

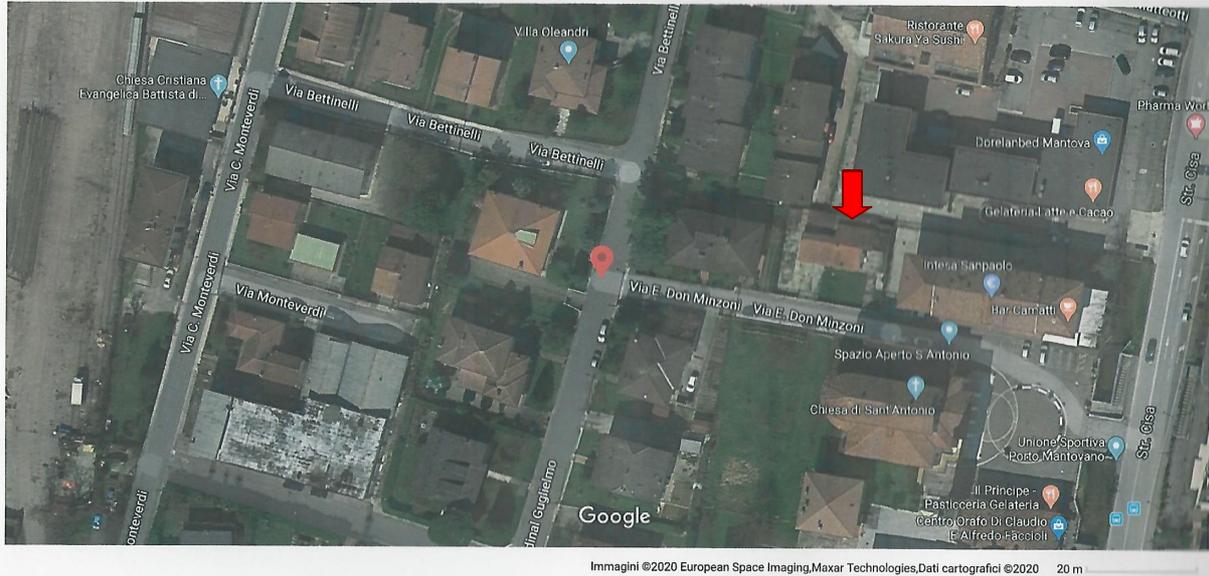
## FERRERO Geom. MAURO

Via Torino n.22 – 46051 SAN GIORGIO BIGARELLO  
cell. 3336267362 – email: geomferrero.mauro@gmail.com

Google Maps

Via E. Don Minzoni

VIA DON MINZONI N.4 LOCALITA' SANT ANTONIOPORTO MANTOVANO



# RELAZIONE DI CARATTERE STORICO, TIPOLOGICO E MORFOLOGICO

San Giorgio Bigarello, 21/02/2020

**Il Tecnico**  
Geom. Ferrero Mauro

La presente relazione si rende necessaria, ai sensi dell'art. 6.3 delle Norme di piano del P.G.T. (PR\_01), al fine di ottenere l'approvazione, da parte dell'Organo competente (Giunta Comunale), del piano delle demolizioni preliminare al titolo edilizio abilitativo all'intervento di ristrutturazione edilizia dell'immobile in oggetto in quanto lo stesso ricade, nel vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Porto Mantovano, nell'ambito denominato "Nuclei di Antica Formazione" e le opere previste sullo stesso eccedono la definizione di manutenzione ordinaria/straordinaria, nonché restauro conservativo.

#### **INDIVIDUAZIONE URBANISTICA**

Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Porto Mantovano classifica l'area d'intervento come zona " AMBITO RESIDENZIALE SATURO O DI COMPLETAMENTO ".  
Articolo 6.4.

Per errore il lotto, in cui insiste il fabbricato oggetto dell'intervento, è stato incluso in NUCLEI DI VECCHIA FORMAZIONE, insieme ad altri fabbricati costruiti negli anni 60-700.

#### **PROPRIETA'**

L'immobile è di proprietà delle Sig.re:

Tudose Raluca nata in Romania il 07/06/185, C.F. TDSRLC85H47Z129G residente in via Charleville n. 3 del Comune di Mantova;

Tudose Mihaela nata a Braila ROU il 18/10/1980, C.F. TDSMHL80R58Z129M, residente in via Charvillen. 3 del Comune di Mantova.

**STATO AUTORIZZATO con Licenza Edilizia n. 88/73 del 07/05/1973**  
**Agibilità del 28/11/1974**

#### **RELAZIONE**

Facendo un breve excursus, della zona in questione, allacciandosi alle mappe catastali e non, possiamo individuare l'epoca di costituzione dei fabbricati presenti e, di seguito, comprendere come l'edificio oggetto del presente intervento di ristrutturazione, sia stato erroneamente ricompreso nell'azzoneamento del "nucleo di antica formazione".

Si procederà tuttavia ad espletare la procedura prevista dall'art. 6.3 delle norme.

Di seguito lo studio effettuato sugli immobili oggetto di ristrutturazione.

Partendo dalla mappa del catasto austro-ungarico, mappe che comprendono il periodo storico dal 1869 al 1877, si evince che nella zona oggetto dell'intervento era presente, a quell'epoca, solamente la Chiesa di Sant'Antonio da Padova e qualche immobile adiacente.

Anche nella mappa del catasto cessato, al fg. SA26, si vede, più chiaramente, la presenza della Chiesa identificata con il mappale B ed alla sua sinistra gli immobili identificati con il mappale 53.

Sul retro dei suddetti fabbricati non è ancora presente la villetta oggetto della ristrutturazione.

Tali mappe del catasto cessato hanno smesso di essere aggiornata dal 1950 e sono state sostituite dalle mappe d'impianto.

In queste ultime mappe, il cui uso va dal 1950 al 1967, troviamo, identificata con il mappale 18, la villetta in questione, posta sul retro dei mappale 20-21-22.

Tutti gli immobili posti al lato destro della Chiesa hanno subito una trasformazione, mentre quasi nulla è stato modificato negli immobili posti alla sinistra.

Nella mappe catastali, in uso attualmente, troviamo l'esatta configurazione del territorio in cui è rimasta inalterata la Chiesa e parte dell'immobile posto alla sua destra (è stata demolita la costruzione aderente ad essa), mentre il palazzo alla sua sinistra è stato demolito e ricostruito negli anni settanta, formando una strada di passaggio e dei parcheggi.

Sul retro del luogo di culto, oltre alla costruzione oggetto dell'intervento di ristrutturazione è stato creato un nuovo cantiere residenziale.

Nell'area in questione, ricadente in zona con Nuclei di Vecchia Formazione, non è mai stata presente nessuna corte agricola di vecchia costruzione; l'edificio più antico è la Chiesa di Sant'Antonio da Padova, costruita a partire dal 1845 e consacrata nel dicembre del 1847.

La Chiesa è posta sopra un terreno, chiamato "il Labeirinto", che apparteneva alla parrocchia dal 1659.

Gli altri edifici presenti sono di recente costruzione, a partire dagli anni settanta, come si evince dalle mappe sopra citate.

L'immobile di cui si chiede il P.D.C. per ristrutturazione, è stato edificato negli anni sessanta e modificato con ampliamenti negli anni settanta (C.E. n.88/73); trattasi di villetta singola con stile anonimo, composta da tre corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi.

Il primo corpo, costruito a forma di L negli anni sessanta, è stato modificato aggiungendo, sul fianco, un blocco a forma rettangolare dove sono state ricavate un'autorimessa, la zona giorno dell'abitazione, un servizio igienico ed un rustico sul retro.

Nel tempo è stato posato un rustico prefabbricato sul fianco della casa, quale corpo staccato dall'immobile principale.

Esternamente l'edificio non richiama a nessuno stile particolare tipico dell'epoca di costruzione e della zona, ma si presenta come un insieme di fabbricati aventi forme ed altezze senza alcuna sintonia o coerenza.

Durante i lavori di ristrutturazione verranno eliminate le appendici fabbricate sul retro del fabbricato, verrà eliminato il box prefabbricato e verrà data alla casa una conformazione moderna usando uno stile pulito e regolare.

San Giorgio Bigarello, 21/02/2020

**Il Tecnico**

Geom. Ferrero Mauro

**FERRERO Geom. MAURO**

Via Torino n.22 – 46051 SAN GIORGIO BIGARELLO  
cell. 3336267362 – email: [geomferrero.mauro@gmail.com](mailto:geomferrero.mauro@gmail.com)

---

---

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

San Giorgio Bigarello, 21/02/2020

**Il Tecnico**  
Geom. Ferrero Mauro

FOTO 1 facciata



FOTO 2 facciata



FOTO 3 particolare



FOTO 4 fianco



FOTO 5 fabbricato nel contesto



FOTO 6 fabbricato interessato



FOTO 7 via Don Minzoni



FOTO 8 via Don Minzoni



FOTO 10 Chiesa di Sant' Antonio



FOTO 11 Piazzale Sant'Antonio



San Giorgio Bigarello, 21/02/2020

**Il Tecnico**  
Geom. Ferrero Mauro

**FERRERO Geom. MAURO**

Via Torino n.22 – 46051 SAN GIORGIO BIGARELLO  
cell. 3336267362 – email: [geomferrero.mauro@gmail.com](mailto:geomferrero.mauro@gmail.com)

---

---

**MAPPE CATASTALI**

---

San Giorgio Bigarello, 21/02/2020

**Il Tecnico**  
Geom. Ferrero Mauro



MAPPA CATASTO CESSATO FINO AL 1950



C.F.: comune: PORTO MANTOVANO foglio: S A 26

MAPPA D'IMPIANTO DAL 1950 AL 1967

C.F.: comune: PORTO MANTOVANO foglio: 28

