PROVINCIA DI PADOVA | COMUNE DI MONSELICE

COMPLESSO MONUMENTALE DI CA' ODDO

COMMITTENTE

COMUNE DI MONSELICE

ELAB. 09b - PLANIMETRIE - INDIRIZZI, DIRETTIVE E PRESCRIZIONI
URBANISTICHE ED EDILIZIE
SCHEDA NORMA

UFFICIO DI PIANO COMUNALE - Attività di supporto
Programmi Complessi (D.C.C. n.35/15.06.2012 - D.C.C. n.72/15.12.2015 - P.A.T.: Tav. B04 (rif.5) - N.T. art. 61 - REI, cap. 4.10)
Recupero conservativo e funzionale di Villa "Ca' Oddo" (a vocazione residenziale, integrata con finalità turistico-ricettive e socio-assistenziali)

- Studi, indagini, approfondimenti legati agli aspetti di rilevanza urbanistica
- Studi, indagini, approfondimenti legati agli aspetti di rilevanza storico-architettonica
- Sintesi valutazioni sull'ipotesi progettuale complessiva (Scheda Norma)

ELABORATO N.

09b

DATA: Agosto 2016

SCALA: 1:1000

Arch. Fabio Zecchin
Indirizzo: Via XX Settembre 47 - 35122 Padova

Arch. Giancarlo Ghinello
Indirizzo: Piazza M. L. King 26 - 35030 Rubano (PD)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
SEZIONE A ARCHITETTO
FABIO ZECCHIN N° 4735

COMUNE DI MONSELICE
Ufficio Protocollo
ARRIVO n. 0024437
del 08-08-2016
UFFICIO DI PIANO

Ministero per i beni e le attività culturali
DIREZIONE GENERALE ALLE ARTI e PAESAGGIO
Area ... Per la provincia di VE - BL - PD - TV
Classe ... Fascicolo ...
MBACT - SREAP - VEBPT
25 AGO. 2016
N. 14724

PLANIMETRIA GENERALE

LEGENDA

N.B. Le consistenze dimensionali di stato di fatto e le destinazioni d'uso di progetto sono riportate come da elaborati della Ditta Proponente

- Denominazione
- Destinazione
- Parcheggi mq ....
- Dotazione di SERVIZI L.R. n. 11/2004 artt. 31 e 32

A - Villa, Adiacenza e Ghiacciaia
- Albergo con ristorante, Spa e piscina coperta

Area Parcheggi - 1120 mq min.
SERVIZI
1680 mq min. per la funzione ricettiva-turistica

B - Barchesse con aia
- Albergo con ristorante, piscina scoperta

Area Parcheggi - 928 mq min.
SERVIZI
1392 mq min. per la funzione ricettiva-turistica

C - Oratorio con Sagrestia

Area Parcheggi - 37 mq min.
SERVIZI
37 mq min. per verde

E - Pollai
- Magazzini/Ripostigli

Area Parcheggi - 25 mq min.
SERVIZI
39 mq min. per la funzione ricettiva-turistica

F - Parco

D - Magazzini
- Spogliatoi, locali tecnologici e bar con nuova piscina scoperta

Area Parcheggi - 115 mq min.
SERVIZI
173 mq min. per la funzione ricettiva-turistica

G - Nuovo edificio ad uso residenza

Standard per abit. teorico - 150 mc di
Volume residenziale lordo

Abitanti teorici - 39

SERVIZI
1170 mq min. per 30 mq abit.
teorico per la funzione residenziale di cui:
Primari
Area Parcheggi - 195 mq circa min.
Area a verde - 312 mq circa min.
Secondari
17 mq/abit. - mq totali 663

Area Parcheggi - 586 mq min.

H - Edificio ad uso sociale per accoglienza ragazzi *Down*

Area Parcheggi - 520 mq min.
Area a verde - 520 mq min.

INTERVENTO: RESTAURO CONSERVATIVO

PRESCRIZIONI

1. Conservazione e restauro della piccola vasca d'acqua con rivestimento in pietra e gradini per l'entrata presente ad ovest della Villa nell'ambito del volume storico dell'antico Giardino.
2. Conservazione e valorizzazione, presso le superfici esterne dell'adiacenza, delle barchesse e degli annessi rustici, delle decorazioni pittoriche esterne bicrome a motivi geometrici.
3. Conservazione e valorizzazione della ghiacciaia, con particolare attenzione al suo pregevole ingresso monumentale.

4. Conservazione e restauro tratto di mura monumentale con copertura in elementi sagomati laterizi (tipologia 1) posti in opera in accoltellato.

Copertura in elementi sagomati in laterizio tipologia 1

5. Conservazione e restauro tratto d'angolo di mura monumentale con copertura in elementi sagomati in laterizio (tipologia 2) posti in opera in accoltellato.

Copertura in elementi sagomati in laterizio tipologia 2

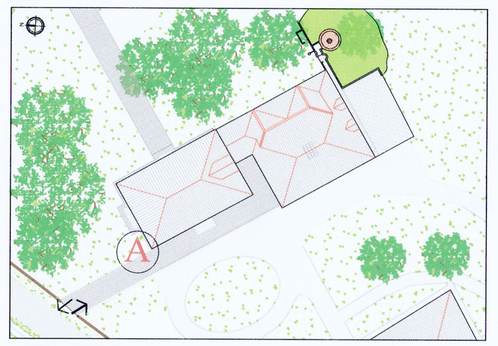
6. Conservazione pavimentazione dell'aia in trachite grigia euganea

7. Valorizzazione del parco monumentale e delle essenze presenti tra le quali:

- Taxus Baccata (Tasso)
- Celtis Australis (Bagolaro)
- Tilia Cordata (Tiglio)
- Aesculus Hippocastanum (Platano Ippocastano)
- Robinia
- Magnolia
- Morus Nigra (Gelso)
- Quercia
- Noce
- Ginkgo Biloba
- Ostrya Carpinifolia (Carpino Nero)
- Carpinus Betulus (Carpino Bianco)
- Acer Negundo (Acero Americano)
- Laurus Nobilis (Alloro)

8. I viali pedonali e le zone di parcamento dovranno essere in terra battura/lastricati/ghiaia con divieto di pavimentazione di tipo bituminoso o simile

A VILLA - ADIACENZA - GHIACCIAIA

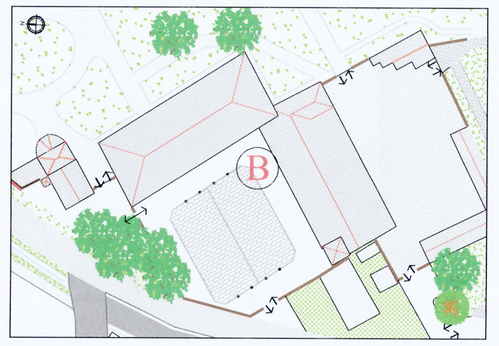


INTERVENTO: RESTAURO CONSERVATIVO

PRESCRIZIONI

- Preventiva campagna di saggi stratigrafici presso i paramenti esterni ed interni
- Conservazione intonaci esterni e decorazioni pittoriche a motivo geometrico
- Rimozione soffitti ad incannucciato privi di decorazioni di pregio e valorizzazione del solaio di legno
- Conservazione pavimenti e solai di pregio
- Ripristino solai in legno mediante rimozione in acciaio o laterocemento
- Conservazione travature lignee a vista di copertura e reintegrazione coperture crollate
- Risarcimento lesioni murarie previa valutazione storico-artistica
- Conservazione e valorizzazione della Stanza del Camino e cupola del salone al piano secondo (si rimanda all'elaborato grafico di dettaglio 07a)
- Catalogazione e conservazione porte, serramenti ed armadiature di pregio
- Conservazione e valorizzazione scala principale di collegamento tra i tre piani della Villa in pietra tenera di Costozza
- Manto di copertura in coppi laterizi di recupero (strato superiore)
- Conservazione struttura muraria portante e sovrastruttura a terrapieno della ghiacciaia

B BARCHESSE CON AIA

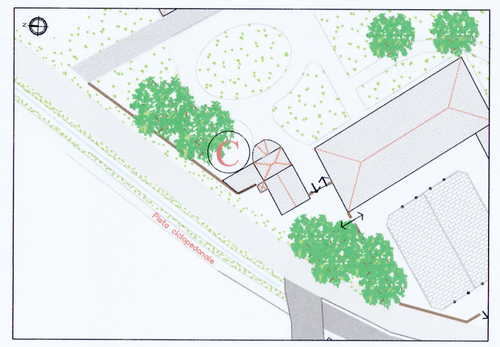


INTERVENTO: RESTAURO CONSERVATIVO

PRESCRIZIONI

- Preventiva campagna di saggi stratigrafici presso i paramenti esterni ed interni
- Conservazione intonaci esterni e decorazioni pittoriche a motivo geometrico
- Rimozione soffitti ad incannucciato privi di decorazioni di pregio e valorizzazione del solaio di legno
- Conservazione pavimenti e solai di pregio (tra cui la pavimentazione in ciottoloni di trachite non listati del porticato)
- Ripristino solai in legno mediante rimozione in acciaio o laterocemento
- Conservazione travature lignee a vista di copertura e reintegro delle coperture crollate
- Risarcimento lesioni murarie previa valutazione storico-artistica
- Conservazione e valorizzazione delle decorazioni bicrome a motivi geometrici interne
- Catalogazione e conservazione porte, serramenti ed armadiature di pregio
- Manto di copertura in coppi laterizi di recupero (strato superiore)

C ORATORIO CON SACRESTIA

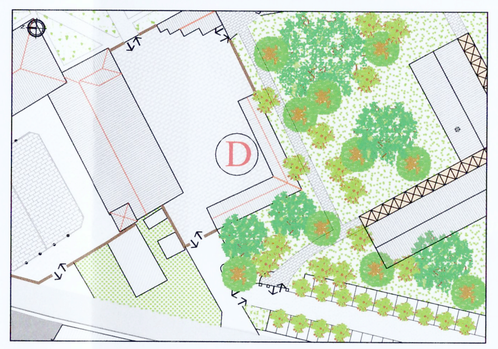


INTERVENTO: RESTAURO CONSERVATIVO

PRESCRIZIONI

- Preventiva campagna di saggi stratigrafici presso i paramenti esterni ed interni
- Conservazione intonaci storici esterni ed interni
- Conservazione e valorizzazione soffittatura della zona absidale con decorazioni raffiguranti lo stemma nobiliare unificato delle famiglie nobiliari degli Oddo e degli Arrigoni
- Conservazione e valorizzazione soffittatura della zona presbiterale a crociera con decorazioni raffiguranti i quattro Evangelisti
- Conservazione lapide a pavimento con lo stemma nobiliare unificato delle due famiglie nobiliari degli Oddo e degli Arrigoni
- Conservazione iscrizioni lapidee con nominativi dei rappresentanti della famiglia Oddo e della famiglia Arrigoni sepolti nell'Oratorio
- Conservazione acquasantiera di pregio in pietra calcarea lavorata
- Manto di copertura in coppi laterizi di recupero (strato superiore)

D ANNESSI RUSTICI CON CORTILE



INTERVENTO: RESTAURO E PARZIALE RISTRUTTURAZIONE

PRESCRIZIONI

- Recupero dei solai lignei
- Conservazione travature lignee a vista di copertura
- Risarcimento lesioni murarie e conservazione della muratura originaria
- Gli intonaci saranno di tipo tradizionale con tinteggiature tenui a pastello ai silicati o simil velatura
- Manto di copertura in coppi laterizi di recupero (strato superiore)

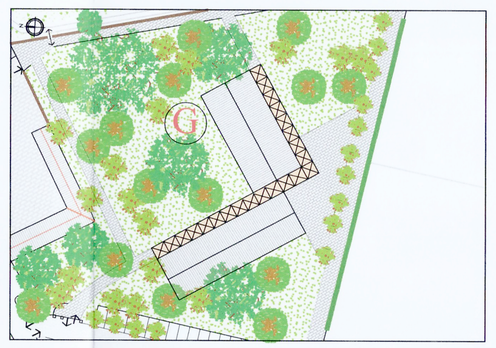
E ANNESSI - "EX POLLAI"

INTERVENTO: RESTAURO CONSERVATIVO

PRESCRIZIONI

- Preventiva campagna di saggi stratigrafici presso i paramenti esterni ed interni
- Conservazione intonaci esterni e decorazioni pittoriche a motivo geometrico
- Conservazione travature lignee a vista di copertura
- Risarcimento lesioni murarie e conservazione della muratura originaria
- Manto di copertura in coppi laterizi di recupero (strato superiore)

G NUOVO EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

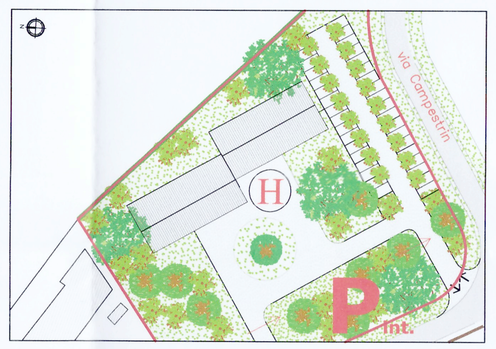


INTERVENTO: NUOVA COSTRUZIONE

PRESCRIZIONI

- Il nuovo edificio avrà un'altezza massima di metri 7 con un massimo di due piani fuori terra
- Manto di copertura in coppi laterizi di tipologia tradizionale
- Gli spazi porticati avranno caratteristiche in pianta ed in alzato di tipo tradizionale ed in ogni caso in coerenza con gli edifici esistenti
- Gli intonaci saranno di tipo tradizionale con tinteggiature tenui a pastello ai silicati o simil velatura

H NUOVO EDIFICIO PER ATTIVITA' E RESIDENZA RAGAZZI DOWN



INTERVENTO: NUOVA COSTRUZIONE

PRESCRIZIONI

- Il nuovo edificio avrà un'altezza massima di metri 7 con volume mansardato ed un massimo di due piani fuori terra
- Manto di copertura in coppi laterizi di tipologia tradizionale
- Gli intonaci saranno di tipo tradizionale con tinteggiature tenui a pastello ai silicati o simil velatura

OBIETTIVI / CONDIZIONI ATTUATIVE / INDIRIZZI / DIRETTIVE / PRESCRIZIONI

Obiettivi

Recupero conservativo e funzionale di Villa "Ca Oddo" – unitamente alle pertinenze scoperte (parco / giardino di interesse storico-architettonico – art. 25 P.T.R.C.), tutelata mediante Decreto ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 – con finalità turistico-ricettive (entro i limiti di ammissibilità), integrate con dotazioni / funzioni di carattere residenziale, da concretizzarsi nell'ambito del territorio rurale appartenente al medesimo quadrante in quanto costituente contesto figurativo proprio del complesso monumentale, nonché Servizi di interesse generale – di natura socio-assistenziale (Residenza Sanitaria Assistita per ragazzi Down e non autosufficienti) – in accordo con la Pubblica Amministrazione.

Condizioni attuative

- formazione di specifico P.U.A. (art. 19 L.R. n. 11/2004 e s.m.i.)
- verifica di coerenza con i livelli di pianificazione territoriale sovraordinata (P.T.R.C. 1992, P.T.R.C. 2009 adottato, variante parziale n. 1/2013 al P.T.R.C. adottato, P.T.C.P., P.A.T.I. Monselicense)
- verifica di coerenza con il P.A.T. approvato
- valutazione di coerenza con Ambiti di Paesaggio di cui al P.T.R.C.
- recepimento dei contenuti di cui al parere istruttorio espresso dalla competente Soprintendenza sull'ipotesi progettuale complessiva di cui alla presente Scheda Norma (Elab. 1A – prefigurazione architettonica, dimensionamento; Elab. 1B – indirizzi, direttive, prescrizioni)

Procedura

La sintesi delle valutazioni sull'ipotesi progettuale complessiva (Scheda Norma – Elab. 1A e 1B) è stata operata tenuto conto che, ai sensi dell'art. 13, comma 1, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., il P.A.T.:
- individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi (lett. p));
- disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti di natura storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore (lett. b));
- detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici (lett. h)); determinando, per i "centri storici e beni culturali", le categorie e le loro caratteristiche tipologiche, nonché gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili (art. 40, comma 3, lett. a) e b), L.R. n. 11/2004 e s.m.i.).

Definizioni

In merito alla "natura ed efficacia" dei contenuti del vigente P.A.T., si evidenzia come la normativa del Piano strutturale sia stata articolata in "obiettivi", "indirizzi", "direttive" e "prescrizioni", specificando come le:
- "direttive" sono "*disposizioni da osservare nell'attività di pianificazione comunale*";
- "prescrizioni" sono "*disposizioni strettamente connesse ai tematismi oggetto del P.A.T. rivolte alla tutela di quegli interessi pubblici che, per loro natura, riguardano la dimensione comunale, alle quali il P.I. e gli altri strumenti urbanistici devono conformarsi e dare attuazione; esse incidono direttamente sul regime giuridico dei beni, regolandone gli usi e le trasformazioni ammissibili e prevalgono automaticamente nei confronti della pianificazione urbanistica comunale vigente, nonché sugli eventuali altri atti amministrativi comunali attinenti il governo del territorio*" (v. art. 8 delle N.T.A. del P.A.T.).

Declinazioni operative (direttive – prescrizioni e vincoli) per l'ambito d'interesse

Nei termini di "direttive" e "prescrizioni e vincoli", il vigente P.A.T. stabilisce quanto segue:

- per gli interventi relativi a Ville Venete e complessi ed edifici di pregio architettonico (v. art. 63 delle N.T.A.)
  - indica come "*la costruzione principale e le costruzioni complementari di una preesistenza culturale possono essere destinate alla residenza e/o ad attività turistico-ricettive e/o ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico al servizio degli abitanti dell'intorno insediativo, purché senza alterazioni deturpanti dell'impianto tipologico originario*" (v. art. 63.6);
  - ai fini della tutela delle pertinenze delle Ville Venete, dei complessi e degli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale, sino all'adozione della prima variante al P.I., o varianti successive, "*sono generalmente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e propositivo*" (v. art. 63.7);
  - la categoria di intervento ammessa dal P.I. relativamente a tali manufatti sarà di norma quella del "*restauro e risanamento conservativo*" (v. art. 63.8);
- per gli edifici e complessi di valore monumentale testimoniale (v. art. 64 delle N.T.A.)
  - è ammesso il recupero funzionale dei manufatti di pregio ricaderenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo, mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo, tenuto conto che le destinazioni ammesse sono quelle residenziali (v. art. 64.10);
  - il P.A.T. favorisce il riuso degli edifici ricaderenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto (v. art. 64.14);
  - per altri beni di pregio storico-culturale il P.I. dovrà definire le possibilità di riuso dettando precise prescrizioni per il recupero e la valorizzazione dei manufatti e delle aree di pertinenza, favorendo un uso compatibile con le loro caratteristiche (v. art. 64.17);
  - per edifici e fabbricati rurali, manufatti rurali da salvaguardare e valorizzare, sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, principalmente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (v. art. 64.21).

RIFERIMENTI GENERALI

1) consistenze	dal punto di vista metrico-dimensionale le consistenze definitive, espresse in metri quadrati (mq) o metri cubi (mc), sono quelle specificatamente definite dagli elaborati dello stato di fatto / stato di progetto relativi al P.U.A. (di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.)
2) standard	capacità insediativa: come da P.U.A standard: come da Elab. 1A
3) indici ecologici	Ip (indice di permeabilità): da definire in sede di P.U.A. Alberature: da definire in sede di P.U.A. Arbusti: da definire in sede di P.U.A.
4) prescrizioni speciali	Condizioni di sostenibilità Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto dettato dal D. Lgs. n. 28/03.03.2011 (attuazione alla Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), nonché dal Decreto-Legge 04.06.2013, n. 63 (disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19.05.2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia), convertito nella L. n. 90/03.08.2013. Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 5 kW per ogni unità non abitativa. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto dettato dal D. Lgs. n. 28/03.03.2011 – Allegato 3 (attuazione alla Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), nonché dal Decreto-Legge 04.06.2013, n. 63 (disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19.05.2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia), convertito nella L. n. 90/03.08.2013. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga Per gli edifici non residenziali di nuova costruzione con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio a decorrere dal 1° giugno 2014 dovrà obbligatoriamente essere prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento edilizio comunale Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc. I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, alla normativa sulle costruzioni in zona sismica; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A. Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile Quanto altro riportato nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) come approvata dal Genio Civile Quanto altro riportato nello Studio di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. (D.G.R.V. n. 791/2009 – D.G.R.V. n. 1717/2013)