

*All'Ufficio Tecnico del*

*Comune di Camposampiero (PD)*

## **RELAZIONE TECNICA**

Oggetto: P.U.A. 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 6/4 35012 Camposampiero (PD)*  
*beghingiulia@gmail.com giuliabeghinarchitetto@pec.it*  
*p.iva 04285460285 cell 340/6179237 tel 049/5791045 fax 049/9321665*

Oggetto della presente relazione è la richiesta di P.U.A. in variante alla scheda n.17 del Piano Particolareggiato (P.P.) della zona agricola E2 di tutela.

Si precisa fin d'ora che il presente progetto consiste nella ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di un'abitazione in via Albarella n.23, nel Comune di Camposampiero (Pd).

L'intervento coinvolge due diversi immobili: l'abitazione a) predetta, oggetto di parziale demolizione e un lotto agricolo b) dello stesso proprietario, dove si chiede di trasferire il volume da demolire, edificando una nuova abitazione.



### **Descrizione immobili:**

- L'**abitazione a)** confina a nord con il fiume Muson Vecchio, a ovest con la strada statale SS 308, a est con via Albarella e a sud con l'autofficina meccanica dello stesso proprietario Toaldo Valerio. La rimanente parte di terreno su cui sono edificate l'abitazione e l'officina è un ampio giardino alberato. L'edificio è una bifamiliare composta da una porzione abitativa più datata ad ovest e da una porzione di più recente costruzione ad est. La parte 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, lavori di ristrutturazione e di ampliamento. In particolare, gli interventi edilizi che si sono susseguiti sono stati legittimati dai seguenti titoli amministrativi:

- 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.

Detti titoli edilizi si riferiscono specificatamente alla porzione di fabbricato ad est non coinvolta nel progetto mentre, la porzione oggetto di intervento è la porzione ad ovest. Di questa parte di fabbricato ovest non esistono atti edilizio – amministrativi depositati presso il Comune di Camposampiero.





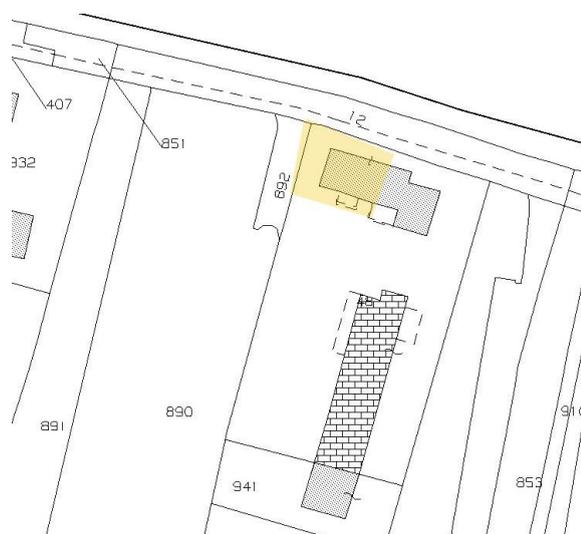
**Abitazione a) prospetto sud**



**Prospetto nord**

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

Classificazione urbanistica: L'area su cui è edificato l'immobile è classificata dal vigente Piano degli Interventi come zona E agricola, ambito Piano particolareggiato "Zone E2 di Tutela" (PUA n.25 – DCC n.4 del 18/2/2002), ambito naturalistico di livello regionale e area rilevante per la rete ecologica territoriale. Inoltre, l'area è sottoposta al vincolo paesaggistico Dlgs n.42/2004 – corsi d'acqua, idrografica principale/zone di tutela art. 41 LR n.11/2004 "a", vincolo archeologico Dlgs n.42/2004 – agro centuriato, vincolo sismico Zona 3 e rientra nella fascia di rispetto viabilità Dlgs n.285/1992.



**Estratto di mappa**



**Estratto P.I.**

Descrizione: L'abitazione è sviluppata su due piani fuori terra e presenta un corpo principale di forma rettangolare a cui è stato aggiunto successivamente sul lato ovest un nuovo volume leggermente traslato verso sud. La porzione di edificazione più recente è occupata dal richiedente Toaldo Valerio mentre nell'altra porzione più vecchia abita il figlio.

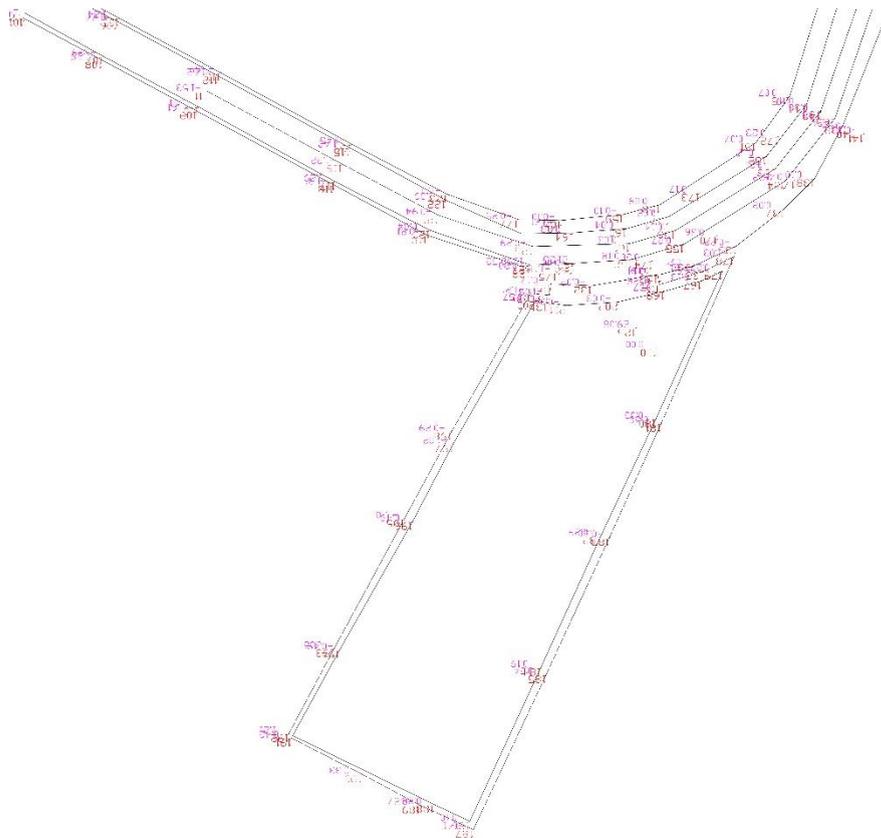
La porzione abitativa che interessa è quella più vecchia sul lato ovest composta al piano terra dagli ambienti della zona giorno pranzo, cucina e locali di servizio e al piano primo da quattro camere da letto un bagno e un ripostiglio. Gli ambienti al piano terra sono caratterizzati da un'altezza compresa 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 travi lignee e 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.

- Il **lotto agricolo b)** si trova a sud rispetto al lotto dell'abitazione a), attualmente è occupato da una pioppicoltura ed ha le seguenti dimensioni: 30 metri in larghezza e 150 metri di lunghezza. Il lotto è perimetrato sui quattro lati da un fossato; sul fronte strada di via Albarella è presente un ponte carraio di accesso.



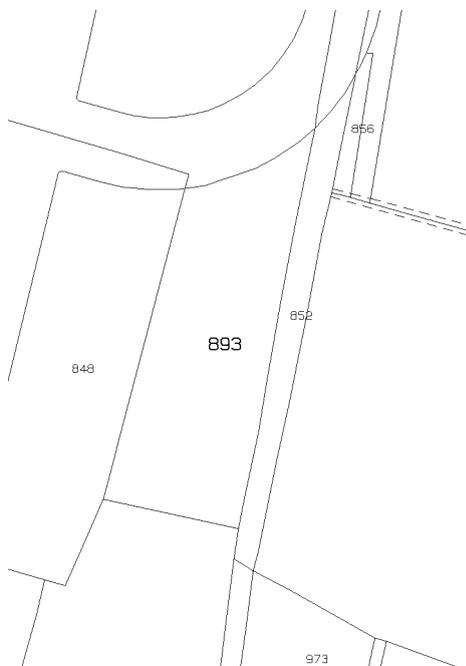
**Rilievo strumentale del lotto**



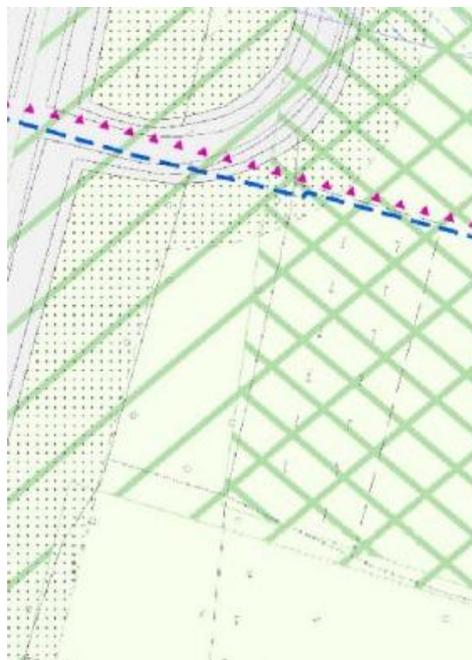
**Foto del lotto agricolo**

Identificazione catastale: Il lotto è identificato catastalmente nel foglio 18, mappale 893 del catasto terreni del Comune di Camposampiero, PD.

Classificazione urbanistica: Il lotto è classificato dal vigente Piano degli Interventi come zona E agricola e area rilevante per la rete ecologica territoriale. Inoltre, è sottoposto al vincolo archeologico Dlgs n.42/2004 – agro centuriato, vincolo sismico Zona 3 e rientra nella fascia di rispetto viabilità Dlgs n.285/1992.



**Estratto di mappa**



**Estratto P.I.**

\*\*\*

Di seguito vengono descritte le diverse fasi di progetto con riferimento alla normativa edilizia vigente.

### **1) DECLASSAMENTO DEL GRADO DI TUTELA DELL'IMMOBILE**

Come già accennato, l'abitazione a) è attualmente tutelata con grado di tutela 3 dalla scheda di piano n.17 della Zona E2 del Piano Particolareggiato (P.P.).

Detto grado di tutela viene assegnato ad *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* (art. 18 NTA del P.P.).

Tuttavia, attraverso l'analisi storica e filologica del fabbricato allegata alla presente istanza, si è dimostrato che l'immobile non rientra nella già menzionata categoria di patrimonio storico edilizio con grado di tutela 3.

Infatti, attraverso la comparazione tra la mappa catastale attuale e le diverse planimetrie dei catasti storici (Catasto Austrico del 1845 e del 1853, Catasto Italiano del 1970) sono emerse differenze sostanziali tra il fabbricato odierno e quello originario.

Queste differenze testimoniano le diverse trasformazioni edilizie subite nel corso dei secoli dall'immobile che l'hanno portato ad un organismo diverso da quello autentico originario.

Pertanto, viene chiesto il declassamento dal grado di tutela "3" assegnato a fabbricati che fanno parte del patrimonio storico, al grado di tutela "4" assegnato a "*edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario e assimilabili*" (art. 56, paragrafo B3, categoria A.4, delle N.T.O. del P.I.).

Si precisa che il Piano degli Interventi (P.I.) assegna già all'immobile il grado di tutela 4 anziché 3, come si evince dall'elaborato grafico riportato in precedenza.

## **2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSISTENTE NELLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

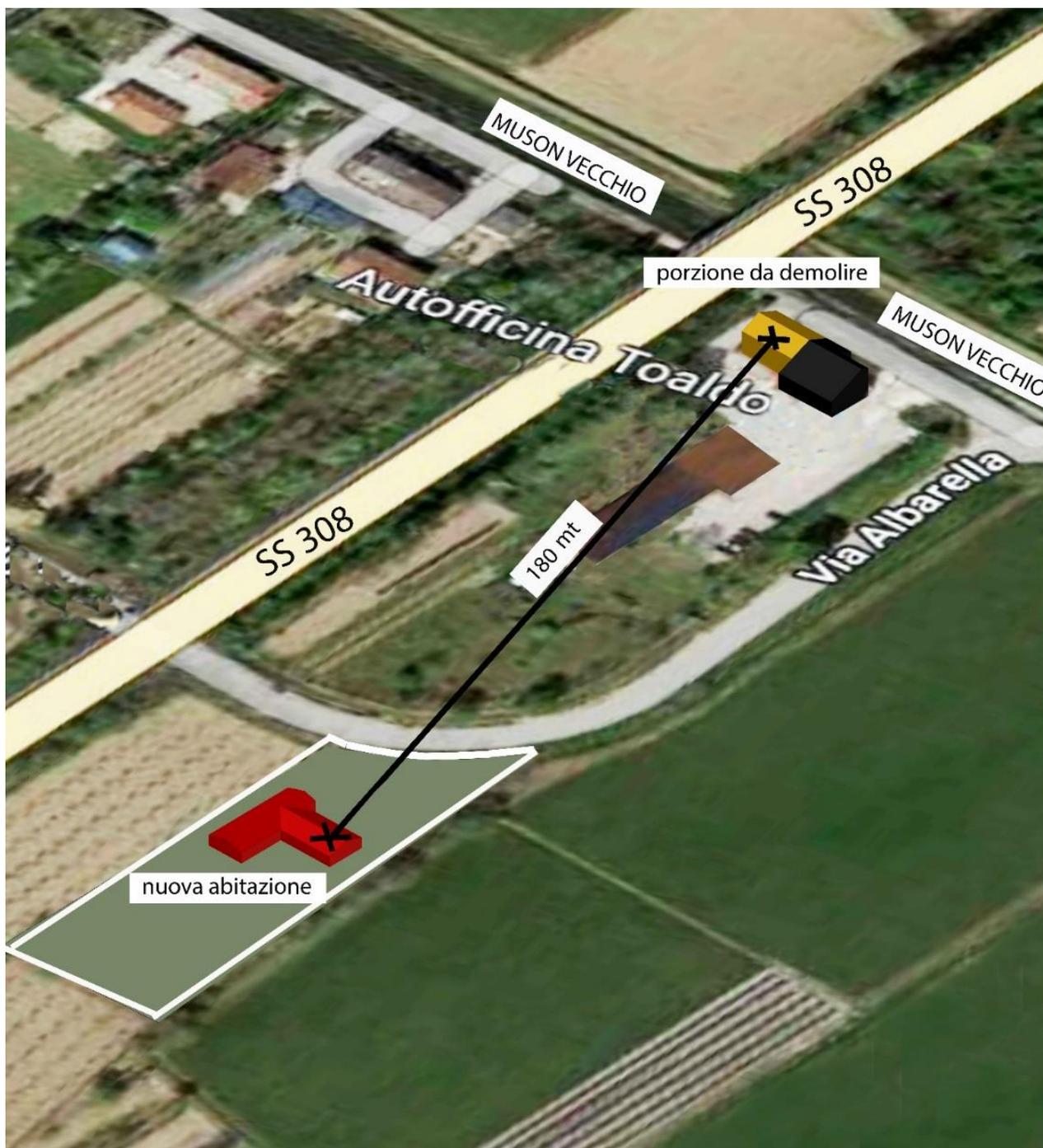
Con il declassamento di cui al precedente punto 1), gli interventi edilizi applicabili all'immobile diventano meno restrittivi. Infatti, mentre per gli edifici con grado di tutela 3 sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di tipo B, per il nuovo grado di tutela "4", sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione (art.56, paragrafo B3 del P.I. "*categoria A.4 edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario e ammissibili*"). Pertanto, con il fabbricato in grado 4, sarà possibile procedere con un intervento di ristrutturazione.

In particolare, si tratta dell'intervento disciplinato dall'art. 23, comma 1, lettera b del DPR 380/2001 - interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire: "*gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate*".

## **3) TRASFERIMENTO DEL VOLUME IN ALTRO LOTTO DI PROPRIETA'**

Il volume ottenuto dalla demolizione dell'immobile declassato viene trasferito nel lotto agricolo che si trova a circa 180 metri dal sedime del fabbricato demolito, ai sensi dell'art. 41, 4 ter LR 23 aprile 2004, n.11.

In questo lotto viene edificato il progetto della nuova abitazione unifamiliare ad un unico piano con gli stessi parametri superficie e volume del fabbricato originario demolito.



Schema riassuntivo delle fasi di progetto

La necessità di trasferire il volume nel lotto agricolo deriva in particolare dall'impossibilità di sfruttare l'ampio terreno di pertinenza del fabbricato ad uso officina cioè il giardino posto a sud rispetto all'abitazione da demolire.

Infatti, a causa della presenza della fascia di rispetto stradale (Dlgs n.285/1992) che impone una distanza di 30 metri dalla strada statale SS 308 sul fronte ovest e di 20 metri da via Albarella sul fronte est, il terreno utile per edificare, si riduce ad una fascia di pochi metri di larghezza evidenziata con colore giallo nell'elaborato grafico riportato di seguito.



## Descrizione della nuova abitazione

Il progetto consiste in un'abitazione unifamiliare sviluppata su un piano, posizionata sul terreno di pertinenza in modo da occupare esclusivamente la parte nord verso la strada del lotto, al fine di mantenere inalterata e libera il più possibile l'area agricola esistente.

E' comunque mantenuta la distanza minima di 20 metri dalla strada ai sensi dell'art. 12 delle N.T.O. del P.I.

L'accesso sul lotto da via Albarella avviene attraverso un ponte carraio già esistente; sul fronte nord è previsto lo spazio di manovra con l'area destinata ai posti auto scoperti di pertinenza dell'abitazione; il percorso di accesso e l'area di manovra sono in ghiaio.



**Planimetria abitazione**

Il fabbricato prevede una pianta sviluppata ad “L”; il lato ad est è occupato da un’ampia zona giorno mentre il lato ad ovest ospita le camere da letto e i servizi.

Con la conformazione planimetrica ad “L” gli ambienti principali interni sono rivolti verso uno “spazio raccolto” più intimo e circoscritto di giardino dove è inserita una piscina a sfioro.



**Pianta abitazione**

I dati dimensionali del fabbricato sono: superficie lorda 232 mq (stato di fatto 233 mq), volume 418 mc (stato di fatto 225 mq). Si precisa che si è fatto riferimento all’allegato A del Regolamento Edilizio, definizione 19 bis considerando il volume quale prodotto della superficie calpestabile per l’altezza utile relativamente alle parti emergenti dalla quota piano di campagna.

Il progetto è caratterizzato dall’inserimento di due ampi portici scavati alle due estremità della zona notte e della zona giorno e dalla presenza di uno sporto lungo tutto il prospetto sud-ovest. I portici e lo sporto sono necessari per ombreggiare gli ambienti interni e dal punto di vista compositivo per creare alternanza di “pieni”, “vuoti” e chiaroscuri.

Il progetto è caratterizzato da una copertura di tipo tradizionale a doppia falda con manto di rivestimento in tegole, un rivestimento in calce per le pareti esterne e serramenti in alluminio con tonalità brunito. Una porzione di parete dei prospetti sud e ovest e il volume del camino sono rivestiti in pietra locale tonalità chiara.

L'area verde pertinenziale viene integrata con nuova vegetazione autoctona in particolare, sul fronte strada di via Albarella e sul fronte ovest, viene inserito un filare arboreo per la mitigazione visiva dell'insediamento.

L'abitazione arretrata rispetto al fronte strada e caratterizzata da un unico piano, grazie all'inserimento del filtro verde diventa praticamente impercettibile sul lato nord e si integra e scompare con la campagna circostante.

Sul fronte opposto sud, l'edificio occupa solo una porzione del lotto di proprietà, la parte rimanente di pioppeto resta inalterata e il pioppeto stesso maschera la costruzione.

L'inserimento del verde serve a mitigare la presenza e l'impatto visivo del fabbricato sull'ambiente ma ha anche lo scopo di controllare efficacemente gli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e confort termo-igrometrico schermando l'edificio dai venti dominanti invernali e dalle radiazioni solari estive.

Gli ambienti interni si aprono verso l'ampio giardino circostante e grazie alle ampie vetrate si crea continuità tra interno ed esterno proiettando lo spazio verde all'interno dell'abitazione.

**Viste fotorealistiche di progetto:**



**Vista prospetto sud ovest**



**Vista prospetto sud ovest**



**Vista prospetto est**



**Vista prospetto nord**



**Vista prospetto sud con piscina**



**Vista prospetto ovest con piscina**

Camposampiero, 21/07/2022

*arch Giulia Beghin*