

P.d.R. Bonfadini "Progetto PER IL RESTAURO di Villa e Barchessa Bonfadini-Piccolo e ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di fabbricati ad uso agricolo e residenziale" con applicazione art. 3 LR 14/09 e s.m.i.

Committente:

F.P.T. S.p.A.

Legale rappresentante: Gabriele Piccolo

el. *B*

COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova
29-01-2014
Prot. 0000740
URB.ED.PRIV. -
Cat. 6 - Classe 3

RELAZIONE PAESAGGISTICA E TECNICO-ILLUSTRATIVA

Dicembre 2013



ASSISTENZA ALLA PROGETTAZIONE:
cons. BB.AA. dott.arch. Elisa Temporin

PROGETTISTA: ing. arch. Fabio Zecchin

p.zza del Castello 3 - 35141 Padova

tel 049.8759677 studio@fabiozecchin.191.it

RELAZIONE PAESAGGISTICA E TECNICO ILLUSTRATIVA

Premessa

- Trattasi di intervento di ristrutturazione urbanistica presso l'ambito territoriale sito in Massanzago (PD), località Zeminiana, via Cornara Carega e via Silvestri, di proprietà FPT Industrie S.p.A., via Vivaldi, n. 1, Camposampiero (PD), di cui al CT, Massanzago, F. 10, particelle 33, 36, 126, 425, 426, 51, 205, di superficie catastale complessiva pari a Ha 7.49.89.
- L'ambito d'intervento ricade in gran parte all'interno della zona A (art. 43) del vigente P.I. comunale con grado di tutela A1 (artt. 45, 46 e 47), per la porzione est residuale in zona E.
- All'interno del Sistema dei Beni di Interesse Storico, Architettonico ed Ambientale vi sono alcuni "Edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale" mentre non sussiste alcun dispositivo di tutela ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004;
- L'ambito ricade all'interno dell'Agro Centuriato del PTRC e come tale sottoposto a Vincolo Paesaggistico a norma del D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera m
- Ai sensi dell'art. 6 del PI, trattandosi di superfici di zona superiore a 5.000 mq, l'intervento è assoggettato a P.U.A. ex art. 19 della L.R. 11/2004

Legittimità delle preesistenze

L'ambito d'intervento comprende gli edifici di pregio storico-architettonico e alcuni altri edifici desueti già utilizzati ad uso allevamenti zootecnici ed agricoli, e da ritenersi incongrui.

Il Comune di Massanzago ha rilasciato per essi Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1985C066 del 15.04.2013 con allegato Verbale prescrittivo della Conferenza di Servizi Decisoria.

Stato attuale

- Il vigente PAT Comunale alla tav. 3 comprende l'ambito tra le aree idonee allo sviluppo urbanistico ed edilizio; l'ambito medesimo non è compreso tra le aree soggette a rischio elevato di esondazione o soggette a ristagno idrico (art. 35).
- Il fronte meridionale dell'ambito confina col Canale Consortile Favariego il quale genera una Fascia di rispetto per servitù idraulica di 10 metri (art. 31).

E' stata eseguita idonea Valutazione di Compatibilità idraulica allegata alla presente

L'ambito d'intervento comprende una vasta area posta appena a sud del corso del Muson Vecchio all'incrocio delle via Cornara Carega e Silvestri del Comune di Massanzago, località Zeminiana, nell'ambito territoriale caratterizzato storicamente dal Graticolato Romano.

Comprende un complesso di pregio storico-artistico ovvero una Villa Veneta con adiacente Barchessa e Oratorio e, quasi in adiacenza, alcuni edifici

agricolo/industriale dismessi. Più oltre vi sono semplici terreni agricoli. Gli accessi all'area sono tre, ovvero quello storico da via Cornara Carega alla Villa, quello da via Silvestri a servizio degli edifici dismessi e quello propriamente agricolo in fondo a via Cornara Carega in adiacenza al Canale Consortile Favariago.

Diverse linee aeree Enel attraversano il nostro ambito, caratterizzato inoltre dalla presenza di alcune specie vegetali autoctone di relativo pregio.

In particolare la Villa ha subito in tempi relativamente recenti un furioso incendio che ne ha devastato la copertura e le partiture interne; ne rimangono tuttavia ben leggibili le caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche come pure a piè d'opera sono state rintracciati ed accuratamente catalogati diversi materiali di pregio crollati a terra a seguito dell'incendio quali ad esempio rocchi lapidei, parapetti, cornici ed altro.

La Barchessa presenta un manto di copertura improprio, mentre le facciate sud principale ed ovest offrono ancora la presenza di un pregevole intonaco a marmorino d'impianto.

L'oratorio è assai pregevole sia negli interni che negli esterni e presenta alcune fessurazioni d'ambito a seguito di modesto cedimento fondale verso est.

Di tutto il complesso di pregio, ovvero Villa, Barchessa e Oratorio, sono stati condotti idoneo rilievo e analisi storico artistica e critico-filologica.

In generale l'Analisi Storica ha approfondito sia le preesistenze dell'epoca romana che quelle rinascimentali e post-rinascimentali. Rinviando per il dettaglio all'Analisi, si può convenire che evidenti sono le grafie del Graticolato Romano presso il nostro ambito; la Villa Veneta fu edificata attorno alla metà del XVII secolo nel pieno rispetto

degli assi romani, pure verso sud la conformazione del nostro lotto ricalca la sequenza metrica romana.

La recinzione storica del complesso di pregio è oggi scomparsa come pure alcuni corpi di fabbrica accessori, tuttavia l'Analisi Storica ha consentito di appurarne i perimetri.

L'Analisi di Rilievo si è avvalsa, per merito della proprietà che ne ha rintracciato l'esistenza di una meticolosa rilevazione metrica e strutturale della Villa condotta prima dell'incendio.

Analogamente operando nell'ambito del Graticolato Romano, è stata effettuata una indagine archeologica preventiva in accordo con la competente Soprintendenza, in allegato alla presente e i cui esiti consentono di confermare l'impianto progettuale a fronte dell'assenza di reperti o presenze romane certe.

In generale l'area d'intervento appare un tipico ambito territoriale locale dell'Alta Padovana ovvero del Camposampierese, con basso grado di conservazione delle permanenze storico-morfologiche e, al contrario, alto grado di compromissione edilizia e paesaggistica dei contesti maturata a partire dal 1970 circa in poi.

E' tipica pure l'attestazione dei complessi edilizi di pregio non lontano dagli incroci degli antichi tracciati romani mentre, nel nostro caso, la relativa vicinanza al corso del fiume Muson Vecchio valorizza la storicità del sito.

Gli elementi storici di guida progettuale, quali emergono dall'analisi storico-critica, sono dunque la grafia territoriale romana da un lato, comprendente quest'ultimo, Villa, Barchessa, Oratorio e il perimetro "domestico un tempo recintato e

comprendente orto e giardino e adiacenze coperte e scoperte, oltre naturalmente all'accesso storico da via Cornara Carega.

Il progetto deve obbligatoriamente eliminare tutti gli edifici impropri presenti in maniera preponderante, conservare e valorizzare il complesso architettonico di pregio e proporre un modello di Azienda Agricola che ricalchi, senza offrire falsi grossolani, le caratteristiche tipiche degli edificati di servizio del Camposampierese.

Pure la progettazione paesaggistica di dettaglio dovrà informarsi alle caratteristiche locali.

Indagini preliminari

- E' stata eseguita l'esatta rilevazione planialtimetrica dell'ambito d'intervento con fabbricati, sedi e fossati, recinzioni, sopra servizi aerei, alberature e altro.
- E' stata effettuata un'accurata Relazione Storica riferita ai prodromi dell'età romana sino all'impianto rinascimentale della Villa Veneta e sino ai più recenti insediamenti agricolo-produttivi.
- In accordo con la competente Soprintendenza Archeologica e come da prescrizioni della Conferenza dei Servizi è stata effettuata l'Indagine Archeologica Preventiva da personale specializzato a ciò autorizzato con lettera del 17.07.2013 prot. 9828 della competente Soprintendenza. L'indagine è stata depositata in data 26.09.2013.
- Poiché gli edifici di pregio, ed in particolare il corpo Villa, sono stati sottoposti ad un incendio che ha causato devastazioni specie presso le coperture e i solai

intermedi, è stato eseguito un accurato inventario dei materiali reimpiegabili e rintracciati a piè d'opera

- Presso gli edifici di pregio è stata condotta una attenta campagna diagnostica e stratigrafica delle superfici esterne degli edifici (Villa, Barchessa e Oratorio) a cura di Restauratore abilitato.
- E' stata effettuata la Relazione con allegati inerente le Terre e Rocce di scavo ex DGRV 179 dell'11.02.2013 in quanto in presenza di quantitativi di cantiere inferiori a mc 6.000.
- Si allega la Relazione Geotecnica secondo il D.M. 11.03.1988 e successive circolari ministeriali applicative.

Progetto

Il Progetto prevede la valorizzazione del complesso architettonico di Villa Bonfadini-Piccolo e l'organizzazione di una Azienda Agricola di tipo Domestico ispirata alla tipica tradizione rinascimentale veneta, a quanto proposto e descritto dai principali trattatisti - in particolare Vincenzo Scamozzi nel suo "Dell'Idea dell'Architettura Universale" - ma soprattutto ispirato il tutto ai prevalenti impianti rurali storicizzati del territorio circostante.

La valorizzazione della Villa ne prevede l'utilizzo domestico assieme all'adiacente Barchessa quale prettamente abitativo e di rappresentanza attraverso un rigoroso restauro conservativo.

La Villa sarà ripristinata nelle partiture ammalorate dall'incendio e conservata in quelle tuttora visibili, mantenendo tutte le partiture murarie interne, scalone ecc., originarie, come pure materiali, parapetti, cornici ecc.; viene proposto il ripristino delle strutture di copertura originarie. Ove possibile, saranno ricollocati in opera per anastilosi locale i materiali reimpiegabili catalogati.

La Barchessa sarà adibita ad ampia abitazione padronale con vasto piano interrato di servizio ed adibito ad autorimessa; la scelta di interrare tali servizi è da considerarsi obbligatoria al fine di evitare la costruzione di nuovi corpi di fabbrica in adiacenza al complesso di pregio e provocare inoltre impatti paesaggistici non accettabili; in particolare in sede d'indagine storico-critica sono state rintracciate evidenti tracce di un focolare rustico presso la parete Nord e il progetto ne prevede un idoneo ripristino.

Lungo via Silvestri saranno costruiti due nuovi edifici, l'uno edificio trifamiliare a disposizione del personale a servizio dell'Azienda Agricola, l'altro contenente una limonaia e una piscina coperta a foggia di una tipica serra di Villa Veneta.

Più oltre, verso sud, è previsto un nuovo edificio da adibirsi a Cantina Domestica per la produzione di vino di consumo interno e dai vigneti aziendali, con annessi cucina e locali di riunione/degustazione per ospiti della famiglia proprietaria.

Non molto oltre, a sud, si costruirà un piccolo edificio ospitante per lo più alcuni cavalli con annesso ampio paddock di sgambatura, anche questo a disposizione della famiglia proprietaria e dei propri ospiti.

All'estremità meridionale troveranno posto alcuni recinti per animali domestici e all'estremità sud/est una piccola concimaia.

Tutti gli edifici saranno collegati da strade aziendali a ghiaia consolidata.

Sono previsti due nuovi accessi, rispettivamente da via Cornara e via Silvestri a tipologia tradizionale della zona e sovrappassi sui fossati simili a quello originale presso la villa, ovvero con esclusione di passerelle o ponti aerei.

- Dal punto di vista urbanistico viene proposta la completa riurbanizzazione esterna dell'area sentiti gli Enti Erogatori; viene altresì proposta la completa eliminazione degli edifici incongrui e la ricostruzione di egual volume secondo la nuova organizzazione progettuale.
- Il Comune di Massanzago ricade all'interno dei Comuni di Primaria Tutela Quantitativa degli Acquiferi a norma del vigente Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto e, dunque, eventuali pozzi artesiani potranno essere proposti solo per uso irriguo previo parere del Consorzio di Bonifica e del Genio Civile.
- Si allega Relazione Preliminare di Compatibilità idraulica attestante la sostenibilità degli interventi proposti.
- Il recupero abitativo del primo piano della Barchessa si avvale di quanto previsto dalla Legge Regionale 12 del 6.04.1999 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi", mentre tutti i progetti ottemperano al DM Sanità 5.07.1975
- Sono proposti tutti gli elaborati afferenti la DGRV n. 2774 del 22.09.2009 "Sicurezza Lavori in Quota" e la DGRV 1428/2011 - DM 236/1989 afferenti le barriere architettoniche

- E' calcolata la dotazione minima di aree per servizi ed intervento ai sensi dell'art. 15 delle NT del PI, aree da monetizzare a cura dell'Amministrazione Comunale.
- Le nuove recinzioni piantate ottemperano alle distanze previste dall'art. 30 delle NT.
- Si allega l'Atto d'Obbligo della proprietà ai sensi dell'art. 36/15 delle NT in relazione ai piani interrati di progetto. Gli stessi saranno idoneamente impermeabilizzati al di sotto del piano campagna con aperture di areazione a quote superiori al medesimo ed opportunamente mitigate; saranno dotati di impianti idonei al sollevamento delle acque anche in assenza di energia elettrica.
- La rilevazione e la progettazione degli edifici di valore storico ed architettonico è stata eseguita conformemente a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 delle NT del PI.
- Il Progetto ottempera a quanto previsto dal D.Lgs. 28/2011.