



Sinergo Spa - via Ca' Bembo 152 - 30030 - Maerne di Martellago - Venezia - Italy
tel 041.3642511 - fax 041.640481 - sinergospa.com - info@sinergospa.com

| | | | | | |
|---|------------|---|-----------------|------------------|-----------------------|
| oggetto PIANO DI RECUPERO AD USO RESIDENZIALE DI COMPLESSO EDILIZIO ESISTENTE DENOMINATO "MULINO BENVEGNU" SITO IN MAERNE - VIA OLMO | | commessa 1000 direttore tecnico ing. arch. A. Checchin | | | |
| committente BENVEGNU' ELVIA - MUFFATO GIOVANNI - MUFFATO PAOLO | | codice ---- | | | |
| elaborato RELAZIONE TECNICA DELL'INTERVENTO | | tavola A | | | |
| progettista arch. Alberto Muffato | | file 1000_PDR_0A_REL_r01 | | | |
| 1 | 16.04.2013 | modifica destinazione fabbricato B | geom. M. Fardin | arch. A. Muffato | ing.arch. A. Checchin |
| 0 | 07.02.2013 | prima stesura | geom. M. Fardin | arch. A. Muffato | ing.arch. A. Checchin |
| rev | data | descrizione revisione | redatto | verificato | approvato |

INDICE

| | |
|---|-----------|
| 1. Premessa | 2 |
| 2. Cenni Storici | 3 |
| 3. Proprietà Attuale ed Atti Provenienza degli immobili | 3 |
| 4. Conformità urbanistica | 4 |
| 4.1 Fabbricato "A" | 4 |
| 4.2 Fabbricato "B" | 4 |
| 5. Descrizione dello stato attuale degli immobili e della viabilità di accesso | 5 |
| 5.1 Fabbricato "A" | 5 |
| 5.2 Fabbricato "B" | 5 |
| 6. Descrizione del progetto | 6 |
| 7. verifica degli standard | 7 |
| 7.1 Standard richiesti per urbanizzazione primaria | 7 |
| 7.2 Standard da realizzare per urbanizzazione primaria (vedesi allegato A) | 7 |
| 8. Pista ciclabile | 8 |
| 9. Sistemazione esterna | 11 |
| 10. Pratica Terna Spa | 11 |
| 11. Pareri di altri Enti | 11 |

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

L'intervento in oggetto riguarda la redazione del Piano di Recupero ad uso residenziale di complesso edilizio esistente denominato "Mulino Benvegnù", ricadente come previsto da P.R.G. in Z.T.O. D3/2 e soggetto ad intervento di attuazione PR/ipr.

Il complesso immobiliare è attualmente composto da due corpi porzioni distinte a destinazione residenziale, artigianale ed agricola, il fabbricato principale comprendente anche il vecchio mulino (contraddistinto negli elaborati grafici con la lettera A) interessata attualmente da lavori di recupero tipologico di cui Permesso di Costruire n. 56 del 19/07/2011 i cui lavori sono iniziati il 29/08/2011.

E' presente inoltre un altro fabbricato, che fronteggia il lato sud-ovest del primo, è adibito a magazzini agricoli ed artigianali (contraddistinto negli elaborati grafici con la lettera B) interessato attualmente da lavori di ristrutturazione edilizia di cui Permesso di Costruire n. 22 del 29/02/2012 e successiva Variante in corso lavori in fase di approvazione, i cui lavori sono iniziati in data 26/03/2012 con la direzione dei lavori del ing. Paolo Muffato.

L'intervento riguarderà l'attuazione del Piano di Recupero con cambio della destinazione d'uso a residenziale del fabbricato residenziale principale "A" intero compendio immobiliare, tale intervento è ammissibile per i seguenti motivi:

- il fabbricato principale A ha una specifica scheda B (111/12) a seguito del pregio ambientale e architettonico (art. 28 L.R. 61/1985 e art. 10 L.R. 24/85) con grado di protezione 12, per i cui edifici è comunque sempre ammessa la destinazione residenziale con ricavo di più unità abitative (art. 35 – 37 delle N.T.A.);
- il P.A.T. vigente individua nell'elaborato 6 "Carta delle opere e degli interventi non confermati dal P.A.T." – Ambito 10 (Mulino Benvegnù) tra gli interventi non confermati dal P.A.T..

Per tali motivazioni si chiede l'attuazione del Piano di Recupero del compendio immobiliare con una destinazione d'uso residenziale dell' immobile esistente fabbricato principale "A", il tutto per recuperare l'immobile dal punto di vista storico culturale e ambientale.

L'accesso al complesso immobiliare avviene da via Olmo attraverso stradina bianca in proprietà.

2. CENNI STORICI

Di costruzione anteriore al 1514, anno in cui fu dichiarato X savi alle decime di Rialto, è di proprietà di Gerolamo da "Onigo over da Mula" nel 1533, mentre all'inizio del secolo successivo è passato alla famiglia Bembo (Giovanni procurator e quindi Bernardo fu Filippo), alla quale rimane fino alla metà del XVIII secolo, quando viene acquistato da Silvestro Dolfin fu Bertuzi, erede dei Bembo-Valier.

Al Catasto Napoleonico è dichiarato di Luigi Balerini fu Pietro, ma probabilmente proprietari ne restano i Dolfin con Cecilia Dolfin-Lippomano, dalla quale passa poi a Gaspare Lippomano fu Francesco, la cui eredità viene amministrata alla fine degli anni Quaranta da Giovanni Querini Stampalia fu Alvise; dopo la morte di questi viene trasferito nel 1870 alla Pia Fondazione Querini Stampalia.

Misura 0.10 pertiche, con una rendita di 222 lire, mentre la relativa casa, posta al mappale 108 ne misura 0.86 pertiche. Nel 1880 viene momentaneamente tolto dal Catasto Urbano e passato a quello rurale, essendo compreso tra le case "demolite". Nel 1927 viene trasferito a Luigi Benvegnù fu Giosuè e quindi al figlio Angelo. Posto in località "li broli", è molto piccolo benché a due ruote (solo 0.10 pertiche con una rendita di 222 lire nel 1840).

Risulta evidente, osservando il mulino, la perdita avvenuta nel 1965 delle ruote e con esse l'acquisizione di un edificio ormai anomalo.

3. PROPRIETÀ ATTUALE ED ATTI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'immobile è di proprietà dei sig.ri Benvegnù Elvia, Muffato Giovanni e Muffato Paolo, in virtù dell'Atto di Donazione redatto dal Notaio Giuseppe Rasulo di Spinea rep. 56.352 – racc. 22898 del 09/05/2011, e Registrato a Mestre il 12/05/2011 n. 6054 e trascritto a Venezia il 16/05/2011 n. 16281 RG e n. 10390 RP.

A seguito di atto di Divisione-Compravendita gli immobili divengono proprietà esclusiva della sig.ra Benvegnù Elvi, atto redatto dal Notaio Rasulo di Spinea rep. 31599 del 10.06.1997 Registrato a Mestre e Trascritto a Venezia il 27.06.1997.

A seguito della morte di Benvegnù Otello e Benvegnù Sergio con l'Atto succitato vengono assegnati a Benvegnù Elvia gli immobili censiti all'NCEU al fg.12 mapp. 69 sub.1-sub5-sub.6-sub.7 nonché terreni censiti al NCT fg. 12 mapp.li 65-66-220 ed a Benvegnù Ennio l'immobile contraddistinto al NCEU dal fg.12 mapp. 69 sub.4 ; Infine sempre con lo stesso Atto Benvegnù Ennio cedeva a Benvegnù Elvia il succitato mapp. 69 sub.4.

I terreni di proprietà sono siti nel Comune di Martellago Fg. 12 e censiti presso l'Agenzia del Patrimonio di Venezia, sono:

mappale 65 – mq 1240

mappale 66 – mq 6390 - Z.T.O. D3/2 (PR/ipr) – terreno coltivato

mappale 69 - mq 2340 - Z.T.O. D3/2 (PR/ipr) – terreno in cui insistono fabbricati A - B

mappale 220 - mq 390

mappale 940 – mq 1177 - Z.T.O. D3/2 (PR/ipr) – strada bianca esistente per accesso alla proprietà

I mappali di proprietà ricadenti all'interno dell'intero perimetro del PR sono il mappale 66, 69, 940 aventi una superficie catastale pari a mq 9.907.

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Gli edifici insistenti sul mappale 69 e ricadenti all'interno del perimetro del PR sono il fabbricato A e B

4.1 FABBRICATO "A"

Della presenza dell'immobile originario, anche se rimaneggiato in vari periodi storici, abbiamo testimonianza nei Catasti Napoleonico del 17 ed in quello Austro-Ungarico.

Presumibilmente l'edificio originario coincideva con la porzione est, ancor oggi visibile, del vecchio mulino.

L'edificio ha subito svariati interventi negli anni si elencano di seguito le varie Concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n.105/80 del 14.06.1980;
- Concessione Edilizia n. 23/96 del 10.03.1996 Variante alla Concessione edilizia 105/80;
- Concessione edilizia n. 287/87 del 31.12.1987;
- Permesso di Costruire n. 56 del 19/07/2011 - Restauro conservativo e recupero tipologico dell'immobile "mulino Benvegnù" (**intervento ancora in corso di completamento**).

4.2 FABBRICATO "B"

L'edificio originario è legittimato e conforme alla Concessione edilizia in Sanatoria n. 21420 del 16.12.1997.

L'ultimo intervento per cui **lavori sono ancora in corso** i lavori è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 22 del 29/02/2012 per la ristrutturazione edilizia del fabbricato "B" magazzini agricoli ed artigianali facente parte del compendio edilizio denominato "Mulino Benvegnù".

Entrambi gli interventi hanno conseguito anche Autorizzazione Paesaggistica:

- Autorizzazione Paesaggistica n. 24 del 13/06/2011 per fabbricato "A";
- Autorizzazione Paesaggistica n. 4 del 23/02/2012 per fabbricato "B".

5. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI E DELLA VIABILITA' DI ACCESSO

Il complesso immobiliare è attualmente composto da due corpi porzioni distinte, la prima posta a nord-est ove è collocata la parte artigianale, comprendente anche il vecchio mulino, e la parte residenziale (contraddistinto negli elaborati grafici con la lettera A) interessata attualmente da lavori di recupero tipologico di cui Permesso di Costruire n. 56 del 19/07/2011 i cui lavori sono iniziati il 29/08/2011.

5.1 FABBRICATO "A"

Il progetto di recupero tipologico autorizzato ed in corso di esecuzione si prefigge i seguenti obiettivi:

- viene mantenuta l'unità abitativa esistente e la parte destinata a deposito;
- viene ricavato un portico sul lato sud-ovest nella porzione destinata a deposito;
- viene eseguita una rifoderia interna con intercapedine al fine di coibentare l'edificio;
- vengono demolite alcune tramezzature interne al fine di poter ottimizzare gli spazi residenziali e nella parte destinata a deposito;
- dal punto di vista prospettico vengono ridimensionate le finestrate in modo da armonizzare i prospetti e renderli più consoni alla tipologia edilizia;
- viene ricostruito il vecchio camino presente sul lato sud;
- vengono eliminati alcuni camini di recente formazione;
- viene sistemata la linea di gronda dei fronti sud e nord della porzione centrale sarà alzata al fine di realizzare un'unica linea di gronda su tali fronti.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna, è mantenuta l'attuale sistemazione con un'area destinata ad area di manovra in ghiaio.

5.2 FABBRICATO "B"

E' presente inoltre un altro fabbricato, che fronteggia il lato sud-ovest del primo, è adibito a magazzini agricoli ed artigianali (contraddistinto negli elaborati grafici con la lettera B), interessato attualmente da lavori di ristrutturazione edilizia di cui Permesso di Costruire n. 22 del 29/02/2012 e successiva Variante in corso lavori in fase di approvazione, i cui lavori sono iniziati in data 26/03/2012 con la direzione dei lavori del ing. Paolo Muffato.

Per quanto riguarda il progetto autorizzato di ristrutturazione in corso di esecuzione ci si prefigge i seguenti obiettivi:

- viene mantenuta la destinazione d'uso originaria magazzini agricoli ed artigianali;
- viene ricavato un portico/magazzino sul lato nord;
- vengono demolite alcune murature interne al fine di poter ottimizzare gli spazi;
- dal punto di vista prospettico vengono ridimensionate le finestrate in modo da armonizzare i prospetti e renderli più consoni alla tipologia edilizia;
- viene sistemato il tetto dell'edificio, rendendo tutto più organico e armonico demolendo porzioni di coperture e fabbricati realizzati in tempi diversi;
- la linea di gronda dei fronti sud e nord viene abbassata.

6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Per quanto riguarda il Piano di Recupero ci si prefiggono i seguenti obiettivi:

- cambio di destinazione d'uso a residenziale dell' immobile fabbricato "A";
- ricavo di n. 3 alloggi ad uso residenziale nel fabbricato "A", senza intervenire in alcun modo con modifiche esterne rimanendo i prospetti uguali a quanto autorizzato con Permesso di Costruire per recupero tipologico del fabbricato;
- il fabbricato "B" non subirà alcun intervento edilizio sia esterno che interno, e manterrà la destinazione d'uso attuale **(NON SARA' INTERESSATO DAL PRESENTE PIANO DI RECUPERO)**.

L'attuazione del Piano di Recupero ad uso residenziale del complesso edilizio esistente denominato "Mulino Benvegnù" e precisamente per il fabbricato principale A è ammissibile nel rispetto di quanto previsto dal P.R.G. ed dal P.A.T. e più precisamente come sopra esposto per i seguenti motivi:

- **il fabbricato principale A ha una specifica scheda B (111/12) a seguito del pregio ambientale e architettonico (art. 28 L.R. 61/1985 e art. 10 L.R. 24/85) con grado di protezione 12, per i cui edifici è comunque sempre ammessa la destinazione residenziale con ricavo di più unità abitative (art. 35 – 37 delle N.T.A.);**
- **il P.A.T. vigente individua nell'elaborato 6 "Carta delle opere e degli interventi non confermati dal P.A.T." – Ambito 10 (Mulino Benvegnù) tra gli interventi non confermati dal P.A.T..**

7. VERIFICA DEGLI STANDARD

| | | |
|---|----|--|
| Superficie complessiva lotto PR: | mq | 9.907,00 |
| Superficie coperta attuale e di progetto | mq | 538,50 |
| Volumetria coperta attuale e di progetto: | mc | 3.478,00 |
| Area di manovra e parcheggio di progetto | mq | 448,68 < 347,90 (richiesta da L. 122/99) |
| Area viabilità di accesso | mq | 1.177,00 |
| Area a verde | mq | 2.722,00 |

7.1 STANDARD RICHIESTI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Numero di abitanti previsti in funzione della volumetria::

$$T_1 = 3.478 : 150 = 23 \text{ abitanti}$$

Parcheggi e viabilità:

$$P_1 = 3,5 \text{ mq/ab} \times 23 = 80,50 \text{ mq}$$

Verde:

$$V_1 = 8.5 \text{ mq/ab} \times 23 = 195,50 \text{ mq}$$

7.2 STANDARD DA REALIZZARE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA (VEDESI ALLEGATO A)

Parcheggi e viabilità di progetto:

$$P_1 = \text{mq } 87,40 > \text{mq } 80,50 \text{ richiesti (da cedere e sistemare a scomputo oneri)}$$

Si cederà come meglio evidenziato nell'elaborato allegato A1-A2 (vedesi TAV. 10 del progetto), primo tratto di strada privata da via Olmo, a scomputo oneri urbanizzazione primaria, tale area da cedersi sarà utile in un futuro per poter permettere lo sviluppo e la riqualificazione urbanistica dei lotti limitrofi senza realizzare nuovi accessi su via Olmo, oltretutto dare la possibilità di poter realizzare e dare inizio ad un nuovo e futuro percorso ciclopedonale da svilupparsi con tracciato diverso rispetto a quanto indicato nel P.R.G.

Verde:

$$V_1 = \text{mq } 203,15 > 195,50 \text{ mq}$$

Corrisponde a porzione di ml 2 per la lunghezza di circa ml 103,00 che pur rimanendo in proprietà, verrà mantenuta dalla ditta con filare di specie arboree autoctone utilizzando le più corrette pratiche agronomiche esistenti. (allegato A1-A2-A3-A4)

Gli immobili sono già provvisti di sottoservizi:

- Energia elettrica;
- Telecom;
- Acqua;
- Gas-metano.

- Fognature (bisognerà adeguare impianto per ulteriori 2 unità residenziali).

8. PISTA CICLABILE

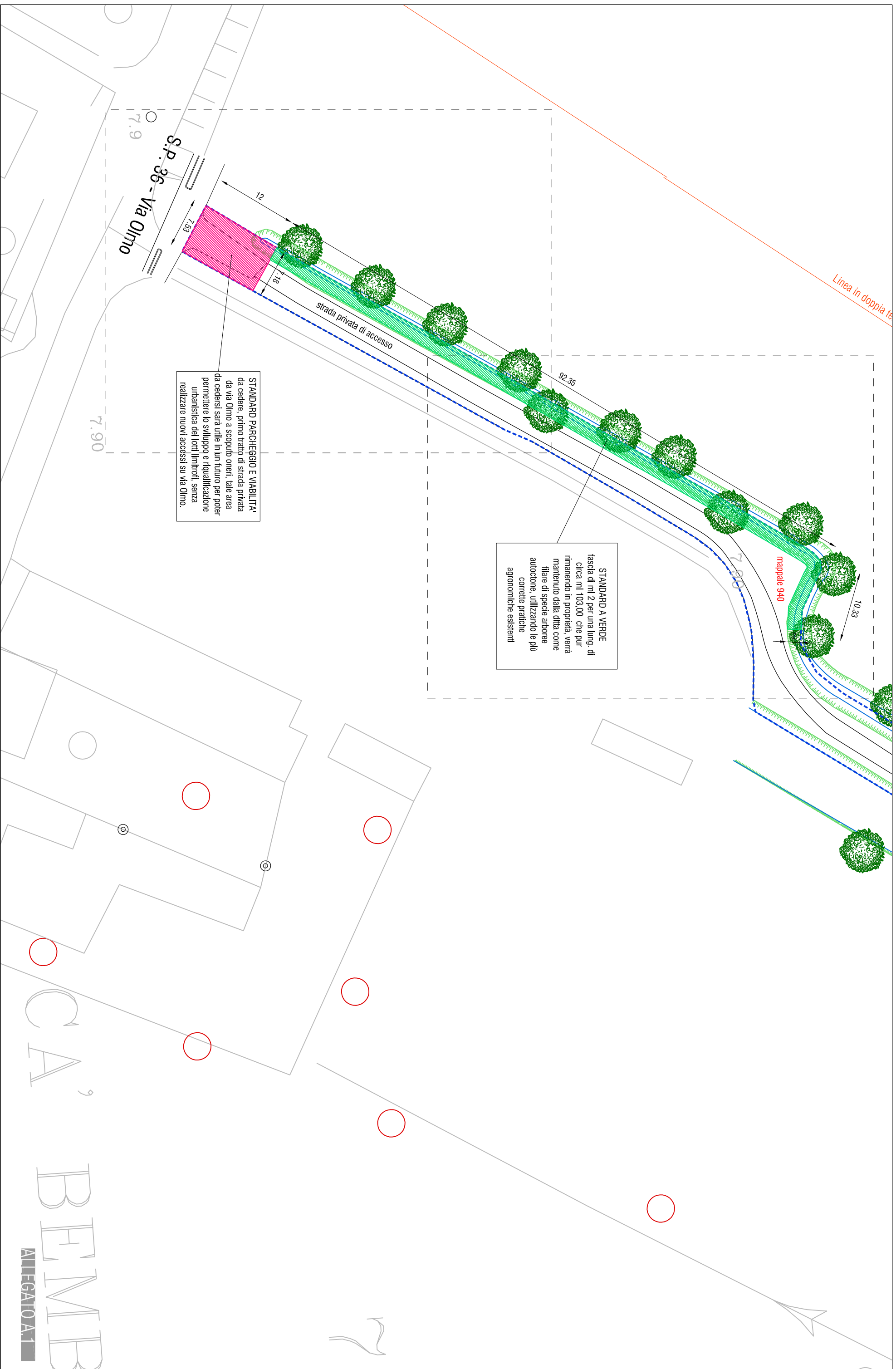
Nella scheda del Piano di Recupero del P.R.G. è prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale. Tale percorso oggi non può essere attualmente realizzato in quanto il suo tracciato complessivo interessa i terreni di proprietà di altri soggetti non coinvolti nel presente PR.

Per tale motivazione nel presente PR non viene riportato alcun tracciato del percorso ciclopedonale previsto nel P.R.G., in compenso la proprietà cede volontariamente il primo tratto di strada privata da via Olmo, modo che tale area sia utile in un futuro per poter permettere lo sviluppo e la riqualificazione urbanistica dei lotti limitrofi senza realizzare nuovi accessi su via Olmo, oltreché dare la possibilità di poter realizzare e dare inizio ad un nuovo e futuro percorso ciclopedonale da svilupparsi con tracciato diverso rispetto a quanto indicato nel P.R.G., salvaguardando l'attuale strada bianca privata, visto il contesto paesaggistico ed ambientale su cui si sviluppa il tracciato (vedesi foto allegate), oltreché per la sua fragilità ambientale.









SVILUPPO PLANIMETRIA STANDARD PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

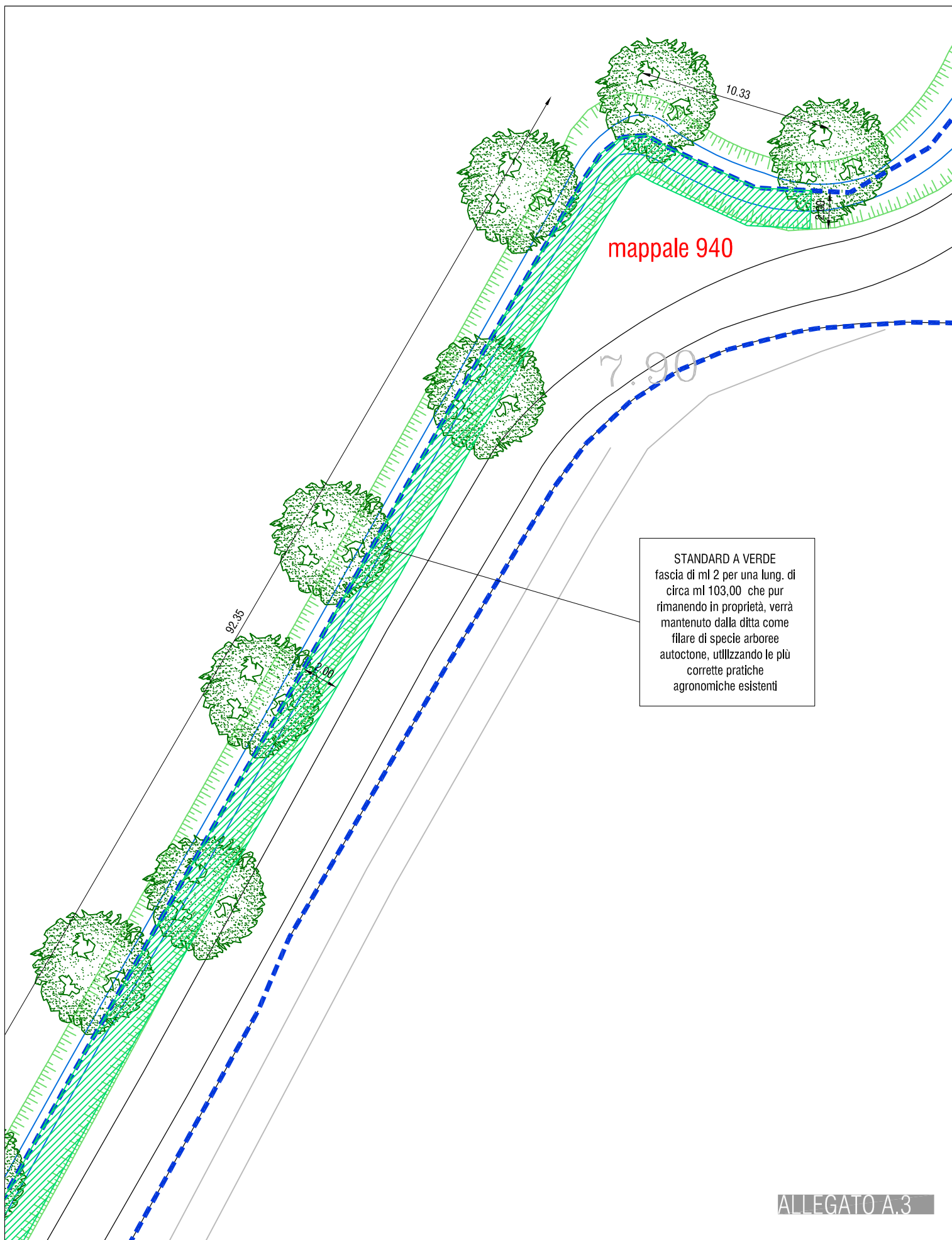
STANDARD A VERDE
fascia di ml 2 per una lung. di
circa ml 103,00 che pur
rimanendo in proprietà, verrà
mantenuto dalla ditta come
filare di specie arboree
autoctone, utilizzando le più
corrette pratiche
agronomiche esistenti

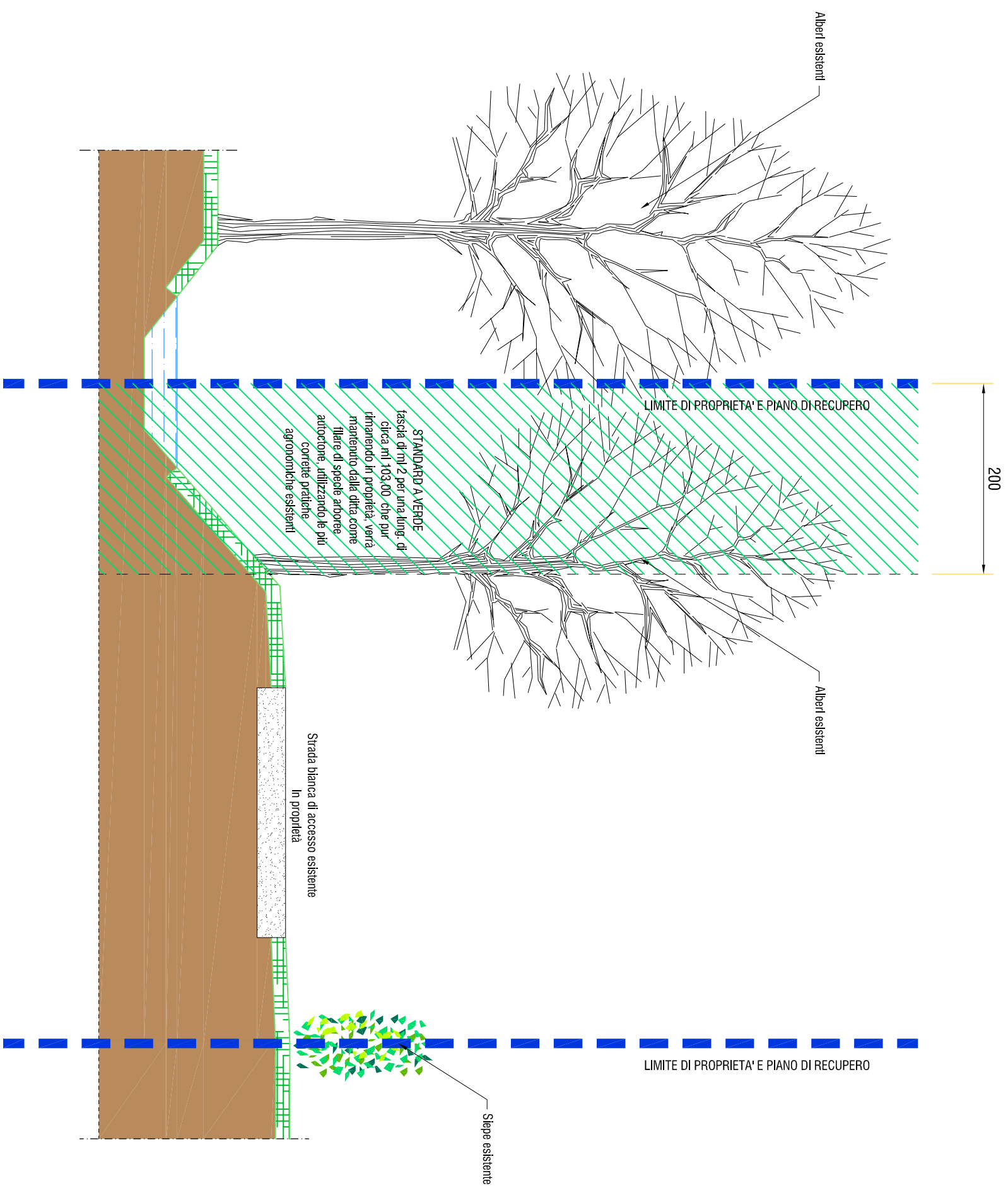
92,35
7,18
12,00
7,53
strada privata di accesso

STANDARD PARCHEGGIO E VIABILITA'
da cedere, primo tratto di strada privata
da via Olmo a scapito oneri, tale area
da cedersi sarà utile in un futuro per poter
permettere lo sviluppo e riqualificazione
urbanistica dei lotti limitrofi, senza
realizzare nuovi accessi su via Olmo.

S.P. 36 - Via Olmo

SVILUPPO PLANIMETRIA STANDARD PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA





9. SISTEMAZIONE ESTERNA

Per quanto riguarda la sistemazione esterna sarà mantenuta l'attuale sistemazione con un'area destinata ad area di manovra in ghiaio. Sono rispettati i dettami della L.122 con una superficie ad area di manovra e parcheggio.

10. PRATICA TERNA SPA

L'area oggetto di intervento è attraversata dall'elettrodotto in linea doppia terna 380 kV "DOLO-VENEZIA NORD" di proprietà di Terna spa.

Premesso che l'edificio oggetto di intervento era esistente alla data di costruzione dell'elettrodotto sono comunque state fatte le verifiche di cui al D.M. 36/2001 che fissa il limite in 3 microtesla, per il valore di induzione magnetica (di cui gli art.li 4-6 del DPCM del 8/7/2003) per gli edifici ad uso residenziale. Sono state effettuate delle verifiche con un software, validato dall'ARPA Nazionale, su modello di calcolo tridimensionale che ci ha consentito di individuare le curve di isocampo a 3 microtesla calcolate su piani orizzontali a diverse quote altimetriche; dall'elaborazione dei dati ne è emerso che l'intensità di induzione magnetica superiore a 3 microtesla avviene solo in alcuni spazi adibiti a sottotetto e non sulla parte residenziale. Sono state inoltre eseguite delle verifiche strumentali del campo magnetico nel 2002 e nel 2009 che hanno fissato dei valori di induzione magnetica di 0.85 e 0.80 microtesla, con valori decisamente inferiori a quelli calcolati.

Per una maggiore comprensione si rimanda alla tav. 09 ed alla pratica Terna allegata.

11. PARERI DI ALTRI ENTI

Il progetto sarà sottoposto anche al parere di altri enti coinvolti quali:

- Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici;
- Consorzio di Bonifica Acque Risorgive