale assegna alla medesima area, il diverso grado di tutela "4" così come indicato nel sottostante estratto cartografico.



Estratto P.I.

3 – Abitazione allo stato di fatto

L'abitazione in oggetto è di tipo bifamiliare, è sviluppata su due piani fuoriterza e presenta un corpo principale di forma rettangolare a cui è stato aggiunto successivamente sul lato est un nuovo volume leggermente traslato verso sud. La porzione di edificazione più recente è occupata dal richiedente Toaldo Valerio mentre, nell'altra porzione più datata abita il figlio.

La porzione abitativa di progetto è quella più datata, posta sul lato ovest e composta al piano terra dagli ambienti della zona giorno pranzo, cucina e locali di servizio e al piano primo da quattro camere da letto un bagno e un ripostiglio. Gli ambienti al piano terra sono caratterizzati da un'altezza compresa tra 2,27 m e 2,40 m.

La struttura è in muratura tradizionale con rivestimento superficiale in intonaco, la copertura è di tipo a doppia falda con manto di rivestimento in coppi, la lattoneria è in rame, i serramenti sono in legno con balconi alla padovana. Sul fronte sud è presente un porticato con colonne in mattoni.

L'abitazione allo stato di fatto presenta diverse problematiche legate alla vicinanza della strada statale che scorre ad est dell'immobile. Si avvertono infatti continue vibrazioni e rumori dovuti allo scorrimento continuo dei mezzi.

In particolare, si evidenziano i problemi statici del fabbricato dovuti alla presenza di una struttura muraria in mattoni e/o pietra priva di idonee strutture di fondazione e travi. Gli elementi costruttivi esistenti non sono legati strutturalmente tra loro risultando staticamente e sismicamente non a norma.

Oltre alle problematiche acustiche e statiche del fabbricato, si rilevano carenze dal punto di vista igienico sanitario legate in particolare alla già accennata altezza ridotta dei locali principali. L'altezza così ridotta rende i locali angusti e opprimenti, già poco luminosi a causa delle piccole finestrelle esistenti.

Foto dello stato di fatto:



Prospetto sud

Prospetto nord



Interni

4 – Catasti storici – sovrapposizioni con la mappa catastale attuale

Informazioni circa la storia e la consistenza del fabbricato originario possono essere ricavate dall'analisi delle mappe catastali storiche conservate presso l'Archivio di Stato di Padova.

Ebbene, dalla sovrapposizione tra l'estratto di mappa attuale e le planimetrie dei catasti storici riportate di seguito, si può affermare che la sagoma del fabbricato ha subito trasformazioni significative nel corso dei secoli.

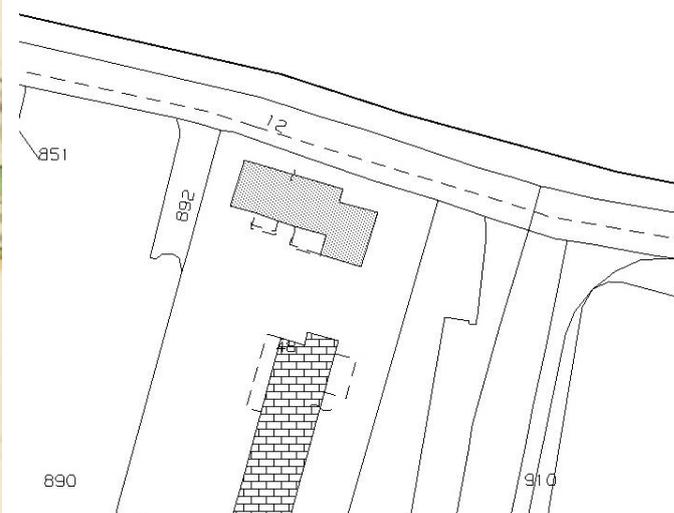
In particolare, dal confronto tra la mappa attuale e la planimetria del Catasto Austriaco del 1838 si evince che originariamente il fabbricato era caratterizzato da una rientranza sull'angolo nord-ovest e si presentava con una pianta diversa da quella odierna.

La stessa rientranza è ancora evidente nella sovrapposizione tra l'estratto di mappa attuale e la planimetria del Catasto Napoleonico del 1841.

Nella terza ulteriore sovrapposizione tra l'estratto di mappa attuale e la planimetria del Catasto Italiano del 1970 (derivante dal 1939) invece, la predetta rientranza non compare come conseguenza della edificazione dell'angolo sud-ovest.

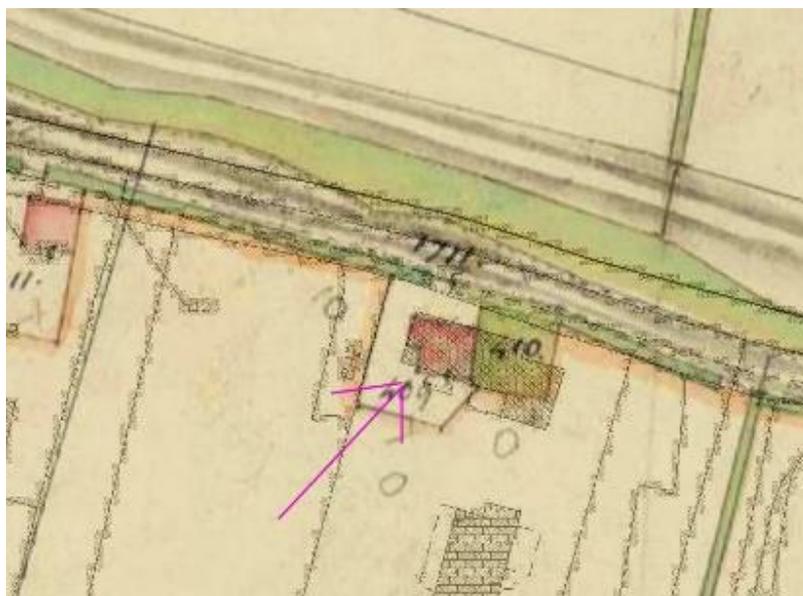
Le variazioni riscontrate nelle planimetrie descritte precedentemente testimoniano le trasformazioni edilizie subite dal fabbricato negli anni a cui corrispondono variazioni delle piante e dei prospetti.

Sovrapposizione 1) - 1845



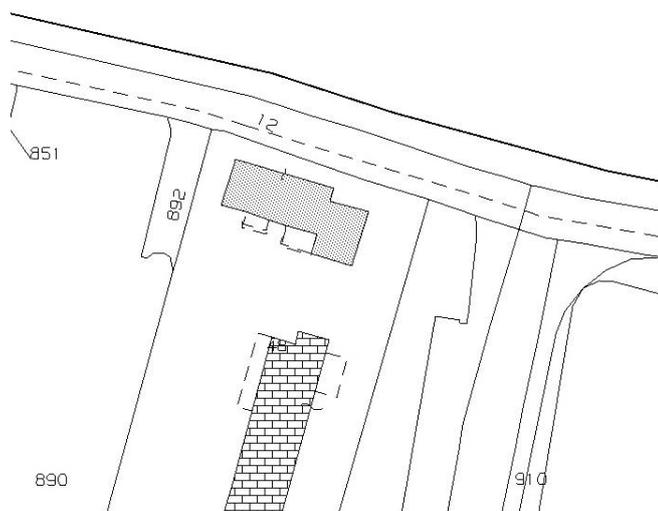
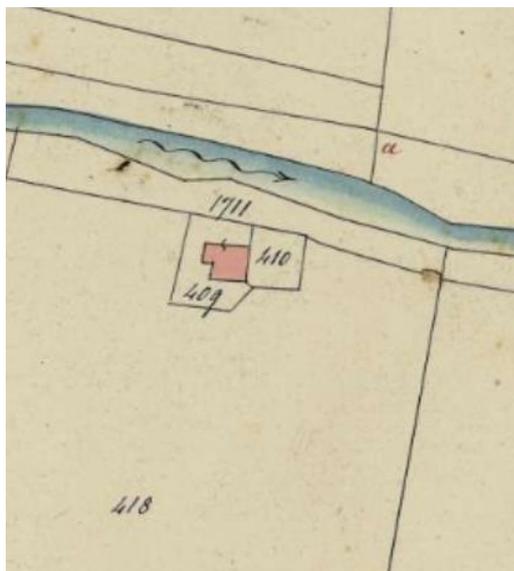
Catasto Austriaco 1845

Mappa catastale attuale



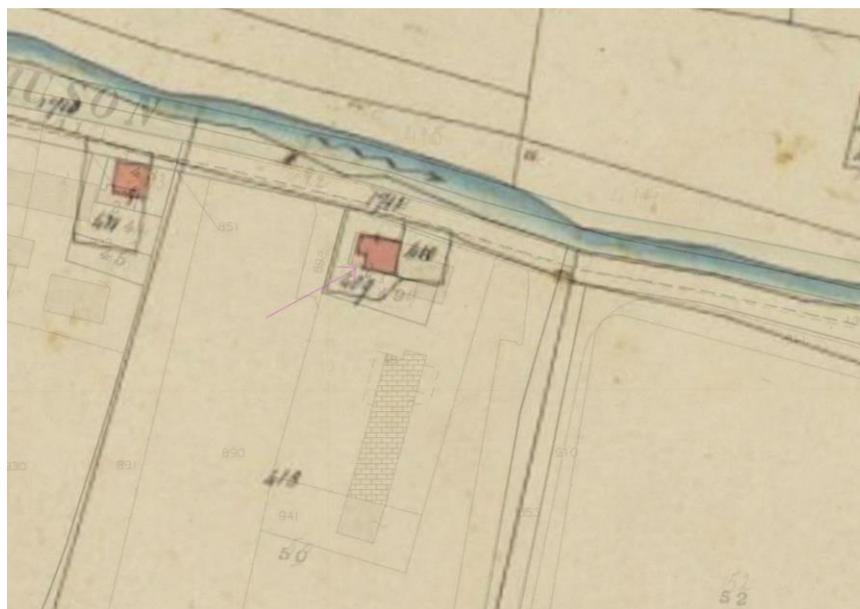
Sovrapposizione

Sovrapposizione 2) - 1853



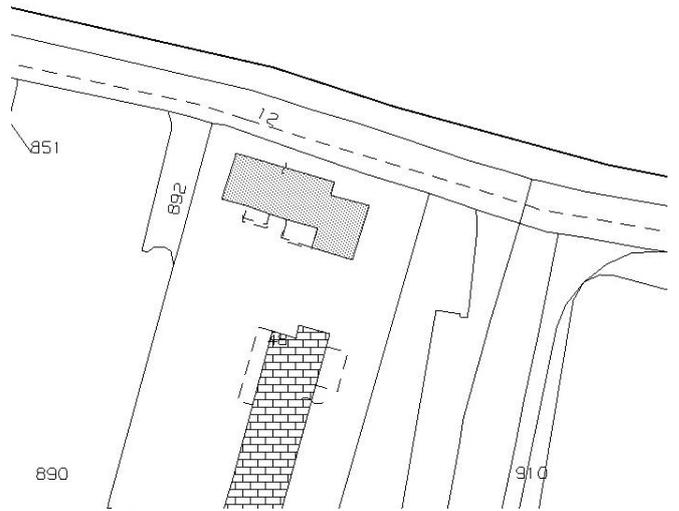
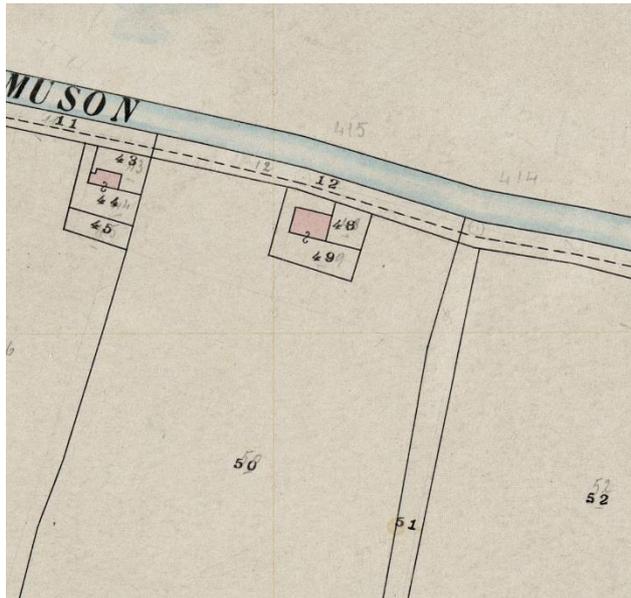
Catasto Austriaco 1853

Mappa catastale attuale



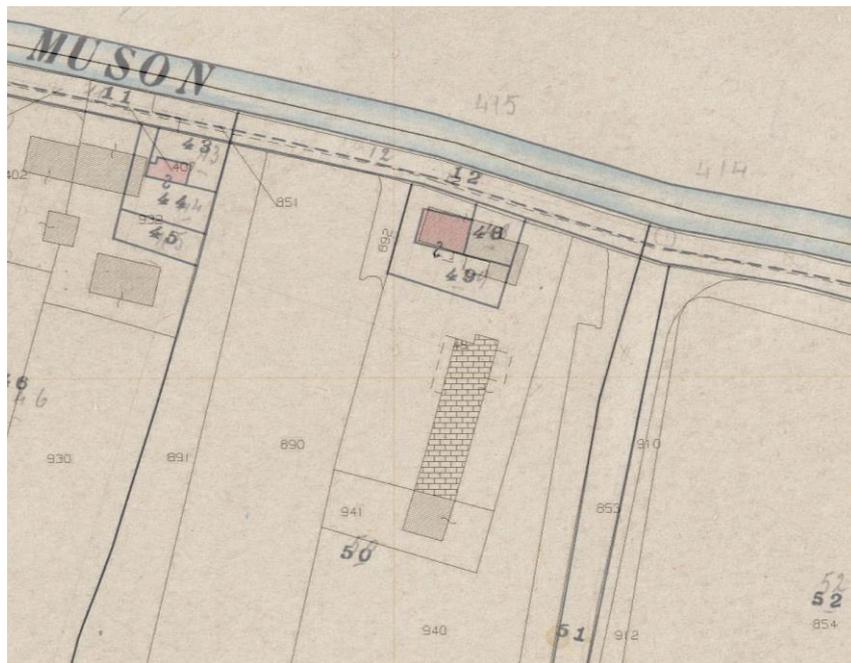
Sovrapposizione

Sovrapposizione 3) - 1970



Catasto Italiano del 1970

Mappa catastale attuale



Sovrapposizione

5 - Confronto con fotografia risalente al 1958

Oltre alla sovrapposizione con le planimetrie dei Catasti storici è possibile confrontare l'immobile attuale con una vecchia fotografia in bianco e nero risalente al 1958, ad ulteriore testimonianza delle trasformazioni edilizie subite dal fabbricato.

Dal confronto emerge in particolare che negli anni '50 il prospetto principale sud era caratterizzato dalla presenza di un ampio portico a doppia altezza con arco tipico delle abitazioni rurali dell'epoca.

A destra dell'arco al piano primo era presente un fienile, si nota infatti la presenza del fieno che fuoriesce a lato e si riscontrano i tipici fori murari di aerazione sulla parete sud.

Ebbene, dal confronto con lo stato attuale è evidente che l'originario portico con l'arco è stato eliminato ed è stato occupato dalle camere e dal corpo scala al piano primo e dall'ingresso e dal corpo scala al piano terra.



Fotografia risalente al 1958

6 – Conclusioni

Attraverso la comparazione con le diverse planimetrie ricavate dai catasti storici e con la fotografia degli anni '50 si può confermare che il fabbricato odierno sottoposto al grado di tutela "3" dal Piano Particolareggiato Zone E2, ha subito diverse trasformazioni edilizie nel corso dei secoli che l'hanno portato ad un organismo diverso da quello autentico originario.

Pertanto, poiché la presente indagine filologica dimostra che l'immobile non rientra nella categoria del patrimonio storico edilizio, si chiede l'abbassamento del grado di tutela "3" (P.P.) al grado di tutela "4".

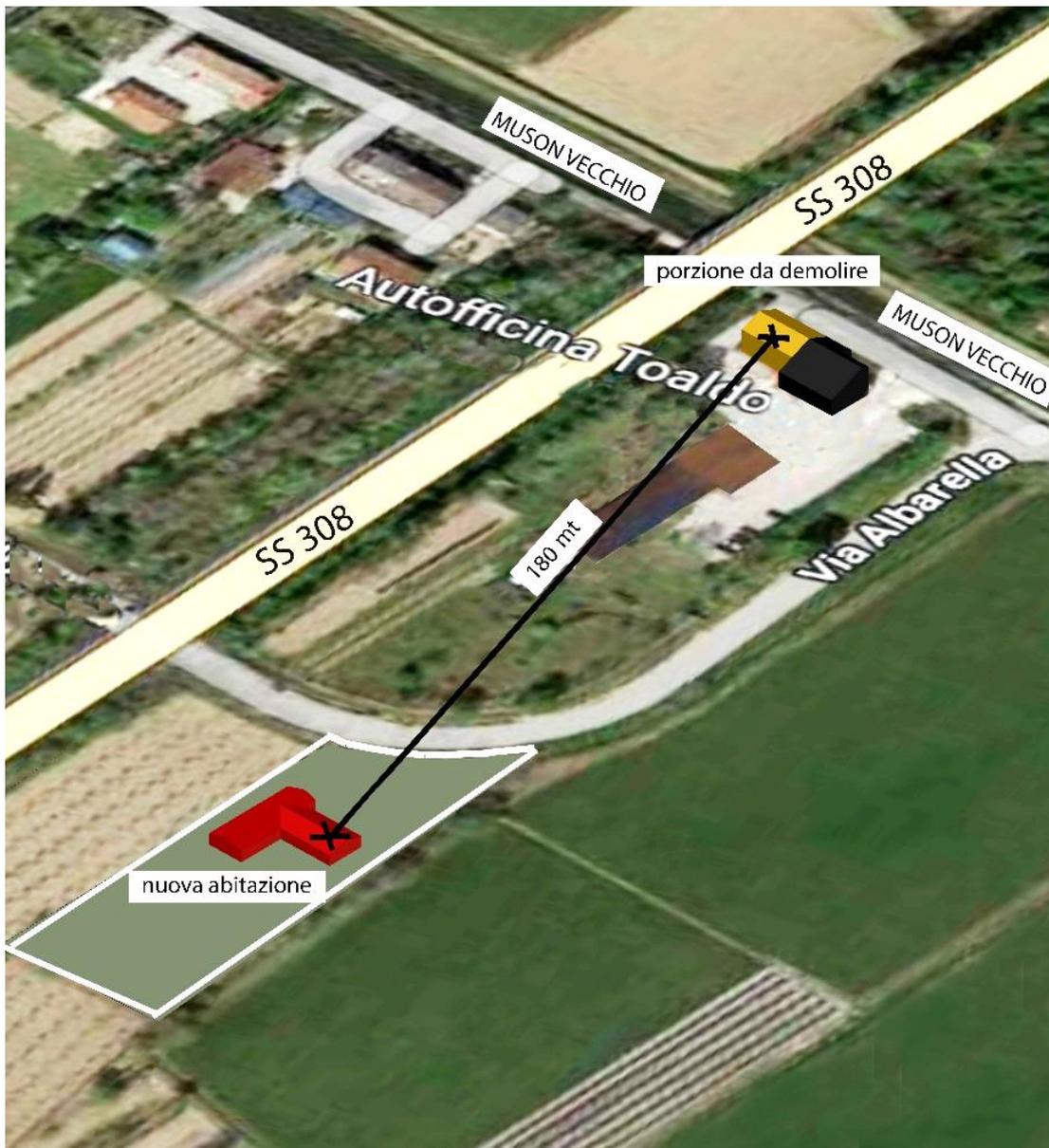
A tal proposito, come già accennato, si fa presente che il vigente Piano degli Interventi classifica già l'immobile con il grado di tutela "4".

L'identificazione dell'immobile con il grado di tutela "4" anziché il grado di tutela "3" rende ammissibili gli interventi previsti dall'art. 56, paragrafo B3 del P.I. "*categoria A.4 edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario e ammissibili*".

Detti interventi sono la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e gli interventi di ricostruzione e di ampliamento.

Ebbene, il presente progetto prevede la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.23, comma 1, lett b DPR 380/01, con demolizione e ricostruzione dell'immobile precedentemente declassato.

Il volume demolito viene trasferito nel lotto agricolo adiacente, posto al di fuori dell'area di rispetto stradale a circa 180 metri dal sedime originario, ai sensi dell'art. 41, 4 ter LR 23 aprile 2004, n.11.



Schema riassuntivo dell'intervento

Per maggiore chiarezza e dettaglio si rimanda alle relazioni tecnica e paesaggistica e agli elaborati grafici allegati alla presente istanza.

Camposampiero, 26/07/2022

arch Giulia Beghin