

COMMITTENTE:



Beni Stabili Spa

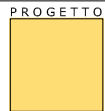
Sede legale: Via Piemonte ,38 - 00187 Roma
 tel. +39.06.36222.1 - 06.36222.745
 www.benistabili.it

PROGETTO:

RECUPERO

COMPLESSO EDILIZIO
 ■ EX INTENDENZA DI FINANZA ■
 ■ EX CONVENTO DI S.BERNARDINO ■
 VIA DEGLI ZABARELLA 54 VIA S.BIAGIO 1

PADOVA



DOTT. ARCHITETTO MORENO CARNIATO
 Via Brigata Marche 53, 31100 TREVISO



Servizi e Controlli per la Progettazione s.r.l.
 via dello Squero 4, 31100 Treviso
 tel 0422 412820 fax 0422 412821 E-mail: secpro@tin.it

DOMANDA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE P.U.A.

338

OGGETTO
PROGETTO

TITOLO
RELAZIONE TECNICA

(corretto n° unità immobiliari da 60 a 65 a pagina 10) **AGGIORNAMENTO (06/02/14)**

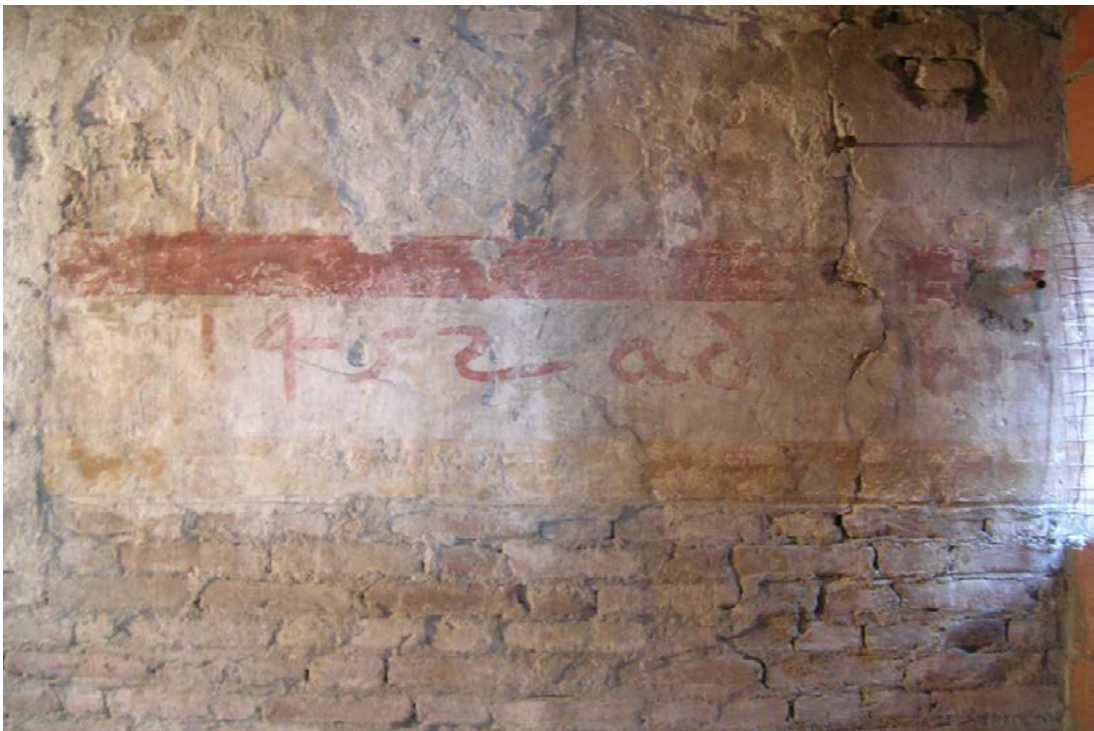
C

DATA AGG.	REV. N°	FILE	DESCRIZIONE DELL'AGGIORNAMENTO	DISEGNATORE	APPR.

EMISSIONE				ELABORATO N.	
DATA PRIMA EMISSIONE	30/05/2013	SCALA	---	17	1
		DISEGNATO	APPROVATO		

RELAZIONE SUGLI INTERVENTI

La presente relazione, riguarda i documenti e il progetti per la richiesta di Autorizzazione alla adozione del **Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)** relativo al complesso edilizio denominato “ Ex Intendenza di Finanza” ed “ Ex Convento di San Bernardino” in via degli Zabarella 54 – via San Biagio 1 – Padova, di cui è già stato richiesto **Parere Preliminare** in data 23.07.2009 (Rif. Nota del 16.10.2009 prot. n° 20569 con parere favorevole)



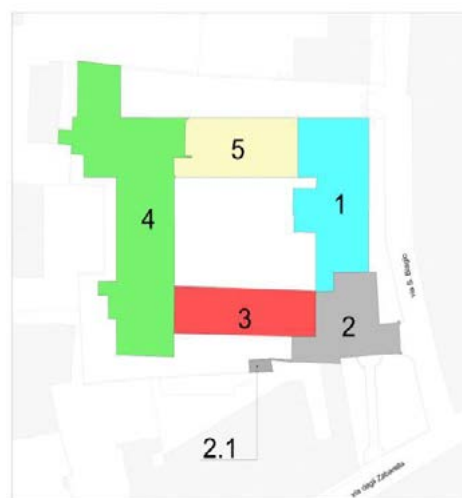
Pittura a fresco su muratura originaria angolo nord-est p. sottotetto edificio ingresso

PREMESSE

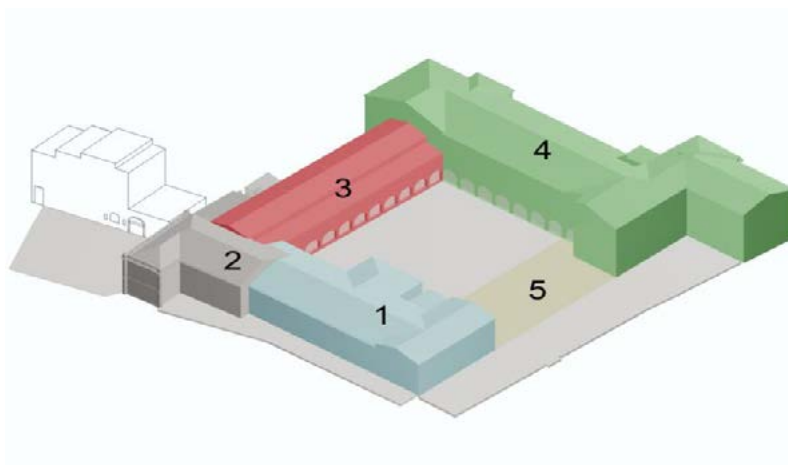
Il complesso edilizio è costituito da diversi “immobili” collegati tra loro, ma connotati **morfologicamente** e **cronologicamente** da diverse caratteristiche.

Ci si riferisce ad “immobili” in quanto pur costituendo un unico complesso edilizio di origine “conventuale”, per effetto delle trasformazioni subite nel corso degli anni in periodi diversi e per le diverse parti che lo costituiscono, si possono individuare **6** corpi di fabbrica con caratteristiche diverse.

- 1 ALA SUD
- 2 EDIFICIO INGRESSO
- 2.1 MAGAZZINO ESTERNO
- 3 ALA OVEST
- 4 ALA NORD
- 5 ALA EST



Tale suddivisione, dipende principalmente dai **tipi di intervento** che ciascuna parte ha “subito” in periodi diversi tra loro e che di fatto ne evidenziano caratteristiche **morfologiche e costruttive** differenti.



ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Come meglio documentato nelle schede di analisi (all.22) di ciascun corpo di fabbrica e nella analisi storica generale del complesso (all. 21), l'origine del "convento" risale agli inizi del '400 e attraverso la lunga serie di eventi storici che lo riguardano viene successivamente trasformato dalle diverse destinazione d'uso, e dai diversi interventi che da queste dipendono.

① ALA SUD

Confina con via San Biagio e comprende una piccola porzione (1 arcata) dell'ala est non più esistente.

E' una delle due ali del chiostro ancora riconoscibile, se pur notevolmente rimaneggiata da interventi recenti (anni '60-'70) e da costruzioni "fuori sagoma" aggiunte, che ne alterano i contenuti morfologici originari.

Caratteristica principale di questa parte del complesso. è la conservazione del **portico a piano terra** e del **loggiato a piano primo** caratterizzati dalle volte a crociera in mattoni originarie e dagli archi verso il giardino interno se pur tamponati in epoca recente.

Una approfondita analisi delle murature costituenti questi elementi e la esecuzione di sondaggi mirati, ha evidenziato l'esistenza delle **colonne originarie** e la possibilità di recuperare buona parte delle arcate prospicienti il chiostro interno.(vedi all. 16.3 risultanze sondaggi)

Le altre parti costituenti il corpo di fabbrica, sono state oggetto di "pesanti" ricostruzioni, con la sostituzione di tutti i solai e della copertura con nuovi manufatti in laterocemento, e con la eliminazione di gran parte delle murature portanti interne sostituire da pilastri in calcestruzzo armato.

Le cornici di gronda verso il chiostro e su Via San Biagio, sono pure in ricostruite in calcestruzzo connotando l'aspetto esteriore con il degrado morfologico subito.

② EDIFICIO INGRESSO

L'edificio che costituisce l'ingresso principale del complesso, è caratterizzato dagli interventi di ricostruzione e ampliamento avvenuti nel 1876 ad opera dell'arch. Benvenisti, allora incaricato di ricomporre l'intera facciata oggi esistente, quale interessante esempio di architettura neogotica.

La ricostruzione è avvenuta sicuramente per ricomporre il fronte del fabbricato dopo la demolizione della **chiesa** collegata al convento a seguito delle ordinanze napoleoniche di inizio secolo (XIX). Il sedime si trovava nell'attuale giardino di ingresso e della stessa rimangono importanti testimonianze nella parete esterna del fabbricato a confine.

Si tratta di un portale "lombardesco" e di 3 nicchie decorate, incastonate nella parete del fabbricato di altra proprietà.

Dall'analisi dei documenti storici e dalle risultanze dei sondaggi effettuati sugli elementi strutturali che costituiscono questo corpo di fabbrica, si può affermare che esso sia il **meglio conservato**, compatibilmente con le trasformazioni anzi dette del 1876.

Sono presenti e riconoscibili alcuni elementi con le caratteristiche originarie (stanza della "portinaja") con soffitto costituito da volta a "botte" e crociere laterali, alcune parti di solaio del P. 1° sono ancora in legno, sono state rinvenute 2 colonne in "ghisa" lavorata allo interno di murature (probabilmente derivanti dagli interventi del 1876) e, dalla accurate indagini eseguite nella muratura originaria verso via san Biagio, si sono rilevate le **finestre gotiche originarie** (a cui l'Arch. Benvenisti si è probabilmente ispirato per la composizione della nuova facciata).

La copertura è in legno, costituita da capriate e da orditura minore, peraltro rinforzate con profilati metallici in epoca recente.

Il solaio del piano secondo, è stato ricostruito in latero cemento, e spostato dalla nuova porzione originaria abbassato per realizzare un archivio ad uso degli uffici finanziari.

La destinazione d'uso recente è stata residenziale con un alloggio di servizio al piano terra e con l'abitazione dello Intendente di Finanza al piano 1°.

La scala interna, dedicata a tale alloggio, non è mai stata presente nelle planimetrie storiche (1809-1828) e compare nella sua configurazione attuale, in una planimetria del 1926.

Per effetto dei lavori succedutesi, risultava un locale “sottoscala” non accessibile da alcuna apertura, su cui sono stati effettuati sondaggi esplorativi che hanno rivelato la **originaria apertura** verso il portico (porta ad arco gotica) porzioni di **fasce decorative**, e un affresco raffigurante una **Madonna con bambino**.

Reperti riconducibili allo impianto e alla funzione conventuale originari.

Nel sottotetto, all’attacco con ala sud, è conservata una porzione di muratura originaria, con “**data**” in affresco **1452**. (vedi all. 16.3.3 risultati sondaggi)

②.1 MAGAZZINO ESTERNO

Si tratta di una appendice aggiunta in epoca recente (“lavanderia”) probabilmente ad uso della residenza dello Intendente di Finanza a questa collegata con scaletta esterna

③ ALA OVEST

Analogamente alla ala sud, è l’altra ala del chiostro ancora **riconoscibile** se pur ricostruita completamente negli anni ’80 del secolo scorso (XX°). Dalle analisi dei documenti di rilievo del 1937 e dai sondaggi effettuati, si nota che ha mantenuto la sezione d’origine a 3 piani, e il portico con le volte a crociera in mattoni originarie.

Dall’esame del progetto di recente ristrutturazione, datato 1978, si nota l’inserimento di un vano scala di ampie dimensioni e del vano ascensore, la sostituzione di tutti i solai con nuovi manufatti in laterocemento e un particolare interessante: allo allaccio con l’ala nord (ricostruita anni ’40 del XX° sec.) prima degli interventi previsti dal progetto, vi era una “porzione crollata” che il progetto prevedeva appunto di ricostruire. Evidentemente così’ rimasta dopo gli interventi di trasformazione programmati e solo in parte eseguiti (ala nord) negli anni ’40.

Le cornici di gronda, sono qui ricostruite in mattoni lavorati che pur denunciando il periodo recente della loro esecuzione, denotano una diversa e mutata sensibilità nella ricostruzione rispetto alla ala sud. (vedi confronto con planimetrie originarie e attuali in allegato 11)

④ ALA NORD

L'ala nord è stata completamente ricostruita e ampliata negli anni '40 dello scorso secolo (XX°).

Con la ricerca dei documenti storici, è stato rinvenuto proprio nello archivio degli uffici finanziari in loco, il progetto redatto dal Genio Civile per la completa **trasformazione** del complesso conventuale in sede degli uffici finanziari datata 1940.

Il progetto, prevede la ricostruzione e l'ampliamento delle ali costituenti il chiostro, pur mantenendo il medesimo sedime della costruzione originaria ed in particolare il porticato perimetrale.

Era altresì previsto un nuovo ingresso su via San Biagio con l'allineamento di tale fronte e con le caratteristiche tipologiche proprie della architettura del periodo.

Ebbene l'ala nord, è stata ricostruita fedelmente secondo tale progetto, ne rivela il periodo storico e le previsioni di trasformazione dello intero complesso.

La costruzione mantiene infatti unicamente il portico a piano terra alla "scala" dello esistente originario mentre il resto degli elementi architettonici, sono ricostruiti secondo lo stile dell'epoca e completamente "fuori scala" rispetto alle originarie dimensioni.

L'edificio è costituito da 3 piani fuori terra in luogo dei 2 originari e le altezze interpiano sono molto superiori alle originarie.

La facciata verso il giardino interno, è rivestita in mattoni a "listello" e ripartita da paraste in "travertino" che contengono le forometrie di dimensioni avulse dal contesto originario.

E' stata mantenuta e **incorporata** allo interno, nel lato nord ovest della costruzione, una **stanza** (rilevabile anche nel 1828) caratterizzata da pilastro centrale e dal soffitto costituito da 4 volte a crociera in mattoni.

I solai sono tutti in laterocemento e con travature in c.a. anche di notevoli dimensioni, mentre invece la copertura è realizzata in legno.

La nuova costruzione, si amplia notevolmente a nord e nord ovest rispetto alle sagome originarie pur mantenendo e utilizzando il sedime delle murature originarie.

5 ALA EST

Questa ala del chiostro è stata **demolita** tra il 1969 e il 1970.

E' stato recuperato dall'archivio in loco dell'Intendenza di Finanza, il carteggio che riguarda tale operazione.(vedi schede analisi edifici all. 22.1). Sono stati pure recuperati i rilievi del 1937 a cura del Genio Civile da cui si rileva la sua consistenza originaria e una planimetria catastale (1926) (vedi in all. 11)

L'edificio era costituito da 2 piani fuori terra e presentava prima della demolizione una distribuzione interna molto simile alla situazione originaria, costituita a piano terra dal **portico** (con archi tamponati) che dava accesso ad ampie stanze di servizio (in origine vi erano cucina e refettorio) e al piano primo da stanze che ricalcavano la disposizione delle "celle" claustrali.

Dalle lettura del carteggio relativo alla demolizione sembra che l'ala est sia stata demolita più che per una presunta precarietà statica, per far posto al parcheggio di automezzi. (vedi in analisi storica all. 21)

PROGETTO

Premessa alla impostazione progettuale per il recupero del complesso edilizio è la lettura della **nota** del Min. per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BB.AA. VENETO OR. LE prot. n° 2754 del 22 Mar. 2005 che alleghiamo alla fine di questa relazione con la quale si è inteso indicare le misure di conservazione da adottare.

Dopo le verifiche dei documenti storici e di ricognizioni e rilievi posto sullo stato di conservazione degli immobili, si è proceduto alla esecuzione di accurate indagini sulle strutture edilizie in elevato per la ricerca e verifica di situazioni “originarie” eventualmente recuperabili.

Come precedentemente descritto nel capitolo relativo alla analisi dello stato attuale e come riportato nelle schede analitiche (all. 22.1) riteniamo significativa la ricerca e gli esiti sulla conformazione originaria dei **portici e loggiati** presenti nella **ala sud**.

Riteniamo altresì significative le indagini effettuate sul **fabbricato di ingresso** con rinvenimento di pareti **decorate** e di altri elementi originari dello immobile, si veda in proposito la ricerca della sezione originaria delle finestre gotiche verso Via S. Biagio, che si sono rivelate del tipo “a tutta altezza” (vedi doc. 16.4)

① RICOSTRUZIONE ALA EST

Si prevede la ricostruzione dell'**ala est** ritenendola fondamentale per la **riconfigurazione delle tipologie spaziali** del palinsesto architettonico.

Si ritiene di proporre una **ricostruzione volumetrica** sulla base della documentazione storica rinvenuta, ma necessariamente “neutra” nei contenuti formali e tipologici. Vengono lasciati a vista i punti di **allaccio** alle ali nord e sud, al fine di consentire la “lettura” della cronologia degli interventi.

② **Eliminazione del parcheggio** di superficie con realizzazione di parcheggio interrato a 3 piani interrati

- ③ **Demolizione di superfetazioni** recenti e meno recenti
In particolare piccoli edifici presenti sul retro ala nord e il fabbricato adibito a vano scala e servizi igienici ridossato alla facciata interna della ala sud.
- ④ **Riapertura archi** del portico a piano terra e del loggiato a piano primo “originari” e presenti nella facciata interna della **ala sud**.
- ⑤ **Eliminazione del vano scala** interno al fabbricato ingresso in quanto non originario e realizzato in epoca relativamente recente unicamente per consentire accesso esclusivo alla residenza dell’ Intendenza di Finanza.
I ritrovamenti di **affreschi** e **aperture originarie** in prossimità dello stesso, testimoniano la diversa impostazione originaria di questi spazi.
Si ritiene che un progetto che ne consenta la rilettura e la valorizzazione, sia in sintonia con le disposizioni delle misure di conservazione indicate dalla Soprintendenza nella nota citata.
- ⑥ Recupero delle **forometrie originarie** e delle caratteristiche originarie della muratura verso Via San Biagio, con il **mantenimento** ed il **restauro** dello intervento nella facciata e ampliamento a sud del 1876 ad opera dell’Arch. Benvenuti.
- ⑦ Restauro e interventi di conservazione (per quanto di competenza) del **portale lombardesco** e delle **nicchie** presenti nella muratura di confine sul giardino di ingresso da Via degli Zabarella
- ⑧ Recupero ed evidenziazione del sedime e o altre parti ruderali della **chiesa** eventualmente emergenti dalla campagna scavi archeologici.
- ⑨ Recupero (ove le altezze lo consentono) dei sottotetti esistenti con le destinazioni d’uso previste dalla VPRG (04.02.2009)

- ⑩ Sarà garantita la visitabilità pubblica (regolamentata) del porticato e del giardino chiostroale, nonché del giardino di ingresso e degli eventuali ruderi della chiesa rinvenuti dagli scavi archeologici. (vedi all. 16.1)

Destinazioni d'uso

Si prevede la realizzazione di n° 65 unità immobiliari diversamente articolate nei vari piani con destinazione direzionale a piano terra (n° 12 unità su n° 20 totali P.T.) e residenziale ai piani superiori.

Caratteristiche progetto

Il progetto di cui si richiede Autorizzazione è funzionale alla adozione da parte della Amministrazione Comunale del **Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)**. Eventuali modifiche e integrazioni a scala edilizia che codesta rispettabile Soprintendenza / Amministrazione vorrà indicare/richiedere saranno presentate nella **futura** richiesta di Autorizzazione per Permesso a Costruire.

Il Progettista

Il Committente