

COMUNE DI PADOVA

IMMOBILE EX TORREFAZIONE VESCOVI
via Vicenza n°1,3,5/via Volturno n°2 Padova
Intervento di riqualificazione ai sensi
dell'art.28/bis del DPR380/2001
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

TAV.N°

B

PROGETTO

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE:

LORENZO VESCOVI
via Sa Rezzetta 2i.1
Golfo Aranci (OT)

PROGETTO:

ARCH. ANGELO BARBATO
Via Dante, 61 – 30035 MIRANO (VE)
Tel. 041 5703021
e-mail: studiobarbato.a@gmail.com
p.e.c.: angelo.barbato@archiworldpec.it

ARCH. GIANFRANCO ZULIAN
Via Savonarola, 256 – 35100 PADOVA (PD)
Tel. 049 8721524
e-mail arch.gfz@gmail.com

REDATTO IL

MARZO 2020

AGG.

APRILE 2020

AGG.

MAGGIO 2020

AGG.

LUGLIO 2020

AGG.

Introduzione

L' intervento è inerente ad un opificio già destinato a torrefazione di caffè "CAFFE' VESCOVI" realizzato fine anni '50, in prossimità della storica Porta Savonarola, appena fuori del sistema bastionato, posto all' angolo tra via Vicenza n.1 e via Volturmo, a Padova.

La torrefazione Vescovi si inserisce nell' ambito di quello che è stato definito il "caffè made in Padova ", frutto della capacità imprenditoriale di alcuni pionieri nei primi due decenni del secolo scorso.

Tra le varie rinomate aziende di caffè nate in quel periodo, le origini dell' attività Vescovi risale al 1927, ed ha un volto: quello di Gino Vescovi che di ritorno dalla Francia , giovanissimo apre una piccola bottega di caffè nel centro storico dove con passione si impegna a preparare particolari miscele di caffè fino a produrre la miscela più famosa "grani d' oro " ,ottenendo molti riconoscimenti , anche internazionali come il Grand Prix e la medaglia d' oro .

Alla fine degli anni '50 l'attività viene trasferita nell' "avveniristico " stabilimento di via Vicenza, oggetto dell'intervento, attività che è stata in funzione fino alla fine degli anni'90 per poi passare la mano ad una ditta austriaca che ha delocalizzato la produzione .

Da anni l'immobile risulta inutilizzato, non particolarmente degradato, anzi in un discreto stato conservativo, comunque avente la necessità di un esteso intervento appunto di riqualificazione.

E' in quest' ottica che si inserisce l'intervento in parola il cui obiettivo sinteticamente consiste: nella conservazione dell'edificio con interventi sostanzialmente di restauro/ristrutturazione dei principali elementi strutturali interni ed esterni, rifacimento degli impianti, modifica dell'assetto distributivo interno; un intervento che per effetto del cambio di destinazione da produttiva a commerciale si configura necessariamente di ristrutturazione edilizia.

Stato di fatto – consistenza

Il complesso si articola: in un edificio principale (attività produttiva ed uffici) individuato nelle allegate planimetrie con la lettera A; un edificio ad est (individuato con la lettera B nel frattempo demolito), e dai piani terra di due edifici confinanti già adibiti a deposito /magazzini dell'attività posti sul confine sud a chiusura dello spazio scoperto (lettere C e D) .

L' area di proprietà ha una superficie di mq. 2.186,68 ed è, allo stato, accessibile oltre che dall' ingresso principale su via Vicenza di cui al civico n.3, da due passi carrabili fronte la stessa via civici 1 e 5, nonché da un terzo passo carrabile accessibile attraverso il parcheggio pubblico prospettante via Volturmo identificato con il civico n. 2.

L' edificio principale si sviluppa in un piano seminterrato e due piani fuori terra, con tetto piano ed è caratterizzato da una forma compatta – sostanzialmente un rettangolo – articolata alternando volumi squadrati senza aperture, rivestiti con tavelle in cotto e ampie superfici vetrate di notevole altezza per i prospetti principali su via Vicenza e Volturmo, queste incorniciate da contorni aggettanti. E' da segnalare che la parte cieca della facciata nord su via Vicenza è impreziosita da una ceramica, di pregevole fattura, rappresentante una pianta di caffè in bassorilievo, con caratteri stilistici propri del periodo, firmata da Elio Schiavon, noto ceramista padovano, che va assolutamente conservata e valorizzata.

L' edificio ha una superficie coperta di circa 624,59 mq, per una S.L.P. di circa 1.246 (piano rialzato 624 mq, piano primo 622 mq) , più il piano seminterrato di mq.440,07, per un volume urbanistico di 5.716,24 mc.

Gli altri edifici, di più recente costruzione, risultano privi di qualsiasi elemento di pregio; l'edificio B, già realizzato in struttura prefabbricata in cls con copertura in lamiera metallica, di superficie coperta di 150 mq ed un volume di 450 mc, come già accennato è stato demolito; i piani terra degli edifici C e D di superficie complessiva coperta di circa 185 mq, per una SLP, effettivamente utilizzata, rispettivamente di 47,75mq e 23,39 mq.

A titolo di cronaca si richiama che il citato piano terra dell'edificio C al momento in parte è utilizzato quale "deposito cautelare" conseguenza della recente occupazione dell'immobile da parte del centro sociale "Gramigna", liberato dalle forze dell'ordine.

Presupposti

Il compendio immobiliare in oggetto risulta ricompreso in una zona della città completamente edificata di non recente impianto, appena al di là della cinta muraria in località Porta Savonarola; zona destinata dal PI vigente a zona residenziale 4 di completamento, di fatto, corrispondente ad una ZTO di tipo B di cui al DM 1444/68.

In detta zona sono consentite tutte le destinazioni d'uso compatibili con la zona residenziale come la destinazione direzionale, la ricettiva, la commerciale comprese le medie strutture di vendita qualora ricomprese in uno strumento urbanistico attuativo.

Considerata la zona di completamento, come sopra descritta, nell'ambito della quale è ricompreso il lotto edificato in oggetto ma anche alla luce del tipo di intervento previsto (mantenimento dell'integrità del lotto - peraltro di modeste dimensioni - e conservazione dell'edificio esistente), l'inserimento di una media struttura di vendita non giustifica la preventiva approvazione di un PUA in quanto, appunto, la zona risulta già dotata delle opere di urbanizzazione ovvero totalmente urbanizzata.

A questo fine, pertanto, è stato ritenuto più coerente ed opportuno il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/01, in quanto le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata ossia, per il caso in specie, con il reperimento in loco della sola dotazione dei parcheggi funzionali alle attività. In questo contesto, ovvero con la finalità di riqualificare non tanto e non solo un edificio significativo ma un brano di città da tempo non attenzionata, in accordo con l'Amministrazione, l'intervento interessa anche l'area esterna di proprietà pubblica.

Nello specifico stante l'esigenza di proseguire la mobilità ciclo-pedonale, in particolare quella pedonale che attualmente si interrompe su via Vicenza, proseguendo "in qualche modo", su via Volturno, solo quella ciclabile, viene prevista la realizzazione del marciapiede e contestuale sistemazione della pista ciclabile con la formazione di una nuova aiuola a verde e ciò comportando necessariamente la ridefinizione dell'area a parcheggio che sarà naturalmente riasfaltata, ridisegnata la disposizione degli stalli, degli arredi ed impianti con implementazione dell'illuminazione pubblica, comunque sulla scorta delle più specifiche indicazioni che saranno date dagli uffici in sede esecutiva; il tutto con la finalità di contemperare l'interesse pubblico con quello privato.

Intervento

L'edificio risulta certamente di buona qualità anche sotto il profilo edilizio in quanto architettonicamente significativo, in particolare per un edificio industriale, coerente e rappresentativo del periodo della sua costruzione; un edificio certamente distintivo nel quadro dell'edilizia circostante.

Sull' edificio, il quale sarà articolato in due unità immobiliari: una al piano terra o meglio rialzato, l'altra al primo piano, le principali azioni si possono così riassumere:

- mantenimento degli elementi tipologici e formali dei prospetti esterni, con interventi di restauro e di ripristino e/o sostituzione con materiali analoghi, in particolare con la sostituzione dei serramenti esterni in alluminio con nuovi serramenti, sempre in alluminio, con adeguate caratteristiche di sicurezza ed isolamento;
- ristrutturazione interna con modifica delle partiture non portanti funzionali alle due unità, mantenimento /consolidamento delle strutture portanti originarie con aperture di nuovi varchi, rinnovo /sostituzione delle finiture interne, pavimenti, dipinture, porte;
- realizzazione nuovi servizi igienici, utilizzando in parte anche il seminterrato;
- demolizione delle esistenti scale di collegamento e realizzazione di una nuova scala con ascensore, al servizio dell'unità del primo piano, localizzata nell' angolo nord-est, accessibile dal lato est, lato sul quale si localizza anche l'accesso dell'unità sita al piano rialzato;
- realizzazione nuovi impianti elettrici e di climatizzazione distinti per ogni unità le cui attrezzature esterne saranno posizionate in copertura, debitamente schermate.

Come sopra accennato il progetto prevede la realizzazione di due unità:

- quella al piano rialzato da adibire a media struttura di vendita con una superficie, appunto, di vendita di circa 490 mq, ed una slp, comprensiva della quota parte del disimpegno/ingresso comune sul lato Ovest, di 572,89 (più la quota parte del piano terra dell' edificio D), della catena NATURASI, specializzata in prodotti alimentari biologici, sottolineando che la stessa si rappresenta quale trasferimento dell' attuale sede allo stato localizzata quasi di fronte, dall' altro lato di via Vicenza , peraltro avente una maggiore superficie paria a circa 600 mq ;
- quella al primo piano da destinare ad una attività di ristorazione" PIZZICOTTO", gestita dalla società Kuore per una slp, comprensiva dell'ingresso esclusivo/vano scala ascensore al piano rialzato sul lato Est e della quota parte del disimpegno/ingresso comune sul lato Ovest, di 672,88 mq (più la quota parte del piano terra dell'edificio C).

Il piano seminterrato viene solo parzialmente utilizzato per locali di servizio e percorsi di sicurezza afferenti, in forma separata, alle due unità per una superficie di circa 241mq.

A fronte di una richiesta complessiva di area a servizi di 1.173 mq (di cui almeno il 50% a parcheggi) è prevista una superficie totale di 1.255,30 mq così articolata: area a parcheggio per 1.056,66 mq; a verde e spazi pedonali per 198,64 mq.

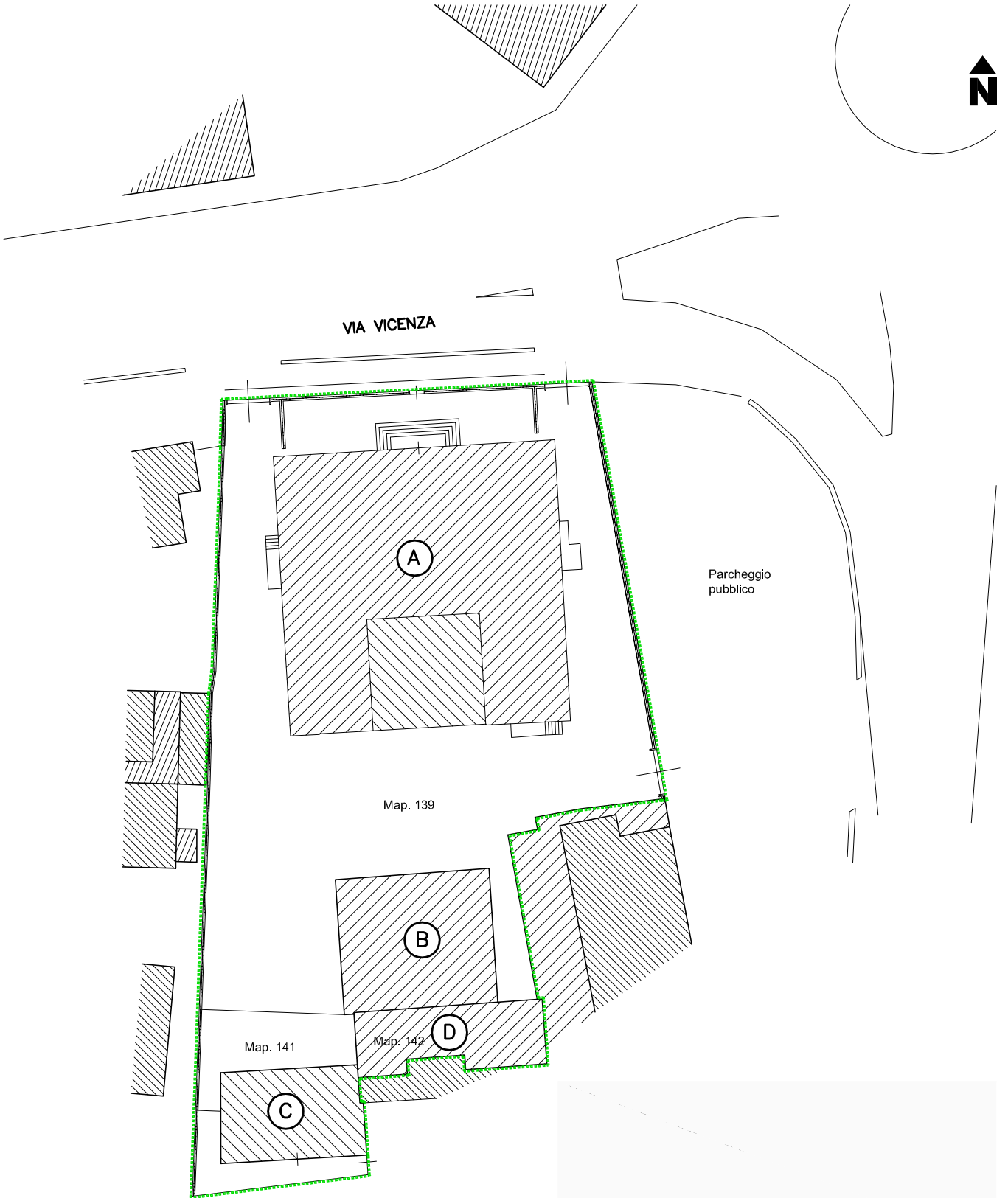
Allo stato l' area scoperta, di fatto, risulta completamente pavimentata e già adibita a parcheggio e sarà riutilizzata a parcheggio ampliato, compresi i necessari spazi di manovra, e a verde, il tutto in continuità con il parcheggio pubblico accessibile da via Volturmo data la prevista eliminazione dell' esistente recinzione sul lato est, sul quale sono localizzati anche gli ingressi alle due unità, così come è prevista l' eliminazione della esistente recinzione su via Vicenza.

Per l'ampliamento del parcheggio è già stato demolito l'edificio in struttura prefabbricata sopra identificato con la lettera B, di cui alla SCIA del 17/12/2019, mentre i piani terra degli altri due edifici già indicati con le

lettere C e D, vengono utilizzati in parte per la localizzazione di impianti tecnologici, ripostigli/magazzini ed in parte a stallo cicli/moto .

Va notato che fronte via Vicenza, si riscontra la presenza di due palme che si prevede di conservare in quanto significative del periodo di costruzione del complesso, assicurando una pavimentazione a verde mentre vengono eliminate due piante arbustive incongrue, di più recente impianto, comunque non soggette a salvaguardia degli elementi vegetativi; in ogni caso dove possibile potranno essere messe a dimora degli elementi vegetali.

Infine, il piano copertura sarà parzialmente utilizzato per la localizzazione degli impianti, ponendo particolare attenzione al loro posizionamento nell'ottica del maggior rispetto dell'impatto ambientale e dell'immagine architettonica della costruzione.



PLANIMETRIA GENERALE