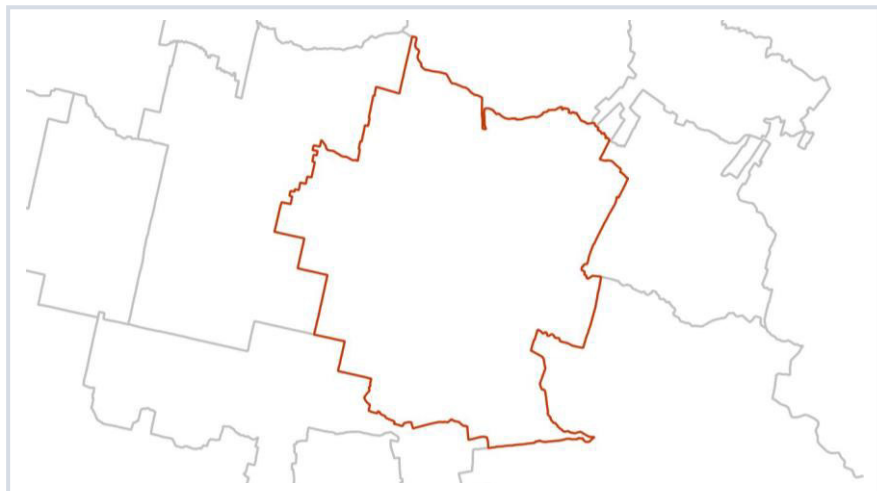




P.I. PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

Oggetto: VARIANTE GENERALE AL PI VIGENTE



A.04

Progetti Norma

Sindaco

TIZIANO BAGGIO

Dirigente Area 2

RICCARDO TOSCO

Progettisti

COMUNE DI MIRANO

Servizio Pianificazione Territoriale, BB.AA, SIT

STUDIO TERRE SRL

STEFANO MARIA DOARDO

Collaborazione

ANDREA ZORZ

Consulenze specialistiche

CARLO PIAZZI

Adottato		
Approvato		

Terre s.r.l.

Venezia | Torre Eva | 30174, Via Bruno Maderna, 7

+39 041 2682230 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com



PROGETTO NORMA

"Park Hotel Villa Giustinian"

PREMESSA

Il progetto norma si riferisce ad un'area afferente la Via Miranese dove attualmente è insediata un'attività turistico-ricettiva classificata come Hotel denominato "Park Hotel Villa Giustinian".

Il perimetro del progetto norma coincide con il limite della proprietà immobiliare.

L'area, normata dalla V.P.R.G. del Centro Storico adottata con del.C.C. 77 del 25.07.00, è stata esclusa dalla perimetrazione del Centro Storico con il voto di approvazione regionale del piano che ha stabilito che la proposta di inserimento dei nuovi volumi all'interno delle aree tutelate dovrà avvenire attraverso apposito progetto-norma, che rappresenti la compatibilità delle scelte progettuali con le caratteristiche paesistico-ambientale ed architettoniche dei siti.

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Il complesso alberghiero si affaccia lungo l'asse storico-monumentale di via Miranese.

L'accesso avviene dalla stessa via Miranese e dalla laterale via del Patriarca.

L'intera struttura è stata ricavata da un complesso storico, costituito da tre corpi di fabbrica indipendenti e dislocati come segue:

- corpo villa, con fronte su Via Miranese, a pianta pressoché quadrata, con tre livelli fuori terra, copertura a padiglione, pianta tripartita con salone centrale. Ad ovest è accostato il corpo "dependance", su due piani con copertura a due falde.
- staccato dal corpo villa, verso nord e parallelo alla Via Patriarca, è collocato il secondo corpo di fabbrica, con pianta rettangolare e due piani fuori terra.
- a nord del parco è situato il terzo corpo di fabbrica, con pianta rettangolare e due piani fuori terra.
- al centro del parco è collocata la piscina con relativo locale tecnico.
- Il parco, ricco di essenze arboree di vecchio impianto sul lato sud della villa lungo la Via Miranese, presenta sul lato nord una piantumazione collocata perimetralmente, quasi a ridosso della recinzione e risalente al primo restauro del corpo villa (1980)
- I parcheggi sono collocati lungo la mura di recinzione lato ovest; le pavimentazioni esterne ed i percorsi carrai sono stati realizzati recentemente con cubetti di porfido su letto di sabbia.

OBIETTIVI

Controllare in via preliminare e nel dettaglio la compatibilità delle scelte progettuali, comportanti l'inserimento di un nuovo volume, con le caratteristiche paesistico-ambientali ed architettoniche del sito.

DATI DIMENSIONALI

Vengono sostanzialmente riconfermate le prescrizioni dimensionali della V.P.R.G. Centro Storico:

Superficie coperta	mq 403
Altezza	ml 6,20
Piani	n° 2 + interrato
Volume fuori terra	mc 2.500
Destinazione d'uso	alberghiera
Quota 0,00	+30 cm rispetto al colmo stradale adiacente
Parcheggio inerente la costruzione	10 mq/100 mq Su
Parcheggio clienti	1 posto macchina/camera

PRESCRIZIONI

EDIFICI ESISTENTI

L'edificio "A" è destinato ad attività ricettiva; è ammessa anche la destinazione residenziale, culturale, espositiva, direzionale.

Categoria d'intervento prevista: restauro e risanamento conservativo – restauro grado 2 (RC/2)

Gli edifici "B" e "C" sono destinati ad attività ricettiva; è ammessa anche la destinazione residenziale, culturale, espositiva, direzionale.

Categoria d'intervento prevista: ristrutturazione edilizia grado 2 (RE/2)

NUOVA EDIFICAZIONE

La nuova edificazione con destinazione ricettiva turistica dovrà essere realizzata nel rispetto delle essenze pregiate e secondo il sedime rappresentato nello schema grafico allegato mantenendo l'allineamento sud con il fabbricato C.

Nel piano interrato dell'edificio di nuova costruzione potrà essere ricavato un parcheggio.

La scelta della collocazione della nuova edificazione risulta la più rispettosa per l'intero equilibrio del complesso considerando la necessità di tutelare la porzione storica del parco, di limitare gli attraversamenti carrai dello stesso, di preservare l'immediato intorno della villa:

- la nuova edificazione interesserà infatti una porzione di parco ove sono presenti modeste alberature e alberi da frutto il cui impianto risale agli anni '80 e una parte coltivata a orto, come risulta dalla documentazione fotografica allegata;
- l'accesso al nuovo edificio avverrà dal cancello a nord, da Via Patriarca, senza così aggravare la viabilità interna, e consentirà un facile accesso ai parcheggi nuovi ed esistenti posti a ridosso della mura di cinta;
- la collocazione del nuovo edificio non altera la visuale panoramica dal corpo principale della villa, essendo parzialmente mascherato dalla fascia vegetativa esistente a nord del parco.

Il nuovo edificio, con tetto a due o quattro falde, adotterà tipologia e materiali adatti al contesto.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Nell'area di pertinenza della struttura alberghiera è consentita la realizzazione di strutture sportive e ricreative al servizio dei clienti.

Il parcheggio esistente può essere esteso perimetralmente lungo il lato Nord, a ridosso della recinzione.

Le aree scoperte devono essere adibite a giardino alberato con la possibilità di realizzare percorsi pedonali con pavimentazioni in pietra, strutture leggere a carattere stagionale, opere di arredo e giochi per bambini in legno.



LEGENDA

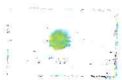
----- perimetro "progetto norma"



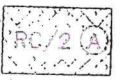
sedime nuova edificazione



giardino storico da tutelare



area a verde di recente impianto



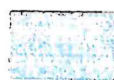
edifici esistenti e categoria di intervento



passi carrai esistenti



accessi pedonali esistenti



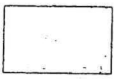
viabilità esistente



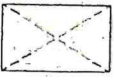
parcheggio esistente



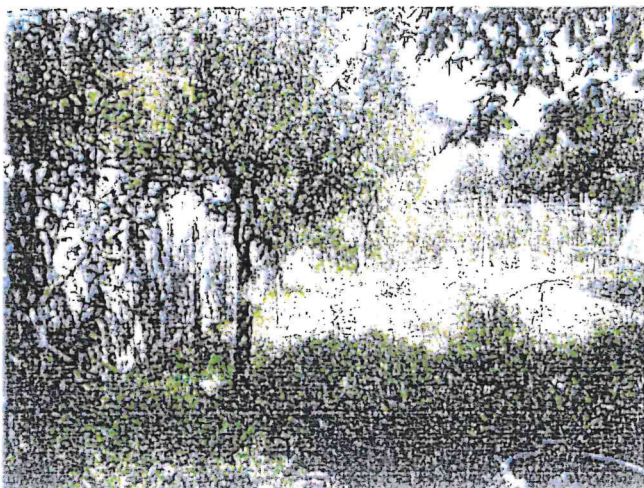
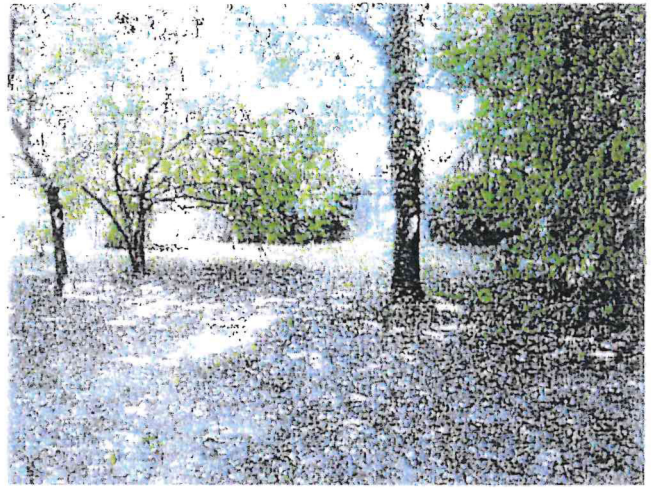
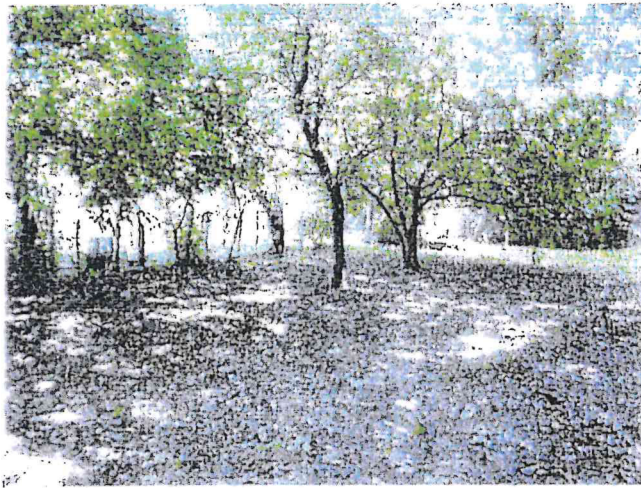
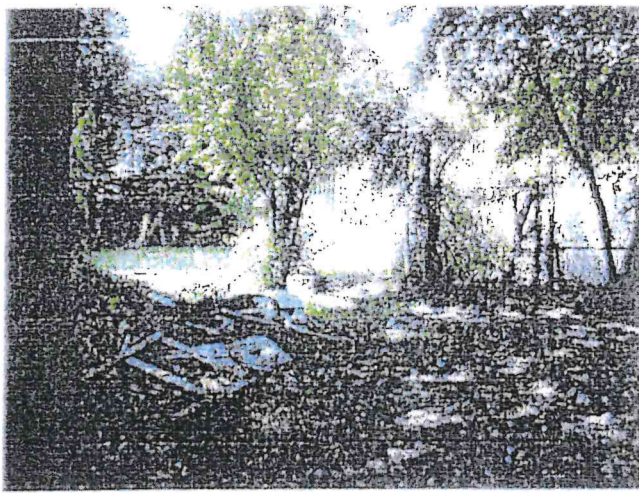
parcheggio di progetto



impianti sportivi-zone pavimentate



demolizione senza ricostruzione



PROGETTO NORMA

"Villa Patriarca"

PREMESSA

Il progetto norma si riferisce ad un'area afferente la via Miranese dove attualmente è insediata un'attività turistico – ricettiva classificata come Hotel denominato "Villa Patriarca".

Il **perimetro** del progetto norma coincide con il limite della proprietà immobiliare.

L'area era stata normata dalla VPRG del Centro Storico, in sede di approvazione la Regione ha escluso la zona dalla perimetrazione del centro storico (riassumendo la classificazione di zona vigente secondo la Variante Capoluogo approvata con DGR n.7196/86) e prescritto che l'inserimento dei nuovi volumi avvenga attraverso *"apposito progetto-norma che rappresenti la compatibilità delle scelte progettuali con le caratteristiche paesistico-ambientali ed architettoniche dei siti"*.

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

L'area è compresa tra due zone caratterizzate da una edificazione di epoca recente (anni '60) costituita da due lottizzazioni di case isolate, prive di pregio architettonico, servite da due strade di penetrazione sostanzialmente perpendicolari a via Miranese: ad est via del Murialdo e ad ovest via L.Ariosto.

Il lato minore della proprietà confina con via Miranese, sulla quale si affaccia un giardino con alberi d'alto fusto e il prospetto principale sud della struttura turistico ricettiva.

L'albergo è stato ricavato a seguito della ristrutturazione di un complesso storico costituito da tre corpi di fabbrica accostati. Il principale risulta la villa a pianta sostanzialmente rettangolare, costituita da un volume a due piani con tetto a padiglione, pianta tripartita con salone centrale e aggiunta laterale di una cellula edilizia. Ad ovest il volume della villa accosta ad un autonomo corpo di fabbrica rurale con tetto a capanna e filo di gronda a quota minore, il prospetto sud è caratterizzato da portico con quattro archi policentrici.

Perpendicolarmente, sul confine, si addossa un ulteriore corpo edilizio sempre a due piani ma con profondità del corpo edilizio inferiore, caratterizzato da autonoma copertura a due falde con colmo orientato secondo l'asse nord-sud.

La conformazione attuale della struttura alberghiera è parte autonoma di un nucleo di fabbricati storici che proseguono, con altri corpi di fabbrica adiacenti, sul lato ovest della proprietà.

A nord del lotto sono stati realizzati due campi da tennis e, più al centro dell'area, un volume con i servizi igienici e gli spogliatoi a ridosso di una piscina scoperta. Queste strutture recenti sono accessibili con ingresso indipendente attraverso via L.Ariosto.

Ad esclusione del giardino a sud sulla via Miranese, di più' antico impianto e con alcuni pregevoli alberi d'alto fusto, la rimanente area è stata adibita a verde solo recentemente in occasione del restauro del complesso edilizio con piantumazioni casuali e prive di progettazione ambientale di alberi di diverse essenze, non tutte autoctone, con l'utilizzo di palme e soprattutto arbusti e roseti. Una porzione di superficie viene utilizzata come parcheggio per auto.

OBIETTIVI

Controllare in via preliminare e nel dettaglio la compatibilità delle scelte progettuali, comportanti l'inserimento di un nuovo volume, con le caratteristiche paesistico-ambientali ed architettoniche del sito.

DATI DIMENSIONALI:

Vengono sostanzialmente riconfermate le previsioni dimensionali della VPRG – centro storico

Superf.coperta	mq 420
Altezza utile	ml 6,2
Altezza gronda	non superiore all' altezza edificio esistente
Piani	n° 2 + 1 interrato
Volume	mc 2500
Destinazione d'uso	alberghiera
Quota 0.00	quota del marciapiede del fabbricato principale esistente
Parcheggio inerente la costruzione	10 mq/100 mq Su
Parcheggio clienti	1 posto macchina/camera

PRESCRIZIONI

EDIFICI STORICI ESISTENTI:

L'edificio 3.17a e 3.17b è destinato ad attività ricettiva; è ammessa anche la destinazione residenziale culturale espositiva, direzionale. E' un edificio presente nel catasto napoleonico.

categoria di intervento prevista: RISANAMENTO CONSERVATIVO
(restauro e risanamento conservativo nel prg generale RC/1 o RC/2)

L'adiacente edificio 3.17c è destinato ad attività ricettiva; è ammessa anche la destinazione residenziale culturale espositiva, direzionale. E' un edificio che appare per la prima volta nell'I.G.M. del 1887

categoria di intervento prevista: RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO
(ristrutturazione edilizia nel prg generale RE/1 o RE/2)

NUOVA EDIFICAZIONE

Il nuovo volume previsto dovrà costituire un autonomo corpo di fabbrica con pareti staccate dagli edifici storici esistenti. E' consentito il collegamento a questi attraverso l'utilizzo di elementi chiaramente identificabili e vetrati.

Il volume fuori terra del fabbricato dovrà di massima coincidere con gli inviluppi previsti. Gli inviluppi possono subire delle modifiche non superiori al 10% per giustificate esigenze progettuali.

Per le finiture e gli elementi architettonici é vietato l'uso di materiali che non si inseriscono armoniosamente nell'ambiente quali manufatti plastici ecc.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Nell'area di pertinenza della struttura alberghiera é consentita la realizzazione di strutture sportive e per la ricreazione al servizio dei clienti.

Il parcheggio esistente può essere realizzato interrato sotto il parcheggio esistente, per non utilizzare le aree a parco esistenti.

Le aree scoperte devono essere adibite a giardino alberato con la possibilità di realizzare percorsi pedonali con pavimentazioni in pietra , strutture leggere a carattere stagionale, opere di arredo e giochi per bambini in legno.

Si prescrive la riqualificazione del gazebo, la tutela della porzione di parco rimasta verso la via Miranese e la piantumazione di viali alberati ad alto fusto lungo il perimetro con essenze tipiche dei parchi e giardini storici.



LEGENDA

-  perimetro "progetto norma"
-  sedime nuova edificazione
-  giardino storico da tutelare
-  aree a verde di recente impianto
-  edifici esistenti e categoria di intervento
-  accessi carrai esistenti
-  accessi pedonali esistenti
-  viabilità esistente
-  parcheggio
-  impianti sportivi - zone pavimentate