

ALL. 4

VILLA MOCENIGO Abano Terme - Padova

DATA: AGOSTO 2024
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



**NEGRI&FAURO
ARCHITETTI**

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

**OGGETTO:
PRONTUARIO
DI MITIGAZIONE AMBIENTALE**

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.
- Prot. 0001579-P del 17/01/2023 CL 34.43.04/32170/2022 Parere favorevole **Piano di Recupero**.
- Prot.0031807-P del 20/09/2023 CL 34.43.04/39409/2023 Autorizzazione Variante 3

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.

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 rotatoria 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. L'area è dotata di un esteso parco dove tutte le alberature sono state schedate e identificate e quelle di maggior pregio sono state oggetto di specifica descrizione a cura di agronomo specializzato. Oltre all'area della scheda 50 fa parte del Piano di recupero il relitto stradale a nord e l'area agricola a sud facenti parte della stessa proprietà e ambito d'intervento. Verso la ferrovia a est è presente un fossato a cielo aperto in cui scaricavano le acque miste della rete fognaria esistente e di progetto.

Si prevede di mitigare gli impatti ambientali derivanti dall'intervento con l'obiettivo di perseguire un approccio sostenibile sul piano ecologico-ambientale del progetto che:

1. Esegua valutazioni preliminari ed ambientali sull'area;
2. Permetta una progettazione nel rispetto di dimensioni, proporzioni armoniose e forme prive di ostacoli o barriere per gli utilizzatori coerentemente con quanto prescritto dalla Soprintendenza BB AA;
3. Utilizzi prevalentemente materiali naturali, facilmente reperibili, non sofisticati e prodotti con processi di lavorazione essenziali coerentemente con quanto prescritto dalla Soprintendenza BB AA;
4. Realizzi strutture coibenti, traspiranti, ad elevata inerzia termica e che mitigano gli effetti degli agenti esterni coerentemente con quanto prescritto dalla Soprintendenza BB AA;
5. Massimizzi l'efficienza energetica, il risparmio delle risorse energetiche e di materie prime coerentemente con quanto prescritto dalla Soprintendenza BB AA

2. FINALITA' DEL PRONTUARIO

Il presente prontuario, previsto dall'art. 19 della LR 11/2004 a corredo della predisposizione dei Piani Urbanistici Attuativi, si propone di illustrare, in modo schematico, la serie di accorgimenti progettati per il contenimento e la riduzione dell'impatto dei nuovi insediamenti sulle componenti ambientali del territorio circostante, naturale e antropizzato, con finalità di incentivazione della sostenibilità ambientale, della qualità architettonica e della concreta e progressiva applicazione dei principi di risparmio energetico. Nell'ambito del rispetto e miglioramento continuo dei rapporti dell'uomo con l'ambiente e a garanzia di obiettivi di

innalzamento della qualità della vita anche per le generazioni future, coerentemente con quanto prescritto dalla Soprintendenza BB AA.

3. DIFESA DEL SUOLO E INTERVENTI DI MANTENIMENTO DELL'EQUILIBRIO IDRAULICO

Il piano di recupero è un intervento di Restauro basato sul recupero di edifici esistenti, ad esclusione dell'edificio F che, come autorizzato dalla soprintendenza BB AA potrà essere demolito e ricostruito in parte in sito e in parte in prossimità dello stesso. Tutte le strade i parcheggi e in generale tutte le opere funzionali al Piano di recupero saranno permeabili e la grande superficie di verde con le alberature monumentali verrà mantenuta e valorizzata così come condiviso con la soprintendenza BB AA.

L'approccio alle problematiche di natura idraulica si è concretizzato negli studi idraulici condotti dall'ing. Enrico Prunotto finalizzati a definire la progettazione di un intervento con funzione compensativa, a garanzia dell'Invarianza Idraulica, pertanto è stato previsto un sistema di laminazione ottenuta tramite il riempimento di una nuova tubazione costituita da elementi scatolari in CLS 210x110 che utilizzeranno lo scarico esistente verso il canale della ferrovia per laminando il deflusso delle acque di prima pioggia, oltre alla relazione generale è stata redatta la relazione PGRA.

4. DIFESA DEL SUOLO E INTERVENTI DI MANTENIMENTO DELL'EQUILIBRIO IDRAULICO

In questo Piano di Recupero come detto precedentemente la nuova edificazione ha un ruolo marginale rispetto al recupero dell'edificato esistente che era già fornito di una propria rete interna di scarichi acque nere e bianche che verrà eliminato e rifatto completamente come è già stato possibile evidenziare con l'intervento diretto del Lotto 1 in corso di ultimazione. Le numerose alberature sono censite, con il supporto di un agronomo specializzato e gestite come da indicazione della Soprintendenza BB AA, sono state anche piantumate nuove alberature in sostituzione di alcune alberature da abbattere a causa dello stato di degrado vegetativo in cui si trovavano o pericolanti. Le alberature determinano la riduzione dei rumori e consentono l'ombreggiamento dei percorsi e delle auto in sosta, limitando le potenziali isole di calore che frequentemente possono occorrere in una città con strade asfaltate o pavimentate e poco ombreggiate.

La massiccia presenza del verde in questo intervento impedirà questo fenomeno.

Per le prestazioni energetiche, il Vincolo degli edifici in accordo con la Soprintendenza BB AA ci ha permesso comunque di rendere più efficienti gli edifici esistenti facendo quando di meglio possibile in accordo con l'Ente di Tutela Architettonica.

Per gli impianti di riscaldamento, non sono previsti impianti a gas o l'utilizzo di combustibili fossili, tutti gli edifici saranno dotati di pompe di calore e, ove autorizzati dalla Soprintendenza, verranno installati pannelli fotovoltaici per la produzione di elettricità che alimenterà gli impianti di riscaldamento e le utenze elettriche delle abitazioni. Anche la produzione di acqua calda sanitaria dovrà avvenire per mezzo di fonti rinnovabili.

Per la raccolta dei rifiuti verrà predisposta una o più isole ecologiche con sistema di raccolta multiuso facilmente raggiungibile dall'esterno e dalle strade pubbliche.

Li 23-08-2024

I Tecnici



A handwritten signature in blue ink is written over a circular purple stamp. The stamp contains the text: "ARCHITETTI PROV. DI PADOVA", "GIULIA REGNI", and "n° 205".



A handwritten signature in blue ink is written over a circular purple stamp. The stamp contains the text: "ARCHITETTI PROV. DI PADOVA", "STEFANO FAURO", and "n° 1698".



A handwritten signature in blue ink is written over a circular purple stamp. The stamp contains the text: "CONSERVATORI P.A.S. PROV. DI PADOVA", "GIUSEPPE MICHELE", "Sezione A", and "n° 3334".