
COMUNE DI LOREO

P. R. G.

VARIANTE 1/99

tav.

n.

**PROGETTO NORMA N°1
CORTE RETINELLA**

A1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E CARTOGRAFIA

PROGETTISTA:

ARCH. CRISTIANO PELLEGRIN

NOVEMBRE 2012

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 è stata approvata la Variante n° 1/89 con D.G.R.V. n°3305 del 05/06/1990. Inoltre è in fase di approvazione da parte della C.T.R. una seconda Variante parziale al P.R.G. (1/97) adottata con D.C.C. n° 1 del 09.02.98 e con D.C.C. n° 37 del 09.06.98 che prende in considerazione alcuni elementi puntuali senza alterare gli aspetti dimensionali dello strumento vigente e modifica gli artt. 5-12-17; sostituisce gli artt. 23-23a/b/c/d/e/f-24-25-26 con i nuovi artt. 23-24-25; aggiunge l'art. 22d; modifica gli artt. 10-39 e aggiunge gli artt. 45a/b del R.E.

Si precisa inoltre che l'art. 25 delle N.T.A. cui si fa riferimento nelle schede relative all'art. 10 della L.R. n°24/85 a titolo "Complessi rurali ambientali" è stato sostituito nella Variante n° 1/97 dall'art. 24 "Aggregazioni rurali ambientali".

1.1 CONSIDERAZIONI GENERALI

Il territorio del Comune di Loreo si trova ai margini della perimetrazione sia del Piano di Area e 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 senz'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.

La mancanza di uno strumento urbanistico pronto a recepire le iniziative che necessariamente dovranno sorgere per avviare quello sviluppo economico ed in particolare il comparto turistico, che tante aspettative ha prodotto il sorgere del Parco regionale del Delta del Po, non può che danneggiare un paese

come Loreo che vedrebbe sfuggire le opportunità di sviluppo a favore di altre comunità più attrezzate.

Se poi si prende in considerazione la L.R. del Veneto n° 36 del 08.09.97 che istituisce il Parco Regionale del Delta del Po dove si afferma: " *...al fine di tutelare, recuperare, valorizzare e conservare i caratteri naturalistici, storici e culturali del territorio del Delta del Po, nonché per assicurare adeguata tutela delle attività economiche tipiche dell'area e concorrere al miglioramento della qualità della vita delle comunità locali ...*" si può ben capire l'importanza di poter avere strumenti urbanistici aggiornati e pronti a recepire le nuove esigenze di mercato.

La presente Variante viene pertanto proposta in quanto vi è la necessità di intervenire su una realtà che pur essendo vocata ed estremamente predisposta per essere valorizzata sotto il profilo turistico non ha, con la normativa del P.R.G. vigente, la possibilità di essere utilizzata completamente in tutte le sue potenzialità.

Si tratta infatti di poter permettere il riutilizzo e la trasformazione d'uso, per fini turistici, di una corte rurale non più utilizzata per scopi agricoli ed in grave stato di abbandono, che risale, come primo impianto, al XVI° secolo.

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 (non è censito nella Scheda N° 4G art. 10 L.R. 24/85 allegata al P.R.G. vigente), posto all'interno dell'ampia corte recintata.

2.1 INTERVENTO PROGETTUALE

L'area interessata dalla Variante, relativamente alla Normativa Urbanistica vigente, ricade in zona che il P.R.G. classifica E/2, all'interno di un nucleo di cui all'Art. 10 della L.R. n° 24/85 e retta dall'art. 25 delle Norme Tecniche di attuazione. "Complessi rurali ambientali". (L'articolo è stato aggiornato alla Legge n° 61/85 con l'art. 24 inserito nella Variante 1/97 in fase di approvazione da parte della C.T.R.).

Il progetto proposto tende a riqualificare il patrimonio architettonico del complesso immobiliare destinandolo a nuove attività collegate al Parco del Delta del Po.

Si intende pertanto 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.

Verranno realizzati 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 centri nautici attrezzati già realizzati o in corso di ultimazione.

L'intervento consentirà quindi la realizzazione di circa 250 unità immobiliari monocale o bilocale, tutte autonome con servizi ed impianti indipendenti, da destinare 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.

2.2 PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

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

Recupero della relativa volumetria computabile in nuove edificazioni.

In questi interventi è compresa anche l'eliminazione del fabbricato S, (vedi planimetria stato di fatto – allegato n° 1) attualmente adibito a stalla bovina, posto all'interno dell'antica corte.

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 due nuove costruzioni (CORPO G e CORPO H vedi planimetrie di ipotesi progetto all. n° 3) poste a sud est e sud ovest del fabbricato principale.

Tali edificazioni saranno a più piani e con caratteristiche di formetria e finitura esterna in analogia al corpo principale, con il quale andranno a completarsi.

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 negli impalcati di solaio per consentire la riqualificazione ed una nuova destinazione dei volumi ricavati nei tre piani intermedi da destinarsi ad attività commerciali connesse all'attività turistico-ricettiva, a ristorazione e svago, ad attività artistiche culturali. Sono inoltre consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo che mantengano la destinazione d'uso a luogo di culto.

5) Opere di urbanizzazione, forestazione e infrastrutture: particolare cura deve essere posta nelle sistemazioni esterne con piantumazione di essenze pregiate ad alto fusto 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. (vedi planimetria di progetto – allegato n° 3).

Dovranno inoltre essere ricavate apposite aree con piantumazioni tipiche della fascia fluviale.

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

I percorsi carrai, pur consentendo l'accesso in auto ad ogni unità, con relativo parcheggio privato in vicinanza ai singoli ingressi, sviluppandosi perimetralmente non deve interferire con le zone verdi.

Nella confluenza dei canali antistanti i fabbricati vengono 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 determinino 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 EDILIZIE

Negli interventi, di qualsiasi tipo siano, è obbligatorio l'uso dei 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 dei tutto simili a quelli previsti per i restanti fabbricati.

Tutte le murature e i paramenti esterni intonacati dovranno essere tinteggiati con colori tenui nelle tonalità delle terre e degli ossidi.

Tutti i manti di copertura dovranno essere in coppi di cotto o tegole tipo marsigliese.

I serramenti di oscurato dovranno essere preferibilmente del tipo in legno, a due partite, verniciato colore verde petrolio.

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

È ammessa la costruzione di elementi accessori quali torrette di osservazione, gazebo, pergolati, tettoie, frangisole anche per riparo auto, di forma semplice e realizzati in legno a vista 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

Superficie complessiva dell'area interessata dalla Variante: Ha 4.5 circa
Superficie coperta totale dell'area interessata dal progetto (residenza, chiesa, fienili, stalle, corrispondenti agli edifici A-B-C-D-E-F-S comprese superfetazioni e tettoie): mq. 3700 circa

Volume totale: mc. 32.500 circa (da definirsi comunque con precisione all'atto della presentazione dei progetti);

Volume massimo edificabile: 50% in più dello stato di fatto riscontrato al momento della redazione della presente variante.

4 DESTINAZIONI D'USO

Come già indicato al punto 2.1 e 2.2 sono ammesse le seguenti destinazioni: 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.

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 della Corte, dovranno essere preferibilmente alberate e la pavimentazione sarà in conglomerato calcareo battuto, in cotto, pietra naturale a spacco, ciottoli di fiume, cubetti in porfido o massetti e grigliati in calcestruzzo. 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, senza zoccolatura fuori terra, di altezza non superiore a ml. 2,20 e limitate all'area esterna della cinta muraria, che potrà essere sistemata, restaurata e ampliata con materiali e tipologia 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.

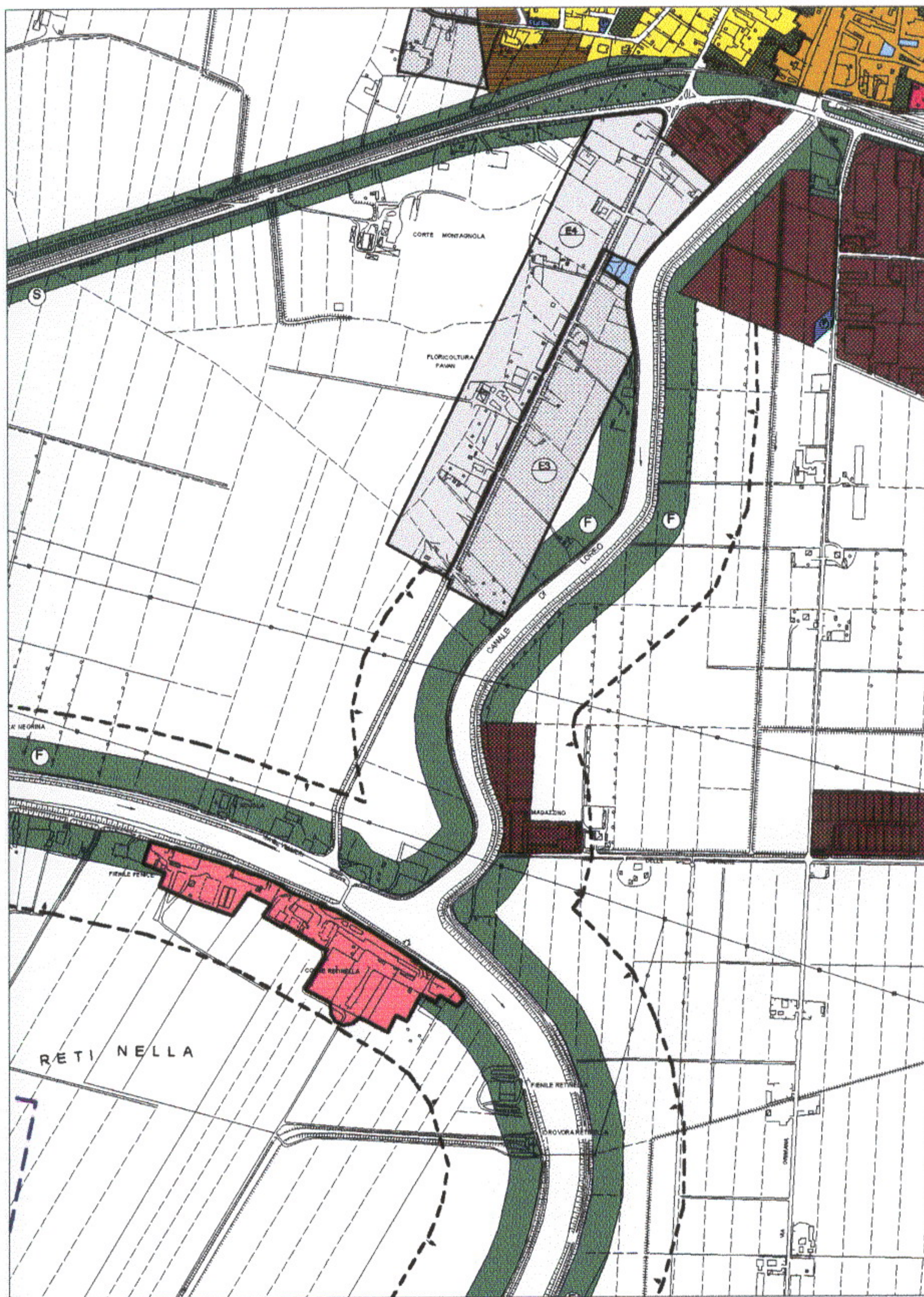
Inoltre il progetto proposto potrà in ogni caso essere costruito per stralci funzionali.

A questo proposito dovrà essere stipulata apposita convenzione con il Comune di Loreo al fine di determinare tempi e metodi di realizzazione dell'intero complesso.

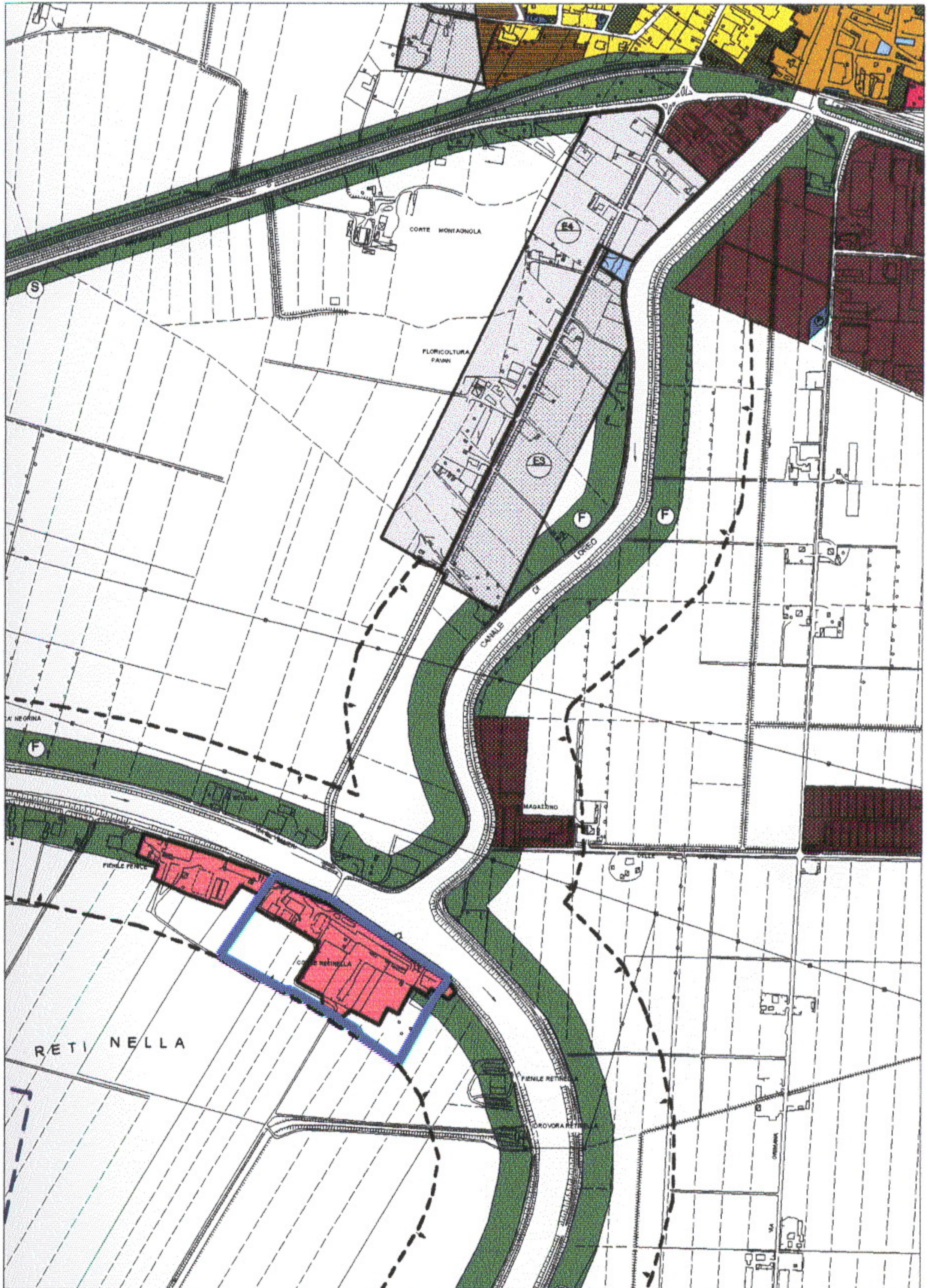
Sono stati prodotti degli elaborati, allegati alla relazione, che riportano le planivolumetrie dello stato di fatto e del progetto proposto in variante, documentazione fotografica, un estratto del Piano Regolatore vigente confrontabile con quello modificato.

La presente normativa denominata "NORMA n° 1" viene allegata come parte integrante alle N.T.A. del P.R.G. di Loreo.

PRG vigente



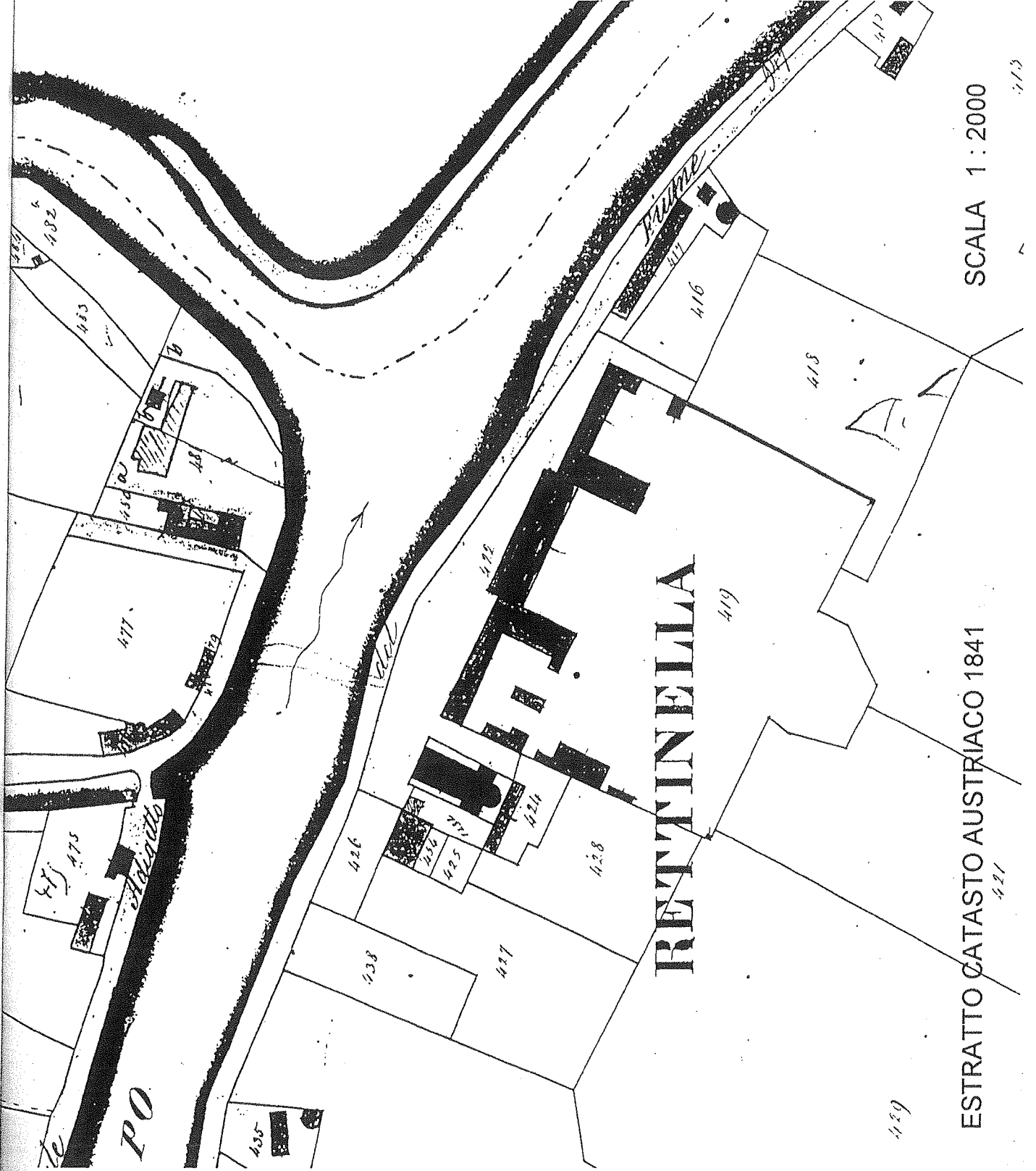
PRG modificato



Allegato N° 1

PLANIMETRIE:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 1) Catasto Austriaco (1841) | scala 1: 2000 |
| 2) Nuovo Catasto | scala 1 : 2000 |
| 3) Stato di fatto | scala 1 : 500 |



SCALA 1 : 2000

ESTRATTO CATASTO AUSTRIACO 1841

RETINELLA

413

421

429

N=57200



E=33300

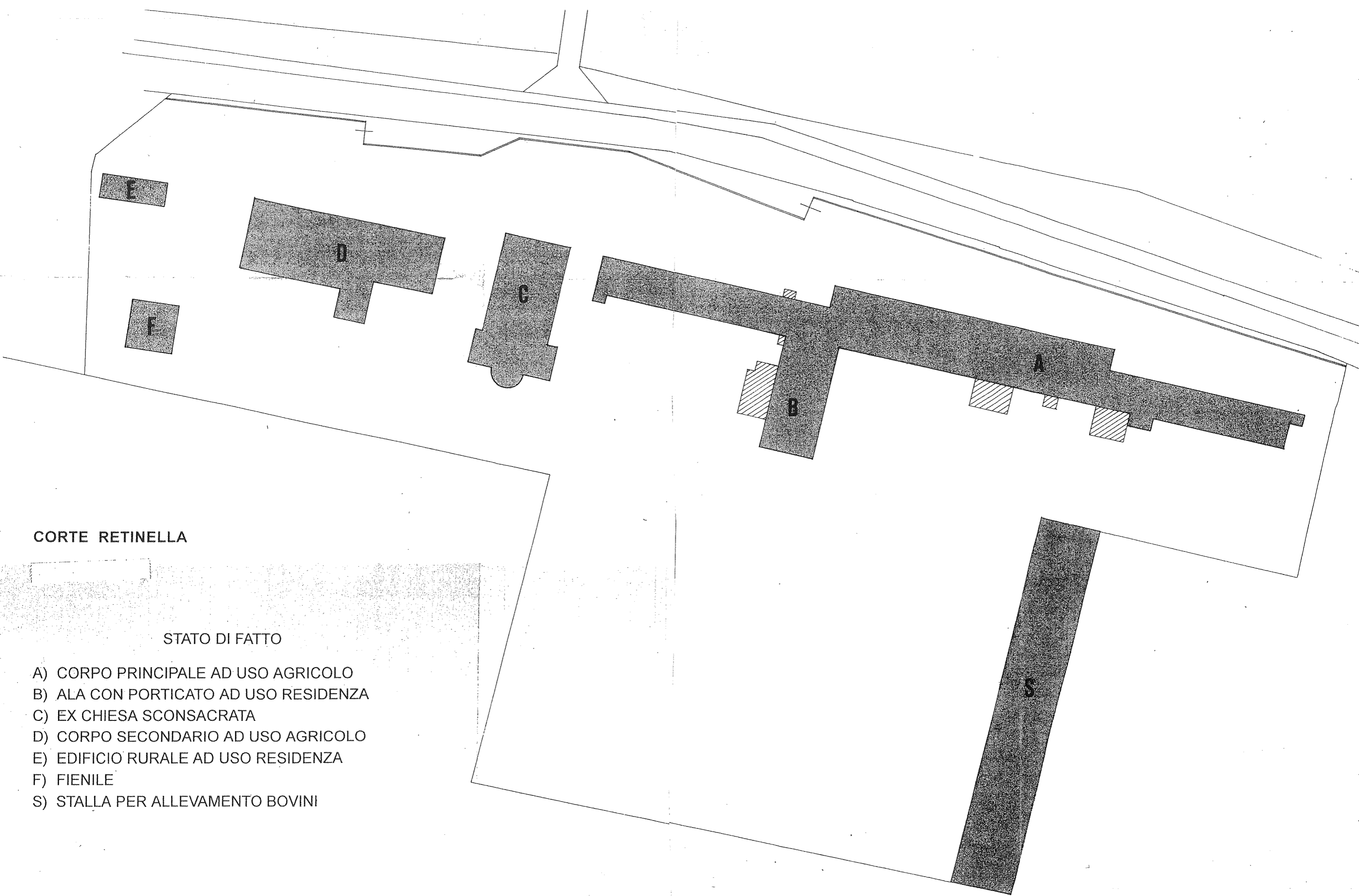
Particella: 11

Comune: LOREO
Foglio: 44

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 X 378.000 metri

29-04-2012 18:18
Prot. n. T291772/2012



CORTE RETINELLA

STATO DI FATTO

- A) CORPO PRINCIPALE AD USO AGRICOLO
- B) ALA CON PORTICATO AD USO RESIDENZA
- C) EX CHIESA SCONSACRATA
- D) CORPO SECONDARIO AD USO AGRICOLO
- E) EDIFIZIO RURALE AD USO RESIDENZA
- F) FIENILE
- S) STALLA PER ALLEVAMENTO BOVINI

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

Allegato N° 3

IPOTESI PROGETTUALE
CENTRO TURISTICO RESIDENZIALE "CORTE DEI PAPADOPOLI"

PLANIMETRIA DI PROGETTO

