

COMUNE DI PINCARA
PROVINCIA DI ROVIGO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
di iniziativa privata denominato
PIANO DI RECUPERO CA' BERNARDA
Via Ghirardini n. 158

Committente

Lachi srl
Rovigo | Via Gorizia 3
P.iva 01340590296

Progetto architettonico

ARKSTUDIO
LUCA PAPARELLA ARCHITETTO
via XX settembre n. 9
45031 Arquà Polesine (Ro)
t: +39 335 499279
e-mail: arch.lucapaparella@gmail.com

Titolo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elaborato n.

R.01

Data

AGOSTO 2021

Aggiornamento

REV 00

Protocollo

N.

file
.dwg

OGGETTO:

**Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato
PIANO DI RECUPERO CA' BERNARDA.**

Proprietà:

Lachi srl

P.iva 01340590296

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Corte di Cà Bernarda, ubicata sulla strada arginale del Canalbianco è una corte agricola risalente alla metà del 1500, realizzata dall'omonima famiglia veneziana. Trattasi di un complesso di edifici che potevano vivere di vita propria indipendentemente dai centri abitati limitrofi, è costituito da una lunga serie di fabbricati contigui che si affacciano su di un'aia di notevoli dimensioni. Nella corte si riconoscono, al centro, la casa padronale, cui è accostato un oratorio dedicato a S. Antonio, la casa bracciantile, le scuderie, le stalle con il fienile, la torre colombaia e la barchessa ad ampie arcate. Attualmente, gran parte della corte ha perso la sua originaria funzione di struttura al servizio delle attività agricole ed è pertanto in larga parte abbandonata e perciò anche in uno stato di precarie condizioni manutentive.

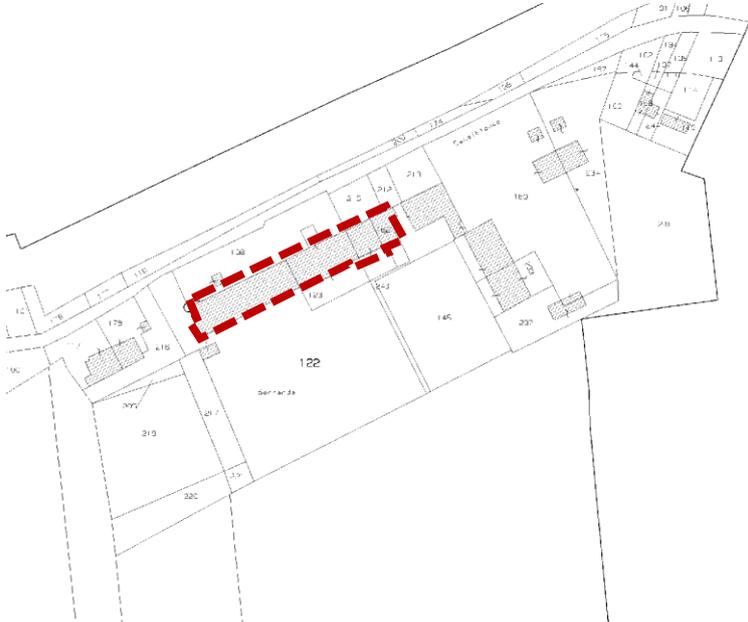
I materiali utilizzati sono quelli tipici della tradizione costruttiva locale: mattoni pieni in laterizio, solai lignei, manto di copertura in coppi con sottostante strato di tavelline in laterizio.



Fotografia zenitale

La corte rurale di Cà Bernarda appartiene oggi a più proprietà.

Il presente Piano di Recupero afferisce agli immobili intestati alla ditta LACHI srl, catastalmente individuati al Censuario di Pincara nel foglio 1, mappali nr. 122, 123, 199, 217, 221.



Estratto di mappa catastale

Il vigente Piano degli Interventi del Comune di Pincara individua i fabbricati come Nuclei e/o edifici di cui all'art. 10 L.R.24/85



Estratto Piano Interventi _var 2

e sono disciplinati dall'art. 34 delle Norme Tecniche d'Attuazione in base alle quali gli interventi ammissibili sono *la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento, nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici. Interventi diversi sono ammissibili esclusivamente previa presentazione di un Piano di Recupero.*

Descrizione del progetto

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata, riguarda solo una parte degli edifici che compongono la corte rurale e precisamente quelli attualmente in disuso in quanto gli edifici abitati sono ancora in buono stato di conservazione e non richiedono particolari interventi di recupero. Per i primi, quindi, lo stato di forte deterioramento rende necessario il riconoscimento di area degradata e la conseguente individuazione del Piano di Recupero quale strumento idoneo al controllo e all'attuazione degli interventi.

Il presente Piano, tenuto conto che si riferisce ad edifici che, seppur molto degradati, mantengono ancora i caratteri architettonici originari, si pone come obiettivo principale di preservare l'impianto storico sia sotto il profilo planivolumetrico che formale e compositivo; conseguentemente, le azioni che il piano introduce sono per volte ad individuare le modalità operative più idonee per la conservazione dei manufatti e quindi al mantenimento dello status quo ma si prefigge, come elemento di novità, anche di individuare quegli interventi che possono essere di incentivo al riuso degli immobili stessi. In tal senso l'inserimento di usi diversi da quelli tradizionali e/o consentiti dalla strumentazione urbanistica è visto come una potenziale attrattiva per attività economiche sociali che, diversamente, non avrebbero la possibilità di accedere al loro interno.

Il Piano, pertanto, introducendo anche la destinazione d'uso artigianale su di una porzione di fabbricato intende avviare un processo graduale di recupero dell'intero compendio senza alterare i caratteri storici e architettonici della corte rurale. Il Piano di Recupero, sotto il profilo architettonico, ha pertanto intenti meramente conservativi in quanto non mira ad un mutamento dei parametri edilizi con nuove e diverse configurazioni planivolumetriche ma si limita alla valorizzazione dell'esistente rispettandone la connotati morfologici originari ritenuti, di per sé, un valore aggiunto cui non si intende rinunciare.

Il Piano di Recupero assume quindi un prevalente significato urbanistico, intendendo valorizzare il contesto storico ai fini di una più consona e moderna fruibilità che meglio si attaglia alle attuali esigenze insediative senza, con ciò, alterare i connotati storico-testimoniali dell'attuale compendio

immobiliare che oggi è solo un contenitore vuoto e inutilizzato. Nello specifico il piano intende ammettere la possibilità di insediamento di funzioni produttive artigianali quali ad esempio l'attività di trasformazione, lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti lavorati e semilavorati del settore alimentare.

Sotto il profilo urbanistico il presente piano attuativo non prevede la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria in quanto trattasi di una corte rurale che affacciandosi direttamente sulla via pubblica è già servita dalle principali reti che forniscono i servizi più importanti come l'acqua e la luce.

Per quanto riguarda la dotazione delle aree a standards primari di legge, la realizzazione e la cessione del verde pubblico e del parcheggio, calcolati sulla parte di immobile che è oggetto di mutamento di destinazione d'uso, viene determinata nel seguente modo:

- superficie di fabbricato oggetto di cambio di destinazione d'uso (da residenziale/rurale ad produttivo/artigianale): 275 mq
- aree a standard per la destinazione produttiva da realizzare e cedere al Comune o da vincolare ad uso pubblico (10 mq per ogni 100 mq di superficie produttiva) 27,5 mq (275 mq/10 mq).

Giacché nella corte rurale sono presenti ampi spazi privati già piantumati ed altri spazi utilizzati come parcheggio si ritiene di procedere alla monetizzazione degli standards (pari a 27,5 mq) ai sensi dell'art. 32, comma 2, della L.R. 11/2004, secondo il valore attribuito dal Comune per le zone di tipo "F" e consentire all'amministrazione di utilizzare le somme ad essi equivalenti per l'acquisizione e/o la realizzazione di analoghe aree per servizi a verde e parcheggi in zone del centro abitato del capoluogo od in altre zone dove maggiore è la loro carenza.

Arquà polesine 10 | 08 | 2021

Arch. Luca Paparella