



San Martino di Lupari li 12/11/2020

Spett.
SINDACO
Comune di San Martino di Lupari
Largo Europa n. 5
35018 San Martino di Lupari (PD)

Oggetto: Richiesta di riduzione del grado di intervento fabbricato sito in via Palestro n. 10

Il sottoscritto CAVALLIN ONORINO nato a _____ (Prov. _____) il _____, residente in in
Comune di San Martino di Lupari (Prov. PD), Via _____ n. _____ Cap 35018, C.F. _____,
proprietario dell'immobile sito in Via Palestro n. 10, censito al Catasto Fabbricato al foglio 9 mappale
2925 in forza dell'atto di compravendita n. rep. 31739 stipulato in data 24/01/1991 presso lo studio
del Notaio Nicola Maffei

PREMESSO CHE

1. è mia intenzione ristrutturare radicalmente il suddetto edificio;
2. nel vigente Piano degli Interventi il suddetto immobile è inserito all'interno del Centro Storico "A1/17" con grado di intervento "3" che prevede unicamente la ristrutturazione parziale tipo "B" così esplicitata al punto 8.1.5 delle stesse NTO:

8.1.5 Ristrutturazione edilizia di tipo B

Si applica agli edifici e complessi monumentali, testimoniali e alle Ville Venete che presentano sostanziali modifiche per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, sono consentiti:
- ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.

3. l'art. 3 lettera e) del D.P.R. 380 2001, modificato dall'art. 10, comma 1 lettera b) della Legge n. 120 del 2020 esplicita "... fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria".

CONSIDERATO CHE

l'art. 8.2 delle NTO allegate al Piano degli Interventi vigente prevede la possibilità di richiedere l'attribuzione di un grado di intervento inferiore,

con la presente

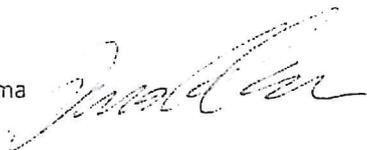
CHIEDE

alla S.V. Illustrissima ai sensi dell'art. 8.2 del N.T.O. l'attribuzione del grado di intervento "tutti gli interventi" al fabbricato ora gravato dal grado di intervento "3" al fine di poter procedere con i lavori di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti imposti dall'art. 3 lettera e) del D.P.R. 380 del 2001.

Si allega alla presente istanza la relazione storico-catastale e documentazione fotografica.

In attesa di cortese riscontro, porgo cordiali saluti.

Firma



Al signor Sindaco

del Comune di

SAN MARTINO DI LUPARI (PD)

^^^

OGGETTO: Richiesta riduzione del grado di protezione da "3" a grado "tutti gli interventi" di un edificio interno al Centro Storico.

RELAZIONE TECNICA

LA DITTA

CAVALLIN ONORINO, nato a _____ residente a San Martino di Lupari in

Via _____ n. _____ codice fiscale: _____

IL PROGETTISTA

Il progettista dell'opera è il Geom. Benacchio Massimo iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Vicenza alla posizione n. 2159, co studio in comune di Valbrenta via Battistini n. 1/A, c.f. _____

IMMOBILE

L'immobile interessato dalla richiesta di declassamento è ubicato in via Palestro n. 10 ed è censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 mappale 2925 con cat. A/3 classe 3, Consistenza vani 13, R.C. € 1.007,09, in forza della variazione dell'identificativo per allineamento mappe del 24.07.2015 con la quale è stato soppresso il precedente identificativo mappale 268.

Il suddetto edificio insiste su fondo censito al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 2925 di superficie are 06 ca 23. L'identificazione corrente deriva da denuncia di variazione del 23.07.2015 n. prot. _____

PD0155943 per Bonifica identificativo catastale che ha generato la soppressione del precedente identificativo mappale 252 generato a sua volta da Denuncia di Variazione n. prot. 6436 del 08.11.1990 per la fusione dei precedenti mappali:

mappale 252 di sup. are 00 ca 17

mappale 270 di sup. are 00 ca 60

mappale 271 di sup. are 00 ca 75

mappale 816 di sup. are 00 ca 39

mappale 974 di sup. are 01 ca 23

mappale 268 di sup. are 01 ca 40

mappale 269 di sup. are 00 ca 60

mappale 606 di sup. are 00 ca 61

mappale 786 di sup. are 00 ca 48

INQUADRAMENTO TRATTO DAL SITO GEOPORTALE DELLA REGIONE VENETO



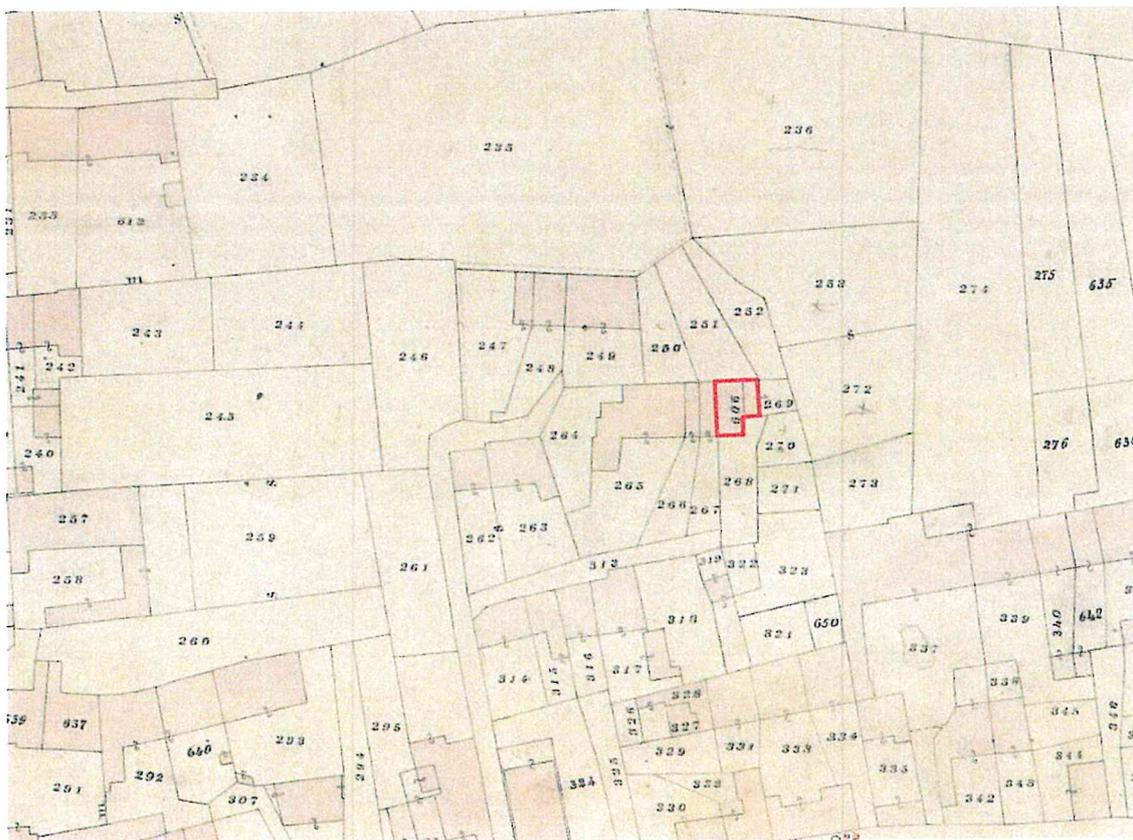
ANALISI CATASTALE

Dalla visione della mappa di Impianto si evince che il fabbricato in origine presentava una sagoma in pianta molto diversa e contenuta rispetto all'attuale in quanto era composto di due corpi di fabbrica contigui, distinti con i mappali n. 606 e 269, di cui il primo della stessa profondità dei fabbricati contigui a Ovest, il secondo allineato a nord e arretrato verso sud.

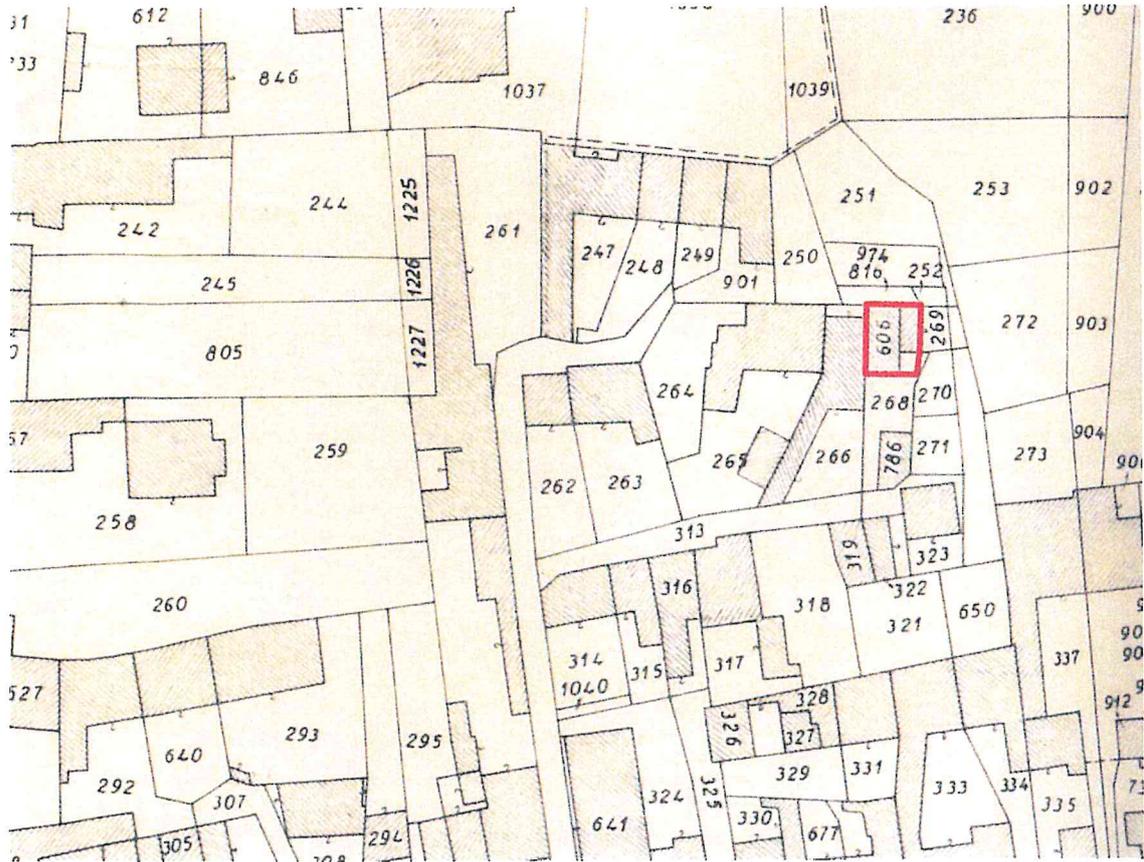
Il fabbricato presente nella mappa catastale attuale identificato con il mappale 2925 si compone di un corpo di fabbrica principale con sagoma in pianta prossima ad un quadrato con lati irregolari, al quale è unita una superfetazione addossata alla parete nord ed una tettoia addossata alla parete est che si estende fino al muro di confine, che funge da copertura anche ai due locali accessori presenti in aderenza al confine est.

Distaccati sono presenti: una seconda tettoia a nord, a ridosso del confine Ovest del lotto di pertinenza e nord del caseggiato contiguo a Ovest e un secondo edificio a sud del fabbricato, in aderenza ai confini sud ed est del lotto di pertinenza.

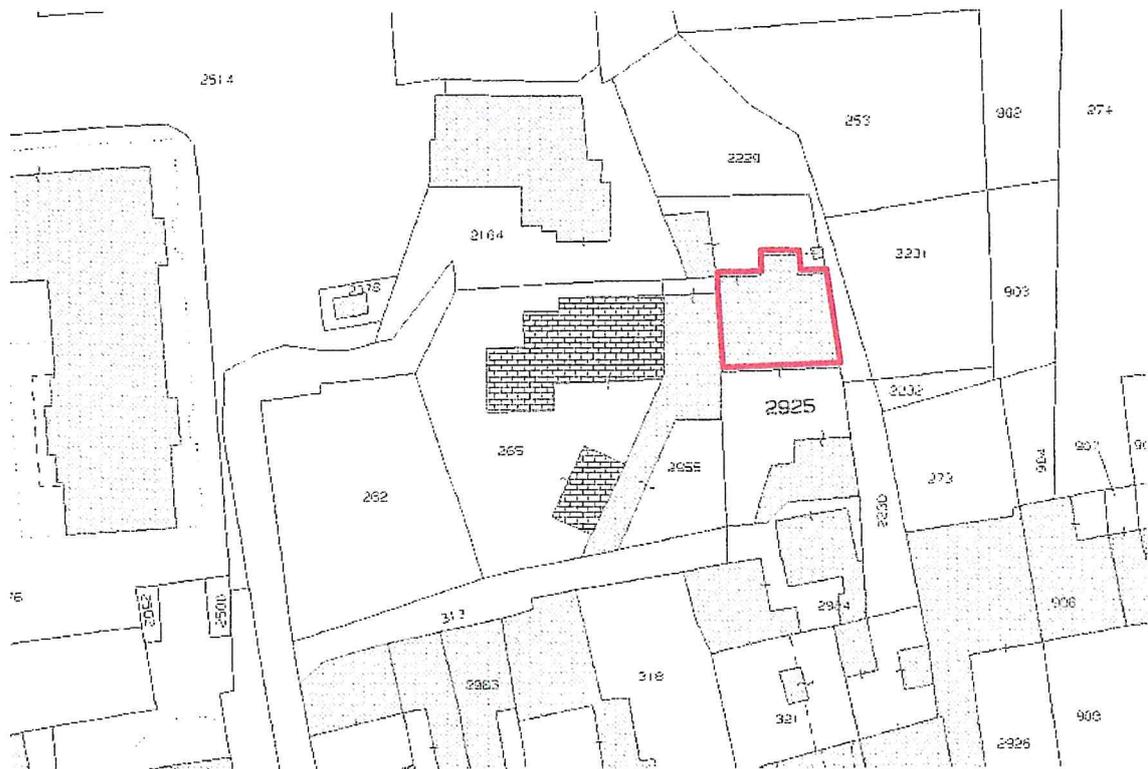
ESTRATTO DI MAPPA DI IMPIANTO



ESTRATTO DI MAPPA RISALENTE AL 1953



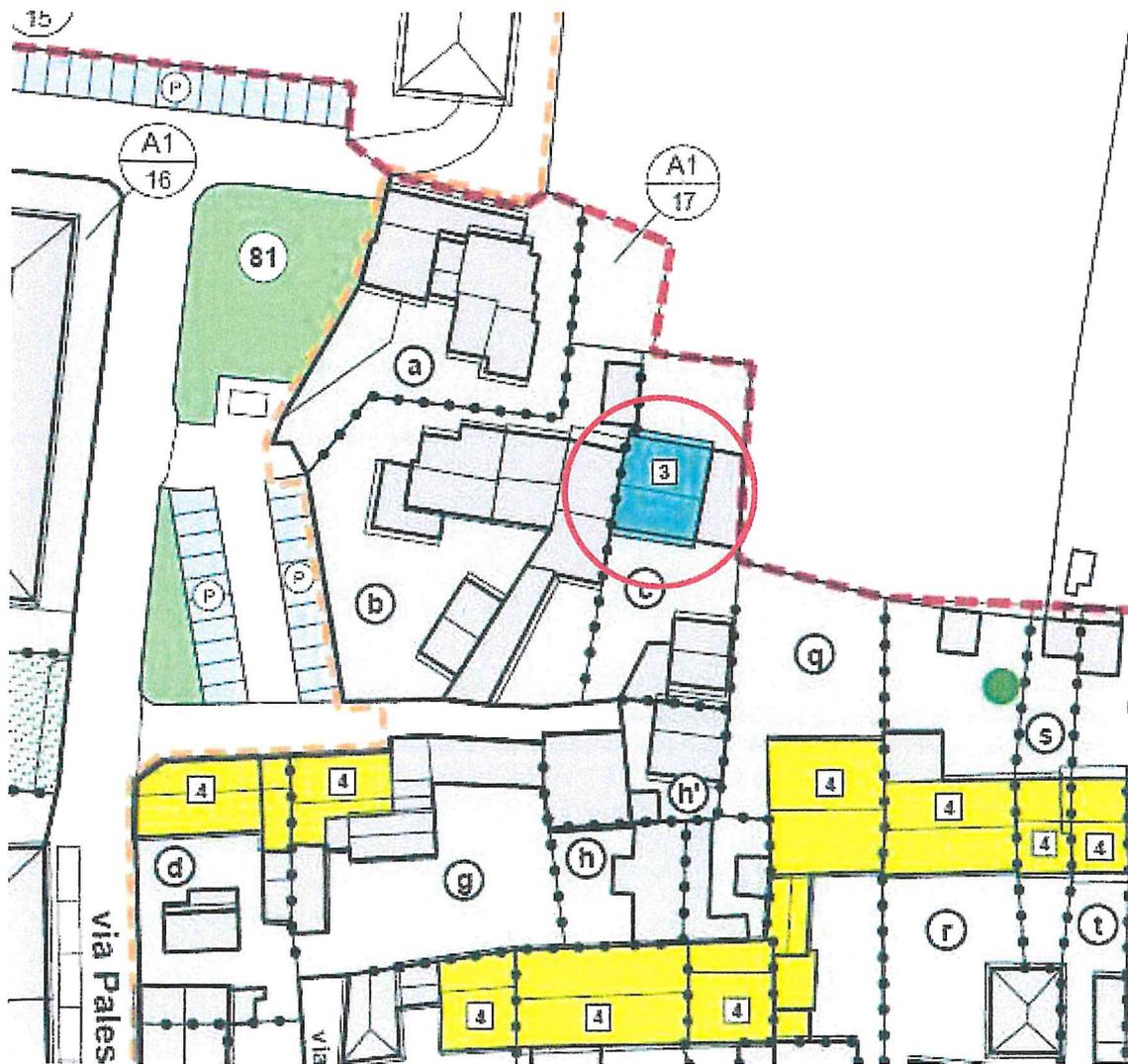
ESTRATTO DI MAPPA WEGIS ANNO 2020



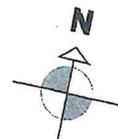
INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel Piano degli Interventi del Comune di San Martino di Lupari l'abitazione è all'interno della zona Centro Storico denominato A1/17.

ESTRATTO TAV. 3.1 – Centro storico del Capoluogo



INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI			
	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO		ATTIVITA' ESISTENTI DA BLOCCARE
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TIPO A		ATTIVITA' ESISTENTI DA TRASFERIRE
	RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B		EDIFICIO DI PREGIO CON POSSIBILITA' DI DEMOLIZIONE
	RISTRUTTURAZIONE GLOBALE TIPO C		
	TUTTI GLI INTERVENTI		
	MASSIMO N. 3 PIANI		



Come si evince, dei vari corpi di fabbrica che compongono l'unità immobiliare, il corpo di fabbrica principale è classificato con grado di intervento 3, mentre le tettoie a nord ed a Est, come pure l'edificio staccato a sud non presentano alcun grado di intervento. Si evidenzia che la superfetazione addossata alla parete nord dell'edificio principale non compare.

Si riportano le definizioni e la descrizione degli interventi realizzabili secondo le NTO allegata al P. I.

N.T.O. Art. 8.2.3 – Grado 3

Ristrutturazione parziale di tipo B

Edifici di valore documentale (edilizia minore) di cui è prevista la conservazione della veste architettonica esterna. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8.1.5.

N.T.O. Art. 8.2.5 Grado: tutti gli interventi

Riguarda tutti gli edifici esistenti che non presentano nessuna caratteristica storico - architettonico - ambientale per i quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, nonché la demolizione parziale o totale; la nuova edificazione dovrà essere attuata nel massimo rispetto della morfologia del tessuto edilizio in cui risulta inserita, oltre al rispetto della normativa e destinazione di zona del P.R.C. e di quanto previsto al successivo art. 16.

N.T.O. Art. 8.1.5 - Ristrutturazione edilizia di tipo B

Si applica agli edifici e complessi monumentali, testimoniali e alle Ville Venete che presentano sostanziali modifiche per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, sono consentiti:

- ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato interessato dalla richiesta di declassamento è sito in via Palestro n. 10 all'interno del centro storico del Capoluogo. Si tratta di un edificio di testa di un caseggiato in linea risalente alla seconda metà del XIX secolo, interessato nella prima metà del secolo scorso di diversi interventi di ampliamento che ne hanno alterato l'aspetto originario.

Tra il 1976 ed il 1977 sono stati eseguiti alcuni interventi di manutenzione a seguito della presentazione della relativa richiesta di autorizzazione, registrata in data 05.11.1976 al n. prot. 3514, consistenti in:

- ripassatura del tetto con sostituzione dei coppi;
- rifacimento completo del bagno;
- esecuzione del pavimento in ceramica in cucina e bagno;
- sostituzione di alcuni infissi
- esecuzione canna fumaria in cucina.

mentre nel 1992 è stata realizzata la tinteggiatura delle facciate.

L'edificio attualmente presenta una sagoma in pianta prossima al quadrato, con lati irregolari e si sviluppa in due piani fuori terra abitabili e un sottotetto accessibile da una botola ma non praticabile.

Il piano terra si compone di entrata, soggiorno, bagno, due camere, disimpegno, dispensa e vano scala, mentre il piano primo si compone di n. 4 camere, ripostiglio, bagno e disimpegno.

L'edificio presenta le seguenti strutture:

- murature perimetrali e di spina in mattoni pieni di laterizio, legati con malta cementizia;
- solaio piano primo e soffitta composti da travi di legno di diverse dimensioni e tavolato, con la presenza di controsoffitto in arelle intonacate;
- copertura composta da travi in legno di diverse dimensioni, listelli pure in legno e tavelloni di laterizio;
- scale interne in legno;
- pareti interne in laterizio intonacate;
- pavimento del piano terra controterra.

NON SONO PRESENTI OPERE DI FONDAZIONE.

Le opere di finitura presenti sono:

- manto di copertura in tegole portoghesi;
- elementi di lattoneria in lamiera verniciata tinta grigio e testa di moro;
- serramenti esterni in legno a vetro semplice con scuri ad ante pure in legno, di tipologia alla padovana;
- serramenti interni in legno tamburato e con vetrate;
- davanzali e soglie in marmo di spessore cm 3;
- pareti esterne tinteggiate con colore tenue e riquadratura dei fori;
- pavimento del piano terra in piastrelle di ceramica, così come il bagno al piano primo.

L'edificio NON PRESENTA ELEMENTI DI PREGIO.

Sono evidenti diversi fenomeni di infiltrazione per capillarità alla base delle pareti del piano terra, di facciata al piano primo, così come dalla copertura in corrispondenza della facciata con il fabbricato adiacente.

Nel complesso l'edificio si presenta in precarie condizioni conservative e di manutenzione e necessita di un intervento radicale di ristrutturazione con adeguamento energetico e adeguamento sismico delle strutture alla normativa antisismica vigente, in considerazione che il territorio del Comune di San Martino di Lupari nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003 è inserito in zona 3.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fabbricato interessato dalla richiesta di riduzione del grado di intervento



(*1E00924*)

Foto allegata alla richiesta di rifacimento della copertura delle pertinenze dalla quale si vede una parte dell'edificio interessato dalla richiesta di declassamento del grado di intervento –

Autorizzazione n. 2349 del 30.06.1982



Vista facciata Sud



Vista facciata Nord



Vista facciata Est sotto la tettoia



Particolare spigolo Sud-Est con evidenziato problemi di umidità di facciata



Vista della copertura dalla soffitta



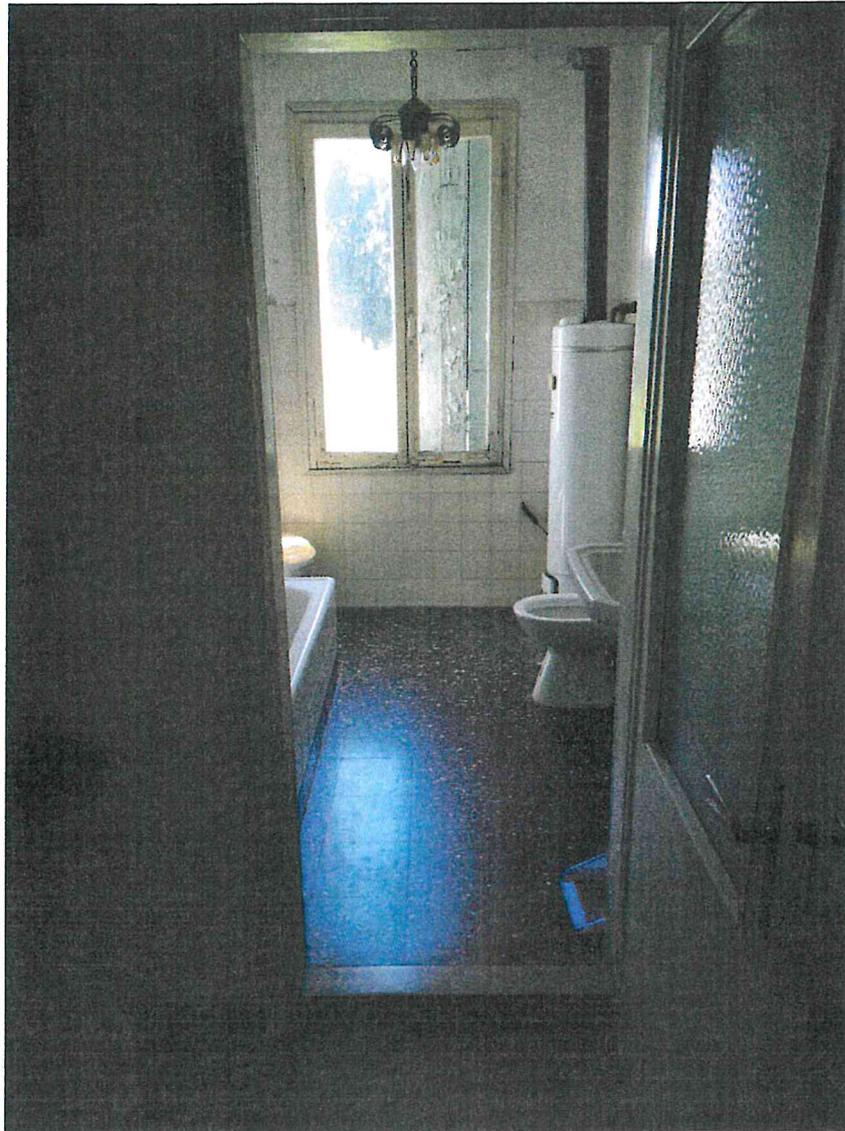
Particolare danni causati dall'umidità di risalita al P.T.



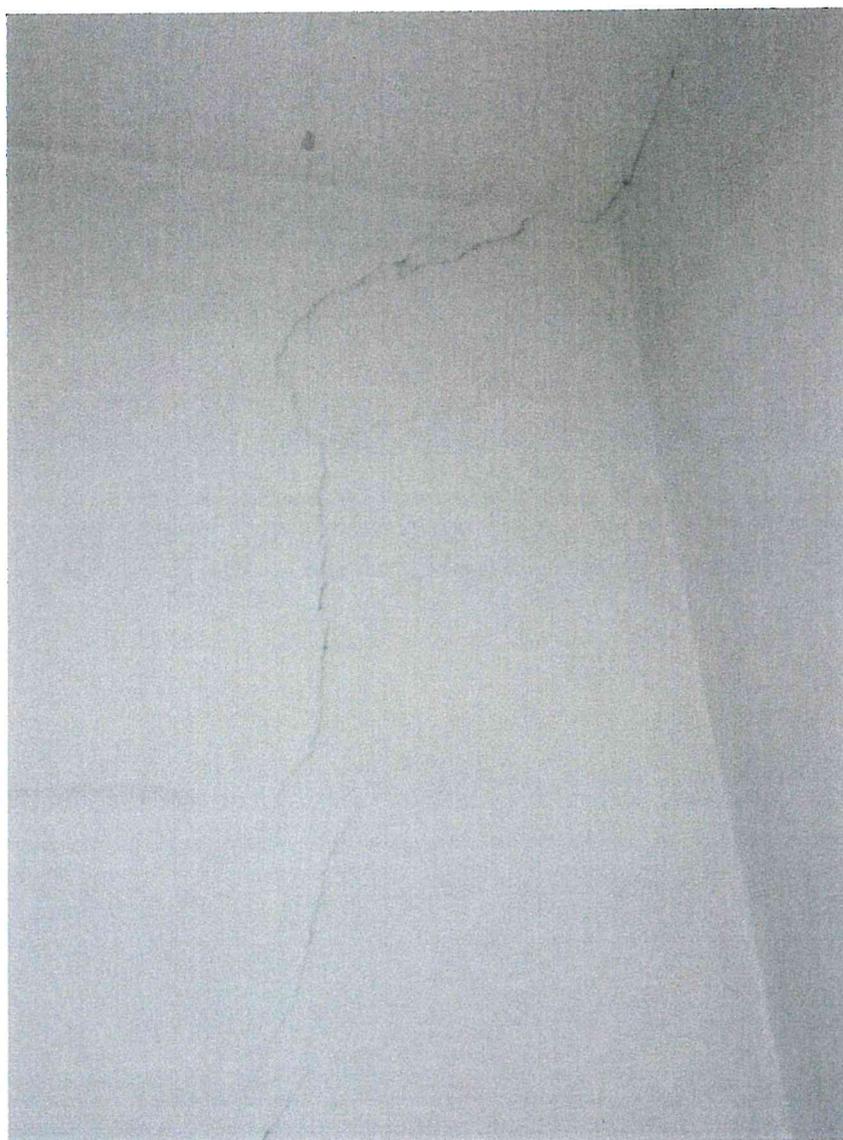
Particolare danno causato dalle infiltrazioni dalla copertura a ridosso della facciata del fabbricato
adiacente al P. 1[^]



Particolare danno causato da infiltrazioni dalla facciata Est al P. 1[^]



Vista del bagno al P. 1^



Particolare crepe presenti nella parete di spina del vano scala al P. 1



Particolare crepe presenti nella parete di spina del vano scala al P. T

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

L'attuale proprietario è intenzionato a riqualificare l'edificio in maniera radicale, con una distribuzione degli spazi interni più ottimale per le esigenze attuali di una famiglia.

In virtù anche della normativa vigente che favorisce maggiormente la riqualificazione urbanistica dei fabbricati esistenti anche con la demolizione e ricostruzione secondo parametri ben delineati, considerate le criticità strutturali ed energetiche, nonché l'assenza di elementi di pregio e/o di elementi originari che si ritiene opportuno mantenere e recuperare, la volontà è quella di procedere alla demolizione e ricostruzione dell'edificio senza apportare aumenti di volume e o di superficie in pianta, riproponendo:

la copertura a due falde in direzione nord-sud;

la forometria della facciata sud, compatibilmente con la normativa igienico-sanitaria;

i solai e la copertura in legno.

La riqualificazione energetica sarà garantita dall'esecuzione del termocappotto all'esterno della facciate perimetrali, isolamento dei solai, ed in particolare del pavimento del piano terra, installazione di pompa di calore elettrica alimentata da impianto fotovoltaico posto in copertura in aderenza e dotato di impianto di accumulo, posa di serramenti con vetrate B.E. e la riproposizione degli scuri ad ante con tipologia alla "padovana".

Per rispondere alla normativa antisismica l'edificio sarà costruito con materiali e tecniche tali da garantire il rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, nel rispetto di calcoli eseguiti da Ing. abilitato.

L'intervento di demolizione e ricostruzione permette inoltre di intervenire con tecniche idonee ad evitare i fenomeni di umidità per risalita dal terreno, considerato che da indagini in sito è stata riscontrata la presenza della falda freatica ad una profondità di circa 3.80 mt .

Valbrenta, lì 11/11/2020

Firma del Progettista dell'intervento

