ANALISI FILOLOGICA

LA DITTA

- **Vedovato Giuseppe** nato a Camposampiero il 15/05/1947, residente in Camposampiero via Federico Cordenons n. 10, cod. fiscale VDV GPP 47E15 B563J; *(proprietario)*
- **Scapolo Maria** nata a Camposampiero il 31/10/1952, residente in Camposampiero via Federico Cordenons n. 10, cod. fiscale SCP MRA 52R71 B563Q; *(proprietario)*
- **Vedovato Diana** nata a Camposampiero il 16/05/1981, residente in Camposampiero Vicolo Beato Crescenzio n. 8/1 e 8/2, cod. fiscale VDV DNI 81E56 B563A. *(proprietario)*

IL PROGETTISTA

Progettista dell'opera è l'arch. Pravato Leonardo iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova, sezione A, matricola n° 2702. Codice Fiscale: PRV LRD 79D27 B563B. Studio tecnico in Via Cime 6 - 35012 Camposampiero (Padova).

FONDO

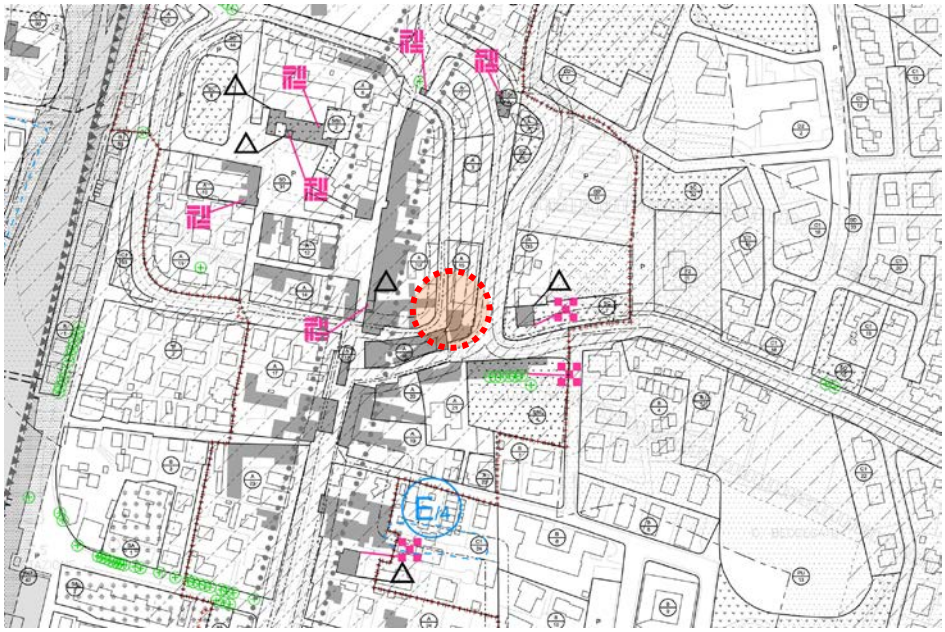
Il compendio immobiliare è costituito da diverse unità abitative site in Vicolo Beato Crescenzio, 8/1, 8/2 e in via Federico Cordenons, 10 di Camposampiero (PD) e risulta censito catastalmente:

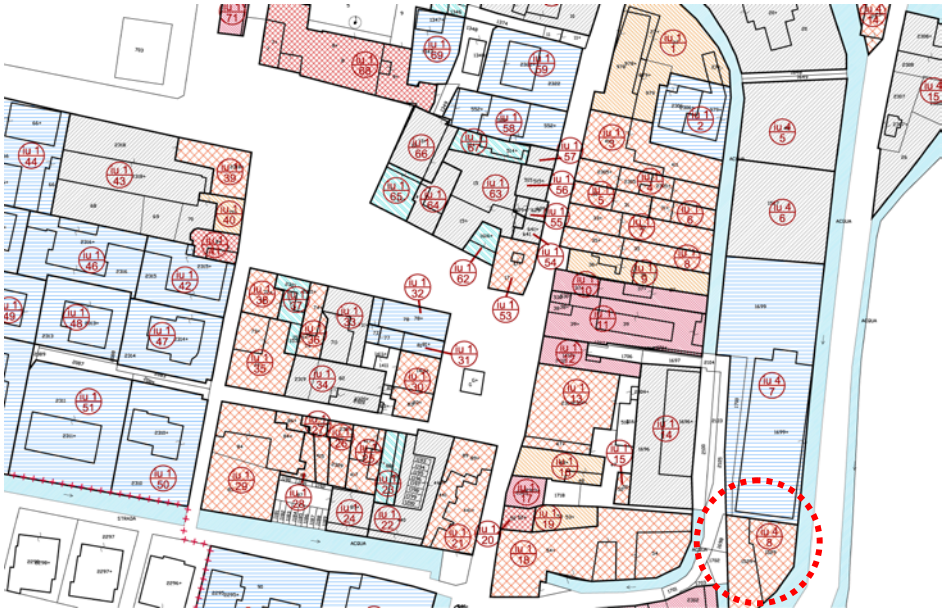
Nuovo Catasto Terreni: Foglio 17, Particelle 1529, 1698, 1702.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Foglio 17, Particelle 1529, sub 7, 8, 14, 16.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel P.I. del comune di Camposampiero il manufatto oggetto d'intervento si trova in Z.T.O. A15.



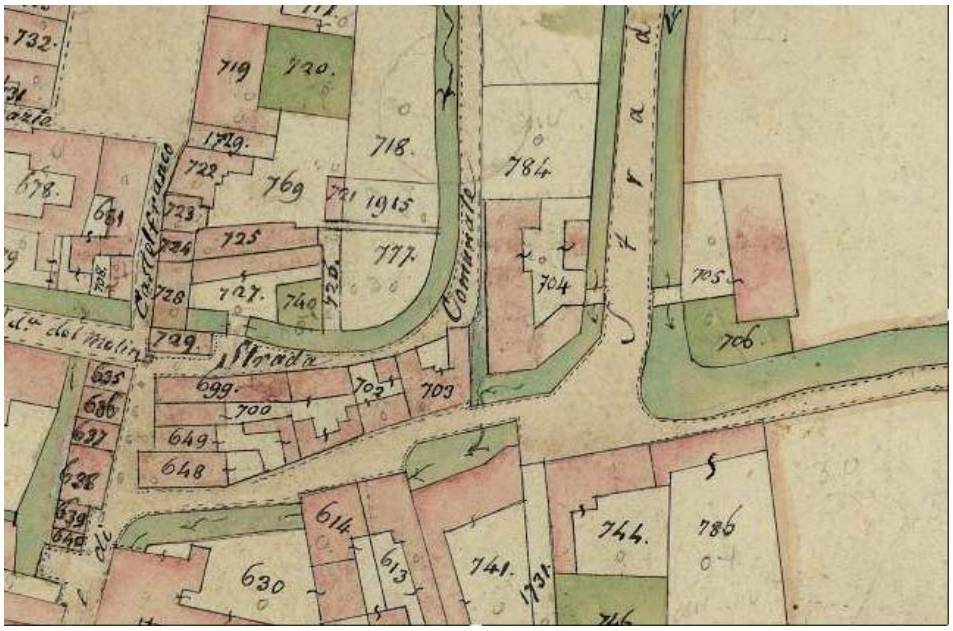


CENNI STORICI

Evoluzione Storica del Fabbricato

Le ricerche storiche – catastali ci permettono di tracciare chiaramente l'evoluzione che ha portato il complesso immobiliare alle forme odierne.

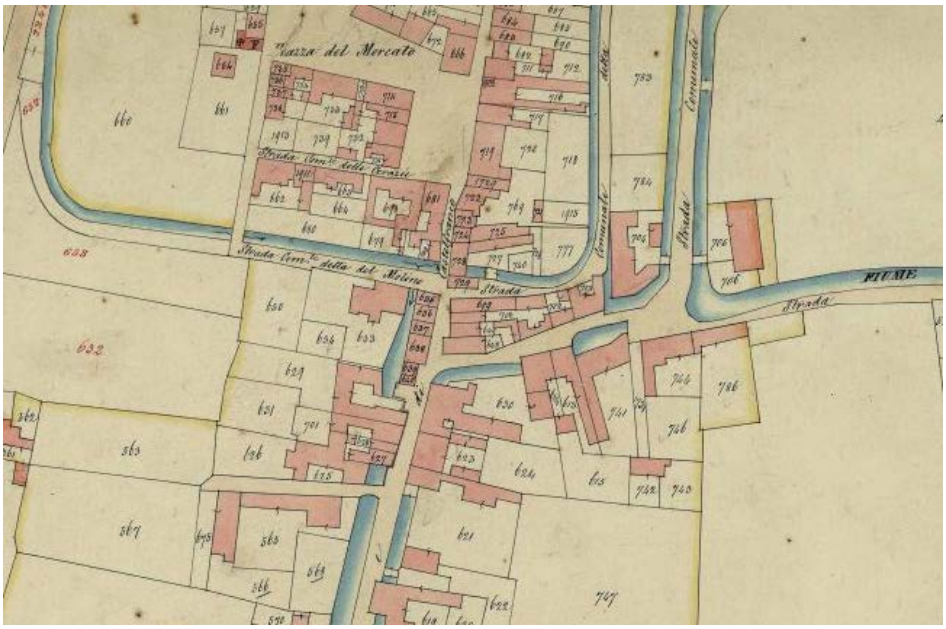
L'estratto del Catasto Austriaco Censo Stabile Impianto – Mappe I serie (Anno 1845) – Particella 704 denota la presenza di un complesso immobiliare costituito, essenzialmente, da due corpi di fabbrica, uno di forma a "C" e uno di forma rettangolare staccato dal primo.



Estratto di Catasto Austriaco Censo Stabile Impianto – Mappe I serie (Anno 1845)

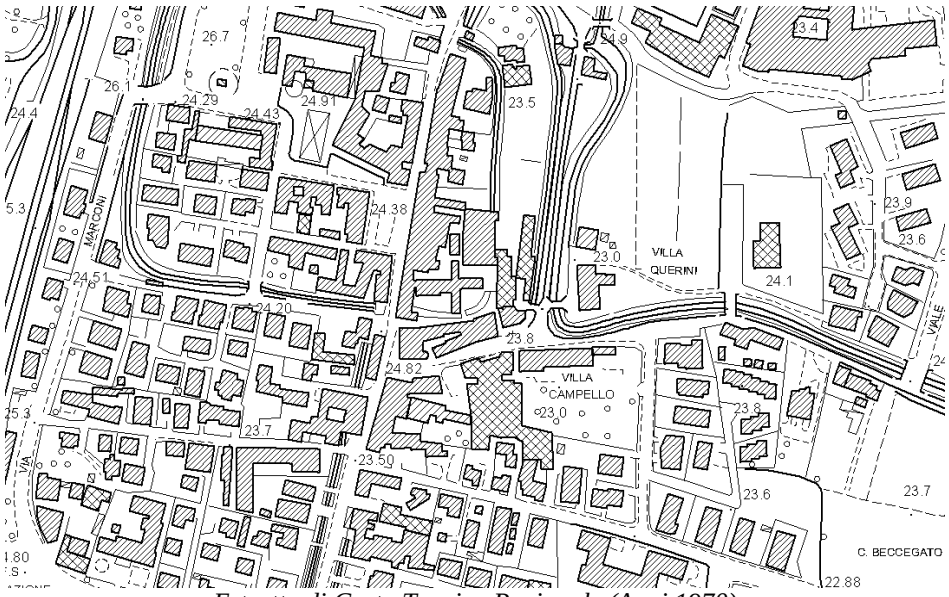
Catasto Austriaco – Registro dei Mappali (Anno 1846) – Mappale 704

L'estratto del Catasto Austriaco – Italiano Aggiornato – Mappe II serie (Anno 1853) – Particella 704 conferma quanto riprodotto nell'estratto precedente.



Estratto di Catasto Austriaco – Italiano Aggiornato – Mappe II serie (Anno 1853)

Negli anni intercorrenti il 1853 e il 1970 si succedono una serie di interventi che portano il complesso immobiliare ad assumere una forma completamente diversa. Nell'Estratto di Carta Tecnica Regionale si nota come vi sia una trasformazione dell'intero aggregato urbano limitrofo. La porzione di edificio posta più a sud perde parte dell'appendice che l'aveva connotata nei tempi precedenti. Si va a perdere la struttura planimetrica disposta a "C" per preferire una forma oblunga che si spinge verso nord e si connette con un edificio contermine. Il piccolo edificio posto ad est si imposta su una forma allungata.



Estratto di Carta Tecnica Regionale (Anni 1970)

Nell'anno 1996 viene rilasciata una Concessione Edilizia (C.E. n° 95/052) che ha come oggetto la ristrutturazione di fabbricato residenziale e commerciale. Questo si pone quale titolo edilizio autorizzativo di profondi interventi di trasformazione dell'assetto originario, poi giunti sino ai giorni nostri con leggere modifiche / adeguamenti. La relazione tecnica allegata al progetto ci descrive chiaramente la situazione originaria dei luoghi e gli interventi che sono stati realizzati.

"Il complesso edilizio è caratterizzato dalla presenza di un corpo di fabbrica (posto a sud del lotto di proprietà) a pianta quadrangolare di due piani e mezzanino, avente caratteristiche classiche del palazzetto urbano dei centri rurali delle campagne venete. Oltre a tale edificio vi è un'adiacenza sviluppatasi verso nord, adibita al commercio di vini, avente pianta irregolare e costruita secondo i tipi edilizi molto poveri che assolvono a soli criteri funzionalistici. Fanno altresì parte della proprietà alcune aggiunte successive e superfetazioni, quali l'ala con tetto piano ad est del palazzetto (adibita a negozio), un'interpretazione esagerata del camino alla veneta (sul lato ovest) e le due tettoie che incorniciano il cortile esistente tra l'adiacenza nord ed il canale Tergolino."

"L'intervento si prefigge il completo recupero della proprietà ed un suo più corretto uso ed inserimento del contesto del centro storico". Il progetto prevede la totale rimozione delle superfetazioni, con demolizione dell'ala est e delle tettoie per rendere l'area del cortile sgombra e poter così realizzare un giardino privato di pertinenza del palazzetto. Su tale edificio è prevista la realizzazione di due alloggi, collegati tra di loro tramite passaggi interni, che ospiteranno il nucleo famigliare dei committenti. Sull'adiacenza nord, visto che le altezze lo consentono, è previsto il ricavo di due livelli. Al piano terra verrà mantenuto l'utilizzo commerciale ricavando due negozi, mentre al primo piano saranno create due unità residenziali. Per il palazzetto si prevede un oculato restauro conservativo delle principali strutture, mentre per l'adiacenza è prevista la totale demolizione e ricostruzione".

Nell'anno 2001 viene rilasciata una Concessione Edilizia relativa a Variante in Corso d'Opera alla C.E. n° 95/052 – C.E. 00/113 per recupero del sottotetto per fini abitativi e proroga anni uno per completamento lavori. Il suddetto Titolo autorizzativo non va a modificare quanto precedentemente concessionato.

Nell'anno 2014 viene presentata una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata che ha come oggetto la fusione delle unità abitative poste al piano primo dell'adiacenza nord e il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali.

Estratto di Ortofoto (Anno 2015)

Estratto Catastale (Anno 2015)

SCHEMA DI SOVRAPPOSIZIONE

SCALA 1:100

LEGENDA

- STATO RILEVATO ANTE 1995
- C.E. N° 95/052 - 1996
- VARIANTE ALLA C.E. N° 95/052 - 2001
- CILA 2014

SCHEMA DI SOVRAPPOSIZIONE

LEGENDA

- STATO RILEVATO
- C.E. N° 95/052 - 1996
- VARIANTE ALLA C.E. N° 95/052 - 2001
- CILA 2014

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Il compendio immobiliare giunto ai nostri giorni è il frutto di varie evoluzioni e modifiche succedutesi nei secoli. Il punto di partenza considerato per la formulazione di una nuova proposta di progetto sono gli ultimi titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Camposampiero e risalenti agli anni: 1996, 2001 e 2014.

In questi progetti emerge chiaramente come siano state individuate due tipologie di intervento diverse, più conservative per il palazzetto e libere per l'adiacenza. Quest'ultima infatti presenta un profilo completamente diverso da quello originario. Lungo vicolo Beato Crescenzio sono state ricavate alcune grandi vetrine al piano terra per dare spazio espositivo alle due attività commerciali, che di fatto non si sono mai insediate. L'intera facciata è dominata da una serie di paraste che ne scandiscono e definiscono le forometrie. Nel lato interno il prospetto risulta ordinato da una serie di fori dalle misure classiche. Il Palazzetto risulta conforme al progetto approvato.

L'INTERVENTO

La nuova proposta di progetto si configura quale Richiesta di Permesso di Costruire avente per oggetto: **ristrutturazione edilizia di una porzione di un compendio immobiliare con cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di due negozi**.

RELAZIONE DI PROGETTO

Il progetto di ristrutturazione nasce dall'esigenza dei committenti di riorganizzare gli spazi interni dell'intera adiacenza per aumentare lo spazio destinato a residenza, andando ad occupare i locali con destinazione commerciale. I locali destinati ad accogliere le attività commerciali, posti al piano terra dell'immobile e fronteggianti Vicolo Beato Crescenzio, risultano da sempre inattivi e tuttora vengono utilizzati quali depositi residenziali. Le vetrine sono state coperte con pellicole adesive opacizzanti atte a garantire l'idonea privacy dei locali.

La proposta di riorganizzazione interna mira a realizzare una sola unità abitativa distribuita su due livelli. Al piano terra troveranno posto i locali di servizio, quali lavanderia, ripostigli, bagno ospiti e giardino d'inverno, mentre al piano primo si sviluppano la zone living e notte.

Gli interventi più pesanti riguardano la demolizione di parte del solaio interpiano per creare una continuità di ambienti tra i due piani e il ridisegno complessivo del fronte lungo Vicolo Beato Crescenzio. Quest'ultimo infatti oggi risulta ritmato da una serie di paraste che poco si addicono al linguaggio lineare e semplice che connota i nostri tempi.

La presenza della struttura portante ha dettato le linee di sviluppo delle nuove scelte prospettiche, limitando le possibilità di riorganizzazione della facciata. Le grandi vetrine del piano terra hanno lasciato posto ad aperture più piccole atte a garantire una maggior privacy vista la presenza della contermine via pubblica. La posizione odierna del portoncino di ingresso è stata traslata verso l'esterno e il progetto prevede la realizzazione di una leggera pensilina in vetro sorretta da appositi cavi in acciaio. Al piano primo trovano spazio aperture di dimensioni generose che garantiscono belle vedute sulla torre dell'orologio e sul vicolo stesso. Il nuovo profilo è caratterizzato dalla presenza di un gioco di alternanza tra superfici vetrate e volumi di colore e profondità diversi.

Nel prospetto est le forometrie in generale subiranno leggeri restringimenti dettati dall'apposizione del cappotto termico; nello specifico verranno trasformate alcune finestre in porte finestre e viceversa.

L'intera struttura sarà adeguatamente coibentata nel rispetto di quanto previsto dalla normativa di riferimento sul contenimento dei fabbisogni energetici (D.L. 311/2006 e s.m.i.) e per conseguire almeno la Classe energetica B come richiesto dall'art. 2 comma 5 bis della L.R. 14/2009. Si prevede l'apposizione sulle pareti est ed ovest di un cappotto termico esterno dello spessore di 15 cm; la parete nord sarà rivestita internamente con un materiale isolante di uguale spessore.