



All.05

**GIEMME STILE SPA**

**COMPLESSO ALBERGHIERO VILLA BOCCHI**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

## **SITUAZIONE DI FATTO**

### **Introduzione**

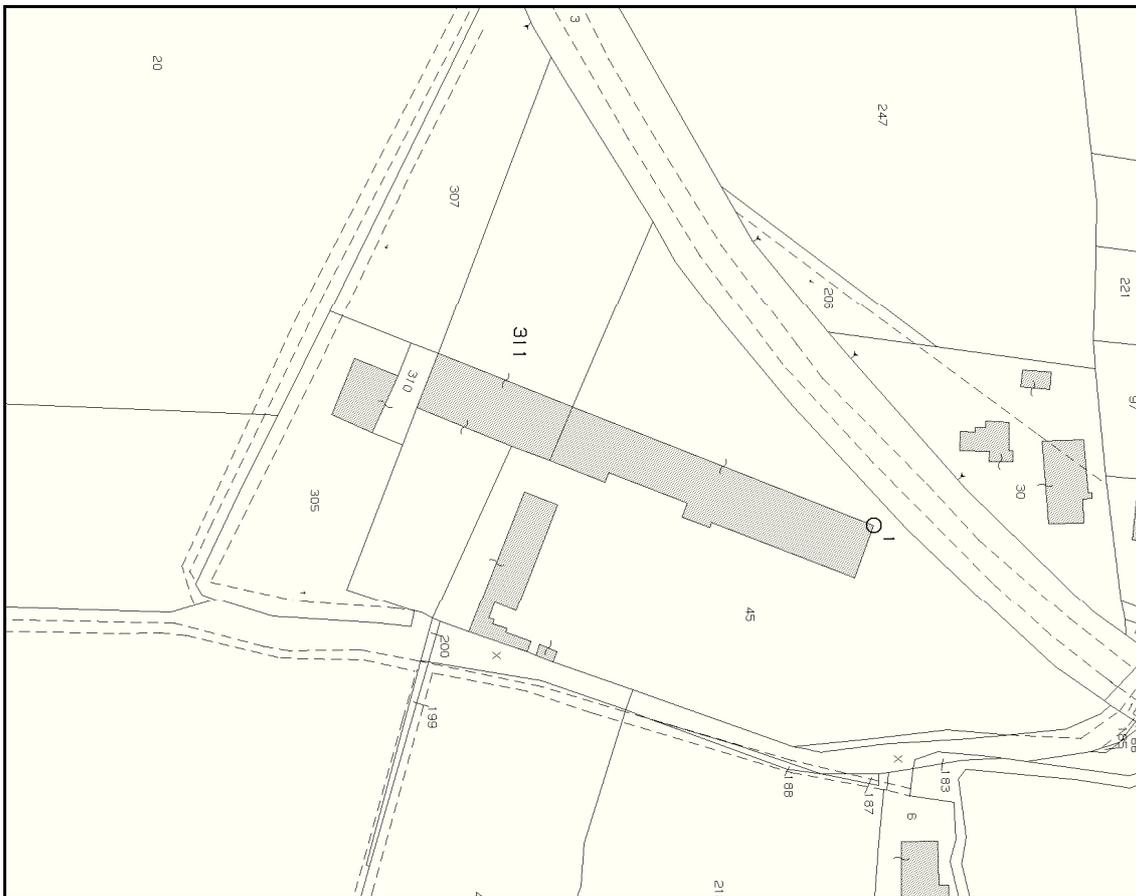
La presente è riferita al progetto del “**Complesso alberghiero Villa Bocchi**” in via Riazzo e di proprietà attuale di Giemme Stile S.P.A. con sede di Romano d’Ezzelino (VI), in via Torrione, n.16.

L’intero complesso denominato Villa Bocchi è soggetto alla disposizioni della Legge 01/06/1939 N.1089 per effetto del Decreto emesso dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali il 24/06/1975, al vincolo di “Tutela ai sensi della Parte Seconda (Beni Culturali) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.” e al “Vincolo Monumentale - sezione 10, numero 37 (Art. 32 N.T.A)”.

Il progetto, relativo agli impianti produttivi, si prefigura come intervento in variante allo strumento urbanistico generale vigente (PRG). In tal senso il D.P.R. 160/2010, recante “Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) (ai sensi dell’art. 38 comma 3 del DL 25 giugno 2008 n.122 convertito con modificazione dalla legge 6 agosto 2008 n. 133), ha introdotto una nuova disciplina relativa al SUAP, abrogando le previgenti disposizioni previste dal D.P.R n. 477/1998.

Qualora il progetto relativo agli impianti produttivi non risulti conforme allo strumento urbanistico generale (PRG), l’art. 4 della LR 55/2012 prevede l’applicazione dell’art.8 del DPR 160/2010.

Dati catastali

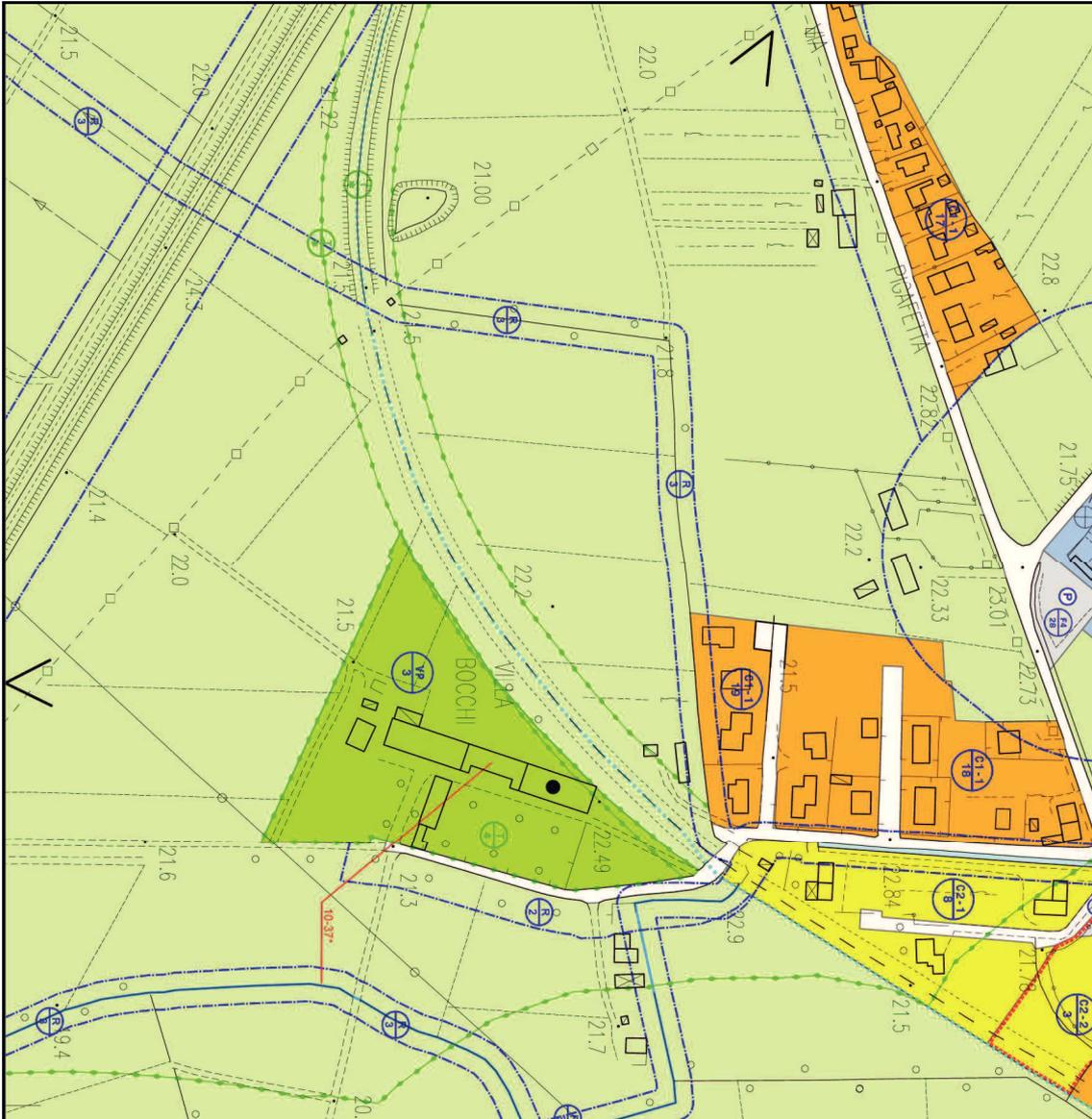


Estratto di mappa

Dal punto di vista catastale, il fabbricato è contraddistinto all'Agenzia del Territorio di Vicenza, C.T., Comune di Grisignano di Zocco (VI), Fig. 17:

- Mapp. 45,
- Mapp. 185,
- Mapp. 186,
- Mapp. 187,
- Mapp. 188,
- Mapp. 311.

Dati di P.R.G.



*Ipotesi progettuale di massima*

L'analisi eseguita di ciascun elemento del complesso denominato Villa Bocchi e dell'area scoperta (vedi: *tavole grafiche dell'analisi filologica – Tav.8-9-10-11-12-13 - 14; allegati All.02 - Documentazione fotografica di analisi filologica; allegato All.04- Relazione storica e analisi filologica*) ha consentito, considerando un grado di approssimazione accettabile, di determinare la consistenza storico edilizia di ciascuna porzione del fabbricato e della relativa area esterna. Ha consentito inoltre di individuare la più appropriata e compatibile destinazione d'uso finalizzata al recupero dell'intero complesso architettonico nel massimo rispetto filologico. La nuova destinazione d'uso ad albergo, infatti, vuole ripristinare l'assetto architettonico fortemente compromesso da continue modifiche succedutesi nel corso del tempo che, se non hanno sconvolto l'impianto planimetrico complessivo, hanno compromesso una chiara lettura filologica lasciando l'intero immobile a un degrado evidente. Prerogativa fondamentale del presente progetto è quella di attuare un intervento quanto più conservativo possibile, nel pieno rispetto degli elementi originari costitutivi l'edificio e degli interventi di restauro. In particolare per ogni tipologia edilizia, considerate le peculiarità intrinseche e strutturali di ogni immobile emerse, sono state previste funzioni ed attività alberghiere che più soddisfano la vocazione degli ambienti esistenti.

## **INDICAZIONI PARTICOLAREGGIATE DEL PROGETTO.**

### Riferimenti normativi

L.R. 4 novembre 2002, n.33- Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo.

Deliberazione della Giunta Regionale n. 2879 del 30 Novembre 2010 con la quale si recepiscono degli standard minimi nazionali per la classificazione delle strutture alberghiere ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21 Ottobre 2008 e con la quale si modifica ed integra l'allegato C della legge regionale 4 Novembre 2002, n.33.

### Villa

Nel piano terra del corpo centrale della Villa, per importanza, per la posizione centrale e per la conformazione planimetrica esistente, sono state previste le principali aree ad uso comune della struttura alberghiera. Nel salone d'ingresso trovano naturale collocazione la reception con gli uffici del personale addetto e del direttore con il deposito bagagli nelle stanze attigue al salone. Il corridoio esistente della Villa fa da distribuzione verso gli altri spazi comuni: una sala multimediale ed una sala lettura sono collocate prima di accedere alla spazio dedicato al bar. Il percorso in questa direzione sfocia naturalmente all'interno del corpo di fabbrica della Barchessa nord verso la sala da pranzo-ristorante. Percorrendo il corridoio verso sud invece si accede alla nuova scala. Opportunamente compartimentata, fa da collegamento al piano primo con un ascensore. Un blocco servizi igienici comuni, con all'interno un wc adeguato alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche e un salotto, concludono in questo lato gli spazi comuni. Si accede poi, dal corridoio centrale in corrispondenza dell'ala della Villa, a n.2 junior suite.

Il piano primo della Villa prevede invece il ricavo, all'interno della partizioni murarie esistenti e compatibilmente alle forometrie esistenti, di: n.7 suite e n.1 camera doppia.

I cambiamenti planimetrici essenziali si riducono alla modifica di alcune partizioni interne non strutturali e all'inserimento di una scala compartimentata e di un ascensore di collegamento tra piano terra e piano primo.

L'intervento prevede la filologica ricomposizione forometrica limitatamente nel prospetto ovest, stravolto dalla originaria simmetria come evidenziato nell'analisi

filologica. A tal fine viene ricostruito anche il camino a sud del prospetto ovest. Ai fini della normativa antincendio, il corpo Villa sarà compartimentato rispetto alle due barchesse attigue.

Verranno completamente rimossi i controsoffitti esistenti che verranno ricostruiti per permettere la distribuzione degli impianti dal corridoio alle camere da letto.

#### Barchessa nord

Il piano terra della Barchessa nord, per le sue caratteristiche spaziali, è naturalmente adibito a servizio ristorante. Per gli stessi motivi, nel piano primo, in corrispondenza dell'ampio e suggestivo "granaio", viene ricavata la sala polivalente – sala riunioni. Funzioni che ben si sposano con la natura degli spazi esistenti della Barchessa nord, in quanto necessitano di ampie aree aperte e suggestive. Al piano terra, a servizio della sala da pranzo - ristorante (e del bar attiguo in Villa), vengono ricavati i blocchi servizi igienici divisi per sesso (con all'interno due wc adeguati alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche). La sala da pranzo risulta inoltre essere ben servita da un guardaroba e da un ascensore che fa da collegamento con il piano primo e con il nuovo piano interrato. Due scale compartimentate e posizionate in modo simmetrico nella Barchessa, servono come vie di fuga, per la sala polivalente-sala riunioni al piano primo. In particolare, la scala adiacente alla Villa consente anche il collegamento al piano interrato, mentre la scala opposta, è una via di fuga compartimentata esclusiva alla sala polivalente-riunioni.

Si precisa che la costruzione del piano interrato, in corrispondenza del settore ad ovest della Barchessa, si rende indispensabile per il ricavo degli spogliatoi e dei servizi igienici del personale, per il ricavo della cantina e cantina vini pregiati (tale da risultare funzionalmente "comunicante" con la sala da pranzo), per il ricavo della dispensa a servizio della cucina, per il ricavo di un montacarichi di collegamento tra dispensa e cucina e per il ricavo di una scala di servizio al personale che ha un accesso preferenziale a nord per accedere direttamente agli spogliatoi e alla dispensa e alla cucina al piano terra.

Al piano terra, dalla sala da pranzo-ristorante si accede direttamente dalla Villa o dall'esterno, in corrispondenza di un'arcata della Barchessa nord. Alla sala polivalente-sala riunioni si accede dal piano terra sia dall'esterno che dall'interno tramite le due scale compartimentate e tramite l'ascensore raggiungibili anche direttamente dalla Villa.

Come per il piano terra, anche il piano primo è dotato di servizi igienici aventi le medesime caratteristiche di quello precedentemente descritto. Di servizio alla sala polifunzionale-sala riunioni risultano essere inoltre, un guardaroba, un foyer, e dei ripostigli nel versante nord. La sala polivalente di capienza massima complessiva di 150 persone, si apre nel suggestivo salone dell'attuale granaio lasciando leggibile l'unicità dello spazio che può essere eventualmente divisibile in mezzeria tramite delle pareti mobili.

L'intervento prevede la filologica ricomposizione dei fori-finestra al piano terra del prospetto ovest, e la ridefinizione dell'arcata a ovest del prospetto nord come evidenziato nell'analisi filologica.

#### La Barchessa sud

La Barchessa sud verrà completamente adibita a camere da letto differenziate per tipologia a seconda della conformazione forometrica esistente e a quella filologicamente ricostruita.

In particolare al piano terra, in corrispondenza dei 3 archi policentrici ribassati, verranno ricavate n.3 suite duplex con scala interna e doppia altezza in corrispondenza delle arcate. N.2 suite in corrispondenza delle finestre esistenti e/o filologicamente ricostruite nel prospetto est. Nel comparto ad ovest, distribuito da un corridoio centrale trovano posto n.9 camere da letto doppie-matrimoniali di cui n.2 adeguate alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche. Una via di esodo viene ricavata lungo il prospetto est ed una lungo il prospetto ovest che servirà, inoltre, a mettere in contatto al piano terra il complesso con l'edificio ad ovest. Il piano risulta servito da un locale ripostiglio per uso del personale dell'albergo.

Due scale compartimentate e posizionate per garantire delle via di esodo conformi alle normative vigenti in materia di prevenzione incendi, mettono in collegamento il piano terra e il piano primo. In particolare, il blocco scale nelle vicinanze della Villa, ha nei pressi un ascensore che garantisce inoltre il superamento del dislivello che si ha nel collegamento tra il corpo della Villa alla Barchessa sud. Questo blocco scale e ascensore si collega inoltre al piano interrato ricavato in corrispondenza del blocco ad ovest.

Al piano primo vengono riproposte, lungo il versante ovest, n.9 camere da letto doppie-matrimoniali, mentre lungo il prospetto est la stessa scansione del piano terra con il primo piano delle suite duplex che mantengono l'accesso direttamente al piano terra. Si

hanno quindi in questo lato n.2 suite. Queste ultime e il ripostiglio saranno inoltre dotati di abbaini per aumentare l'illuminazione ed aerazione dei locali. Il piano risulta servito da due locali ripostiglio per uso del personale dell'albergo. Il collegamento con il corpo Villa è garantito al piano terra con il superamento della quota +0,24m della Villa e di -0,30 della Barchessa sud tramite gradini. Al piano primo non è invece previsto un collegamento in quanto le quote e le altezze dei due corpi di fabbrica non lo consentono. L'intervento prevede la filologica ricomposizione dei fori-finestra al piano terra e del piano primo del prospetto ovest, quest'ultimo fortemente compromesso, partendo dalle forometrie originarie esistenti che ancora oggi sono visibili nel primo settore della Barchessa sud, a confine con Villa. Dalle forometrie esistenti si sono ricavate le finestre attraverso i rapporti ricavati dalla modulazione del piede vicentino (35,70 cm) che regolano la distribuzione degli alzati della Villa e della Barchessa nord, come evidenziato dagli elaborati grafici della documentazione filologica (*Tav.14- Analisi Filologica. Studio modulare dei prospetti.*). Il rapporto che ne risulta è quello di 3 moduli (piedi vicentini) del foro finestra (pari a circa 107 cm) e 9 moduli (piedi vicentini) di intervallo tra foro e foro (pari a circa 321 cm). La distribuzione delle forometrie esterne ha condizionato di conseguenza la distribuzione interna dell'edificio.

#### La Barchessa est –Colombara

La conformazione architettonica-spaziale della Barchessa est consente una distribuzione degli alloggi dell'albergo interamente a tipologia duplex. Per le esigue altezze e per salvaguardare, nel pieno rispetto progettuale, le arcate esistenti lungo il prospetto nord, l'assetto distributivo funzionale risulta essere composto come di seguito descritto.

Al piano terra, una sala colazione ed un blocco servizi igienici (con all'interno un wc adeguato alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche) sono stati collocati in corrispondenza delle prime 5 arcate. La sala colazione ha come locale di servizio al personale lo scaldavivande per la distribuzione delle colazioni del complesso alberghiero. Il locale risulta servito, tramite una scala di accesso al piano primo, da un ripostiglio con il ricavo di un servizio igienico per il personale.

Nella rimanente porzione del fabbricato, esteso fino ad inglobare il corpo della Colombara attraverso l'aggiunta di 3 arcate, vengono ricavati n.4 camere duplex (due delle quali ricavate liberando le arcate esistenti tamponate), n.1 suite duplex e n.1 junior suite. Una suite invece viene ricavata in corrispondenza della Colombara con al piano

primo la zona living, al piano primo il bagno e al piano secondo la camera da letto. L'accesso a tutte le camere è stato ricavato direttamente dall'esterno del fabbricato.

Come per il prospetto ovest della Barchessa sud, anche il prospetto sud della Barchessa est viene interamente riconfigurato tramite la modulazione delle forometrie con i rapporti ricavati con il piede vicentino (35,70 cm). Il risultato è una elegante e semplice, modulazione rimica del prospetto sud costituita da un sistema di portali d'accesso (107x214 cm pari a circa 3x6 piedi vicentini) sormontati da una forometria rettangolare (107x71 cm pari a circa 3x2 piedi vicentini).

#### Edificio ad ovest

L'edificio ad ovest nasce dalla necessità di sopperire all'esigüe possibilità di ricavare all'interno del complesso esistente, un numero adeguato di camere da letto e di tutte le attività e i servizi atti a garantire un sostenibile rapporto tra tipologia della struttura e dei servizi erogati.

Si precisa che la definizione volumetrica e spaziale dell'edificio è stata concordata con degli incontri avvenuti con la *Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le provincie di Verona, Rovigo e Vicenza* (Rif. del 13.03.2013 prot. 7064; Rif. del 24/05/2013 prot. 14583; Rif del 21/06/2013 prot.17481).

Si stabilisce e conferma la distanza pari a 10,00 ml dal complesso Barchessa sud-Villa-Barchessa nord mantenendo, simmetricamente a quest'ultimo, l'ideale allineamento con l'opposta Barchessa est. Dalla Barchessa est derivano quindi le principali caratteristiche architettoniche quali, proporzioni, volumetrie e rapporti che definiscono e caratterizzano l'edificio ad ovest. Ne risulta complessivamente un ragionato sistema a "croce", dal quale prevale sempre quello monumentale nord-sud del sistema Barchessa sud-Villa-Barchessa nord.

Il piano terra del corpo ad ovest risulta costituito da n. 5 camere doppie-matrimoniali, di cui n.2 adeguate alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche. Una scala di distribuzione compartimentata e un ascensore collegano il piano terra al piano primo e al piano interrato. Nel piano primo, come per il piano terra, sono state ricavate n.5 camere doppie-matrimoniali e un locale ripostiglio, con il corridoio di distribuzione lungo il versante nord dell'edificio. In tutti i piani la parte terminale ad ovest dell'edificio diventa il fulcro tecnologico di distribuzione degli impianti verso l'intero complesso alberghiero: i due piani fuori terra hanno nell'estremità due vani tecnici, uno

per piano; nel piano interrato, un locale tecnico con bocca di carico e scarico, un locale tecnico con una vasca di accumulo per la prevenzione incendi VVF con capacità di mc >10 ed un ulteriore vano tecnico a supporto impiantistico della piscina, sono raggiungibili direttamente dall'esterno tramite una scala esterna che serve anche da via di esodo per il piano interrato.

Il piano interrato risulta collegato alla Barchessa sud tramite il vano scala ed ascensore che garantisce il collegamento, in questo piano, con il complesso Barchessa sud-Villa-Barchessa nord. Questo al fine di rendere facilmente accessibile agli utenti, le attività che si svolgono nel piano: una sala fitness ed una zona spa-relax . Alle due attività vi si accede passando da una reception tra i due blocchi scala compartimentati e due blocchi spogliatoi con all'interno due wc adeguati alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche. Un locale infermeria attrezzato da un wc e un ripostiglio sono separati da un adeguato disimpegno. La zona spa-relax e la zona fitness si dislocano attorno ad un sistema lineare di prese di luce ed aria che integrano i ricambi d'aria meccanicizzati. La zona spa-relax è dotata di una piscina ed altri locali satelliti con saune, bagno turco, tiepidarium, frigidarium, e sale massaggi.

Per quanto riguarda gli schemi prospettici, in questa ulteriore fase di approfondimento, sono state effettuate alcune modeste modifiche rispetto alle prime proposte progettuali sottoposte all'attenzione della Soprintendenza così da definire una soluzione più consona ai caratteri di ruralità del contesto.

La composizione dei prospetti riprende la scansione del prospetto nord della Barchessa est riproponendo l'ampiezza delle arcate ma con una trabeazione orizzontale marcapiano coincidente con l'imposta del solaio del piano primo in coincidenza del corridoio distributivo alle camere. Forometrie quadrate (di 107x107 cm pari a 3x3 piedi vicentini) in asse delle grandi campate coronano il piano superiore caratterizzando il corridoio interno. Nel prospetto opposto, a sud, lo schema riprende quello della Barchessa est con finestre rettangolari al piano terra (di 107x178cm pari a circa 3x5 piedi vicentini) e con finestre quadrate al piano primo (di 107x107cm pari a circa 3x3 piedi vicentini).

Aree scoperte di pertinenza

*Stato di fatto.*

La Tav.9 “*Stato di fatto: rilievo critico del verde*” allegata al progetto, individua l’estensione delle aree scoperte di pertinenza e l’assetto delle stesse. In particolare si è provveduto a individuare gli esemplari arborei esistenti e la più probabile età d’impianto che per le essenze più vecchie ( n. 3 Cedrus deodara, n. 1 Cedrus atlantica, n. 1 Pinus excelsa, n. 1 Taxus baccata, n. 1 Tilia cordata) si può far risalire a 80/100 anni, mentre per le restanti essenze a 40/50 anni.

Dal rilievo, si evidenzia che l’impianto delle alberature è stato effettuato in modo del tutto casuale non potendosi riconoscere nell’assetto attuale nessun disegno di “parco paesaggistico/romantico”, sia per le dimensioni riconducibili ad un normale giardino, sia per la mancanza degli elementi tipici del parco paesaggistico o all’inglese. La documentazione fotografica allegata evidenzia inoltre per alcune essenze il pessimo stato di conservazione vista la presenza di ampie parti secche, per alcune la presenza di biforcazioni o chiome asimmetriche; le estese cesure di alcune alberature dovute a passate potature dal secco, denunciano la forte competizione delle varie essenze arboree dovute all’errato sesto d’impianto che hanno snaturato il portamento naturale delle specie. L’impatto decisamente negativo sull’immagine del complesso edilizio della villa e delle adiacenze deriva dal fuori scala tra l’alzato delle essenze arboree che sovrastano e incombono in particolare sul corpo edilizio della villa.

*Progetto.*

La proposta progettuale pone quale premessa la mancanza di qualsiasi valore storico-architettonico dell’impianto esistente. Si ribadisce la convinzione che:

- la presenza di alcune essenze arboree, anche di notevoli dimensioni, non può essere ritenuta quale status imm modificabile dello stato di fatto;
- l’assetto attuale non è in nessun modo riconducibile ad un impianto di parco romantico, in relazione alle dimensioni dell’area, alla mancanza dei contenuti tipici di un parco “all’inglese”, all’epoca di impianto degli esemplari più antichi riconducibile ai primi decenni del ‘900;
- lo stato di fatto della vegetazione annulla l’immagine della Villa verso l’esterno nel contesto agricolo ancora integro che circonda il complesso edilizio,

verso gli affacci sulla strada occultandone l'immagine e verso gli spazi interni alla recinzione con un deciso fuori scala del rapporto alzato-spazio scoperto di pertinenza della Villa;

– la vegetazione esistente, in quanto per gran parte alloctona, deturpa il paesaggio sia per la massa vegetale fuori scala rispetto al paesaggio agricolo circostante, sia per la quasi totale monocromaticità delle essenze arboree data la preminenza delle sempreverdi in un paesaggio dominato da essenze spoglianti.

Da tale analisi e premessa culturale, il progetto propone una riprogettazione di tutti gli spazi esterni pertinenti il complesso edilizio, ritornando ad un disegno formale (salvo l'area a sud-ovest) coerente con l'epoca d'impianto delle costruzioni, pur riproponendolo con disegno, materiali e arredo vegetale funzionali anche alla nuova destinazione alberghiera.

Analizzando il progetto, si possono riconoscere sei tematiche che rispondono a precise e ponderate scelte; se ne illustrano di seguito le motivazioni:

1. ambito est del corpo padronale.

Trattasi dell'area antistante la facciata della Villa; coerentemente con i modelli storici si propone il giardino formale compartimentato in quattro aiuole speculari all'asse dominante passante per l'ingresso dell'edificio e che prosegue nella prospettiva a ovest dello stesso sul viale in Carpini di nuovo impianto. Le quattro aiuole sono bordate da *Convallaria japonica* che funge ad separazione delle fioriture con la *Rosa iceberg* tra i vialetti in ghiaino e il prato. Al centro delle quattro aiuole verrà posto un melo da fiore (*Malus x robusta* "Red sentinell") dal forte valore cromatico sia per la bellissima fioritura primaverile sia per l'aspetto autunnale-invernale caratterizzato dalla permanenza sui rami della miriade delle piccole mele rosse. Il giardino è perimetrato sui tre lati da una cornice di *Peri da fiore* (*Pyrus callerina* "Chanticleer"); anche in tal caso da annoverare la fioritura primaverile e i cromatismi autunnali delle foglie. Il sesto d'impianto dei *Peri* è guidato dal passo degli assi dei pilastri della Barchessa est, ove è prevista una sala per colazioni e spazio di relazione. Tale scelta oltre che per un ordine compositivo è dettato dalla volontà di assicurare una visione e

godibilità del giardino anche da parte di chi è presente nella sala. La scelta delle piante (Meli e Peri), oltre che per il citato valore cromatico, vuole richiamare il contesto architettonico della villa, caratterizzata dalla forte compenetrazione tra corpo padronale e barchesse che denunciano la vocazione del complesso edilizio alla funzione agricola; ecco quindi un richiamo alle piante da frutto.

2. Ambito est della barchessa nord.

Il progetto ha cercato di coniugare un richiamo storico, con una esigenza funzionale. Ci si confronta con la barchessa da adibirsi al piano terra a ristorante. Per come erano strutturati gli spazi pertinenziali della villa veneta, appare consolidata la partizione degli stessi in ruoli ben definiti; al “Zardin” dedicato all’ozio, si affiancavano il “Cortil” e il “Brolo” dedicati al negozio. Ecco quindi che tale zona vuole richiamare con l’ampio prato centrale segnato da una cornice in materiale lapideo complanare allo stesso, il ricordo del cortile, dell’aia. La cornice formata dal doppio filare di Acero campestre rafforza lo spazio libero centrale, e allo stesso tempo permette di godere di una passeggiata ombrosa dove ci si possa sedere e sostare in tutta tranquillità; l’ampio prato offre uno spazio utilizzabile per i banchetti all’aperto e comunque una valvola di sfogo in occasioni particolarmente affollate. Il sesto d’impianto degli Aceri campestri è guidato dal prolungamento degli assi dei pilastri delle due barchesse (nord ed est); anche in questo caso all’ordine architettonico si affianca la visibilità degli spazi che lasciano filtrare lo sguardo in profondità per chi soggiorna negli spazi interni.

I due ambiti appena descritti sono affiancati da uno spazio a prato che dona respiro alla lettura del bel muro di recinzione in mattoni che contorna tutta l’area in questione. Il muro è affiancato da una bordura mista di fioriture di richiamo campestre, che non vuole in nessun modo nascondere la lettura del manufatto in cotto, ma bensì ammorbidire l’attacco a terra dello stesso e nel contempo offrire a chi percorre il percorso pedonale una piacevole visione di fioriture e di profumi.

### 3. Ambito ovest del corpo padronale.

Ricollegandosi alla descrizione storica richiamata al punto 2, per tale area il richiamo (pur nella costrizione dello spazio) è riferito al Brolo; si propone quindi la realizzazione di un piccolo viale in Carpini affiancato da due fasce a prato fiorito. Le limitate dimensioni dello spazio sconsigliano l'inserimento di altre essenze anche al fine di mantenere la lettura della facciata del corpo padronale. Si propone la costruzione di un cancello sul limite ovest, per dare un senso alla prospettiva creata dal vialetto in carpini e darne profondità; è da ricordare che in futuro tale accesso potrebbe avere anche una sua funzionalità d'uso nel caso venisse eseguita la pista ciclabile in corrispondenza del vecchio sedime della ferrovia, che affianca tutta la proprietà lungo il confine ovest.

### 4. Ambito ovest della barchessa sud

Questa zona è la più defilata del complesso e verrà a confrontarsi anche con l'ala ovest di nuova costruzione. Parte dell'area verrà interessata dalla presenza del piano interrato. In questo caso si è abbandonato qualsiasi riferimento storico, ponendo più attenzione al confronto con l'ambito agricolo confinante. Ecco pertanto l'uso dell'acero campestre a sesto d'impianto più rado, a richiamo dei filari alberati che fino a non molti decenni fa accompagnavano il paesaggio agricolo veneto. Tutta l'area recintata, verrà affiancata da una siepe libera autoctona di varie essenze che annullerà in poco tempo la cesura provocata dalla recinzione, da prevedersi in ogni caso con materiali il più possibile leggeri e non invasivi. L'impianto descritto accompagnerà tutto il limite dei confini sud e ovest. Tenuto conto del vincolo di compensazione idraulica, verrà inserito un bacino di accumulo e smaltimento delle acque piovane con la realizzazione di un laghetto a vari livelli; un primo livello dedicato all'accumulo e assorbimento graduale delle acque, ove verrà inserita della vegetazione idonea ai periodici allagamenti, costituita da ontani e salici, e un secondo livello destinato alla permanenza dell'acqua con la tipica vegetazione lacustre. La presenza di alcune tipologie di piccoli pesci, assicurerà il controllo delle zanzare. Da rilevare che l'habitat in questione verrà a costituire una nicchia ecologica particolarmente attraente per l'avifauna attratta dal piccolo bosco a ridosso dell'acqua e alla presenza della siepe campestre ricca di zone per la nidificazione e vera "dispensa" data la presenza di fruttificazioni nel corso dell'anno.

Completa l'assetto naturalistico del sito l'ampio prato contornato da isole di graminacee.

#### 5. Ambito nord

Questo sito si identifica con l'accesso principale al complesso edilizio; la stradina di accesso è bordata da siepe in bosso in cattive condizioni di manutenzione che ne delimitano i lati e individuando due aree a prato laterali nelle quali sono state messe a dimora in epoca recente due Querce rosse americane (*Quercus rubra*).

Il progetto persegue due finalità; da un lato ridare evidenza all'ingresso con la messa a dimora di un viale di carpini rafforzato dalla siepe in bosso al piede dell'alberata, dall'altro realizzare delle zone a parcheggio che per aspetti funzionali devono trovare posto nelle due aree laterali. In particolare la zona più a est, è l'unica che possa permettere un accesso funzionale a un parcheggio pubblico ove possa collocarsi anche uno stallo per la sosta di un autobus.

#### 6. Ambito sud-est

E' questa l'area dedicata al parcheggio privato. Attualmente l'accesso è delimitato da alberature di scarso valore e decontestualizzate. L'ampio parcheggio verrà occultato alla vista delle barchesse con una siepe in Carpino sulla quale verranno comunque inserite delle essenze ad alto fusto dello stesso tipo a richiamo delle storiche "palissade"; anche la barchessa est verrà filtrata dal parcheggio laterale con una bordura mista ove verranno messi a dimora degli alberelli di Biancospino.

#### Contenimento energetico, strutture e finiture

Il progetto prevede la modifica degli strati di copertura, adeguandoli a quanto disposto dal D. lgs. 115/08 e alla L.R. 21/96 e s.m.i. Le falde di copertura verranno quindi coibentate. E' inoltre prevista, soprattutto per parti di copertura della Barchessa est e della Barchessa sud la sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda. I muri perimetrali saranno consolidati strutturalmente con betoncino e coibentate attraverso contropareti interne per rispettare i parametri di legge richiesti dalla Legge n.10/91 e s.m.i. sul contenimento energetico. Le contropareti sono costituite da un isolante termico, struttura in alluminio riempita in lana di roccia ad alta densità e

doppia lastra in cartongesso. Questa scelta permette la creazione di contropareti nelle quali trovano alloggio l'impianto elettrico e l'impianto idraulico.

Verrà riproposta la tinteggiatura delle facciate con i colori originali della Villa, rilevati sul posto, estesa alla Barchessa sud ed est precedentemente intonacate.

Gli scuri, in legno laccato di colore rosso, saranno riproposti secondo il disegno ed il colore originario.

Al fine di distribuire meglio le altezze disponibili, nonché dislivelli nello stesso piano poco compatibili con l'accessibilità a persone con ridotta capacità motoria, considerata anche la modesta qualità dei solai esistenti, è prevista la sostituzione o il rinnovo parziale di alcune delle strutture orizzontali, anche con leggere modifiche delle quote d'imposta. Tali modifiche non comportano pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali, ed architettonici esistenti.

In conclusione, il progetto prevede:

- il consolidamento strutturale ed il ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo laddove presente;
- la parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- la sostituzione o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote d'imposta che non comportano pregiudizi ai rapporti dimensionali, funzionali, ed architettonici esistenti;
- il rinnovo e l'integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- la parziale sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda;
- la trasformazione ed integrazione degli impianti igienico sanitari e tecnologici atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
- leggere modifiche dei fori per porte e finestre con il ripristino parziale delle partiture originarie.

*Allegato SCHEDA P – Parametri d'intervento*

Riferimento Scheda : Edificio n. 37 a-b-c-d-e-f Sezione n. 10

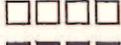
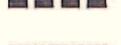
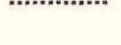
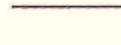
# PARAMETRI DI INTERVENTO

RIFERIMENTO SCHEDA : EDIFICIO N° 37 a- b-c-d-e-f SEZIONE N. 10

## interventi sull'esistente edificato

- \*\*\*\*\* zona di degrado
-  tutti gli interventi
-  limite di massimo ampliamento
-  manutenzione ordinaria
-  manutenzione straordinaria
-  restauro filologico
-  risanamento conservativo
-  restauro propositivo
-  ristrutturazione tipo A
-  ristrutturazione tipo B
-  demolizione e ricostruzione
-  demolizione senza ricostruzione
-  elementi lineari significativi
-  elementi puntuali significativi
-  unità edilizie
-  attività produttiva da confermare
-  attività produttiva da bloccare
-  attività produttiva da trasferire

## tipologie edilizie nuove

-  conseguente all'antica
-  isolata o unifamiliare
-  bifamiliare
-  a schiera
-  in linea, a cortina, a corte
-  a blocco
-  a torre
-  interventi coordinati
-  ballatoio
-  altre
- prescrizioni particolari**
-  indagine geologica preventiva
-  indagine archeologica preventiva
-  indagine storica preventiva
-  altre
-  fronte occluso
-  fronte aperto per l'ampliamento
-  limite massimo per la nuova costruzione o ampliamento
-  opere di urbanizzazione primaria prescritte

EDIFICIO N.	PARAMETRI EDILIZI DI INTERVENTO							
	SUPERFICIE COPERTA		ALTEZZA MASSIMA		VOLUME TOTALE		DESTINAZIONE	
	ATTUALE	DI PROG.	ATTUALE	DI PROG.	ATTUALE	DI PROG.	ATTUALE	DI PROG.
37a	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	art. 11 N.T.A.
37b	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	art. 11 N.T.A.
37c	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	art. 11 N.T.A.
37d	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	art. 11 N.T.A.
37e	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	art. 11 N.T.A.
37f	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	come esiste	art. 11 N.T.A.

EDIFICIO N.	ELEMEN. N.	CARATTERI O ELEMENTI ARCHITETTONICI DA PROTEGGERE
37a		ogni elemento architettonico, scultoreo e pittorico
37b		impianto tipologico - portali - cornice
37c		impianto tipologico - portali - finestre - cornice
37d		impianto tipologico - finestre
37e		impianto tipologico - torre - muro di cinta
37f		impianto tipologico - finestre - portale atrio



D E C O R O	edi fi cio	FORONOMETRIA		FACCIAE		COPERTURE IN COTTO			RECINZIONI		AIE E CORTILI	
		H/B	%	RUSTICO	CIVILE	% <	4 FALDE	2 FALDE	MURATURA	SIEPE	COTTO	LAPIDEI
	37 a	come esiste	come esiste	come esiste		come esiste		come esiste	X			X
	37 b	come esiste	come esiste	come esiste		come esiste		come esiste	X			X
	37 c	come esiste	come esiste	come esiste		come esiste		come esiste		X	X	
	37 d	come esiste	come esiste	come esiste		come esiste		come esiste	X		X	
	37 e	come esiste	come esiste	come esiste		come esiste		come esiste	X		X	
	37 f	come esiste	come esiste	come esiste		come esiste		come esiste		X	X	

## PRESCRIZIONI

Ogni intervento ammesso sarà finalizzato al recupero integrale dell'impianto tipologico.

E' prescritta l'indagine storica preventiva e le indagini stratigrafiche necessarie alla determina-

zione delle caratteristiche costruttive e di finitura originarie.