



COMUNE DI LUSIA  
Provincia di Rovigo

PROGETTO DEFINITIVO - ESECUTIVO

**COMPLETAMENTO DEGLI INTERVENTI DI  
RECUPERO DELLA TORRE MOROSINI MEDIANTE  
RISANAMENTO CONSERVATIVO DELLE OPERE  
INTERNE E SISTEMAZIONE ESTERNA DELLE  
RELATIVE PERTINENZE**

**Committente:**

Comune di Lusina  
Viale Europa, 95  
45020 Lusina - RO

**Data:**

Novembre 2020  
Rev.00

**Elaborato:**

**Elab. C**

Relazione paesaggistica

PROGETTAZIONE

Arch. Monica Bagatin  
Ordine degli Architetti e P.P.C. di Rovigo n. 377  
via L. Einaudi 43 - 45100 Rovigo  
archmonicabagatin@gmail.com  
monica.bagatin@archiworldpec.it

COLLABORATORE ESTERNO

Arch. Paes. Chiara Caberletti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Riccardo Resini

**SCHEDA PER LA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA  
DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER LE OPERE  
IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO  
MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA  
(DPCM 12.12.2005: CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO)**

*(aggiornata secondo l'Allegato D di cui all'art. 8, Comma 1 del DPR n. 31 del 13/02/2017)*

## Relazione paesaggistica semplificata

### 1. RICHIEDENTE: (1) PRANDO LUCA, SINDACO DEL COMUNE DI LUSIA (RO)

☐ Persona fisica    ☐ società    ☐ impresa    ☒ ente

### 2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO (2):

Completamento degli interventi di recupero della Torre Morosini di Lusia mediante risanamento conservativo delle opere interne e sistemazione esterna delle pertinenze

### 3. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

☐ temporaneo o stagionale  
☒ permanente:

### 5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

☐ residenziale    ☐ turistico-ricettiva    ☐ industriale/artigianale    ☐ agricola  
☐ commerciale/ direzionale    ☒ altro biblioteca, museo, sala polifunzionale

### 6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

☐ centro o nucleo storico    ☐ area urbana    ☐ area periurbana    ☐ insediamento rurale (sparso e nucleo)  
☐ area agricola    ☐ area naturale    ☐ area boscata    ☐ ambito fluviale    ☐ ambito lacustre    ☒ altro base argine  
Adige, a ridosso del centro abitato

### 7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

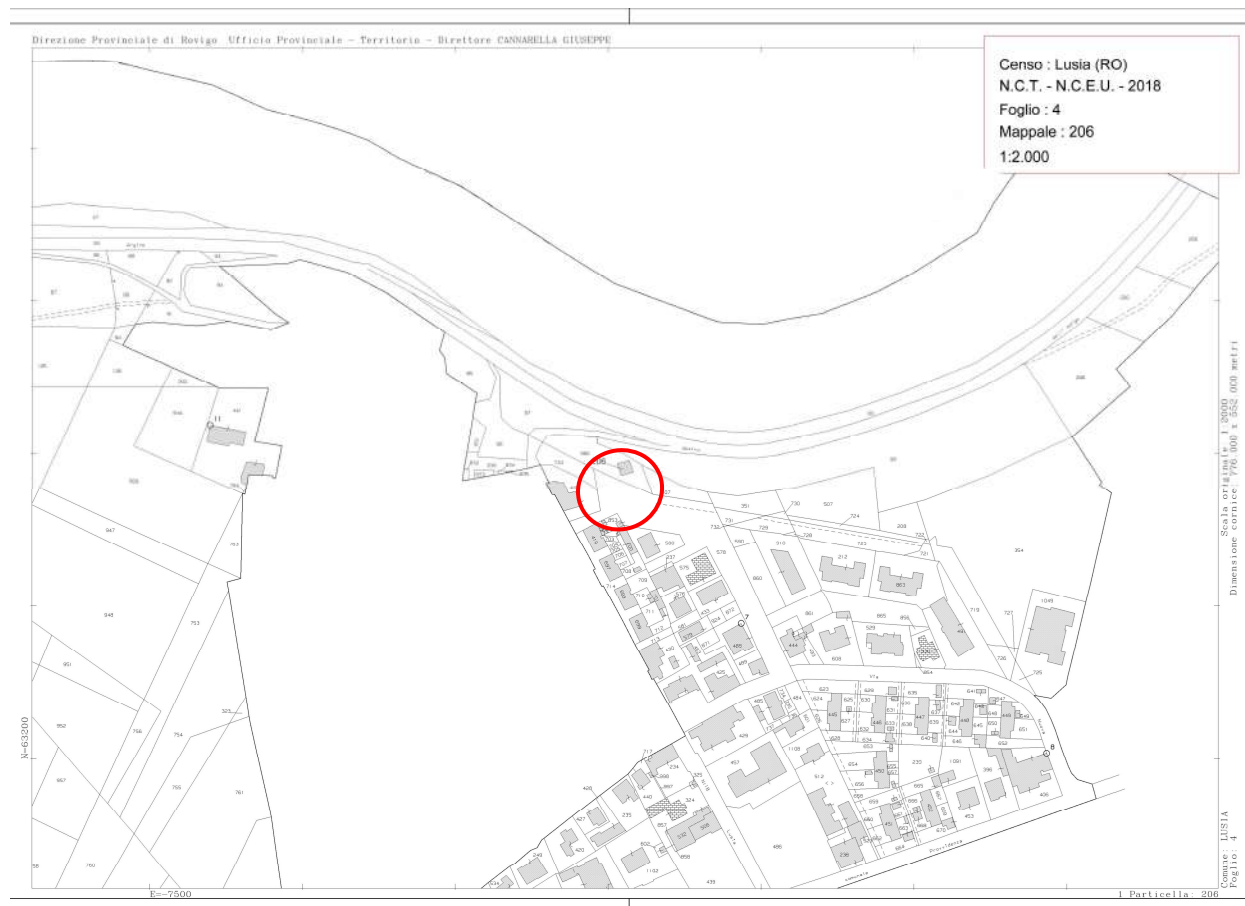
☒ pianura    ☐ versante (collinare/montano)    ☐ piana valliva (montana/collinare)  
☐ altopiano/promontorio    ☐ costa (bassa/alta)    ☐ ambito lacustre/vallivo    ☐ terrazzamento crinale    ☐ altro

### 8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

8a.1) estratto ORTOFOTO



## 8a.2) estratto MAPPA CATASTALE

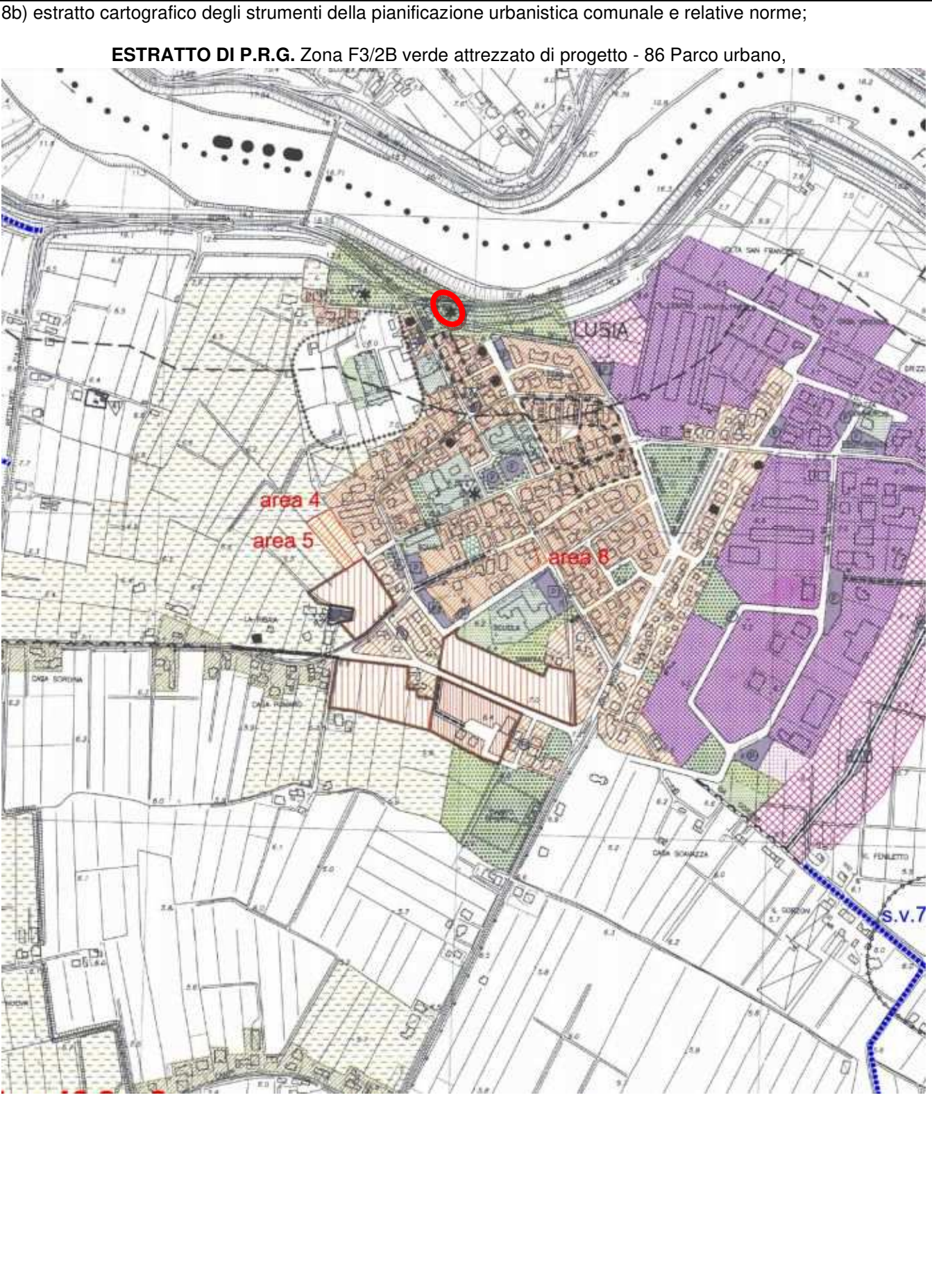


Censuario di Lusia, Foglio 4, Mappale 206, via Torre s.n. - argine destro Fiume Adige.



8b) estratto cartografico degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e relative norme;

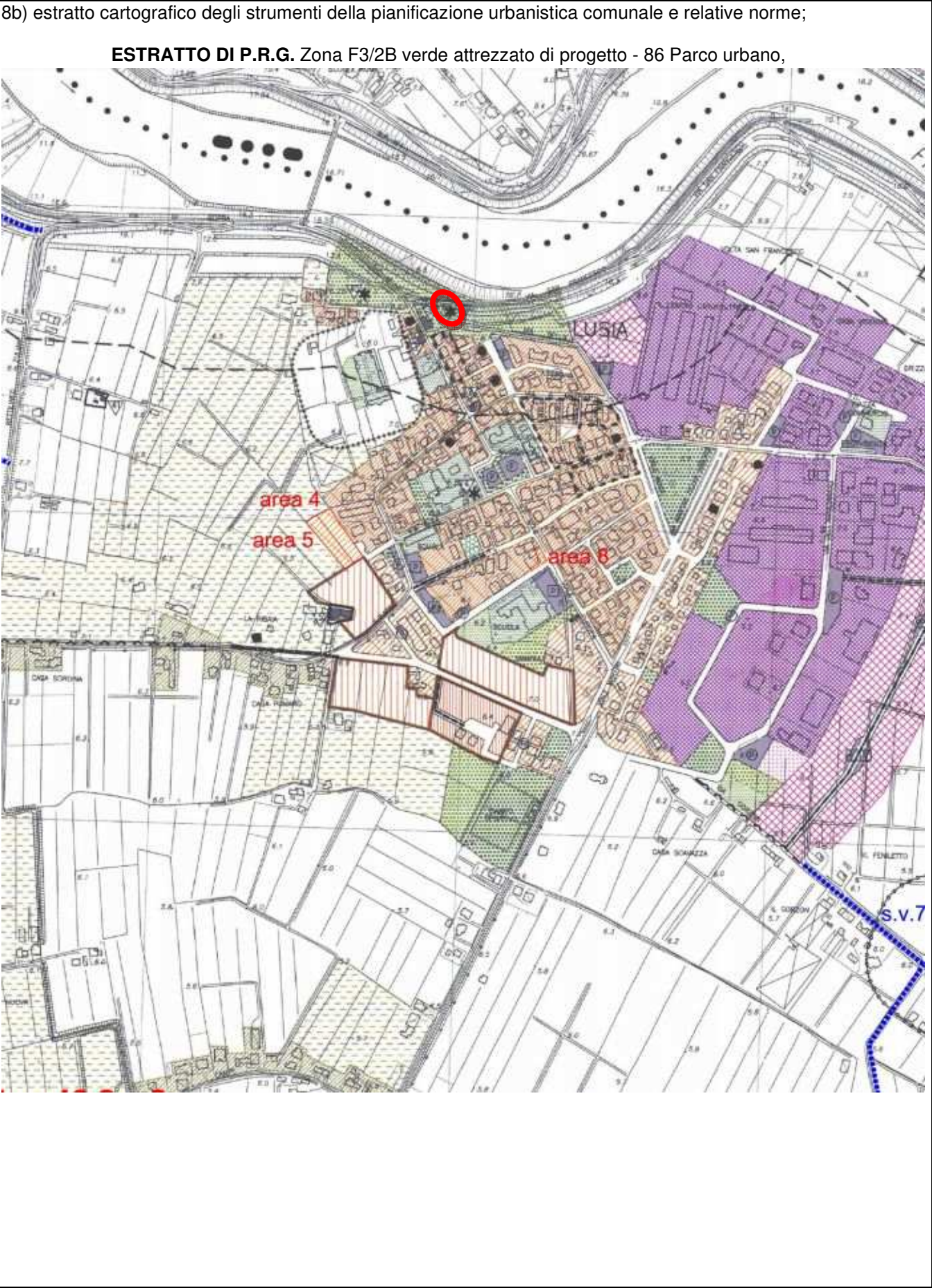
**ESTRATTO DI P.R.G. Zona F3/2B verde attrezzato di progetto - 86 Parco urbano,**



8b) estratto cartografico degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e relative norme;

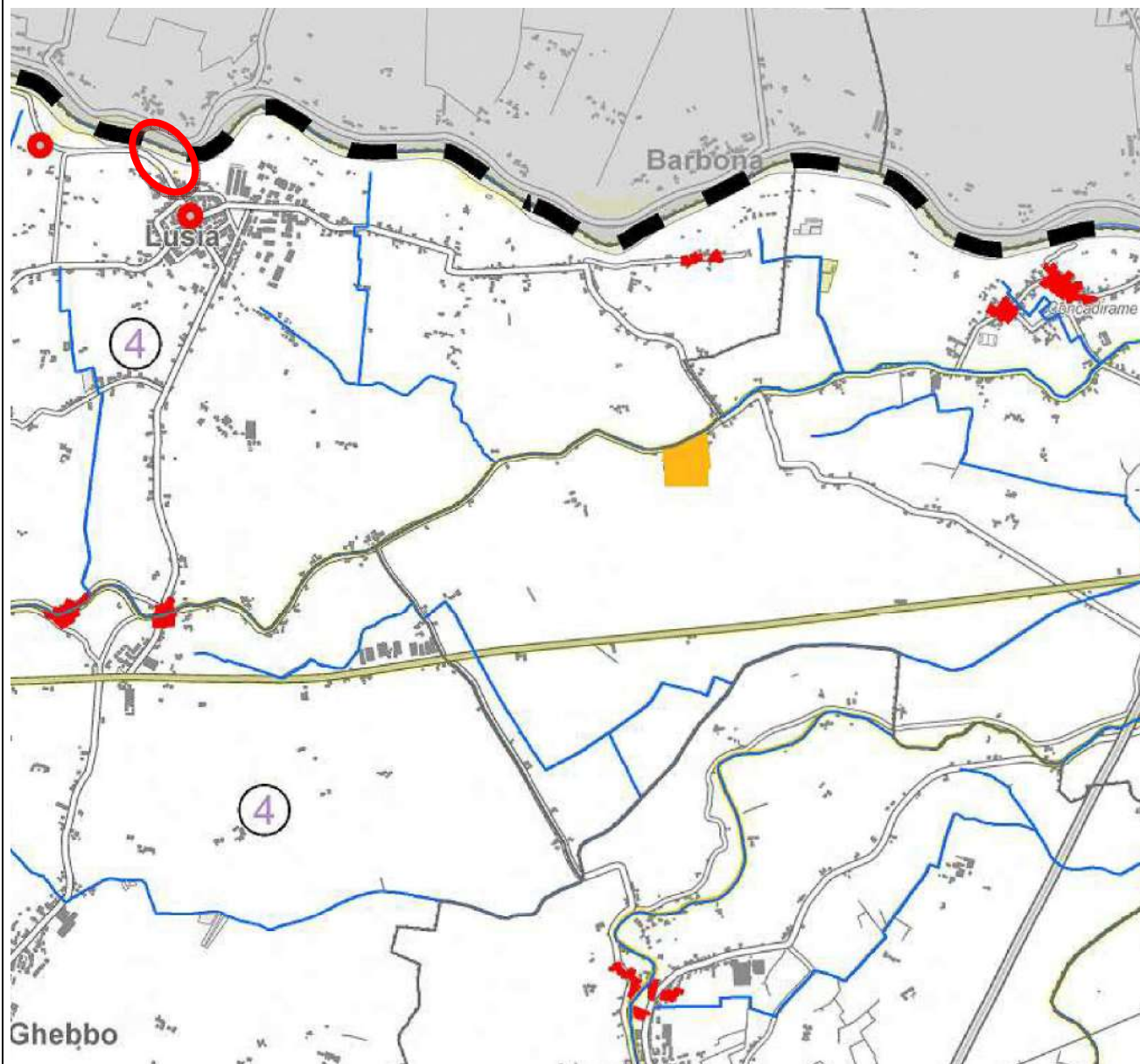
**ESTRATTO DI P.R.G. Zona F3/2B verde attrezzato di progetto - 86 Parco urbano,**

The map displays a complex urban layout with different colored and patterned areas representing various land uses. A red circle is drawn around a small green area at the top center. Other labeled areas include 'area 4' (orange), 'area 5' (red), and 'area 8' (blue). To the right, there are large purple hatched areas labeled 'LUSIA'. On the left, white areas are labeled 'CASA SORONA' and 'CASA ROMANO'. At the bottom, more white areas are labeled 'CASA SCARAZZA' and 'CASA SAN FRANCESCO'. In the bottom right corner, a blue dashed line is labeled 'S.V.7'. The map also shows numerous smaller buildings, roads, and topographical features like hills and water bodies.



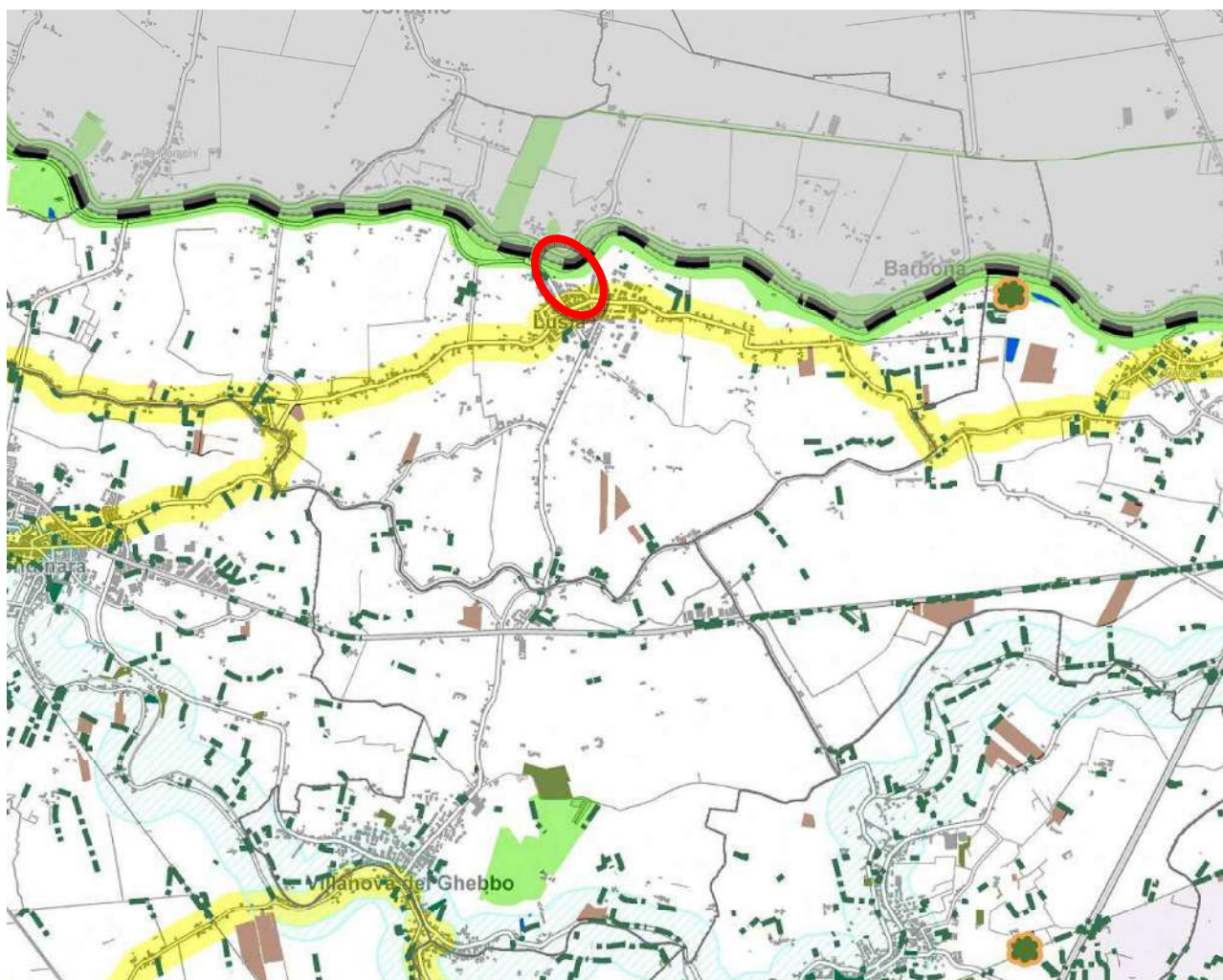
8c) estratto cartografico degli strumenti della pianificazione paesaggistica e relative norme.

**ESTRATTO TAV. 1.1 PTCP . VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

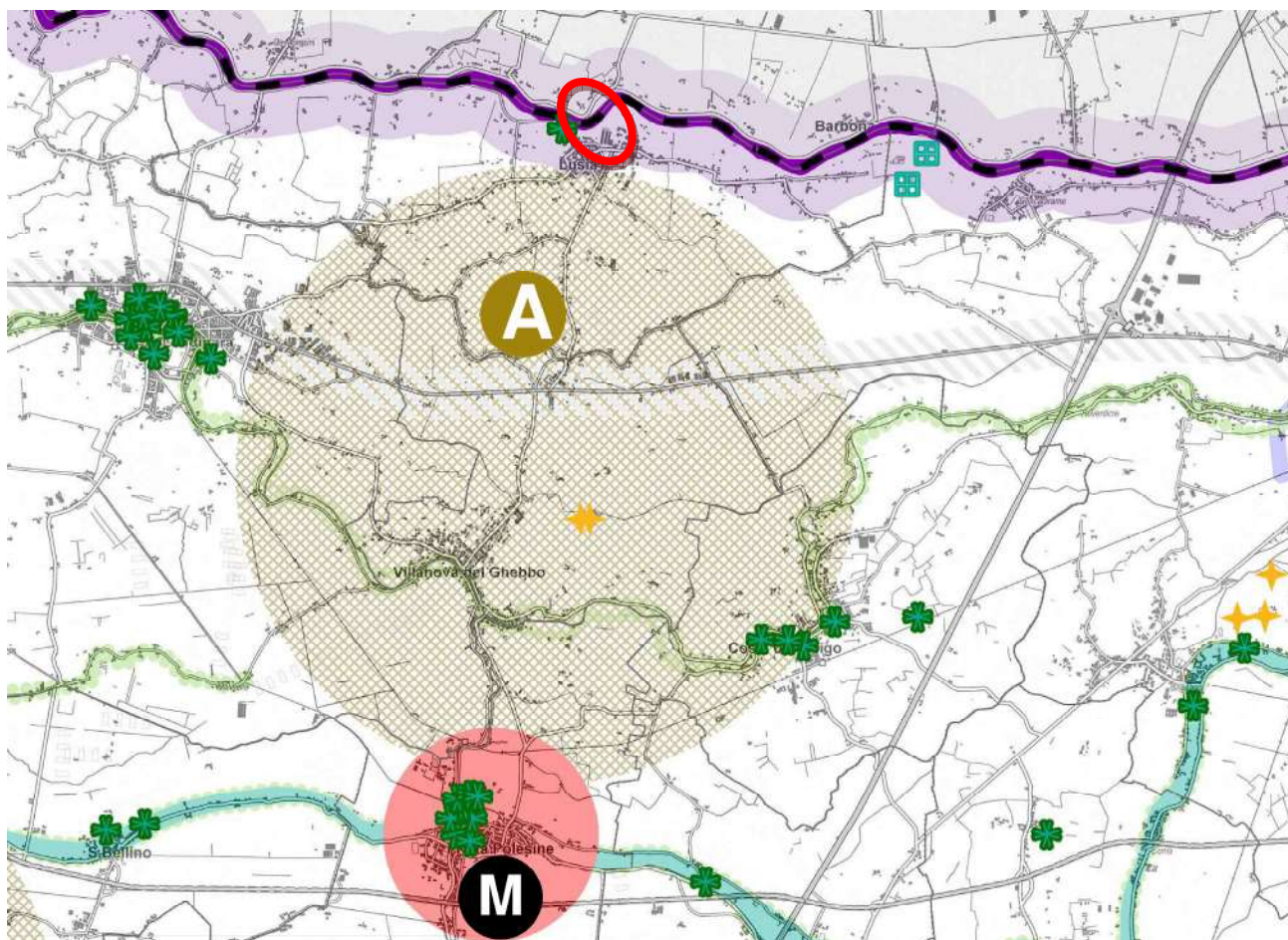




**ESTRATTO TAVOLA 3.1 PTCP . IL SISTEMA AMBIENTALE NATURALE**



## ESTRATTO TAVOLA 5.1 PTCP. IL SISTEMA DEL PAESAGGIO





## 9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE



Foto dall'alto



Vista aerea



Vista da est (Via della Torre)





Vista da est (Via della Torre)





Vista della torre da est



Vista della Torre da sud



**Vista della torre da ovest**

Le riprese fotografiche devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.

**10.a ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art.136 – 141 – 157 D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.):**

☒ cose immobili ☐ ville ☐ giardini ☐ parchi ☐ complessi di cose immobili ☐ bellezze panoramiche

**Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 16 luglio 2002 (trascritto in conservatoria il 08/10/2002 n. 9136 Rg e n. 5872 Rp)**

**10.b PRESENZA DI AREE TULATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.):**

☐ territori costieri ☐ territori contermini ai laghi ☒ **fiumi, torrenti, corsi d'acqua** ☐ montagne sup. 1200/1600 m ☐ ghiacciai e circhi glaciali ☐ parchi e riserve ☐ territori coperti da foreste e boschi ☐ università agrarie e usi civici ☐ zone umide (da D.P.R. 13/03/76 n° 448) ☐ vulcani ☐ zone di interesse archeologico

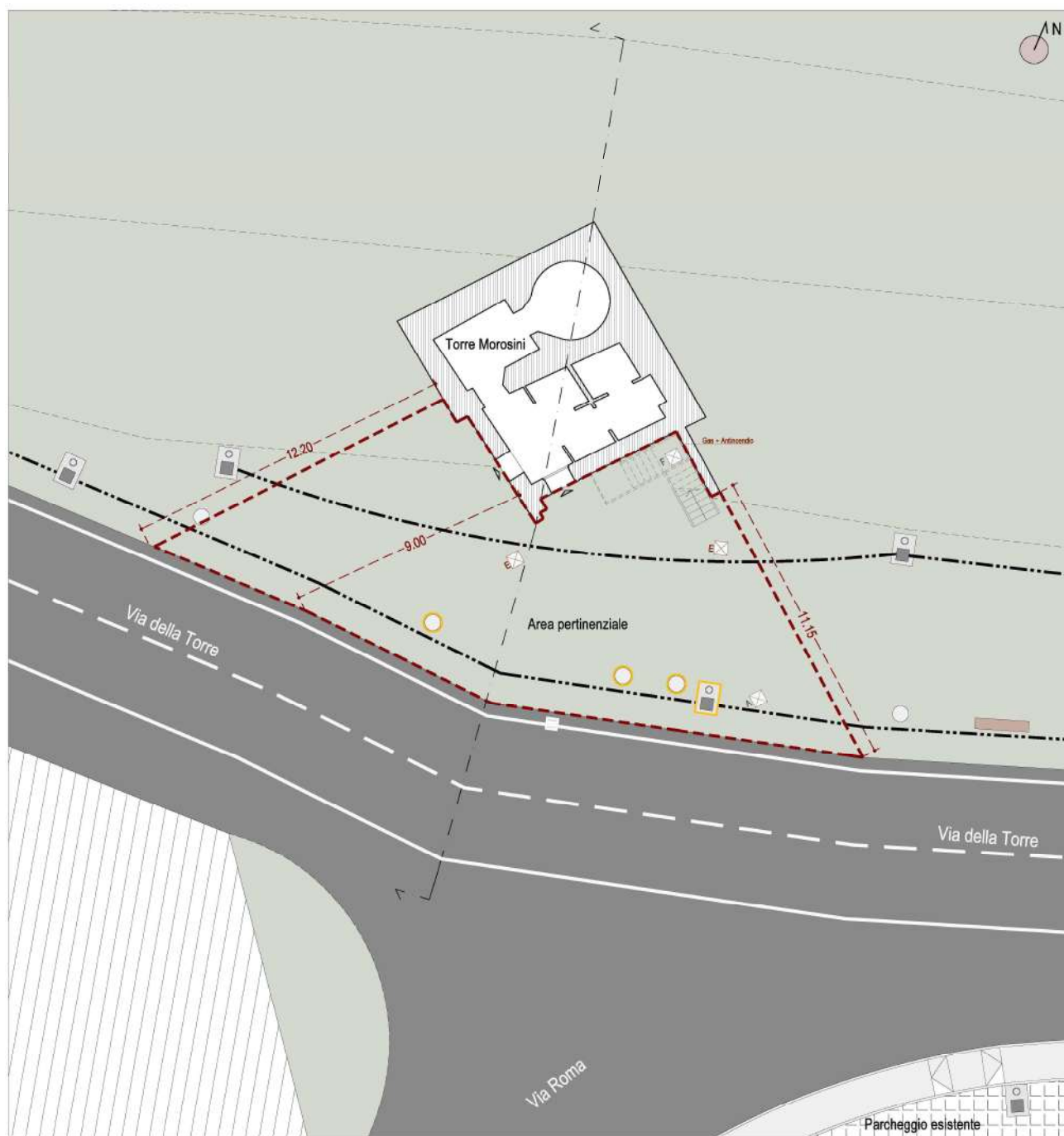
**11. DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA**

Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico (4)

Trattasi di area ricadente alla base dell'unghia arginale del Fiume Adige, in contesto edificato. L'edificio ha valenza storica, ed è sito in contesto a vincolo paesaggistico. La Torre Morosini ad oggi si presenta come uno dei luoghi caratterizzanti del Comune di Lusina, simbolo architettonico con valenza storico monumentale è stata mantenuta dopo le vicende che hanno interessato il territorio nell'aprile 1945. A seguito del bombardamento subito dal centro cittadino infatti Villa Morosini, annessa al castello medievale di cui faceva parte la torre, è andata quasi completamente distrutta.

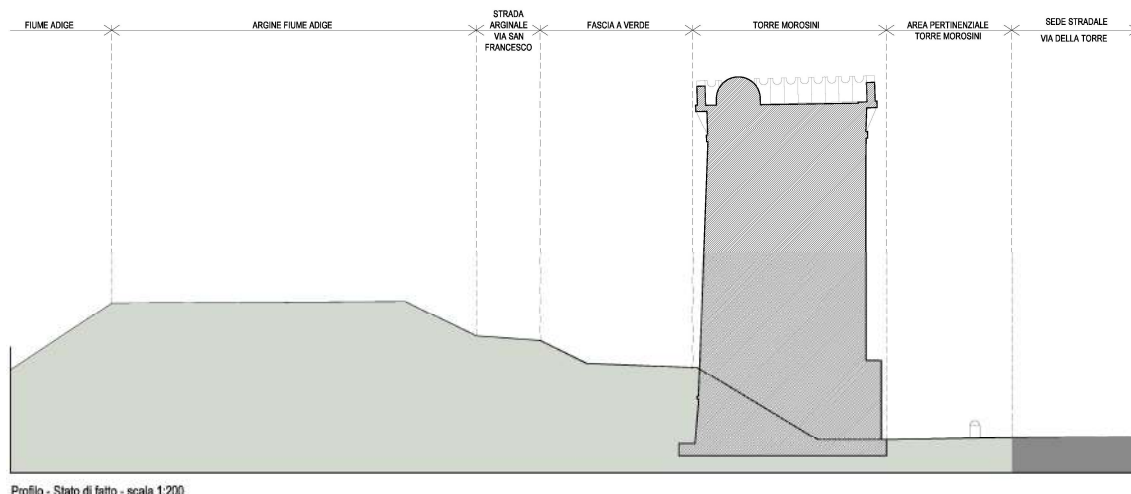
Per la conservazione della Torre Morosini si è intervenuto negli anni con diverse opere di restauro e consolidamento, nonostante ciò attualmente essa presenta diverse problematiche legate alla risalita di umidità, alle infiltrazioni e manca di alcune finiture.

Inoltre le pertinenze esterne del manufatto risultano ad oggi prive di pavimentazione pertanto si rende necessario intervenire sulle stesse per migliorare l'accessibilità alla zona antistante



Planimetria generale - Stato di fatto con individuazione sottoservizi esistenti - scala 1:100





## 12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni, materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO (5)

L'intervento sulla Torre riguarda esclusivamente la realizzazione di opere interne e non andrà ad alterare in alcun modo l'aspetto architettonico esterno delle facciate dell'edificio, né le parti decorative dell'interno.

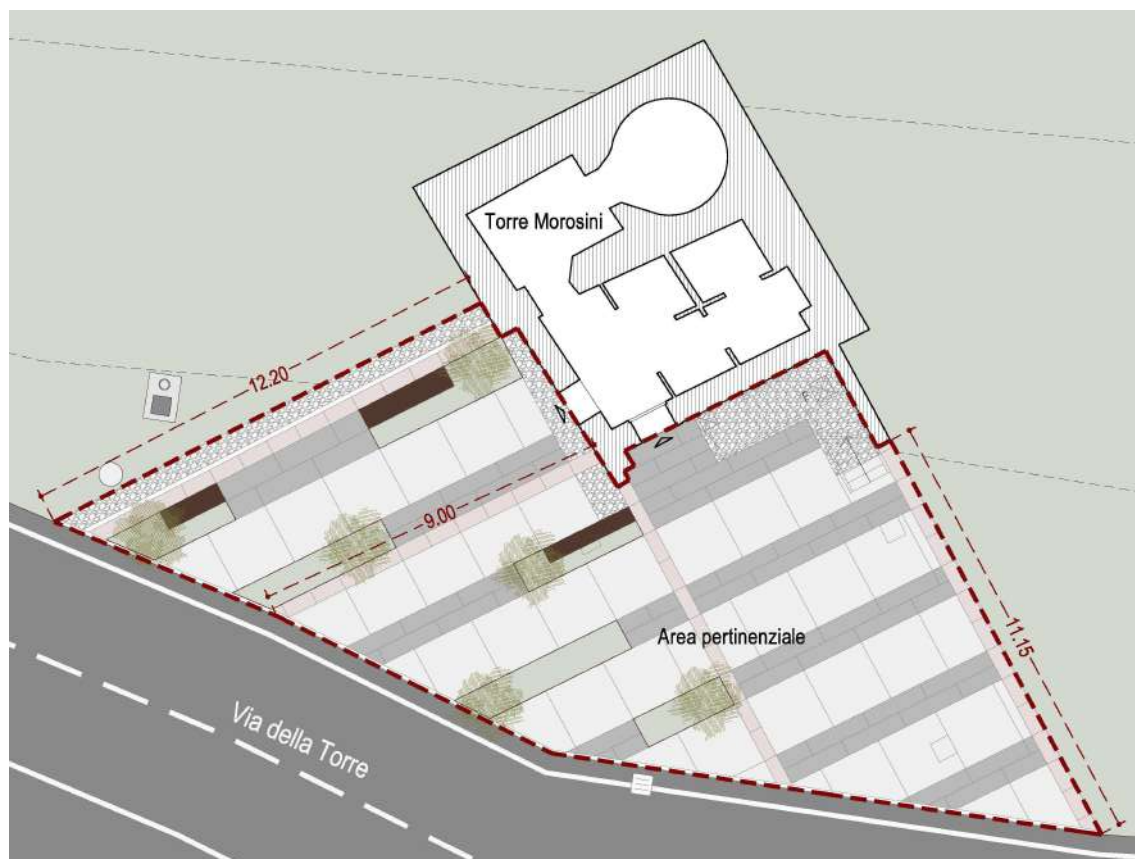
Tali opere, realizzate facendo particolare attenzione alle caratteristiche storico architettoniche del manufatto, consisteranno sostanzialmente in:

- ripristino dei giunti sigillanti della pavimentazione della copertura nonché sigillatura della guaina impermeabilizzante in corrispondenza delle merlature superiori e delle lattonerie alla base della cupola sferica in copertura;
- installazione in copertura, di parapetto di protezione in vetro, collocato parallelamente alle merlature esistenti, con struttura portante metallica non visibile dall'esterno della torre;
- rimozione di intonaci deteriorati, disgregati, incongrui o distaccati dal supporto sottostante;
- rimozione dell'intonaco di recente realizzazione del pilastro della scala a chiocciola, che presenta colature di resina e macchie di ruggine;
- trattamento delle barre metalliche di rinforzo della scala con trattamenti passivanti ed antiossidanti, previa pulizia meccanica della ruggine;
- pulitura meccanica dei parapetti della scala interna e degli architravi di rinforzo delle porte che danno accesso al vano scala, mediante sabbiatura con sabbia silicea per l'asportazione delle incrostazioni, di ruggine e/o strati di vernice impiegati in precedenti interventi, completati da un trattamento con convertitore di ruggine;
- rifacimento delle superfici stonacate interne mediante intonaco a calce (traspirante per le zone a quota 0.00);
- realizzazione di tubo dreno in corrispondenza del locale a quota 0,00, nella fascia di pavimentazione perimetrale in terra naturale per l'allontanamento dell'umidità di risalita dalle murature in variante

temporanea a quanto prescritto dalla Soprintendenza;

- rivestimento-protezione del tubo dreno con ciottoli bianchi di marmo;
- realizzazione di collegamento tra il tubo-dreno ed il sistema fognario esistente, per l'allontanamento dell'acqua di risalita;
- realizzazione di controparete in cartongesso, in corrispondenza dei servizi igienici per garantire la salubrità e la possibilità di igienizzazione dell'ambiente nonché il rispetto delle strutture originali esistenti (pavimento, murature e soffitto a volta);
- opere di completamento servizi igienici (lievo e ricollocazione dei sanitari per la realizzazione delle contropareti perimetrali);
- completamento delle pareti divisorie mediante l'utilizzo di lastre in cartongesso nei locali dei bagni;
- installazione di serramenti interni nei locali di servizio;
- pulitura e trattamento con impregnanti idro-oleorepellenti dei pavimenti in formelle di cotto originali, eventuali stuccature dei giunti degradati e sostituzione della soglia in graniglia di cemento con una lastra di materiale lapideo;
- esecuzione di velatura superficiale di intonaci superstiti e delle volte dei soffitti con due mani di pittura a calce e terre coloranti naturali.

Gli interventi di cui ai punti 2), 8), 9), 10), 11), 13) e 14) sono amovibili, temporalmente identificabili e sarà sempre possibile ripristinare lo stato originario dei luoghi senza creare alcun danno alle strutture originali.



Il progetto per la sistemazione dell'area esterna della torre, ha l'intento di valorizzare in modo rispettoso il monumento, con il fine e l'auspicio che possa diventare data la vicinanza al centro cittadino, al Parco della Rimembranza, nonché del percorso turistico "Destra Adige", un punto di ritrovo e di sosta "all'ombra della torre".

L'area interessata dal progetto è quella prospiciente via Torre, che ha una forma pressoché triangolare.

Per la pavimentazione esterna, compatibilmente alle attuali disponibilità economiche del Comune, sono stati scelti materiali in armonia con le peculiarità del monumento e del luogo.

La delimitazione dell'area occupata dalla pavimentazione di progetto, è determinata dall'antico sedime del corpo principale e dell'ala est della distrutta Villa Morosini, le cui tracce sono ancora ben visibili sulle facciate sud ovest e sud est della torre.

La posizione dell'attacco a terra delle vecchie murature perimetrali di Villa Morosini, sarà evidenziata mediante la posa di lastre di marmo rosa di Verona, rendendo immediatamente leggibile la conformazione del complesso della Villa prima del bombardamento, anche ad occhi non esperti.

Queste tracce in marmo, sono così diventate le linee guida per il disegno del resto dell'area pavimentata, rivestita con lastre di pietra di Luserna nelle fasce adiacenti, alternate a percorsi in calcestruzzo liscio, spolverato a fresco.

L'utilizzo del calcestruzzo, materiale non congruo con l'epoca della Torre, né sicuramente materiale particolarmente di pregio, permetterà al Comune di realizzare in futuro una pavimentazione con materiali più nobili. La finitura superficiale scelta, garantirà nell'immediato un'opera completa e fruibile.

La pavimentazione a ridosso della Torre, sarà realizzata in lastre di pietra di Luserna solo in prossimità dell'ingresso; nella parte rimanente, in attesa di trovare i fondi necessari per il completamento dei lavori di drenaggio, sarà predisposta una fascia in ciottoli di marmo.

La pavimentazione di progetto, sarà quindi realizzata utilizzando ed accostando diversi tipi di materiale, che creano una tessitura ad evocare l'abbinarsi e compenetrarsi delle finiture costruttive della facciata della Torre, continuando la proiezione di tali connotati dal piano verticale al piano orizzontale.

Oltre a ciò si prevede la realizzazione di aiuole verdi, con bordura in acciaio corten, all'interno delle quali verranno piantumati degli arbusti ad ombrello e delle piante tappezzanti perenni. A completamento si prevede l'inserimento di elementi di arredo urbano quali panche e cestini porta rifiuti.

L'area esterna sarà inoltre implementata dai sottoservizi necessari alla corretta raccolta e successivo smaltimento delle acque meteoriche, oltre che l'adeguamento delle dei sottoservizi preesistenti (acquedotto, linee elettriche e di pubblica illuminazione).

La nuova pavimentazione esterna, oltre che migliorare l'accessibilità alla Torre medievale, concorrerà a valorizzare il monumento oggi relegato a margine dell'argine fluviale e del centro abitato.

La natura dei lavori precedentemente elencati, concorrerà a riportare all'antico splendore l'originario aspetto del fabbricato poiché non vengono alterati né i rapporti spaziali con gli elementi ambientali contermini vicini, né le forme o le dimensioni della struttura.

Il rispetto della natura del fabbricato, verrà applicato anche nella scelta delle tecniche costruttive.



### **13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA (6):**

Trattandosi di opere di completamento di intervento manutentivo, che non introducono modifiche all'aspetto esteriore del manufatto, ma vogliono soltanto renderlo fruibile alla popolazione, si afferma che le opere non avranno alcun effetto conseguente, se non quello di valorizzare il bene immobile.

### **14. EVENTUALI MISURE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO (7)**

L'intervento sarà percepibile solo dalle immediate vicinanze della Torre, e solo per la parte riguardante la pavimentazione esterna, per cui si ritiene non vi sia necessità misure di mitigazione paesaggistica.

### **15. INDICAZIONE DEI CONTENUTI PERCETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA VIGENTE IN RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO: CONFORMITA' CON I CONTENUTI DELLA DISCIPLINA**

L'intervento in progetto è conforme alla disciplina urbanistica, edilizia nonché paesaggistica vigente.

Data 24/07/2020

Firma del Richiedente

Firma del Progettista dell'intervento

#### ..... **NOTE PER LA COMPILAZIONE**

- .....
- (1) La compilazione della scheda è a carico del soggetto che richiede l'autorizzazione paesaggistica.
  - (2) L'indicazione della tipologia dell'opera deve essere accompagnata dal riferimento preciso alle fattispecie di cui all'Allegato B.
  - (3) Lo stralcio deve riportare una rappresentazione significativa della struttura territoriale e dei caratteri paesaggistici;
  - (4) La descrizione deve riportare la lettura dei caratteri che effettivamente connotano l'immobile o l'area di intervento e il contesto paesaggistico, (anche con riferimento ai quadri conoscitivi degli strumenti della pianificazione e a quanto indicato dalle specifiche schede di vincolo.) Il livello di dettaglio dell'analisi deve essere adeguato rispetto ai valori del contesto e alla tipologia di intervento
  - (5) La documentazione, in relazione alla tipologia e consistenza dell'intervento, può contenere fotoinserti del progetto comprendenti un adeguato intorno dell'area di intervento desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, al fine di valutarne il corretto inserimento
  - (6) Tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi della tutela. Si elencano, a titolo esemplificativo, alcune delle possibili modificazioni dell'immobile o dell'area tutelata:
    - cromatismi dell'edificio;
    - rapporto vuoto/pieni;
    - sagoma;
    - volume;
    - caratteristiche architettoniche;
    - copertura;
    - pubblici accessi;
    - impermeabilizzazione del terreno;
    - movimenti di terreno/sbancamenti;
    - realizzazione di infrastrutture accessorie;
    - aumento superficie coperta;
    - alterazione dello skyline (profilo dell'edificio o profilo dei crinali);
    - alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale);
    - interventi su elementi arborei e vegetazione
  - (7) Qualificazione o identificazione degli elementi progettuali finalizzati ad ottenere il migliore inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto in cui questo è realizzato.

rif. prot. n. 17899/20

Comune di Lusia  
Viale Europa, 95  
45020 LUSIA (RO)

PEC:

Provincia di Rovigo
Prot: P/GE 2020/ <u>29400</u>
del <u>14/10/2020</u>
UOR: Area Lavori Pubblici e Ambiente
Class.: 07 03 Fasc.: //

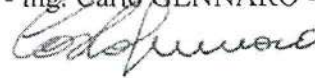
**Oggetto:** Autorizzazione Paesaggistica con procedimento semplificato art. 146 D.Lgs. n. 42/2004 – D.P.R. 13/02/2017 n. 31 – Risanamento conservativo di "Torre Morosini" e sistemazione degli adiacenti spazi esterni.  
Ditta: Comune di Lusia.  
Comune: Lusia.

Con la presente si comunica che con nota prot. n. 19379 del 13/10/20 è stata trasmessa alla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio, copia completa della documentazione tecnica relativa all'istanza in oggetto, al fine di acquisire il parere vincolante di cui all'art. 11 comma 5, del DPR 31/2017.

La presente costituisce per il Comune di Lusia, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dalla L. 241/1990, comunicazione di avvio del procedimento, che si concluderà, entro il termine di 60 giorni dalla data di acquisizione dell'istanza.

Distinti saluti.

Il Dirigente  
dell'Area Lavori Pubblici e Ambiente  
- ing. Carlo GENNARO -



GA/ga

**REFERENTE DELLA PRATICA**  
ing. Giovanni ANDRIOTTO  
telefono 0425 386878  
telefax 0425 386850  
posta elettronica [giovanni.andriotto@provincia.rovigo.it](mailto:giovanni.andriotto@provincia.rovigo.it)

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
ing. Carlo GENNARO  
telefono 0425 386878  
telefax 0425 386850  
posta elettronica [area.territorio@provincia.rovigo.it](mailto:area.territorio@provincia.rovigo.it)