



Procedimento

Piano degli Interventi

Responsabile Geom. Pierluigi Franchin

Procedura

Variante n. 6 al Piano degli Interventi

Fase

Adozione

Elaborato

Relazione con estratti cartografici

1



Dott. Antonio Buggin

Febbraio 2018

1 Premessa

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della variante parziale n. 6 al Piano degli Interventi del Comune di Villafranca Padovana.

2 Elaborati del Piano

Gli elaborati che compongono la variante sono:

1. Relazione con estratto cartografico e Scheda Norma
2. Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

3 Oggetto della Variante

La variante riguarda due edifici localizzati a ridosso della zona a sud del Capoluogo, in Via Villaranza. Trattasi di due edifici individuati nel Piano degli Interventi vigente come edifici meritevoli di tutela ma che da diversi anni versano in uno stato di abbandono.

Per il recupero degli edifici si prevede l'applicazione dell'articolo 5 della legge regionale n. 14 /2017 sul contenimento del consumo di suolo:

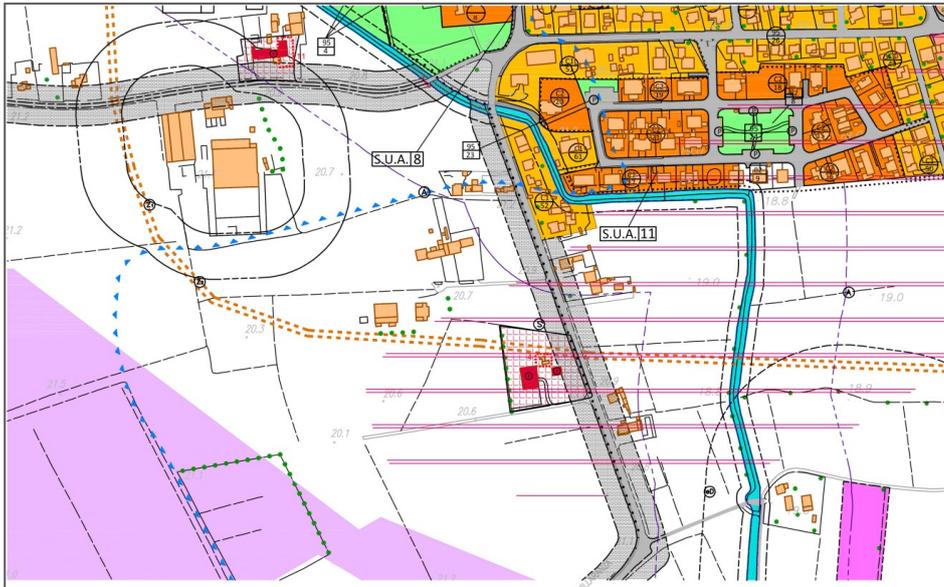
Art. 5 - Riqualificazione edilizia ed ambientale.

1. *Rispondono alla finalità di cui al presente Capo:*

- a) la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;*
- b) il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.*



Area di intervento



P.I. vigente

L'area di intervento risulta interessata dai seguenti temi:

- Parzialmente ricadente nell'ATO n. 1 del Capoluogo
- Parzialmente ricadente nell'ATO n. 4 del territorio aperto
- Zona Territoriale Omogenea E (agricola)
- Pertinenze scoperte degli edifici storici, da tutelare
- Edificio con grado di intervento n. 4 (ristrutturazione di tipo "A")
- Edificio con grado di intervento n. 5 (ristrutturazione di tipo "B")
- Area idonea a condizione: area con scarsa permeabilità

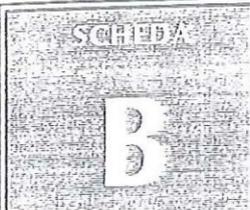


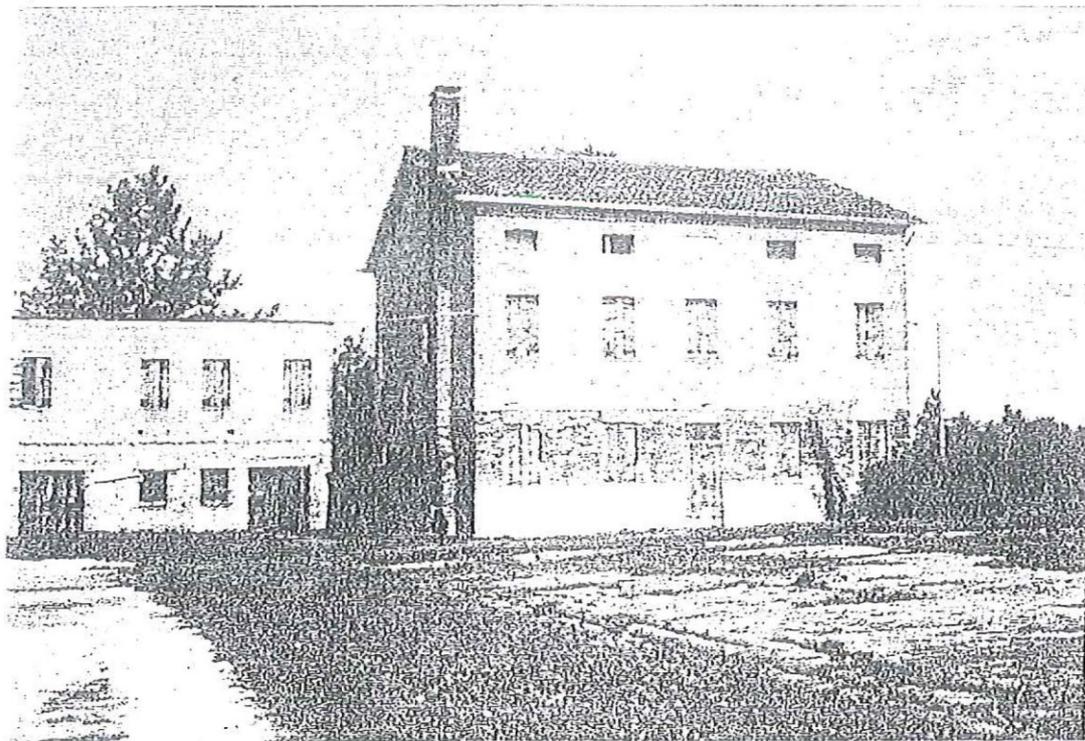
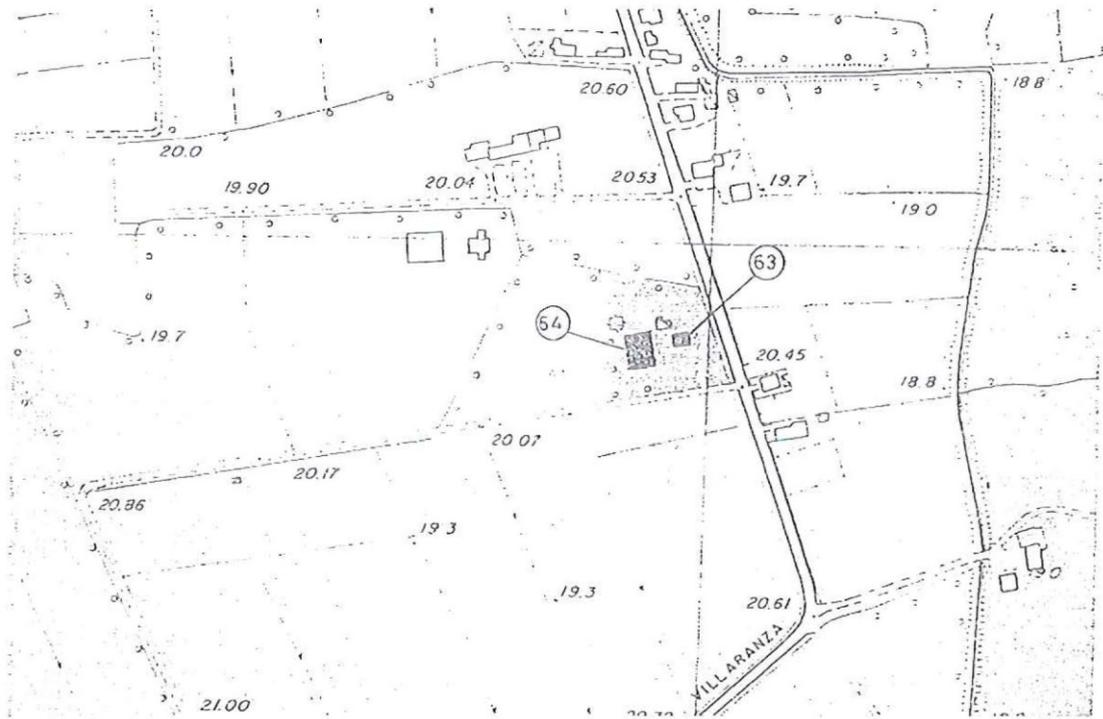
Edificio con grado 5

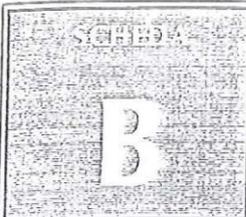


Edificio con grado 4

4. Schede B (ex art. 10 LR n. 24/85) relative alla tutela degli edifici

		1 9 9 6	PROVINCIA DI PADOVA COMUNE DI VILLAGRANCA PADOVANA	SCHEDA N° 63
VIA VILLARANZA - VILLAGRANCA				
EDIFICIO INDIVIDUATO AI SENSI DELLA			UBICAZIONE	
L. 1089/39	<input type="checkbox"/>	O ASSIMILABILE	<input type="checkbox"/>	CENTRO STORICO <input type="checkbox"/>
L.R. 61/85	<input type="checkbox"/>	O ASSIMILABILE	<input type="checkbox"/>	NUCLEO RURALE <input type="checkbox"/>
L.R. 24/85	<input type="checkbox"/>	O ASSIMILABILE	<input checked="" type="checkbox"/>	ALTRO <input checked="" type="checkbox"/>
DESTINAZIONE D'USO TIPOLOGICA			CONTESTO AMBIENTALE	
RESIDENZIALE	<input checked="" type="checkbox"/>	ATTREZZATURE RELIGIOSE	<input type="checkbox"/>	PARCO <input type="checkbox"/>
ANNESSO AGRICOLO	<input type="checkbox"/>	ATTREZZATURE SCOLASTICHE	<input type="checkbox"/>	CORTE <input type="checkbox"/>
ARTIGIANALE/INDUSTRIALE	<input type="checkbox"/>	ATTR. SOCIALI e/o RICREATIVE	<input type="checkbox"/>	SCOPERTO AGRICOLO <input checked="" type="checkbox"/>
COMMERCIALE/DIREZIONALE	<input type="checkbox"/>			
UTILIZZAZIONE		CLASSI DI ETÀ		
UTILIZZATO	<input type="checkbox"/>	DATAZIONE IMPIANTO		INTERVENTI SUCCESSIVI
UTILIZZATO SALTUARIAMENTE	<input type="checkbox"/>	ANTE 1845	<input type="checkbox"/>	RESTAURO <input type="checkbox"/>
UTILIZZATO STAGIONALMENTE	<input type="checkbox"/>	TRA IL 1845 ED IL 1900	<input type="checkbox"/>	RISTRUTTURAZIONE <input type="checkbox"/>
NON UTILIZZATO	<input checked="" type="checkbox"/>	TRA IL 1901 ED IL 1945	<input checked="" type="checkbox"/>	AMPLIAMENTO <input type="checkbox"/>
RUDERE	<input type="checkbox"/>	DOPO IL 1945	<input type="checkbox"/>	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PARZ. <input type="checkbox"/>
				DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOT. <input type="checkbox"/>
TIPOLOGIA			QUALITÀ STORICO/AMBIENTALI	
VILLA	<input type="checkbox"/>	CASA RURALE	<input checked="" type="checkbox"/>	VINCOLO EX L. 1089/39 <input type="checkbox"/>
BARCHESSA	<input type="checkbox"/>	CORTE	<input type="checkbox"/>	DI INTERESSE STORICO/ARTISTICO <input checked="" type="checkbox"/>
PALAZZO	<input type="checkbox"/>	IN CORTINA	<input type="checkbox"/>	DOTATO DI VALORE ARCHITETTONICO <input type="checkbox"/>
CASA URBANA	<input type="checkbox"/>			DOTATO DI VALORE AMBIENTALE <input checked="" type="checkbox"/>
CASA RURALE PADRONALE	<input type="checkbox"/>			
PRESENZA DI ELEMENTI DI PARTICOLARE RILIEVO				
ARCHITETTONICO	<input type="checkbox"/>	SCULTOREO	<input type="checkbox"/>	PITTORICO <input type="checkbox"/>
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI				
STRUTTURE VERTICALI		STRUTTURE ORIZZONTALI		COPERTURE
LEGNO	<input type="checkbox"/>	SASSO	<input type="checkbox"/>	LATERIZIO <input checked="" type="checkbox"/>
COTTO	<input checked="" type="checkbox"/>	ALTRO	<input type="checkbox"/>	LEGNO <input type="checkbox"/>
				ALTRA <input type="checkbox"/>
BUONO	<input checked="" type="checkbox"/>	MEDIOCRE	<input type="checkbox"/>	BUONO
CATTIVO	<input type="checkbox"/>			MEDIOCRE <input checked="" type="checkbox"/>
				CATTIVO <input type="checkbox"/>
STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE				
BUONO	<input checked="" type="checkbox"/>	MEDIOCRE	<input type="checkbox"/>	CATTIVO <input type="checkbox"/>





1
9
9
6

PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI VILLAFRANCA PADOVANA

SCHEDA N°

64

VIA VILLARANZA - VILLAFRANCA

EDIFICIO INDIVIDUATO AI SENSI DELLA		UBICAZIONE	
L. 1089/39	<input type="checkbox"/> O ASSIMILABILE	<input type="checkbox"/>	CENTRO STORICO <input type="checkbox"/>
L.R. 61/85	<input type="checkbox"/> O ASSIMILABILE	<input type="checkbox"/>	NUCLEO RURALE <input type="checkbox"/>
L.R. 24/85	<input type="checkbox"/> O ASSIMILABILE	<input checked="" type="checkbox"/>	ALTRO <input checked="" type="checkbox"/>

DESTINAZIONE D'USO TIPOLOGICA		CONTESTO AMBIENTALE	
RESIDENZIALE	<input type="checkbox"/>	ATTREZZATURE RELIGIOSE	<input type="checkbox"/>
ANNESSE AGRICOLO	<input checked="" type="checkbox"/>	ATTREZZATURE SCOLASTICHE	<input type="checkbox"/>
ARTIGIANALE/INDUSTRIALE	<input type="checkbox"/>	ATTR. SOCIALI e/o RICREATIVE	<input type="checkbox"/>
COMMERCIALE/DIREZIONALE	<input type="checkbox"/>		PARCO <input type="checkbox"/>
			CORTE <input type="checkbox"/>
			SCOPERTO AGRICOLO <input checked="" type="checkbox"/>

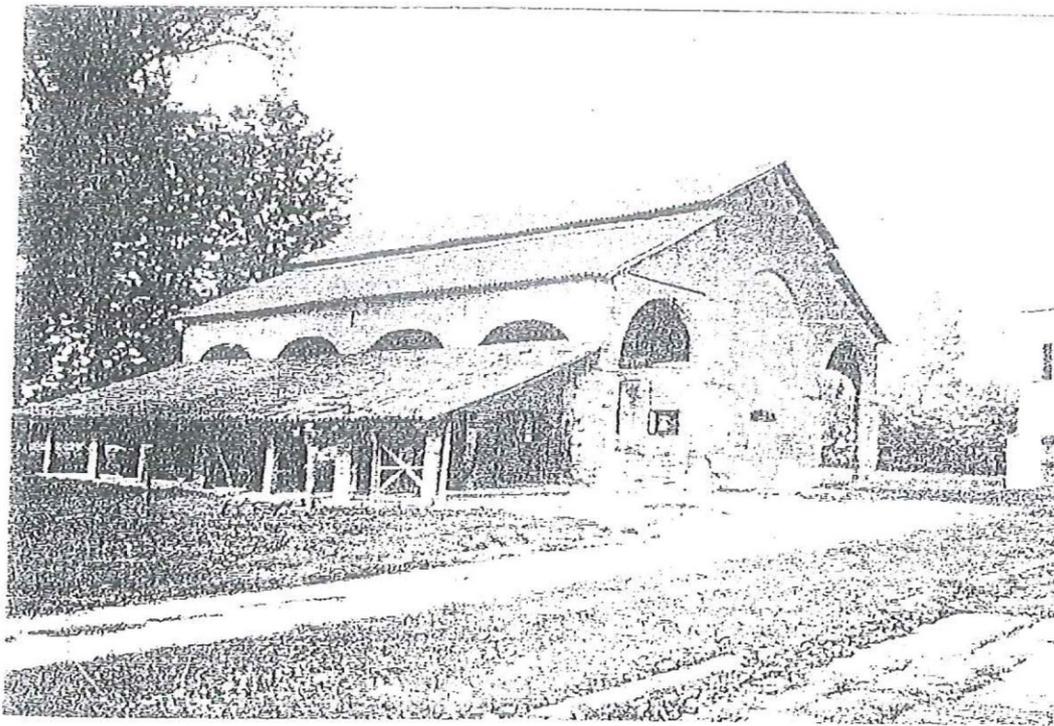
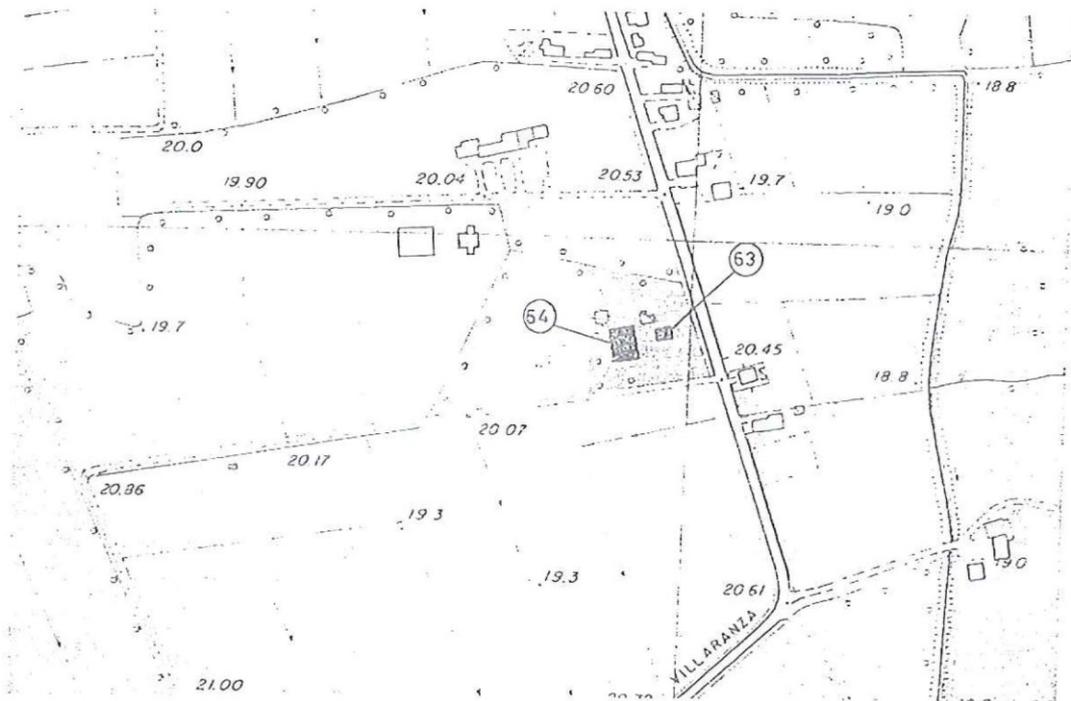
UTILIZZAZIONE	CLASSI DI ETÀ		
UTILIZZATO	<input type="checkbox"/>	DATAZIONE IMPIANTO	
UTILIZZATO SALTUARIAMENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ANTE 1845	<input type="checkbox"/>
UTILIZZATO STAGIONALMENTE	<input type="checkbox"/>	TRA IL 1845 ED IL 1900	<input type="checkbox"/>
NON UTILIZZATO	<input type="checkbox"/>	TRA IL 1901 ED IL 1945	<input checked="" type="checkbox"/>
RUDERE	<input type="checkbox"/>	DOPO IL 1945	<input type="checkbox"/>
		INTERVENTI SUCCESSIVI	
		RESTAURO	<input type="checkbox"/>
		RISTRUTTURAZIONE	<input type="checkbox"/>
		AMPLIAMENTO	<input type="checkbox"/>
		DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PARZ.	<input type="checkbox"/>
		DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOT.	<input type="checkbox"/>

TIPOLOGIA		QUALITÀ STORICO/AMBIENTALI	
VILLA	<input type="checkbox"/>	CASA RURALE	<input type="checkbox"/>
BARCHESSA	<input checked="" type="checkbox"/>	CORTE	<input type="checkbox"/>
PALAZZO	<input type="checkbox"/>	IN CORTINA	<input type="checkbox"/>
CASA URBANA	<input type="checkbox"/>		VINCOLO EX L. 1089/39 <input type="checkbox"/>
CASA RURALE PADRONALE	<input type="checkbox"/>		DI INTERESSE STORICO/ARTISTICO <input checked="" type="checkbox"/>
			DOTATO DI VALORE ARCHITETTONICO <input type="checkbox"/>
			DOTATO DI VALORE AMBIENTALE <input checked="" type="checkbox"/>

PRESENZA DI ELEMENTI DI PARTICOLARE RILIEVO		
ARCHITETTONICO	<input type="checkbox"/>	PITTORICO <input type="checkbox"/>
SCULTOREO	<input type="checkbox"/>	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI					
STRUTTURE VERTICALI		STRUTTURE ORIZZONTALI		COPERTURE	
LEGNO	<input type="checkbox"/>	FERRO	<input type="checkbox"/>	LATERIZIO	<input checked="" type="checkbox"/>
SASSO	<input type="checkbox"/>	C.L.S.	<input type="checkbox"/>	LAMIERA	<input type="checkbox"/>
COTTO	<input checked="" type="checkbox"/>	LATEROCEM.	<input type="checkbox"/>	LEGNO	<input type="checkbox"/>
ALTRO	<input type="checkbox"/>	LEGNO	<input checked="" type="checkbox"/>	ALTRO	<input type="checkbox"/>
BUONO	<input checked="" type="checkbox"/>	BUONO	<input checked="" type="checkbox"/>	BUONO	<input checked="" type="checkbox"/>
MEDIOCRE	<input type="checkbox"/>	MEDIOCRE	<input type="checkbox"/>	MEDIOCRE	<input type="checkbox"/>
CATTIVO	<input type="checkbox"/>	CATTIVO	<input type="checkbox"/>	CATTIVO	<input type="checkbox"/>

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE		
BUONO	<input checked="" type="checkbox"/>	CATTIVO <input type="checkbox"/>
MEDIOCRE	<input type="checkbox"/>	



5. Verifica datazione storica degli edifici

VILLA FRANCA ED UNITI

Catasto Austriaco | Mappe I Serie (Anno 1845)



VILLA FRANCA ED UNITI

Catasto Austriaco | Mappe II Serie (Anno 1852)



Dalla verifica sui catasti storici si ritiene valida la datazione assegnata nelle schede di tipo B di cui al punto precedente (tra il 1901 e il 1945).

6. Verifica delle superfici impermeabili interessate

Superficie impermeabile esistente

01	casa di abitazione	mq	105,73	fotografia 1
02	aia	mq	432,00	fotografia 2
03	stalla	mq	348,48	fotografia 3
04	tettoia a sud	mq	98,73	fotografia 4
05	cisterna ad est	mq	19,25	fotografia 5
06	cisterna ad ovest	mq	19,25	fotografia 6
07	basamento in calcestruzzo	mq	81,00	fotografia 7
	TOTALE	mq	1.104,44	



FOTOGRAFIA 1 - casa di abitazione



FOTOGRAFIA 2 - pavimentazione dell'aia



FOTOGRAFIA 3 - stalla



FOTOGRAFIA 4 - tettoia



FOTOGRAFIA 5 - cisterna ad est



FOTOGRAFIA 6 - cisterna ad ovest



FOTOGRAFIA 7 - basamento in calcestruzzo



FOTOGRAFIA 8 - puntellatura della tettoia

Nell'intervento si prevede l'eliminazione della tettoia, posta in corrispondenza del lato sud della stalla, e la contestuale eliminazione di tutti quegli elementi impermeabili che limitano il naturale drenaggio dei terreni e quindi dell'aia coperta in mattoni posta di fronte alla casa di abitazione, delle cisterne interrato ad est e ad ovest della stalla e del basamento in calcestruzzo sul quale veniva conservato il foraggio per gli animali allevati.

Complessivamente la superficie che si renderà libera e disponibile risulta nella misura di:

02	aia	mq	432,00
04	tettoia a sud	mq	98,73
05	cisterna ad est	mq	19,25
06	cisterna ad ovest	mq	19,25
07	basamento in calcestruzzo	mq	81,00
	TOTALE	mq	650,13

L'ipotesi progettuale prevede il mantenimento in essere del fabbricato residenziale e della stalla, per la parte costituente il nucleo storico di valenza ambientale, alla quale sarà anche assegnata una destinazione residenziale.

Prevede altresì la costruzione di un nuovo edificio residenziale caratterizzato da una superficie coperta pari a mq 200,00 ed un'altezza massima di ml 7,50.

Complessivamente la nuova superficie coperta di progetto diventa la seguente:

A	casa di abitazione	mq	105,73
B	ex stalla ora residenza	mq	348,48
D	nuova abitazione	mq	200,00
	TOTALE	mq	654,21

Il risparmio, in termini di superficie coperta sarà pari a (mq 1.104,44 - mq 654,21) mq 450,23.

Prevedendo di realizzare attorno a ciascuno dei fabbricati un percorso pedonale impermeabile (marciapiedi) della larghezza di ml 1,00 e di strutturare, lungo tutta la fronte del fabbricato già residenziale, una platea della profondità di ml 4,00, si viene a coprire e quindi a rendere impermeabile una superficie pari a mq 227,55.

In questo caso il risparmio, in termini di superficie coperta, scenderà a (mq 450,23 - 227,55) mq 222,68.

7. Scheda Norma Accordo PP

Il PI individua progetti (che concorrono alla realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico) che si attueranno grazie ad accordi già sottoscritti, tra il soggetto pubblico (Comune) e i privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04 e che sono parte integrante della presente variante al PI.

L'Accordo viene approvato con Delibera di Consiglio Comunale ed è stato sottoposto alla valutazione di:

- congruità urbanistica rispetto ai disposti del PAT approvato;
- congruità con gli indirizzi di interesse pubblico deliberati dall'Amministrazione;
- equità in termini di beneficio erogato all'Amministrazione;
- valutazione tecnica.

L'esito della valutazione viene riportato nella stessa Delibera di Consiglio Comunale che adotta il PI.

L'Accordo viene recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e la sua efficacia è condizionata alla conferma delle previsioni nel piano approvato.

La progettualità viene trattata con Scheda Norma, individuata sulle tavole di piano. La scheda riporta le indicazioni relative ai parametri urbanistici ed agli indici edificatori ammissibili nell'area, con le destinazioni d'uso ivi ammissibili, ai sensi e per gli effetti dell'Accordo siglati tra l'Amministrazione comunale ed i soggetti privati.

8 Dimensionamento e verifica della aree a standard

Carico aggiuntivo della variante n. 6:

Scheda n.	ATO	Carico residenziale (mc)	Carico produttivo (mq)	Superficie impermeabile (mq)
13	1	2.952	0	- 223
Totale		2.952	0	- 223

$2.952 \text{ mc} / 150 = 20$ abitanti teorici

$20 \times 30 \text{ mq/ab} = 500$ mq standard (già presenti nel PI vigente)

Schede Norma

(la numerazione riprende progressiva dall'ultima scheda norma della precedente variante n. 3 al P.I.)

ATO
n. 1 e 4

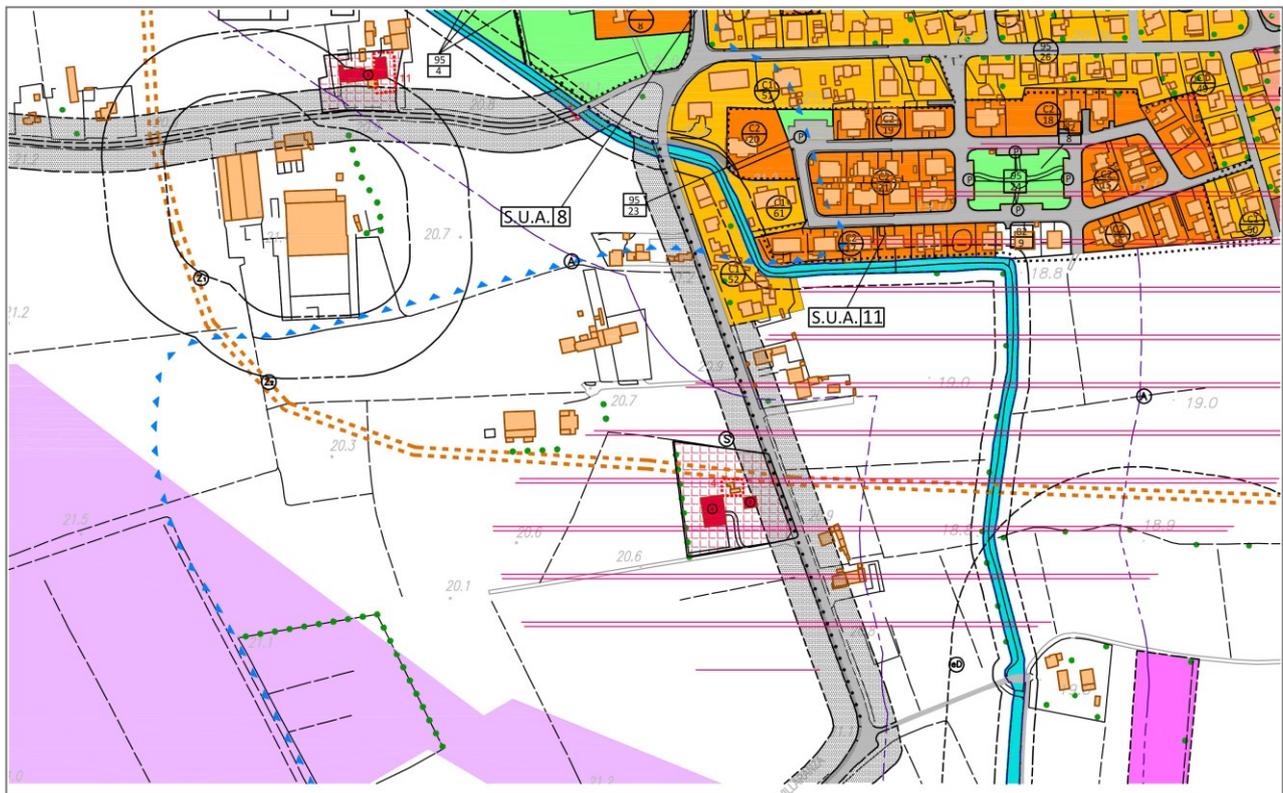
Località: Villafranca - Capoluogo

Ubicazione: VIA Villaranza

Scheda Norma

n.13

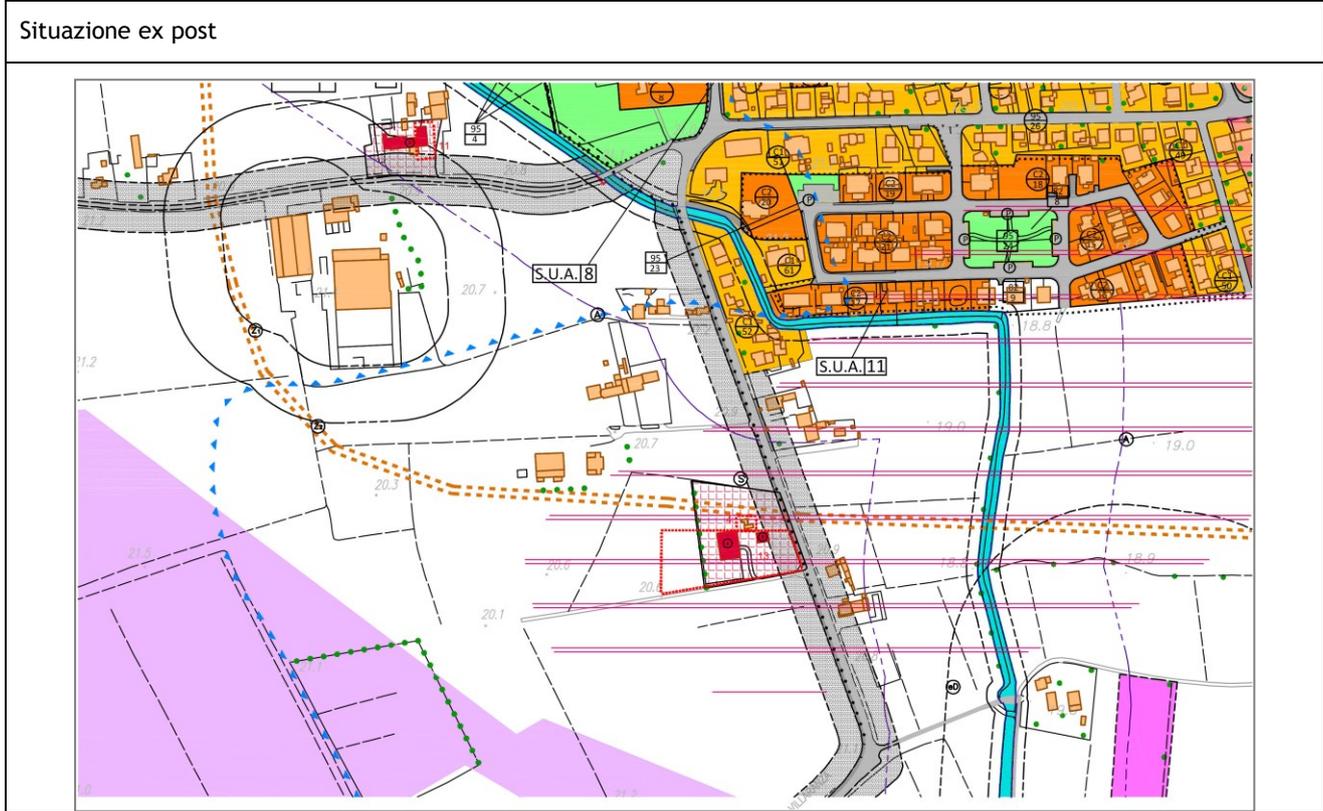
Situazione ex ante (P.I. vigente)



Descrizione dello stato di fatto:



ATO n. 1 e 4	Località: Villafranca - Capoluogo	Scheda Norma	n.13
	Ubicazione: Via Villaranza		



Descrizione dello stato di progetto:

LEGENDA		
	A	abitazione esistente sup. coperta mq 105,73
	B ₁	nuova sup. residenziale (ex stalla) sup. coperta mq 245,93
	B ₂	portico che concorre a sup. coperta ma non al volume mq 102,55
	C	nuovo edificio residenziale sup. coperta mq 200,00
		marciapiedi e spazi pavimentati: sup. coperta mq 227,55
TOTALE SUP. COPERTA		mq 881,76
		strada di accesso esistente

Riferimento dell'Accordo P.P. (ex art. 6 LR 11/04): n. **13** Delibera C.C. n. _____ del _____.