
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA
DELLA FRAZIONE DI CAMPOCROCE
(ai sensi dell'art. 19 della L.R. n° 11/2004)

COMMITTENTI:

Comune di Mogliano Veneto (TV)
Piazza Caduti - 31012 Mogliano Veneto (TV)

Cremona Vision S.r.l.
Viale Trieste, 45 - 36075 Alte di Montecchio Maggiore (VI)

PROGETTISTI:

Architetto Sergio Marton
Via A. De Gasperi 17 – 31022 Preganziol (TV)

Architetto Salvina Sist
Dirigente II° Settore Comune di Mogliano Veneto (TV)

ELABORATO :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

li, 15 maggio 2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblico-Privata interessa un'ampia area della frazione di Campocroce.

Detta area in parte proprietà della ditta CREMONA VISION S.r.l. ed in parte del Comune di Mogliano Veneto, risulta ubicata nella zona centrale della frazione ed in modo particolare è prospiciente alla storica Filanda Motta e Villa Calzavara, ove da tempo è prevista la costruzione di un'ampia piazza pubblica che ne valorizzi il contesto e la valenza storico-architettonica.

Parte dei terreni interessati dal Piano Particolareggiato confinano verso Ovest con l'attuale centro edificato della frazione e risultano essere il naturale ampliamento allo sviluppo urbano del paese di Campocroce.

Il piano, prevede l'utilizzo della volumetria pari a 18500 mc di proprietà della CREMONA VISION S.r.l. appartenente ad un Piano Attuativo di carattere residenziale, individuato nella Variante al PRG del Comune di Mogliano Veneto dalla sigla C2/16. Detto Piano Attuativo è stato approvato dal Consiglio Comunale in data 19.10.2004, delibera n. 79. Il Piano Attuativo oltre alla proprietà della CREMONA VISION S.r.l. interessava anche delle aree verso Ovest di altra proprietà. Attraverso queste ultime, la progettazione prevedeva l'accesso a tutto il P. di L.; poi a seguito di notevoli trasformazioni territoriali dovute principalmente alla costruzione del passante di Mestre la viabilità è stata fortemente modificata facendo venir meno anche le indicazioni viarie del Piano Attuativo approvato nel lontano 2004.

La soluzione proposta attraverso il presente Piano Particolareggiato prevede innanzitutto il mantenimento dell'originaria cubatura attribuita alla proprietà CREMONA VISION S.r.l. pari a 18500 mc; detta cubatura, certamente intensiva nell'area di proprietà della suddetta ditta nella zona C2/16, viene traslata in parte (4500 mc) in un'area appartenente al mappale 72 sempre di proprietà della ditta interessata, ubicata tra la Strada Vicinale della Chiesa e la strada per Zero Branco creando un nuovo ambito definito zona C2/16 bis.

In questa area, il Piano Particolareggiato prevede la costruzione di un unico edificio complementare alla futura piazza pubblica che verrà realizzata dal Comune di Mogliano Veneto. Tale edificio a destinazione commerciale, direzionale e residenziale dovrà riportare caratteristiche architettoniche nel rispetto delle retrostanti costruzioni storiche individuate nella Filanda e nella Villa Calzavara.

Il posizionamento dello stesso non andrà assolutamente ad ostruire le retrostanti costruzioni citate, contribuendo a valorizzare un unico grande ambito edilizio attorno alla centralità della futura piazza di Campocroce.

L'edificio dovrà anche contenere un passaggio pubblico al fine di garantire un percorso pedonale di collegamento tra la Filanda e le attrezzature sportive, sociali e scolastiche poste ad Ovest della frazione, così come previsto nel PRG vigente. Nel dettaglio tale proposta di massima viene riportata nell'allegata Tav. 3.

Nell'ambito a Nord si individua il perimetro della nuova zona denominata C2/16 che viene suddivisa dall'area di altra proprietà posta ad Ovest denominata C2/16 ter.

Il PUA definito nell'area C2/16 avrà una cubatura complessiva di mc 14000, di cui 2900 mc (I° stralcio), potranno essere realizzati successivamente all'approvazione del presente Piano Particolareggiato, gli altri 11100 mc (II° stralcio) potranno essere realizzati solo successivamente all'approvazione del Piano degli Interventi da parte del Comune di Mogliano Veneto.

Come si evince nella Tav. 3, la viabilità d'accesso al Comparto C2/16 viene garantita direttamente dalla Strada Vicinale della Chiesa senza interferire con aree di altra proprietà.

Relativamente al Comparto C2/16 ter la volumetria sarà pari a mc 3637,50 così come approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 79 del 19.10.2004 e l'intervento potrà realizzarsi attraverso un permesso di costruire come stabilito dalle NTA del presente Piano Particolareggiato.

La viabilità d'accesso a quest'ultimo intervento sarà completamente autonoma e garantita direttamente dall'adiacente Via Sambughè.

Attraverso il presente Piano Particolareggiato i proponenti possono garantire finalmente lo sviluppo della frazione di Campocroce secondo i seguenti punti:

- *cessione a titolo gratuito di un'area di circa mq 20992 da parte della ditta CREMONA VISION S.r.l. al Comune di Mogliano Veneto, per la costruzione di una piazza pubblica da molto tempo programmata e per la realizzazione della quale lo stesso Comune di Mogliano Veneto dispone di finanziamenti regionali.*
- *La possibilità di creare attraverso gli ambiti definiti dalle zone C2/16 e C2/16 ter, uno sviluppo di carattere residenziale (più volte richiesto dalla popolazione) al paese di Campocroce, attraverso un equilibrato progetto urbanistico rispettoso dei luoghi maggiormente significativi del paese ed anche delle recenti infrastrutture che hanno segnato il territorio e la sua recente conformazione.*
- *La possibilità di edificare nell'ambito individuato come C2/16 bis una costruzione polifunzionale attigua alla futura piazza, creando anche strutture di carattere commerciale/direzionale di cui la frazione abbisogna per favorire le giuste condizioni di sviluppo urbano e sociale.*

Quanto sopra descritto rappresenta la volontà da parte del Comune di Mogliano Veneto e da parte della CREMONA VISION S.r.l. di dare seguito all'Accordo di Pianificazione del 17 aprile 2014 attraverso il presente Piano Particolareggiato, ben consci che gli interventi proposti risulteranno determinanti ad una buona pianificazione e ad un corretto sviluppo urbano e sociale del paese di Campocroce .

Architetto Sergio Marton

Architetto Salvina Sist

li, 15 maggio 2014