

COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI
Provincia di Padova

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico

ALLEGATO: B

RELAZIONE TECNICA

Ditta:

Petrin Patrizio - Petrin Roberto
San Martino di Lupari (PD) via Roma 113

Progettista:

Dott. Geom. Gorgi Francesco
San Martino di Lupari (PD) via Firenze 7/A

1 -- Introduzione

L'intervento interessa un'area in centro storico, in zona territoriale omogenea A, nel comune di San Martino di Lupari (PD), sita in via Roma.

L'area è individuata nel P.I. vigente con una UMI; si interviene pertanto con uno strumento urbanistico attuativo, Piano di Recupero di iniziativa privata, in quanto si intende modificare in parte le impostazioni dettate dal P.I.

Il terreno oggetto del Piano di Recupero è censito al NCT nel comune di San Martino di Lupari (PD) Fg. 9 Mapp. 57, 799, 1483, 2941, superficie mq. 899.

Su tale area insistono due fabbricati, identificati negli elaborati grafici con "A" e "B", entrambe ad uso residenziale, censiti al NCEU nel comune di San Martino di Lupari (PD):

- fabbricato "A" Fg. 9 Mapp. 2941 (prop. Petrin Roberto)
- fabbricato "B" Fg. 9 Mapp. 57 sub. 3, 4, 6 / Fg. 9 Mapp. 1483 sub. 5 (prop. Petrin Patrizio)

Il Piano di Recupero nasce dall'esigenza primaria di poter riorganizzare l'involucro dei fabbricati, mantenendovi comunque la tipologia originaria senza comunque aumentare la superficie coperta ed il volume esistente; la realizzazione di un intervento edilizio volto ad un riordino formale dell'edificio e dell'area in proprietà, con conseguente mitigazione dell'impatto visivo dell'intera zona e della viabilità esterna confluyente su via Roma.

Contemporaneamente viene attivato un processo di cessione di porzione di area in proprietà, finalizzata all'allargamento della viabilità esistente a nord del lotto "strada laterale di via Roma"

Entrambe i fabbricati non presentano grado di protezione che vada in contrasto con l'intervento che si intende realizzare; con la precisazione che in data 13.07.2016 è stata protocollata una istanza per riduzione del grado di protezione da "3" a "4" relativa all'unica porzione di fabbricato contraddistinta da grado di protezione, e che tale richiesta è stata accolta.

2 -- Situazione esistente

L'area oggetto di Piano di Recupero fa parte del centro storico del comune di San Martino di Lupari (PD) ed è posizionata nella zona nord - est dello stesso con accesso da via Roma.

Il lotto ha accesso a est da via Roma, e confina a nord da strada laterale di via Roma, mentre a sud - ovest è confinante con altre proprietà private.

Nell'area trovano spazio due edifici:

- il fabbricato "A", a sud del lotto, è un edificio residenziale di forma regolare, che si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo), attualmente abitato dai richiedenti, in buono stato di conservazione e privo di grado di protezione; ha una superficie coperta di mq. 132.89 ed un volume netto di mc. 566.51
- il fabbricato "B", a nord del lotto, è un edificio residenziale di forma regolare in pianta ed articolata in senso volumetrico, che si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo), attualmente disabitato, in pessime condizioni sia di conservazione che strutturali che pregiudicano la sicurezza del comparto residenziale, solo parzialmente con grado di protezione "4" altrimenti privo di grado; ha una superficie coperta di mq. 233.16 ed un volume netto di mc. 786.11

Fabb.	Destinaz.	Sup. Cop. Mq.	Volume Mc.
A	residenziale	132.89	566.51
B	residenziale	233.16	786.11
Totale		366.05	1352.62

3 -- Inquadramento nel P.I.

Il piano di recupero interessa un'area definita dal vigente P.I. come centro storico, lo stesso ne identifica gli edifici, il relativo grado di protezione e gli interventi ammessi in presenza o meno di strumento urbanistico attuativo.

Il P.I. identifica il fabbricato "B" nella sua quasi totalità privo di grado di protezione, ad eccezione della porzione più ad ovest che assume grado "4", con la precisazione che in data 13.07.2016 è stata protocollata una istanza per riduzione del grado di protezione da "3" a "4" relativa all'unica porzione di fabbricato contraddistinta da grado di protezione, e che tale richiesta è stata accolta; si prevede quindi un intervento di ristrutturazione globale con integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti.

Per il fabbricato "A", invece, non è previsto alcun grado di protezione; il fabbricato rimane comunque esistente inalterato.

4 -- Illustrazione del piano

Nel rispetto delle direttive del P.I. e bisognosi di interpretare urbanisticamente le esigenze di cui all'introduzione, il Piano di Recupero, riconferma i corpi di fabbrica (fabbricato A), modificandone la sagoma (fabbricato B) e ne impone l'abbattimento di una parte (fabbricato B).

Il Piano di Recupero prevede:

- Mantenimento del fabbricato "A", così come esistente inalterato.
- Ristrutturazione del solo fabbricato "B", con integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, realizzando una nuova costruzione avente superficie coperta e volume inferiori rispetto al fabbricato esistente; la nuova costruzione sarà realizzata con variazione dell'originale area di sedime, in deroga alla distanza dei ml. 10 dal fabbricato "A".
- Cessione di porzione di area in proprietà, finalizzata all'allargamento della viabilità esistente a nord del lotto "strada laterale di via Roma".

La ricostruzione del nuovo fabbricato "B" dovrà avvenire unicamente all'interno della sagoma di massimo ingombro prevista negli elaborati progettuali; il tutto in un riordino formale e tipologico atto a renderlo adeguatamente inserito nel contesto del Centro Storico.

Fabb.	Destinaz.	Sup. Cop. Attuale Mq.	Volume Attuale Mc.
A	residenziale	132.89	566.51
B	residenziale	233.16	786.11
Totale		366.05	1352.62

Fabb.	Destinaz.	Sup. Cop. Progetto Mq.	Volume Massimo Assentibile Mc.
A	residenziale	132.89	566.51
B	residenziale	205.91	786.11 (= volume esistente)
Totale		338.80	1352.62

Area oggetto di cessione per allargamento della viabilità esistente "strada laterale di via Roma"
mq. 67.50

Il soddisfacimento degli standards urbanistici avverrà con la corresponsione degli oneri di cui all'art. 136 del D.P.R. n. 380 del 2001. (ex. Art. 3 della legge n. 10/77).

5 -- Attuazione del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero prevede l'attuazione dell'intervento di ristrutturazione (con integrale demolizione e ricostruzione) del solo fabbricato "B" con riduzione di superficie coperta e volume esistenti e cessione di mq. 67.50 di suolo privato al fine dell'allargamento della viabilità esistente a nord del lotto "strada laterale di via Roma".

6 -- Dimensionamento del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero viene dimensionato ai sensi del P.I. vigente (art. 11 delle N.T.O.), il quale prevede una dotazione minima di superfici pubbliche o riservate ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio, in rapporto agli abitanti insediabili o insediati.

Per il calcolo della capacità insediativa teorica, relativamente alla parte residenziale, si fa riferimento a quanto previsto dal 3^a comma dell'art. 22 della L.R. n.ro 61/85, e cioè che questa è pari al valore maggiore tra il 75% dei vani abitabili esistenti e il numero dei residenti insediati al momento dell'adozione del piano.

Volume ai fini del calcolo degli standard urbanistici:
(art. delle N.T.O. del P.I. vigente)

volume = mc. 1352.62 x 1.20 = mc. 1623.14

Calcolo della capacità insediativa teorica:

abitanti insediabili = mc. 1623.14 : 150 = 10.82 - - - 11

Determinazione degli standards di urbanizzazione primaria:
(art. 11.2 delle N.T.O. del P.I. vigente)

parcheggio = abit. (11) x (5.0) mq./abit. = mq. 55.00
verde primario = abit. (11) x (5.0) mq./abit. = mq. 55.00
totale aree per standards primari = 55.00 + 55.00 = mq. 110.00

Area da cedere ad uso pubblico:
mq. 67.50

Gli spazi relativi agli standards sia di urbanizzazione primaria che secondaria non vengono identificati dal Piano di Recupero; per gli stessi viene richiesta la monetizzazione.

7 -- Elenco degli elaborati che compongono il Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero è composto dai seguenti elaborati grafici ed allegati:

- 1 -- Estratti cartografici, Individuazione ambito di intervento
 - 2 -- Planimetria stato di fatto, Individuazione ambito di intervento
 - 3 -- Planimetria stato di fatto, Individuazione area da cedere per l'allargamento della viabilità
 - 4 -- Planimetria stato di fatto, Individuazione sottoservizi e linee aeree esistenti
 - 5 -- Planimetria di progetto, Planimetria di comparazione
 - 6 -- Planimetria di progetto, Sistemazione esterna, Pianta della copertura e Schema fognature
 - 7 -- Piante, prospetti e sezioni fabbricato "B" oggetto di intervento, Stato di Fatto
 - 8 -- Piante e prospetti fabbricato "A" inalterato, Stato di Fatto
 - 9 -- Piante, prospetti e sezioni fabbricato "B" oggetto di intervento, di Progetto
 - 10 -- Piante, prospetti e sezioni fabbricato "B" oggetto di intervento, di Comparazione
-
- A. Rilievo fotografico
 - B. Relazione tecnica
 - C. Norme di attuazione
 - D. Schema convenzione

San Martino di Lupari (PD), Li 05.12.2016

Il tecnico

Dott. Geom. GORGI FRANCESCO