

COMUNE DI LOREO

PROVINCIA DI ROVIGO



PRG

Variante n. 1 - Novembre 2014

(art. 50, comma 4° L.R. 61/85)

PROGETTO NORMA n. 1/99 - Corte Retinella
Riclassificazione di una porzione di area da destinare
alla realizzazione di edifici e attrezzature
di interesse pubblico

RELAZIONE ILLUSTRATIVA, NORMATIVA E
CARTOGRAFIA

Progettista

Architetto Cristiano Pellegrin
Responsabile Ufficio Urbanistica

Data Novembre 2014

Adottato Delibera C.C. n. in data

Approvato Delibera C.C. n. in data

PREMESSA

Il Comune di Loreo è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n° 3408 del 07 giugno 1988. Successivamente sono state apportate alcune varianti parziali al PRG prendendo in considerazione elementi puntuali e normativi che non hanno modificato gli aspetti strutturali e dimensionali del Piano.

IL PROGETTO NORMA N. 1/99 CORTE RETINELLA

In data 26 aprile 1999 è stata adottata dal Consiglio Comunale di Loreo, con delibera n. 18, la Variante al PRG n. 1/99 denominata “Progetto norma n. 1 Corte Retinella”, che è stata approvata con D.G.R.V. n. 520 del 22.02.2000.

Il Progetto norma n. 1 “Corte Retinella” è stato oggetto di due successivi interventi di modifica:

- Prima modifica che ha eliminato il periodo di validità temporale di 5 anni della norma, adottata con delibera del C.C. n. 36 del 29.06.2006 ed approvata con delibera del C.C. n. 48 del 27.11.2006;
- Seconda modifica che ha inserito la possibilità di esercitare le funzioni religiose nella ex chiesa sconsacrata in quanto le norme precedenti avevano destinato ad attività culturali e ricreative funzionali alle destinazioni residenziali e turistiche dell'intero complesso della Corte. Detta modifica normativa è stata adottata con delibera del C.C. n. 34 del 29.11.2012 ed approvata con delibera del C.C. n. 10 del 21.03.2013.

1.1 CONSIDERAZIONI GENERALI

Il territorio del Comune di Loreo si trova ai margini della perimetrazione sia del Piano di Area sia del Parco regionale del Delta del Po.

Questa sua posizione geografica lo pone nelle condizioni ottimali per tutte quelle iniziative turistiche che potrebbero sorgere in funzione soprattutto dell'attrazione che nel tempo sarà esercitata da un'area protetta qual è quella inserita in un Parco naturalistico.

Tutto ciò costituisce senza'altro un elemento di notevole richiamo per un nuovo tipo di turismo, interessato a nuove proposte legate all'ambiente, alla cultura, alla storia ed alle tradizioni.

Il Progetto norma n. 1 “Corte Retinella, tuttora vigente, prevede il recupero di una serie di edifici rurali esistenti, con possibilità di ampliamento fino al 50% della volumetria degli edifici precisamente individuati con una lettera maiuscola, per destinazioni di tipo residenziale, turistico ricettive, alberghiere, sportive e ricreative, ecc. per la realizzazione di un complesso turistico attrezzato, a scala territoriale, a servizio dell'intera area del Delta del Po.

La presente variante ha come obiettivo la possibilità di poter realizzare una struttura socio residenziale per ospitare persone anziane autosufficienti ed interviene utilizzando parte dell'area e fabbricati esistenti prima destinati alla funzione residenziale e turistico ricettiva della superficie massima di 10.000,00 mq.

1.2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

La Corte Retinella è situata nel comune di Loreo a circa 2 km dal centro del paese verso sud lungo la riva del vecchio Adigetto giusto alla confluenza con il Canale di Loreo. Si trova pertanto in una posizione favorevole per la viabilità essendo servita da due strade comunali (via Canal Bianco e via Retinella) che si innestano a poca distanza fra loro e con percorsi diversi con la S.P. n° 45.

E' un antico insediamento rurale feudo della casata dei Conti Papadopoli il cui stemma nobiliare, composto dalla Fenice ad ali tese sotto il sole raggiante, appare nel portale d'ingresso carraio principale ed è ripetuto su tutti i rustici appartenenti all'antica famiglia.

Il complesso è così costituito:

(vedi planimetrie e foto – allegato n° 1-2)

CORPO A: - Fabbricato principale a tre piani destinato a granaio e magazzini, con ampi porticati ad arco al piano terra ed imponenti solai con capriate lignee di tipo Leonardesco ad ampia luce. (foto n° 1)

CORPO B: - Ala settecentesca, ad uso residenza, con porticato prospiciente la corte, perpendicolare al corpo principale. (foto n° 2)

CORPO C: - Fabbricato ex chiesa, ora sconsacrata, del XVIII° secolo, completamente fatiscente, con vasta porzione absidale e notevole altezza interna. (foto n° 3)

CORPO D: - Edificio di medie dimensioni a due piani ad uso magazzini, stalle e residenza braccianti e salariati. (foto n° 4)

CORPO E: - Edificio residenziale rurale di semplice fattura, con tipologia a due piani, posto al limite ovest della proprietà lungo il tratto arginale(foto n°5)

CORPO F: - Fienile a pianta quadrata, posto lungo l'asse degli edifici principali, interessante reperto di archeologia rurale veneta. (foto n° 6)

CORPO S: - Capannone agricolo a sviluppo longitudinale, con tettoia antistante per tutta la lunghezza, adibito a stalla per allevamento bovini, di recente costruzione, posto all'interno dell'ampia corte recintata.

2.1 INTERVENTO PROGETTUALE

La normativa vigente del Progetto Norma n° 1/99 "Corte Retinella", prevede la possibilità di trasformare l'insieme dei fabbricati, rispettandone l'impianto storico originario, recuperandoli a nuove destinazioni d'uso che, per la tipologia dell'esistente e per la morfologia dei luoghi, trova un'ottimale collocazione in una struttura polifunzionale, residenziale-ricettiva finalizzata al tempo libero onde costituire un polo di attrazione nel contesto delle bellezze naturalistiche e paesaggistiche del Parco del Delta del Po.

Sono previsti vasti spazi destinati alla residenza-vacanze, all'attività ricettiva destinata a turismo naturalistico, al relax, al fitness e salute, all'attività sportiva e di svago, alle manifestazioni culturali ed artistiche, alla pesca sportiva di cui la zona è già interessata anche dal turismo estero, alle attrezzature per rimessaggio ed approdi per diporto nautico, data la confluenza di più vie acque in un unico bacino antistante e la vicinanza ad importanti centro nautici attrezzati già realizzati o in corso di ultimazione.

E' consentita quindi la realizzazione di unità immobiliari di tipo turistico-ricettivo e residenziale, da destinare alla residenza, al turismo stagionale e al transito di comitive e scolaresche richiamate dalle iniziative culturali e manifestazioni artistiche afferenti il Parco naturalistico del delta del Po che i vasti spazi comuni al piano terra del complesso potranno comodamente ospitare.

In aggiunta alle sopracitate previsioni, la presente variante ha come obiettivo la possibilità di poter realizzare una struttura socio residenziale per ospitare persone anziane autosufficienti ed interviene utilizzando parte dell'area e

fabbricati esistenti prima destinati alla funzione residenziale e turistico ricettiva, come sopra descritta.

In sostanza, all'interno della perimetrazione che delimita l'area di pertinenza del Progetto norma n. 1/99, viene individuata una superficie di circa 10.000 mq. che possa ospitare al suo interno attività di interesse pubblico qual è una struttura socio residenziale per anziani autosufficienti, come previsto dall'art. 50, comma 4, lettera h) della Legge regionale 27.06.1985, n. 61.

Ciò comporta che la perimetrazione dell'ambito di riferimento del Progetto norma n. 1/99 non cambia in termini complessivi ma viene suddivisa in due ambiti ben distinti e cioè uno, evidenziato graficamente per comodità di lettura con la lettera "A", che mantiene valide tutte le destinazioni urbanistiche vigenti legate alla residenza, alle attività turistico ricettive, ecc. ed il nuovo ambito, evidenziato con la lettera "B", che risulta dedicato alla realizzazione di edifici e strutture di interesse pubblico come la prospettata realizzazione della struttura socio residenziale per ospitare persone anziane autosufficienti.

Tali aree sono evidenziate nella planimetria "P.R.G. modificato" allegato alla presente.

2.2 PRESCRIZIONI URBANISTICHE AREA "A"

All'interno della perimetrazione della Norma 1 Corte Retinella, nell'area identificata con la lettera "A", vengono confermati gli interventi ammessi con "Progetto Norma 1/99", che sono:

1) Demolizioni di parti fatiscenti, superfetazioni, tettoie, aggetti precari e ricoveri di servizio alla condizione del fondo agricolo ed in particolare tutti i volumi di non consona importanza storico – morfologica.

E' consentito il recupero della relativa volumetria computabile in nuove edificazioni.

2) Restauro, ristrutturazione e recupero funzionale di tutti i volumi preesistenti con caratteristiche e connotazioni storico culturali rilevanti e comunque attinenti al disegno originario di corte agricola-padronale dell'intero complesso.

E' consentito il recupero degli spazi abitabili sia all'interno delle arcate dei porticati, con interposizione di nuovi solai, sia nei sottotetti, con particolare

riguardo al restauro e messa in evidenza delle importanti capriate lignee esistenti.

3) Nuove edificazioni a recupero della volumetria demolita ed in ampliamento mediante radicale trasformazione del corpo D e creazione di eventuali nuove costruzioni rispettando le volumetrie massime riportate nel successivo paragrafo 3.

Tali edificazioni saranno a più piani e con caratteristiche di forometria e finitura esterna in analogia agli edifici esistenti, con i quali andranno a completarsi, ed in ogni caso con le tipologie tipiche dell'edilizia rurale.

4) Recupero funzionale del fabbricato ex chiesa (ora sconosciuta e totalmente fatiscente con ampie porzioni crollate). Trattasi di fabbricato d'impronta settecentesca con gradevole impianto absidale e importante portale nel prospetto anteriore. Sono consentiti radicali interventi statico-strutturali e di riqualificazione complessiva per riportare l'edificio alla funzione di luogo di culto. Sono consentite inoltre eventuali destinazioni diverse dal culto, purché connesse con l'attività turistico-ricettiva, come ad esempio di ristorazione, attività commerciali, ricreative ed artistiche culturali.

5) Opere di urbanizzazione, forestazione e infrastrutture: particolare cura deve essere posta nelle sistemazioni esterne con piantumazione di essenze pregiate ad alto fusto e/o piantumazioni tipiche della fascia fluviale, in modo da riqualificare a parco l'attuale corte recintata con possibilità di creare una eventuale area attrezzata per lo sport, svago e tempo libero.

Le infrastrutture per il tempo libero e lo sport potranno prevedere una piscina, percorsi vita con relative attrezzature, campi di bocce, gazebi per somministrazione bevande, servizi e docce, ecc.

La viabilità di accesso e di distribuzione dell'area deve svilupparsi in modo razionale ed essenziale, e comunque senza interferire con le aree attrezzate a verde.

Nella confluenza dei canali antistanti i fabbricati possono essere ricavati posti barca per il diporto nautico e la pesca sportiva.

E' ammessa la variazione delle altezze di piano, a seconda delle tipologie da insediare. L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare quella del fabbricato esistente più alto, fatta eccezione della chiesa.

I parcheggi, opportunamente dimensionati saranno realizzati con tecniche costruttive che determinano il minor impatto ambientale possibile.

Le fognature dovranno essere adeguate alle dimensioni dell'intervento secondo quanto prescriverà il Comune al momento del rilascio dell'autorizzazione ad edificare.

2.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE AREA "B"

All'interno della perimetrazione della Norma n° 1 Corte Retinella, nell'area identificata con la lettera "B", destinata alla realizzazione di edifici e strutture di interesse pubblico come la realizzazione di una struttura socio residenziale per ospitare persone anziane autosufficienti, gli interventi ammessi sono i seguenti:

1) Demolizioni di parti fatiscenti, superfetazioni, tettoie, aggetti precari e ricoveri di servizio alla condizione del fondo agricolo ed in particolare tutti i volumi di non consona importanza storico – morfologica.

In questi interventi è compresa anche l'eliminazione del fabbricato S, (vedi planimetria stato di fatto – allegato n° 1), compreso quasi completamente all'interno di quest'area.

2) Restauro, ristrutturazione e recupero funzionale di tutti i volumi preesistenti con caratteristiche e connotazioni storico culturali rilevanti e comunque attinenti al disegno originario di corte agricola-padroneale dell'intero complesso.

E' consentito il recupero degli spazi abitabili sia all'interno delle arcate dei porticati, con interposizione di nuovi solai, sia nei sottotetti, con particolare riguardo al restauro e messa in evidenza delle importanti capriate lignee esistenti.

3) Nuove edificazioni, rispettando le volumetrie massime riportate nel successivo paragrafo 3. Tali edificazioni potranno essere a più piani e con caratteristiche di formetria e finitura esterna in analogia agli edifici esistenti, ed in ogni caso con le tipologie tipiche dell'edilizia rurale. E' ammessa la variazione delle altezze di piano, a seconda delle tipologie da insediare. L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare quella del fabbricato esistente più alto.

4) Opere di urbanizzazione, forestazione e infrastrutture: particolare cura deve essere posta nelle sistemazioni esterne con piantumazione di essenze pregiate ad alto fusto e/o piantumazioni tipiche della fascia fluviale con

possibilità di creare una eventuale area attrezzata per lo sport, svago e tempo libero.

Le infrastrutture per il tempo libero e lo sport potranno prevedere una piscina, percorsi vita con relative attrezzature, campi di bocce, gazebi per somministrazione bevande, servizi e docce, ecc.

La viabilità di accesso e di distribuzione dell'area deve svilupparsi in modo razionale ed essenziale, e comunque senza interferire con le aree attrezzate a verde.

I parcheggi, opportunamente dimensionati saranno realizzati con tecniche costruttive che determinano il minor impatto ambientale possibile.

Le fognature dovranno essere adeguate alle dimensioni dell'intervento secondo quanto prescriverà il Comune al momento del rilascio dell'autorizzazione ad edificare.

2.4 PRESCRIZIONI EDILIZIE

In tutti gli interventi riferiti agli edifici esistenti e alle nuove costruzioni devono essere utilizzati i seguenti materiali e/o tecniche edilizie:

Tutte le murature dovranno essere intonacate, o essere con il paramento murario esterno in mattoni lavorati a faccia vista.

I fabbricati destinati a rimessaggio e magazzini potranno essere realizzati con strutture in cemento armato o in ferro, ma dovranno mantenere i paramenti esterni del tutto simili a quelli previsti per i restanti fabbricati.

I manti di copertura dovranno essere realizzati in coppi di cotto.

I serramenti di oscuro dovranno essere preferibilmente del tipo di legno, verniciato con colorazioni tipiche della tradizione rurale.

I serramenti a vetro, le porte esterne ed i portoni dovranno essere di legno oppure di metallo verniciato con i colori indicati per gli oscuri. E' vietato l'uso di profili in alluminio anodizzato.

Sono in ogni caso consentiti l'utilizzo di materiali, tecniche costruttive, elementi di finitura esterna, installazioni di impianti o attrezzature finalizzate al contenimento dei consumi energetici e all'utilizzo di energie rinnovabili.

È ammessa la costruzione di elementi accessori quali torrette di osservazione, gazebo, pergolati, tettoie, frangisole anche per riparo auto, di forma semplice e con coperture leggere (teli, piante rampicanti ecc.). Tali elementi non concorrono alla definizione dei volumi edilizi.

Le strutture a fiume (pontili) dovranno essere costruite in legno; altri materiali dovranno essere limitati alle strutture di galleggiamento e di ormeggio.

3 CARATURE URBANISTICHE E DOTAZIONI DELLE AREE A SERVIZI

La variante proposta non implica alcuna modifica della volumetria complessiva attualmente consentita dal Progetto Norma n° 1/99.

La realizzazione degli interventi edilizi è consentita anche per stralci autonomi e funzionali, per cui i progetti devono comprendere, oltre agli edifici da realizzare o ristrutturare, anche il sistema delle opere di urbanizzazione e delle aree a standard.

Per quanto riguarda l'ambito denominato area "B", al fine di soddisfare la dotazione delle aree a standard (parcheggio, verde e viabilità di accesso) è ammessa la realizzazione di tali aree anche nella limitrofa area "A".

Per quanto riguarda il calcolo delle aree per servizi riferito all'area "A", le stesse vengono assimilate alle Z.T.O. di tipo "D" di completamento.

Volumetria esistente totale : 33.425,06 mc. (come definito nelle convenzioni già sottoscritte tra il comune e la ditta in occasioni delle precedenti progettazioni);

Volume massimo edificabile: 50.137,59 mc. (50% in più della volumetria esistente come previsto dal Progetto Norma n. 1/99).

Distribuzione della volumetria nei due ambiti:

- Area "A" che mantiene inalterata le destinazioni assegnate dal Progetto Norma n. 1/99: volumetria massima ammessa 14.255,59 mc.
- Area "B" che prevede la realizzazione di edifici e strutture di interesse pubblico come la realizzazione di una struttura socio residenziale per ospitare persone anziane autosufficienti su una superficie massima di 10.000 mq.: volumetria massima ammessa 35.882,00 mc.

4 DESTINAZIONI D'USO

Come già indicato ai punti 2.1, 2.2 e 2.3 sono ammesse le seguenti destinazioni:

- Nell'area A: residenziale, turistica, ricettiva alberghiera, ristorazione, spettacolo, ricreativa, sportiva, campeggio, nautica da diporto,

commerciale, artigianale di servizio per manutenzione barche, servizi tecnici, tecnologici e logistici, collegati con le destinazioni precedentemente indicate, nonché luoghi di culto.

- Nell'area B: edifici e strutture di interesse pubblico con destinazione di tipo socio residenziale per ospitare persone anziane autosufficienti.

5 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La sistemazione degli spazi scoperti e delle aree a verde dovrà essere fatta utilizzando le essenze arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate, a "pronto effetto", scelte fra quelle indicate dal Piano di Area del Delta del Po, negli elenchi n.1 e 2.

Le sedi viarie, all'interno delle aree di intervento, dovranno essere preferibilmente alberate e la pavimentazione potrà essere realizzata in conglomerato calcareo battuto, in cotto, pietra naturale a spacco, ciottoli di fiume, cubetti in porfido o massetti e grigliati in calcestruzzo, a condizione che sia garantita una ottimale permeabilità all'acqua. È vietato l'uso di conglomerato bituminoso.

Sono consentite recinzioni per la individuazione o divisione delle varie zone purché realizzate con siepi o filari di piante tipiche del paesaggio locale, oppure con staccionate in legno o semplici elementi modulari, eventualmente affiancate da siepi sempreverdi. Sono ammesse le recinzioni con rete metallica e paletti, di colore verde, di altezza non superiore a ml. 2,20 con eventuale zoccolatura fuori terra avente altezza massima di cm. 30, limitate all'area esterna della cinta muraria, che potrà essere sistemata, restaurata e ampliata con materiali e caratteristiche simili all'esistente.

Il progetto finale deve garantire la dotazione di parcheggi, verde, servizi, come previsto dalle normative vigenti e comunque in misura tale da garantire un razionale utilizzo dell'intero complesso.

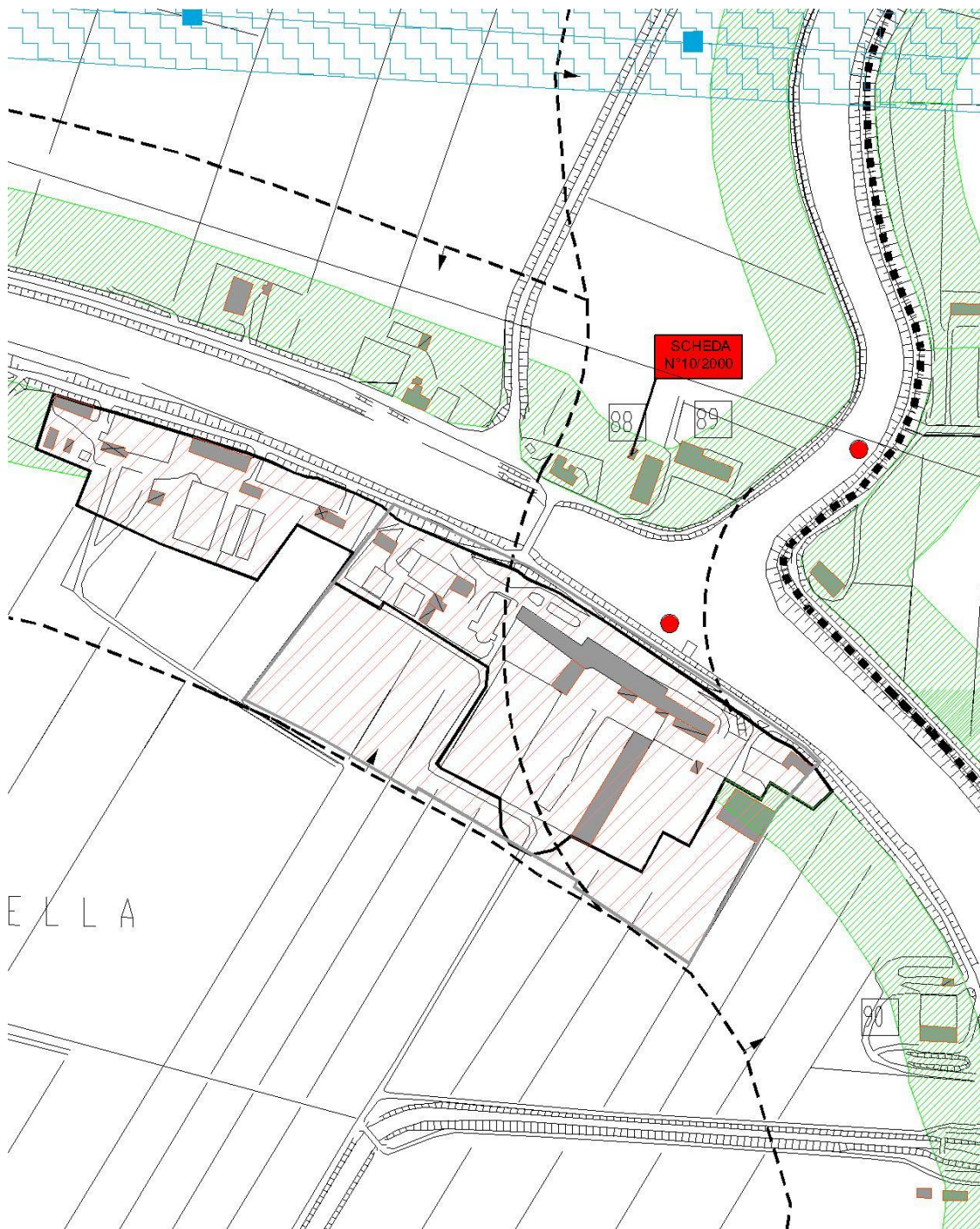
Trattandosi di aree di completamento dotate in parte di opere di urbanizzazione primaria e non dotate di standard urbanistici, considerato che gli interventi progettuali che verranno proposti, ancorché presentati a stralci funzionali, sono soggetti al rilascio di permesso di costruire diretto, deve essere previsto, da parte del soggetto attuatore, l'impegno a realizzare le relative opere di urbanizzazione mancanti quando il Comune non preveda già di realizzarle per conto proprio. A tale proposito deve essere stipulata

apposita convenzione con il comune al fine di determinare le aree da cedere o da vincolare ad uso pubblico perpetuo.

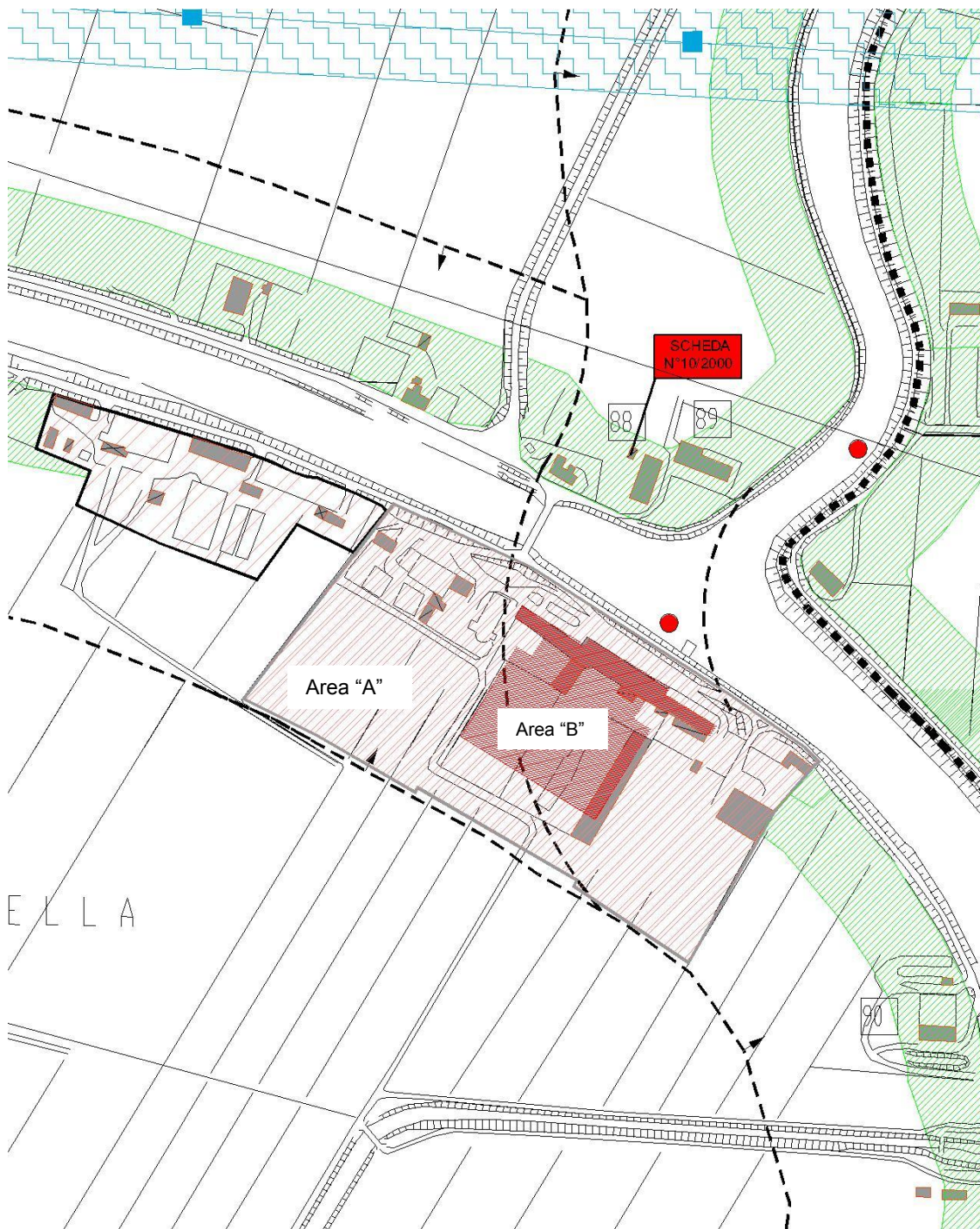
Sono stati prodotti degli elaborati, allegati alla relazione, che riportano rappresentazioni dello stato di fatto, documentazione fotografica, un estratto del Piano Regolatore vigente confrontabile con quello modificato.



La presente normativa denominata “NORMA n° 1/99 Corte Retinella” viene allegata come parte integrante alle N.T.A. del P.R.G. di Loreo.

PRG VIGENTE



PRG MODIFICATO

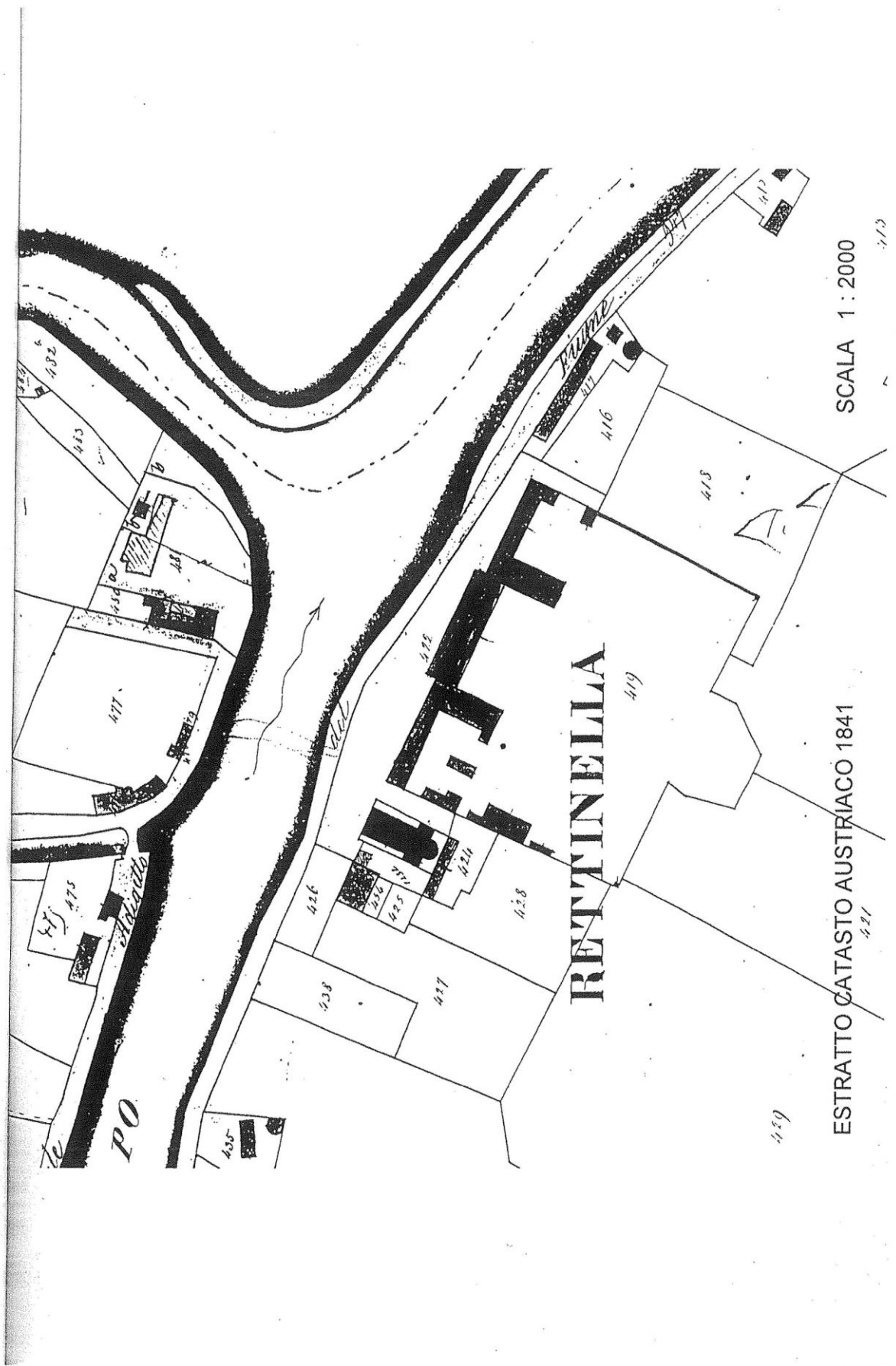


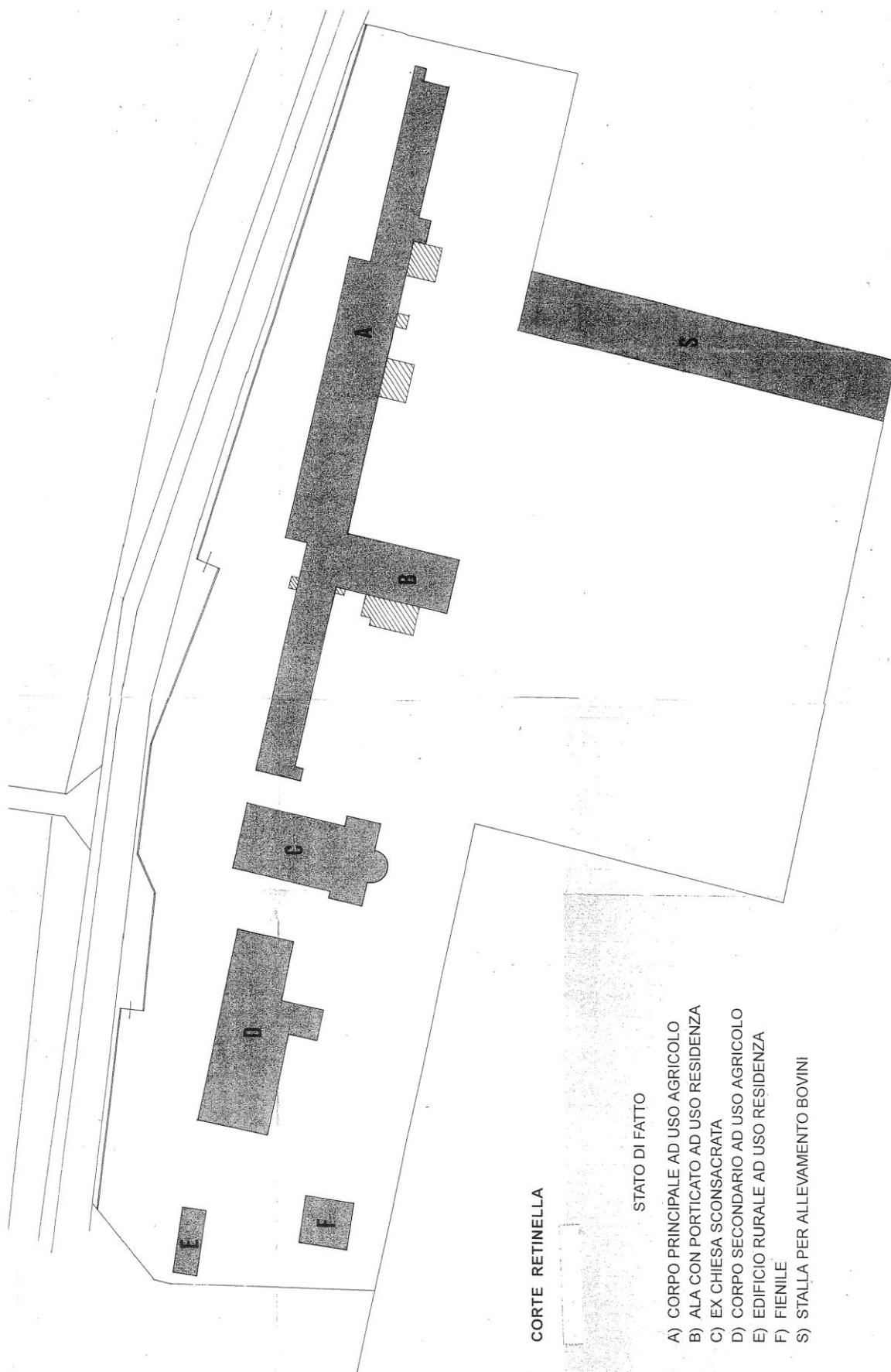
- Area "A"  Perimetro Variante Progetto Norma n° 1/99 "Corte Retinella "
- Area "B"  Area per attrezzature di interesse pubblico del "Progetto Norma n° 1/99 Corte Retinella"

ALLEGATO n° 1

PLANIMETRIE

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| 1) Catasto Austriaco (1841) | scala 1:2000 |
| 2) Catasto attuale | scala 1:2000 |
| 3) Planimetria stato di fatto | scala 1:5000 |





ALLEGATO n° 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N° 1 CORPO A



FOTO N° 2 CORPO B



FOTO N° 3 CORPO C



FOTO N° 4 CORPO D



FOTO N° 5 CORPO E



FOTO N° 6 CORPO F