

ALL. 1

VILLA MOCENIGO

Abano Terme - Padova

DATA: SETTEMBRE 2022
AGG.:



Piano di Recupero ai sensi dell' art. 28 della Legge 5.8.1978 n.457, adeguato alla L.R. 61/85 dell'area di Villa Mocenigo ad Abano Terme (PD)

TIMBRI E FIRME

PROPRIETÀ: MOCENIGO srl



Handwritten signature of Gabriella Michella.

NEGRI&FAURO
ARCHITETTI

CAMPOSAMPIERO - VICOLO BEATO CRESCENZIO 11,
TEL E FAX 049.9300441, PI: 03641650282
www.negrifauro.it info@negrifauro.it

OGGETTO:
Relazione storico e tecnica

1-PREMESSA

Il presente Piano di Recupero , riguarda la riqualificazione di un ambito dall'alto valore culturale e storico per Abano Terme: il complesso di Villa Mocenigo.

Dopo anni di abbandono ed immobilismo, varie ipotesi progettuali predisposte da altri proprietari e altri tecnici, mai portate a compimento, l'attuale Proprietà ha dato avvio al processo di riqualificazione in modo graduale ed economicamente sostenibile, pur partendo da un'analisi globale del bene e da un'idea progettuale complessiva, da attuare per lotti .

La proprietà ha individuato alcuni edifici come prioritari per l'intervento di rigenerazione: La Villa **A**, la barchessa **C**, l'essiccatoio a sud **B**, compresi nel Lotto 1, attuato mediante "intervento diretto" il quale ha avuto I seguenti pareri di approvazione da parte della Soprintendenza BBAA:

- Prot. 17596 CL 34.19.07 del 06/09/2018 risposta al foglio 25-06-2018 prot. Ingresso 0011783 del 02-07-2018; Approvazione permesso di costruire con indicazioni;
- Prot. 0005006 cl. 34.19.07 del 27/02/2019 risposta al foglio del 25-06-2018 prot. Ingresso 0020261 del 04-10-2018 Approvazione Permesso di costruire;
- Prot. 0031798 CL 34.43.04 del 21/12/2020 Approvazione Variante 1 con indicazioni;
- Prot. 0010210 CL del 12/04/2021 risposta al foglio 18-02-2021 Ingresso 0004650 del 19-02-2021; Approvazione Variante 1;
- Prot. 0039515-P del 07-12-2021 CL 34.43.04/21255/2021 Autorizzazione Variante 2.

Ora si è deciso di procedere con il programma esteso a tutta l'area di proprietà, predisponendo il presente Piano urbanistico attuativo, Piano di Recupero, il quale deriva dal confronto iniziato anni fa con il Comune, la Soprintendenza e gli altri Enti competenti.

1.1-CENNI STORICI

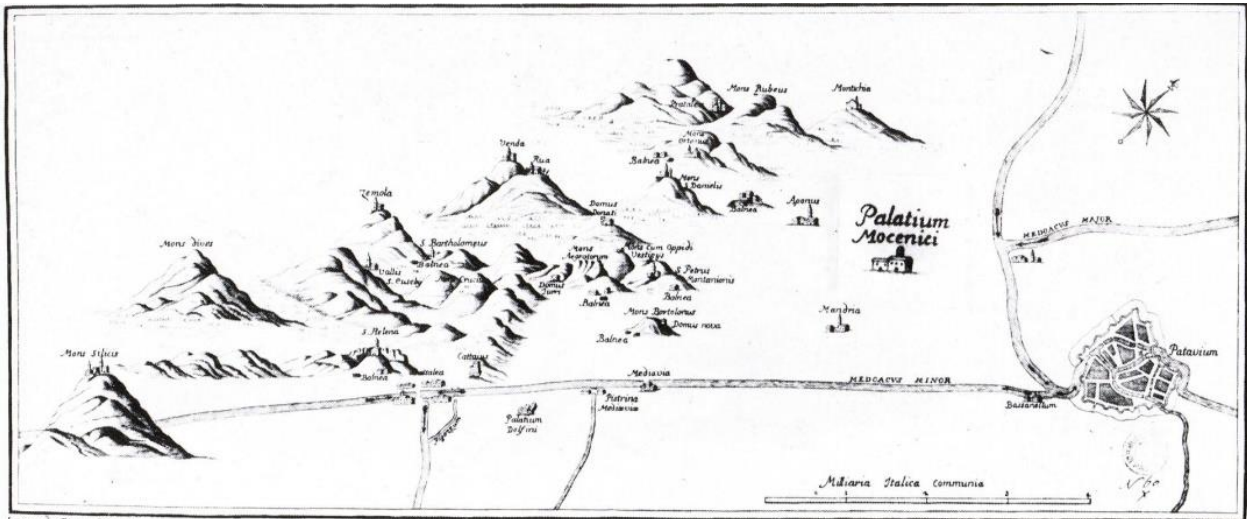
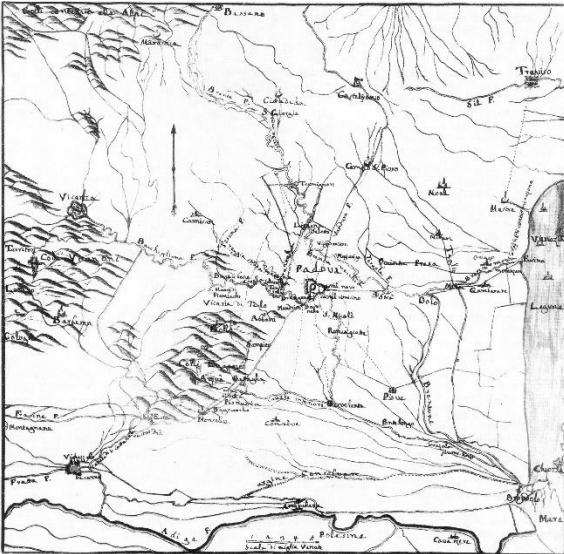


Illustrazione tratta da Il "Patavium Mocenici" da : Dominici, Vandellii, Tractatus de Thermis agri Patavini, Gonzati, Padova, 1960

A partire dal 1405, quando cadde la Signoria dei Carraresi, le nobili e ricche famiglie veneziane, cominciarono ad espandere i propri interessi economici, politici e sociali ai territori padovani, acquistando le proprietà confiscate ai Carraresi.

Grazie alle ingenti fortune dei patrizi veneziani, Padova e il suo territorio avrà modo, nei secoli a venire, di prosperare grazie, tra l'altro, ad importanti opere di bonifica.

La famiglia Mocenigo fu tra quelli più noti a Venezia sin dall'XI secolo. Alvise aveva proprietà fondiari in cinque province venete e nel Friuli, tra queste la proprietà di Abano dal '400 (401 campi) (Nota 1)

I Mocenigo erano soprannominati "quelli del pepe" in quanto possedevano il monopolio di questa spezia, il cui valore equivaleva all'oro: con questa, in molte località, si potevano pagare imposte e ammende. La loro ricchezza, influenza e potenza perdurava anche nel '700. Era una famiglia di Dogi, diplomatici, capitani, ecclesiastici, studiosi e podestà. Ad Abano i Mocenigo erano proprietari dei "Guazzi": un esteso territorio

paludoso e pieno di valli dove confluivano le acque piovane provenienti dai colli Euganei che non trovavano abbastanza capienza nei fossati, per immettersi nei canali. La zona era situata tra la strada romana e il canale di Battaglia e divenne coltivabile grazie alle bonifiche dei Mocenigo.

Nel primo '700, una volta bonificati i terreni, venne costruita la Villa.

Alvise II, III, IV sono i Dogi della Villa di Abano. Ad Alvise II va il merito di aver provveduto con sistematicità alla bonifica. I commerci del mare già dal '600 erano diventati a causa dell'avanzata dei turchi, insicuri, pertanto i patrizi preferivano investire in terraferma. Villa Mocenigo, collocata in una zona del comune di Abano che veniva denominata San Martino, era inizialmente una piccola dimora, nel '700 subì una importante ristrutturazione. La Villa era collocata al centro della vasta proprietà, in posizione strategica, vicino allo scalo portuale del canale di Battaglia, navigabile e percorso da ampi barconi, adeguati al trasporto di derrate alimentari.



Doge Mocenigo I



Lo stemma della famiglia Mocenigo con il motto "Omnia pro meliori"

Le Ville dei Mocenigo rispondono a criteri di semplicità, funzionalità e armonia. *“E’ la villa che simboleggia il signore durante le sue assenze e i lavori effettuati dai servitori al giardino, ai vialetti ombrosi, alle aiuole regolari, al verde labirinto, alle siepi di morelle e di bosso, ai cespugli tagliati a forma di sfera, sono sì per abbellire la villa ma, indirettamente , servigi fatti per il godimento del padrone.”* . (Nota 2)



Dal testo di Alessandro Baldan *“Ville Venete in territorio Padovano e nella serenissima repubblica-documentazione-iconografia-testimonianze”*- Francisci Editore-1986, nel quale si riportano le date relative ai passaggi di proprietà dei beni di Abano, emerge che nel 1627 i Mocenigo avevano il possesso di campi 34 con casa dominicale e casetta. Con successivi passaggi ereditari e con acquisizione di alcuni beni di Giacomo Mersi e fratelli (1640), si giunge alla proprietà intestata ad Alvise Mocenigo 4°, nell’anno 1740, in cui viene descritto, per la proprietà di *“Abano : palazzo dominicale con barchesse, stalle, chiesa orto e brolo di campi*

4.” L’oratorio fu costruito nel 1708 con licenza della Curia Vescovile di Padova che nel medesimo anno consentì di celebrare messe.

Nel 1808, la proprietà intestata a Mocenigo Alvise, viene descritta come casa di villeggiatura con oratorio. Con ogni probabilità la Villa subì nel primo ‘700 un rifacimento o una ristrutturazione (confermato dal testo di *Francesco Aldo Barcaro –“Cà Mocenigo –Mainardi”-1983*).

Tornando all’esame del libro di Aldo Barcaro, vediamo che con la caduta della Serenissima e il passaggio di buona parte dei territori all’Austria, la nobiltà lasciò spazio alla borghesia, in parte composta da ebrei. Agli inizi dell’800 la Famiglia di Mosè Jacob Trieste acquistò la Villa . Nel testo citato si riporta che il primo atto dei Trieste fu di demolire l’oratorio, continuando però a far coltivare la terra. Furono poi succeduti da un’altra famiglia di ebrei, i Sacerdoti i quali crearono un notevole centro di raccolta per l’essiccamento del tabacco negli anni in cui questa coltura era molto praticata nelle nostre campagne. *“Verso il 1935 quando serpeggiava un certo atteggiamento di antisemitismo, nonostante Mussolini nel 1934-35 si fosse dichiarato pubblicamente contrario ad ogni idea di superiorità razziale”, la famiglia Sacerdoti dando avvio alla vendita delle terre che possedevano in Abano, comprese quelle intorno alla villa”.*

Dal testo citato emerge che: *“Nel 1938 il governo Mussolini, ad onta di quello che aveva affermato promulgava le leggi razziali e organizzava la persecuzione contro gli ebrei.”*

La famiglia di Mosè Jacob Sacerdoti abbandonò la Villa, non è certo se si rifugiarono all’estero o nel vicino Monastero del Monte Rua. I Fascisti entrarono nella Villa distruggendo la biblioteca che conteneva documenti risalenti alla proprietà Mocenigo. Seguì un altro periodo di decadenza che proseguì con i Dalla Francesca che sostituirono la coltura del tabacco con altre più redditizie (erano proprietari di cave di trachite). *“Il colpo di grazia, poi venne dato nel 1945 dal bombardamento di un treno carico di munizioni, che sostava nelle vicinanze e il cui scoppio causò danni ingenti per un raggio di alcuni chilometri.”*

Le tracce conseguenti al bombardamento sono visibili nelle immagini del “sorvolo Royal Air Force”, del 1945 (vedi Tav. 1R). Tra il 1955 e il 1962, venne realizzato un essiccatoio in cemento armato, in posizione centrale all’area, compreso tra l’essiccatoio a nord e la barchessa : un volume alto e stretto, funzionale all’attività di lavorazione del tabacco e avulso dal carattere dei restanti edifici.

Questo fabbricato compare nelle cartografie dell’IGM del 1955 (vedi Tav. 1 R).

Dopo anni di abbandono e di incuria, la Villa passò al Commendator Leonildo Mainardi che la acquistò nel 1968, con gli edifici annessi e i 43 mila metri quadri di terreno . Con la moglie Ersilia Bressanin ristrutturarono Villa e giardini, oltre agli interni. Ristrutturarono la Cappella gentilizia ridotta precedentemente ad abitazione del contadino. Nella descrizione del testo si legge: *“Così ora , questo gioiellino architettonico è abbellito dall’elegante travatura a ragnatela del soffitto, dalle colonne settecentesche , dalla piccola abside che, sormontata da un semicatino, accoglie l’altare. L’oratorio è dedicato a Sant’Anna “.* (In alcuni testi si riporta Santa Caterina).

La Cappella venne riconsacrata dall’arciprete di Abano Terme Mons. Tarcisio Mazzarotto, il 26 luglio 1972

Nel testo *“Ville Venete: La Provincia di Padova” a cura dell’Istituto regionale per le ville Venete*, (pag. 8), si riporta che l’oratorio ha avuto una storia travagliata e fu lasciato all’abbandono per più di cent’anni. Pare sia stato demolito all’inizio del XIX secolo dalla proprietà Trieste, quindi ricostruito nel 1972, a seguito dell’acquisizione del complesso dalla Famiglia Mainardi, nel 1968, che recuperò il complesso e il giardino, dopo i danni causati anche dalla guerra (nel 1944 sulla linea Padova-Bologna, esplose un treno carico di tritolo, colpito da un aereo inglese).

Ancora nel testo citato, si riporta: *“La serie delle adiacenze agricole, che si snoda lungo le attuali Via Giusti e Via Ponte della Fabbrica, presentano, sui fronti stemmi della Famiglia Mocenigo, ed è stata utilizzata, dopo l’introduzione della coltura del tabacco da parte dei Sacerdoti allora proprietari, per l’essiccazione e la lavorazione del medesimo. All’angolo tra i due edifici delle adiacenze si eleva una torre colombara, alla cui base a bugnato è aperta una nicchia che contiene una statua, forse rappresentante l’allegoria dello “Inverno”. Accanto sempre affacciato sulla strada, vi è un capitello che presenta ancora traccia di stratificazioni di affresco, sul quale è stata successivamente inserita un’altra immagine sacra (Madonna, con Bimbo e Santi) entro cornice barocca. Racchiude il complesso un giardino con partizioni all’italiana sul fronte principale. Nella seconda metà del XVII secolo soggiornarono qui Goldoni, che nel 1752 vi scrisse “I Bagni di Abano” e Giacomo Casanova, che nel 1779 su ospite di Pisana Mocenigo.”*

Fanno parte del ciclo di statue le due situate sui pilastri bugnati del pregevole cancello rappresentanti l’“Estate” e l’Autunno”.

2-LE TRASFORMAZIONI DEL COMPLESSO (vedi Allegato B alla presente)

Le evoluzioni del complesso di Villa Mocenigo sono state rappresentate nell’“allegato B” che sintetizza le trasformazioni che hanno costituito la guida alle scelte progettuali. Peraltro, molte supposizioni sono state confermate durante i lavori, attraverso l’analisi delle murature.

2.1. I catasti e le mappe storiche:

dall’analisi delle mappe dei catasti storici, si evidenzia quanto segue:

-Catasto Napoleonico (estratto Foglio 123-1810): la Villa è compresa tra due “strade Consortive”, a nord e a sud, che conducono alla strada Battaglia. In asse alla villa il viale che “conduce ad Abano” che interseca ortogonalmente la viabilità che collega Padova con “Montagnone”. Le due barchesse hanno lunghezze diverse: quella a sud arriva al limite della facciata verso strada della Villa, quella a nord è allineata all’altra facciata. Si legge inoltre un’aggiunta addossata perpendicolarmente alla barchessa a nord che si sviluppa lungo la viabilità principale che conduce a Padova. Il lotto che individua il giardino termina con un andamento a esedra. Si individua un edificio a sud, parallelo alla strada di penetrazione.

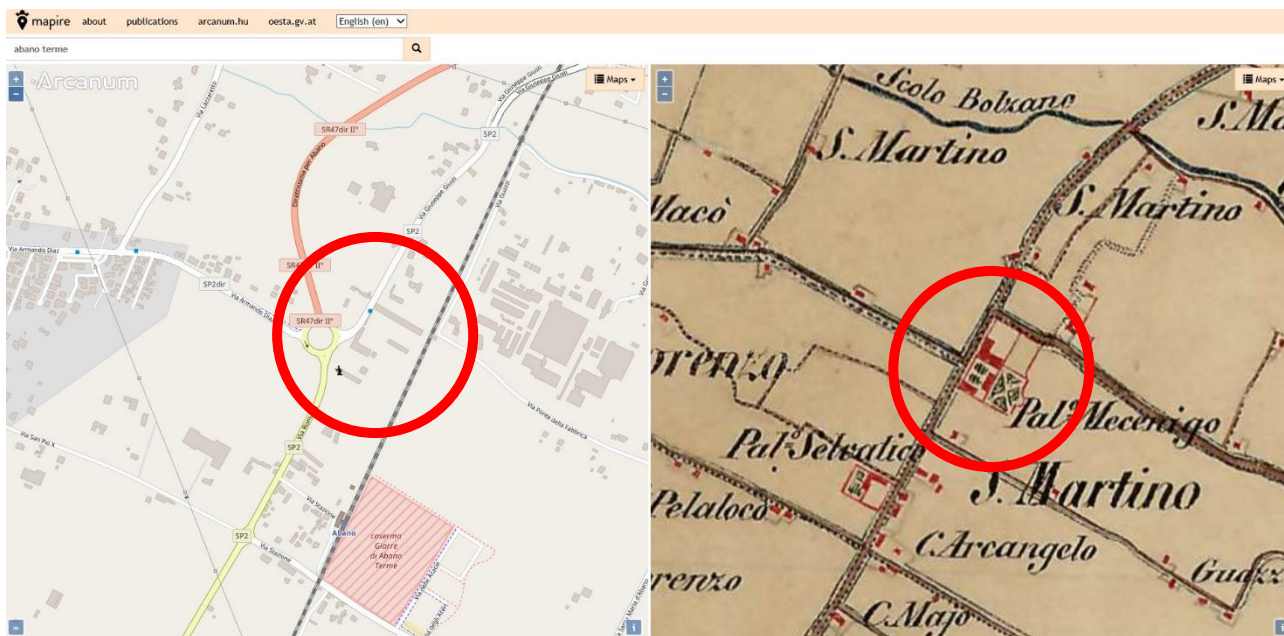
-Catasto Austriaco (estratto Fogli XII e XVII-1845): compare un nuovo edificio lungo la strada di penetrazione a nord.

-Catasto Austro-Italiano (estratto Foglio XII e XVII -1852): si aggiunge la porzione di fabbricati addossati alla mura di cinta, paralleli alla strada che conduce a Padova ed un altro fabbricato in prosecuzione della barchessa a nord. Maggiori dimensioni nel fabbricato a sud, parallelo alla strada di penetrazione. Evidente il frazionamento per lasciar spazio alla linea ferroviaria.

Se analizziamo inoltre:

-L'estratto dalla carta militare topografico-geometrica del Ducato di Venezia (1798-1805) riconosciamo, in prossimità di Cà Mocenigo, la viabilità alberata, alcuni edifici in prosecuzione della barchessa a nord, un agglomerato di case a sud, lungo la via Consortiva.

-L'estratto Franziseiche Landesaufnahme (1806-1869) evidenzia Palazzo Mocenigo, inserito nella località San Martino, adiacente a San Lorenzo. Si riconosce uno schema di giardino all'Italiana esteso su entrambi i lati della Villa. E' segnata con maggior decisione la strada di penetrazione a nord, che costeggia "i Guazzi" e porta al Ponte della Fabbrica, che supera il canale della Battaglia.



Estratto Franziseiche Landesaufnahme

-La fotografia del sorvolo Royal Air Force, del 1945, rappresenta i bombardamenti subiti nell'area e in prossimità della ferrovia. Nell'immagine si vedono villa, barchesse e appendice ovest, oltre al primo tratto dell'essiccatoio a nord;

-La fotografia del sorvolo IGM del 1955, rappresenta una situazione dei fabbricati, quasi come ci sono pervenuti, con un'unica differenza: in luogo di un essiccatoio costituito da un unico edificio, si vedono tre fabbricati uniti;

-La fotografia del sorvolo IGM del 1962, si differenzia dalla precedente per la presenza di un unico fabbricato al centro del compendio, in luogo della precedente schiera di tre edifici.

Si tratta dell'essiccatoio in cemento armato realizzato quindi tra il 1955 e il 1962. Questa immagine rappresenta la situazione attuale.

2.2. L'evoluzione delle fabbriche (vedi Allegato B):

le tavole successive hanno per così dire, "graficizzato" l'evoluzione della fabbrica, come dalle descrizioni dei testi consultati e dall'analisi dei documenti consultati.

-Prima metà del '600: vi è la presenza di una casa dominicale, di dimensioni inferiori al successivo palazzo.

-Tra la fine del '600 e gli inizi del '700, la casa dominicale viene trasformata in Palazzo. Come abbiamo letto nel testo di Alessandro Baldan "ville Venete in territorio padovano", risulta del 1709 l'epoca di costruzione dell'oratorio, su licenza della Curia Vescovile di Padova.

- Nel 1740, viene descritta la proprietà di "Abano: palazzo domenicale con barchesse, stalle, chiesa orto e brolo di campi 4 (nota 3)

Dall'analisi del degrado effettuata e riassunta nell'elaborato grafico relativo alla barchessa B, allegato alla presente, emerge com'era originariamente il corpo di fabbrica della barchessa, con archi e con un'altezza inferiore allo stato attuale, tetto a due falde, con pilastri/setti centrali (se ne riconosce ancora la struttura). L'Oratorio appare realizzato successivamente alla costruzione delle barchesse.

-Nel corso del XVIII secolo la barchessa con le cantine e il granaio (C) venne ampliata con la costruzione di un edificio trasversale, posto a ridosso della strada che conduce a Padova, modificando la testata ovest della barchessa.

-Sempre nello stesso periodo, la barchessa venne ulteriormente trasformata, subendo un allargamento verso nord : il pavimento in questa porzione è in ammattonato, diverso rispetto al pavimento in trachite della porzione a sud.)

-Nel 1810 la barchessa (C) aveva subito due ulteriori ampliamenti nelle testate: a nord per ricavare la "casa del fattore" e ad est con un volume in ampliamento, poi trasformato per ricavare una casetta del custode.

-Tra il 1810 e il 1842 venne costruito un nuovo edificio, a ridosso del confine nord, probabilmente utilizzato come stalla. Analizzando la morfologia dei materiali di facciata, si può riconoscere una prima fase riferita alla mura di cinta alla quale è stato addossato un edificio ad un piano, una seconda fase di innalzamento ed allargamento, una terza parte di innalzamento e realizzazione della pilastrata in trachite, ampliamento costruito tra il 1945 e il 1955, come evidenziato dai sorvoli IGM.

-Tra il 1945 e il 1962, è stato costruito un nuovo fabbricato, dapprima costruito da tre blocchi collegati (IGM del 1955) e poi trasformato in un unico nuovo fabbricato in c.a. , ancora presente .

Per quanto riguarda l'organizzazione delle aree esterne, è altresì interessante, per l'approfondimento della conoscenza del complesso, la carta Rizzi-Zannoni del 1780, che, seppur sommaria nelle indicazioni degli edifici, è indicativa della ricchezza di giardini e broli intorno alla Villa

3-IL PIANO DI RECUPERO:

3.1-Ambito d'intervento:

L'area è così perimetrata:

ad ovest: da una quinta di costruzioni affacciate su Via Giusti, direttrice nord-sud, che collega Padova con Montegrotto Terme, il cui tracciato è stato parzialmente modificato dalla recente realizzazione della rotonda di uscita della tangenziale direttissima da Padova.

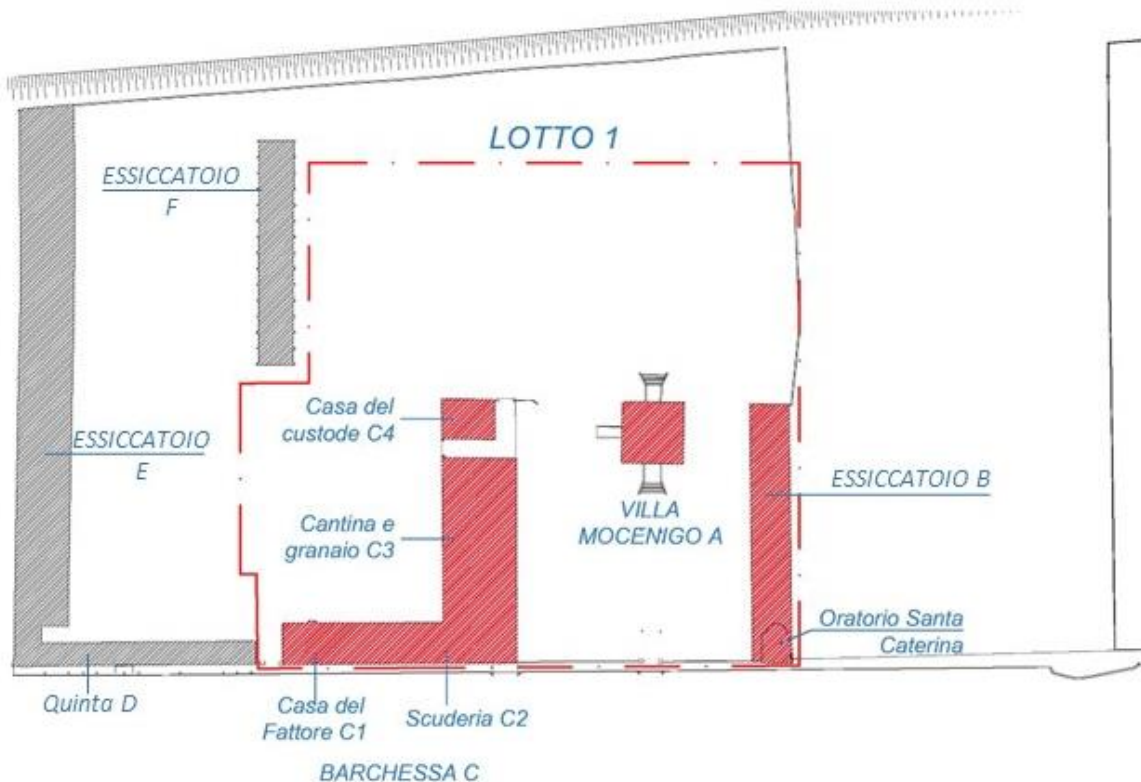
Appare ancora visibile, in prossimità dell'area, sempre sul lato ovest, il tracciato del viale alberato, posto in asse alla Villa, che definisce il collegamento con il centro di Abano Terme.

-a nord dalla strada privata a fondo cieco che termina sul passaggio a livello ferroviario definitivamente chiuso (ex Strada Provinciale 61, Via Ponte della Fabbrica);

-ad est dai binari ferroviari della linea Padova-Bologna. Non rimangono tracce della sistemazione esterna dell'ingresso rivolto ad est, quando, all'epoca dei Mocenigo, si arrivava in barca dallo scalo portuale sul canale Battaglia

-a sud da un terreno a destinazione agricola, della medesima proprietà.

Con il presente Piano urbanistico attuativo si intende procedere alla riqualificazione di tutto il complesso di edifici compresi nella proprietà, percorso di valorizzazione iniziato mediante interventi diretti, compresi nel Lotto 1: Villa Mocenigo (edificio A), il corpo dell'essiccatoio (edificio B), il corpo della barchessa destinato un tempo a cantine, scuderie, granaio, casa del fattore di Villa Mocenigo (edificio C) e relative aree verdi.



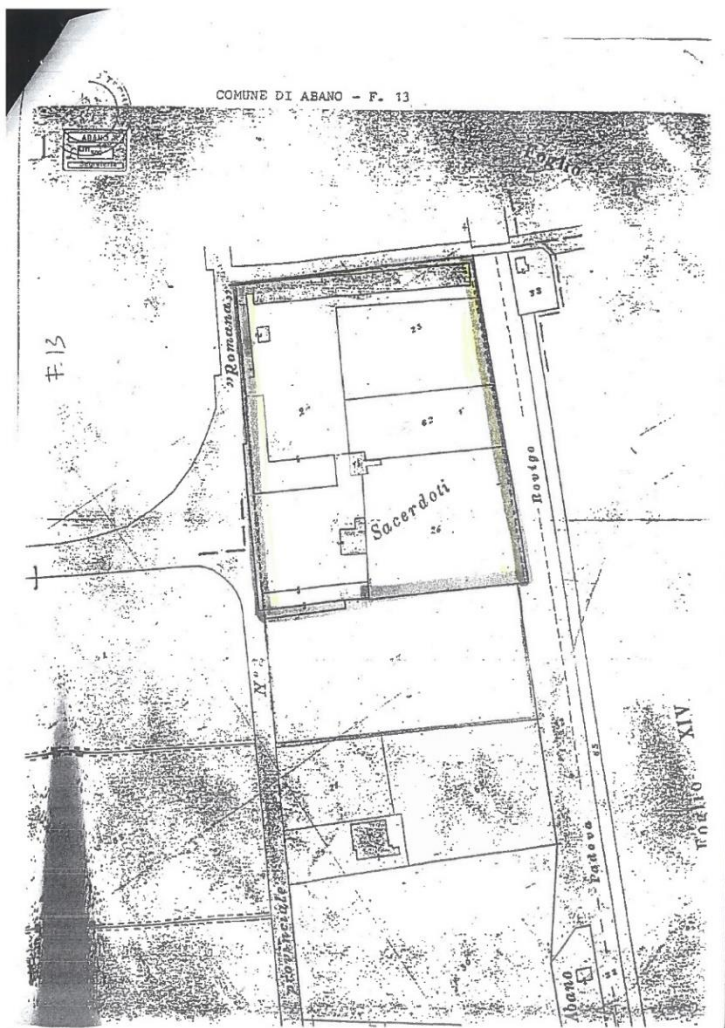
Identificazione del LOTTO 1



Estratto da google maps

3.2-VINCOLI:

L'area venne vincolata ai sensi della L. 1089/1939 con decreto del 16/01/1963. Nella planimetria allegata al Decreto di Vincolo si individuano la Villa, le due adiacenze agricole a lato della Villa , gli edifici in aderenza alla mura di cinta , l'essiccatoio a nord, lungo Via Ponte della Fabbrica. Non è rappresentato l'essiccatoio realizzato prima del 1962: probabilmente una carenza della mappa catastale utilizzata.



L'area è inoltre individuata nel PAT tavola 1 –Vincoli, come zona sottoposta a Vincolo monumentale ai sensi dell'Art. 10 del D.lgs 42/2004, e in parte in zona non vincolata

Il P.R.G. vigente ha individuato per le zone sottoposte a vincolo monumentale apposite schede con specifiche prescrizioni.

L'area in oggetto è individuata alla scheda n. 50 : villa Mocenigo, la quale determina: *“Le destinazioni d'uso: residenza, bar-ristorante, sale espositive, attività direzionale (Tu).*

Tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione esclusa demolizione con ricostruzione.

Planimetria allegata alla notifica di vincolo del 15 gennaio 1963, area vincolata ai sensi della L.1089/39

Strumenti di intervento: Strumento urbanistico attuativo.

Prescrizioni particolari. L'intervento dovrà prevedere la conservazione della recinzione originale con pilastri e cancellata, del giardino e dell'Oratorio di Sant'Anna (scheda 50c).

Schede nn.50,50 b, 50c. 50d e 50 e dell'allegato “Schede B Beni Ambientali” .

-Prescrizioni particolari: Emergenze architettoniche art.33 delle N.T.A. del P.A.”

3.3- BREVE DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI EFFETTUATI NEL LOTTO 1 CON INTERVENTO DIRETTO:

-Villa Mocenigo, l'essiccatoio B ed il complesso di corpi di fabbrica della barchessa C, con relative aree pertinenziali, come riportato nella planimetria allegata. Gli interventi previsti sono descritti nei progetti amministrativi approvati, citati in premessa.



3.3.1-Villa Mocenigo (EDIFICIO A)

La Villa ha subito negli anni interventi di ristrutturazione pesante: negli anni '60 e '70 vennero realizzate opere strutturali in cemento armato , intonaci a base cementizia , pavimentazioni in terrazzo alla veneziana con ampie campiture quadrate , delimitate da giunti , rifatte le scale sostituendo le originarie in legno con scale rivestite in pietra e nuovi serramenti in legno, rifatti i bagni nel "puro stile dell'epoca". . Pertanto gli interventi recenti hanno cercato di eliminare i materiali incongrui, sostituendoli con materiali compatibili con le murature storiche, sostituire materiali di finitura tipici degli anni '60, con materiali tipologicamente più coerenti ed adeguando gli impianti, rispettando il più possibile le murature, già ampiamente aggredite in passato. Sono state riaperte finestre precedentemente tamponate e curato l'intervento nelle facciate

riportando alla luce elementi architettonici in pietra di nanto dell'originario impianto quattrocentesco, restaurando la cornice della stessa pietra, armonizzando quella realizzata in epoche successive e nel complesso, ridando dignità ad un edificio abbandonato da decenni. E' stato curato il giardino antistante la villa , ripristinando l'originario impianto con siepi , salvaguardando le alberature caratteristiche. La pavimentazione è in ghiaino.

Sul lato est sono stati realizzati percorsi utilizzando materiali permeabili , di impatto simile alla terra battuta, mentre i percorsi intorno alla villa sono stati realizzati con selci in trachite di recupero e sostituita la rampa in cemento , con una scala rivestita in trachite. Per garantire l'accesso a persone con mobilità ridotta, è stata introdotta una pedana elevatrice e sostituito l'ascensore esistente con uno nuovo adeguato. La destinazione d'uso dell'edificio è mista: al piano interrato, terra e primo ad uso direzionale, mentre il piano secondo ad uso residenziale.

3.3.2-L'ESSICATOIO (EDIFICIO B)

L'edificio, originariamente simmetrico alla barchessa C, è stato ampiamente trasformato e alzato, con la demolizione delle strutture originarie centrali e l'introduzione di setti modulari necessari a supportare esili strutture lignee per l'essiccazione delle foglie di tabacco. La sequenza degli alti setti murari interni trasversali offre una visione prospettica di grande impatto: ciò è stato salvaguardato, pur adeguando , per motivi di sicurezza e funzionalità, le aperture centrali. Sono stati introdotti nuovi impianti, volutamente leggibili, nel massimo rispetto della tessitura delle murature. La facciata consentirà la lettura dell'originario impianto della barchessa con porticato ad archi, di cui la parte verso strada , rimasta integra, è realizzata con intonaco bugnato. L'Oratorio, anch'esso pesantemente rimaneggiato, viene valorizzato. La destinazione d'uso di questo edificio è direzionale/commerciale.

3.3.3 LA BARCHESSA EX "CANTINA E GRANAIO DI VILLA MOCENIGO" (EDIFICIO C)

La barchessa "C" comprende:

- "la casa del fattore" (C1);
- "la scuderia" e granaio al piano superiore (C2);
- "le cantine e granai" (C3).

3.3.4-La "Casa del Fattore" (C1)

Gli interventi di restauro sono volti al recupero degli elementi caratteristici quali intonaci, apparati lapidei, forometrie, alla messa in sicurezza delle strutture, all'inserimento di nuovi impianti e all'adeguamento ai fini della sicurezza. Le partiture interne vengono rispettate, introducendo nuove scale e ascensore. Le opere interne di finitura, quali pavimenti ed intonaci vengono rifatti, in quanto privi di qualità. La destinazione d'uso prevista è commerciale/direzionale.

3.3.5- Le ex "scuderie, cantine, granai di Villa Mocenigo"(C2-C3)

Porzione C2: L'intervento in corso riguarda il restauro delle strutture lignee esistenti ed il loro rinforzo, la bonifica dell'umidità di risalita al piano terra, interventi di sostituzione degli intonaci cementizi con materiali

compatibili con le murature storiche, l'introduzione di un soppalco e di nuove scale , la sostituzione dei serramenti, il rifacimento dei manti di copertura, nuovi impianti e abbattimento delle barriere architettoniche.

Nella parte ovest dell'edificio, lungo Via Giusti, (C2) riapriremo la porta d'ingresso, valorizzando gli stipiti e l'arco in pietra. L'ingresso alla barchessa è stato pensato nell'angolo dell'edificio, in una zona che ha subito trasformazioni: tra la parete esterna ed una muratura interna con un' interessante apertura ad arco che fa da contrappunto ad una parete interna, sempre con arco (Locale C.1.16 vedi Tav. 14 R). La destinazione d'uso di questa parte del fabbricato è commerciale/direzionale.

Porzione C3: questa parte è interessata da un riuso , introducendo nuove unità abitative, nel rispetto della particolare struttura esistente. I nuovi elementi introdotti, quali bagni e servizi sono immediatamente riconoscibili, consentendo la lettura dell'impianto originario. I nuovi impianti non interferiscono con le strutture. I nuovi infissi sono in metallo, a sezione ridotta, mantenendo le riquadrature originarie , tipiche degli edifici funzionali alle attività novecentesche.

3.3.6- L'ex "casa del custode" (C4)

Non si modificano l'impianto tipologico ed i prospetti. Si prevede all'esterno un pergolato ligneo ed il riordino di alcune forometrie. All'interno viene ricavato un soppalco in corrispondenza del soggiorno. La destinazione d'uso è abitativa.

per l'area a nord-ovest, vi sono percorsi strettamente necessari agli accessi della barchessa e funzionali al collegamento tra quest'area e la villa. Con il riordino del parco, sono state valorizzate le specie arboree di pregio. Lungo i percorsi pavimentati vengono posizionati corpi illuminanti bassi, da arredo.

Il parcheggio ad est , previsto nel Lotto 1 è provvisorio, per garantire gli standard funzionali alle nuove destinazioni d'uso . Sarà sostituito da un'area verde , al momento della realizzazione delle opere previste nel Piano di recupero.

4-IL PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO DI VILLA MOCENIGO

Il Piano di recupero presentato, completa il programma iniziato con gli interventi sopradescritti.

Gli obiettivi del piano sono:

4.1-connettere la Villa e il suo compendio alla città e alle aree adiacenti;

4.2-riorganizzare gli spazi aperti, definendo una gerarchia, in funzione delle diverse caratteristiche tipologiche e funzionali dei fabbricati;

4.3-recupero e rifunionalizzazione dei fabbricati da lungo tempo in abbandono, introducendo nuove destinazioni d'uso compatibili e diversificate per rendere attrattiva l'area ;

4.4-demolizione di un edificio in cemento armato realizzato prima del 1962 e trasformazione della sua volumetria in edifici di minor altezza e impatto.

4.1-Connettere la Villa e il suo compendio con la città e con le aree adiacenti

Villa Mocenigo e il suo compendio costituiscono per Abano Terme la “porta della città”.

Arrivando da Padova, da Montegrotto o dal centro di Abano, l’attenzione si focalizza sulla cortina di fabbricati siti lungo Via Giusti. Per molti anni l’area è stata in abbandono, con conseguente grave degrado per i fabbricati. Molte parti sono crollate o hanno subito l’accecamento dei vandali: il tetto dell’essiccatoio a nord, lungo la strada privata, Via Ponte della Fabbrica, è crollato e la Villa ha subito l’aggressione di dilettanti “street artists”.

Con il programma di riqualificazione avviato e l’intervento contiguo nell’area commerciale, ad ovest, questa “porta della città” ritornerà a rappresentare degnamente Abano Terme.

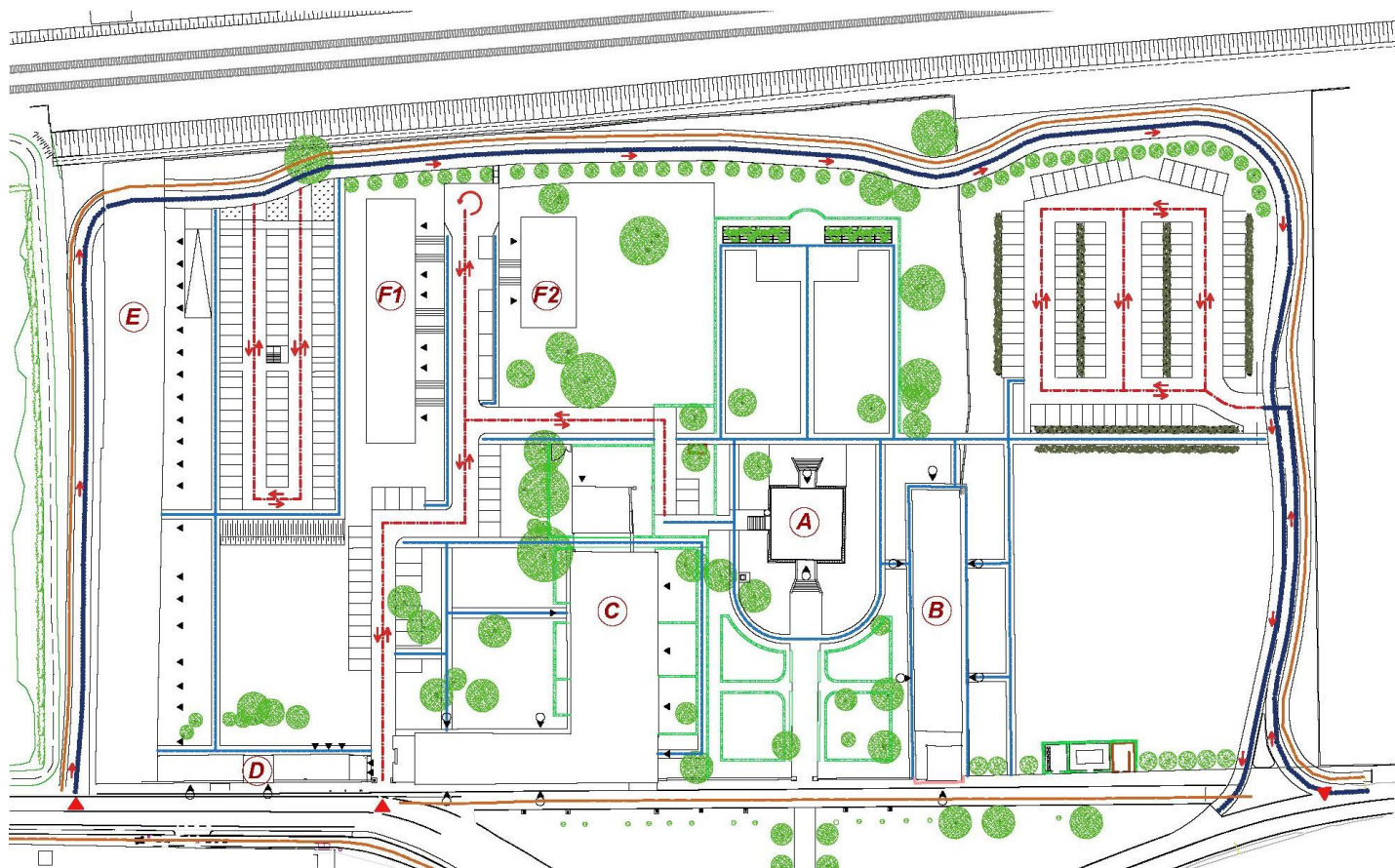
Con la realizzazione della rotatoria, si è ridotta la percezione dell’asse storico alberato, ma con il recente restauro, la Villa è tornata ad essere il punto focale della prospettiva.

Il Piano di Recupero intende rafforzare questa assialità, proponendo l’inserimento di alberature in doppio filare, nell’ambito di proprietà comunale antistante la Villa, ad accennare l’antico viale.

L’accessibilità carrabile all’area avverrà in 3 punti:

- dalla strada privata a nord (ex Strada Provinciale 61, Via Ponte della Fabbrica) a senso unico, per sfociare a sud in via Giusti;
- dal cancello esistente compreso tra la quinta D e la barchessa C;
- dal nuovo imbocco da Via Giusti, a sud dell’area, che consentirà l’accesso ad un nuovo parcheggio.

Questa soluzione è stata più volte discussa con il Comune, la Soprintendenza ed in occasione di un incontro presso il settore viabilità della Provincia di Padova.



Planimetria con accessi e percorrenze

Si intende inserire nell'area non sottoposta a vincolo un nuovo parcheggio per garantire gli standard necessari per le nuove destinazioni d'uso previste, in sostituzione del parcheggio provvisorio previsto nel 1° lotto, all'interno dell'area vincolata e la riqualificazione dell'area pubblica prospiciente la Villa.

Per l'inserimento del nuovo parcheggio, in data 31/07/2020 è stata inviata al Comune di Abano Terme una "manifestazione d'interesse per la formazione del Piano di assetto del Territorio, PAT", poi aggiornata in data 13/4/2021.

In quest'ultimo aggiornamento la Proprietà precisava la destinazione d'uso dell'essiccatoio a sud (B), per eventi/convegni, reiterando la domanda di inserimento nel PAT di un nuovo parcheggio e area verde, per far fronte agli standard necessari sia per questa funzione che per il direzionale/commerciale previsto nella barchessa C. Il parcheggio è previsto nella particella catastale 27, non sottoposta a vincolo storico-artistico. Le posizioni dell'area di sosta e dell'area verde sono state viste e concordate con l'ex funzionario della Soprintendenza, Arch. Rita Berton.

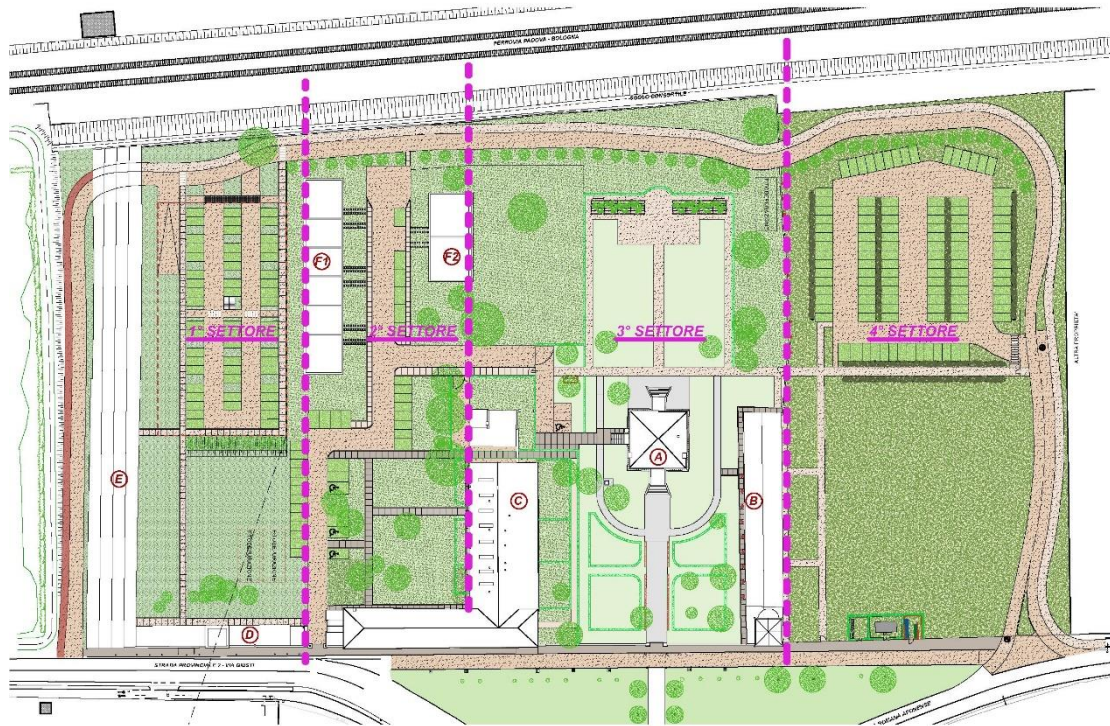
Il Piano di recupero prevede inoltre un percorso ciclabile lungo l'ex Via Ponte della Fabbrica, che attraversa l'area in senso nord-sud ed esce in Via Giusti, per collegarsi con la pista ciclabile esistente.

INSERIRE UNA PLANIMETRIA CON GLI INGRESSI E LE PERCORRENZE.

4.2-Riorganizzazione degli spazi aperti, in funzione delle diverse caratteristiche tipologiche e funzionali dei fabbricati.

All'interno dell'area vincolata si possono individuare quattro settori:

- un primo settore compreso tra gli edifici E, D ed F1, privo di specie arboree, dove si prevede la realizzazione di un parcheggio con sottostante garage interrato (settor 1);
- un secondo settore, compreso tra i nuovi edifici F1, F2 e la barchessa C, dove verranno salvaguardate le piantumazioni di pregio, già catalogate nel progetto ad attuazione diretta approvato;
- un terzo settore, corrispondente a Villa e barchesse (A, B,C), caratterizzato dal "giardino all'italiana" antistante la Villa e da un asse centrale ad est che si conclude con un'edicola, riferendoci ad una planimetria del Catasto Austriaco (rif. Tav. 1R);
- un quarto settore, nell'area non sottoposta a vincolo, nella quale si prevede il parcheggio funzionale agli standard del complesso, mitigato dalla piantumazione di viti a spalliera e concentrato nella zona est, mentre sul lato sud ovest, antistante l'essiccatoio destinato all'organizzazione di eventi, si preferisce mantenere un prato verde. Sul lato strada si manterranno le piantumazioni spontanee esistenti, utili a mitigare la cabina Enel, la cui posizione è stata indicata dall'Ente.



Planimetria con individuati i "settori"



Planimetria catasto austriaco

4.3- Recupero e rifunzionalizzazione dei fabbricati da lungo tempo in abbandono, introducendo nuove destinazioni d'uso compatibili e diversificate per rendere attrattiva l'area.

Come anticipato in premessa, sono state ottenute le autorizzazioni per le opere del 1° lotto , i cui lavori sono in corso.

Sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

Villa A: direzionale e residenziale;

Essiccatoio B: centro convegni

Barchessa C: residenziale /direzionale/commerciale

Edificio D: magazzini e direzionale/commerciale

Edificio E: residenziale

Edifici F1-F2: residenziale

Gli interventi ancora da realizzare , rispetteranno le caratteristiche degli edifici esistenti e le loro peculiarità. Laddove gli edifici siano mancanti di alcune porzioni, dovute al crollo delle strutture di copertura e delle murature in elevazione, quale ad esempio l'essiccatoio E, la ricostruzione sarà leggibile differenziandone in materiali, introducendo nuovi elementi architettonici, con l'intento di creare un'armonizzazione tra nuovo ed esistente.

Le quote dei solai saranno variate e realizzate partiture interne, al fine di creare nuove unità abitative, consentendo un'offerta differenziata di superfici abitabili.

Con la presenza di funzioni diversificate, ne guadagnerà in vivibilità tutto il complesso.

4-demolizione di un edificio in cemento armato realizzato prima del 1962 e trasformazione della sua volumetria in edifici di minor impatto .

Tra il 1955 e il 1962 è stato costruito un essiccatoio in cemento armato, in una posizione probabilmente dettata da esigenze funzionali. E' un volume di grande impatto, **alto al colmo mt 14,50**, che serviva per l'essiccazione del tabacco . Nell'ottica di riqualificazione dell'area e degli edifici di particolare interesse storico, si intende sostituire questa volumetria di 6.584,12 mc con due edifici a due piani, uno dei quali collocato sul sedime del fabbricato esistente e l'altro di minori dimensioni, in allineamento con il prospetto nord della barchessa C e in posizione compatibile con le alberature esistenti (vedi tavola comparativa). Per questi due edifici ad uso residenziale, si adotterà una tipologia preferibilmente con copertura ad una falda, rivolta a sud e prospetti dalle linee essenziali. L'accesso avverrà da una viabilità interna, a fondo cieco, con parcheggi in linea. Sulle coperture di questi edifici si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici.

5-Le opere di urbanizzazione e i materiali

I percorsi :

I percorsi e marciapiedi interni al complesso saranno realizzati con i seguenti materiali (vedi Tav. 1P):

- viabilità interna carrabile e di distribuzione ai parcheggi, oltre alla pista ciclabile : in “terra solida”, materiale che evoca la terra battuta garantendo durabilità e funzione drenante;
- spazi di sosta: masselli autobloccanti tipo “gren park”, con effetto a prato verde;
- ingresso alla Villa e percorsi del giardino a ovest: in ghiaino;
- marciapiedi intorno agli edifici storici: in trachite, recuperando il materiale esistente;
- percorsi pedonali di distribuzione: in trachite, reimpiegando materiale esistente

I sottoservizi:

Lo smaltimento delle acque meteoriche sarà regimato e gestito mediante l’impiego di tubazioni in cls sovradimensionate, al fine di raccogliere le acque meteoriche e trattenerle per farle defluire in modo progressivo ai fossati presenti intorno all’area, ad est e ad ovest (vedi Tav. 4P).

Lo smaltimento delle acque nere sarà invece oggetto di trattamento mediante fitodepurazione, distribuendo nell’ambito opportune aree, dove saranno piantumati arbusti adeguati allo scopo (vedi Tav. 4P)

L’impianto di illuminazione rispetterà la normativa per l’inquinamento luminoso: tutti i corpi illuminanti avranno la luce diretta verso il basso, privilegiando apparecchiature su palo con altezza di 6 mt., in corrispondenza della viabilità principale di accesso all’area e con altezza di 3 mt per i parcheggi a sud-est, nell’area non vincolata , a nord-est, nell’area antistante l’essiccatoio E e a nord-ovest, nell’area antistante la barchessa C.

I percorsi pedonali del giardino antistante e retrostante la Villa , oltre a quelli in prossimità della barchessa C, saranno illuminati da corpi illuminanti bassi, con altezza di circa 1 mt.

Considerazioni finali:

il programma d’intervento del presente Piano di recupero completerà il processo di riqualificazione del vasto ambito iniziato con interventi in alcuni fabbricati del complesso e con la realizzazione dell’area commerciale adiacente, di altra proprietà, che costituirà come detto in premessa, la “porta della città”.

Grazie all’introduzione di funzioni diversificate l’area verrà rivitalizzata e diventerà parte dell’ambito urbano, lasciando alle spalle il degrado di decenni di abbandono.

Li 14-09-2022

I Tecnici



Nota 1: cfr. Remo Scola Gagliardi - Cenni storici sulla famiglia patrizia veneziana- 1992 I Mocenigo di San Samuele).

Nota 2: cfr. Francesco Aldo Barcaro –Cà Mocenigo Mainardi ai Guazzi di Abano Terme- tra splendore, decadenza e rinascita pag. 7).

Nota 3: (cfr. Alessandro Baldan “Ville Venete in territorio Padovano e nella serenissima repubblica- documentazione-iconografia-testimonianze- Francisci Editore-1986).

Allegati:

Allegato B: Evoluzione storica del complesso.