



Comune di Mogliano Veneto

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE "C2/32"**  
Via Falcone e Borsellino – Mogliano Veneto  
**VARIANTE**

Residenze Le Ville dei Fiori

Comune di Mogliano Veneto  
**16 LUG. 2015**  
Prot. n. 23820  
Cat. .... C. .... S. ....

**zenit**

**ZENIT** s.r.l.  
*[Signature]*

Zenit s.r.l. - via Castellana 39/d - 31100 TREVISO  
Tel 0422-3597 - Fax 0422-359898 - C.F. e P.IVA: 04035270285 - Info@zenit-immobiliare.com

<b>Oggetto:</b> <b>Valuazione Paesistico Ambientale</b>	<b>Tavola:</b>	<b>Data:</b>
	<b>VPA</b>	16.07.2015
		<b>scala:</b>

**Progetto Urbanistico:**

**ORDINE degli ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI della provincia di TREVISO**

**PAOLO GUGLIELMIN**  
n° 992  
SEZIONE A  
settore architettura

**ARCHITETTO**

**Paolo Guglielmin architetto**

via Bastia Vecchia, 14D - 31033 Castelfranco Veneto (TV)  
tel +39 0423 497 899 - cell: +39 348 6714 404 - e\_mail: pgarchitetto@alice.it

**Progetto Esecutivo:**



**Ing. Milko Roncato**  
via Brenta n. 21/a - 31030 Veduggio (TV)  
0423451577-0423432953 milkoroncato@libero.it

## **1 - AMBITO DI INTERVENTO E VINCOLI PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

L'intervento interessa un'area compresa tra il Terraglio e la linea ferroviaria Venezia-Treviso in località Marocco. Ad essa si accede da via Falcone e Borsellino.

Il PALAV assoggetta l'area ai seguenti regimi normativi:

- art. 38 della N.D.A.: "Aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti", che interessa la superficie dell'intero intervento;
- art. 33 bis delle N.D.A.: "Percorsi di valore storico-monumentale", che interessa una fascia di 100 metri a partire dall'asse del Terraglio.

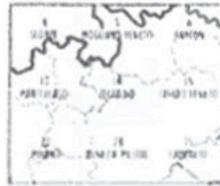
Una fascia larga 200 metri dell'asse di quest'ultimo è invece soggetta alla legge 1497/39.

Il tutto rappresentato negli estratti cartografici che seguono.



ESTRATTO C.T.R. 1:5000

14 <sup>o</sup>
ZELARINO
sezione C.T.R. 127070



## **2 - STATO ATTUALE DELL'AMBITO DI INTERVENTO**

L'area comprende le infrastrutture di un precedente P.d.L. realizzato per intero nella sua volumetria tuttavia non ancora sottoposte a collaudo ed in stato di notevole degrado. Il resto è costituito da un vasto territorio in parte coltivato ed in parte in stato di abbandono.



VISTA 1. Vista panoramica del contesto paesaggistico verso il Terraglio.



VISTA 2. Vista dell'area di intervento verso la zona interessata dalla viabilità di piano (variante SP64).



VISTA 3. Vista dell'area di intervento extra ambito in prossimità della ferrovia.



VISTA 4. Scorcio del terraglio e della Lottizzazione in direzione Mogliano Veneto.  
Sullo sfondo le formazioni arboree di valore ambientale.



VISTA 5. Scorcio del terraglio e della Lottizzazione in direzione Mestre-Venezia.

### **3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'intervento attua quanto previsto dalla variante PALAV n° 30 che, per quanto concerne quest'ambito territoriale, segue le direttive contenute nell'art. 33 bis delle N.D.A. del PALAV qui sotto riportate.

- “Individuare e salvaguardare complessi di ville, i parchi, i sistemi di alberature in fregio o comunque connesse ai percorsi, gli elementi morfologici significativi (quali fossati, tratturi, ecc.), nonché gli ambiti di interesse storico-ambientale;
- predisporre adeguate soluzioni per rimuovere le situazioni di degrado paesaggistico e ambientale, con particolare riguardo alle aree abbandonate o mal utilizzate, agli edifici od dalle destinazioni d'uso incongrue, alle situazioni di congestione funzionale;
- prevedere la sistemazione organica degli accessi esistenti”.

-

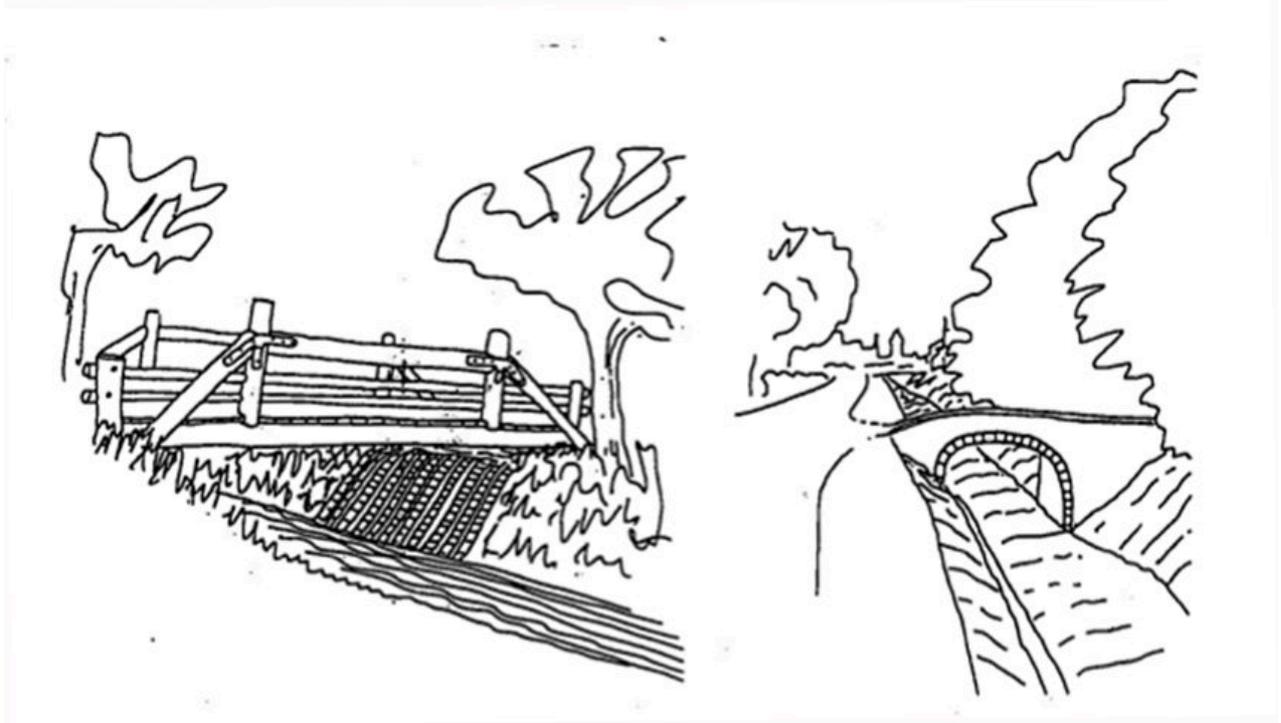
Il progetto prevede:

#### **A - Verde ed infrastrutture**

- La riqualificazione di completamento delle opere di urbanizzazione esistenti;
- la realizzazione di un ponte di legno come accesso ciclo-pedonale in corrispondenza dell'esistente fermata di servizio di trasporto pubblico;
- la realizzazione di un percorso ciclopedonale ed inerenti attrezzature nell'area destinata a F1.3 stessa;
- la riqualificazione ed di completamento dell'area destinata a F1.3 in prossimità della ferrovia;
- la salvaguardia del parco annesso all'ex villa Gris con la creazione di un'adeguata barriera arborea;
- la creazione di una barriera arborea ed integrazione di quella esistente lungo il Terraglio.

Per quanto concerne le soluzioni progettuali date agli interventi sopradescritti si sono utilizzati i sussidi operativi allegati al PALAV, in particolare:

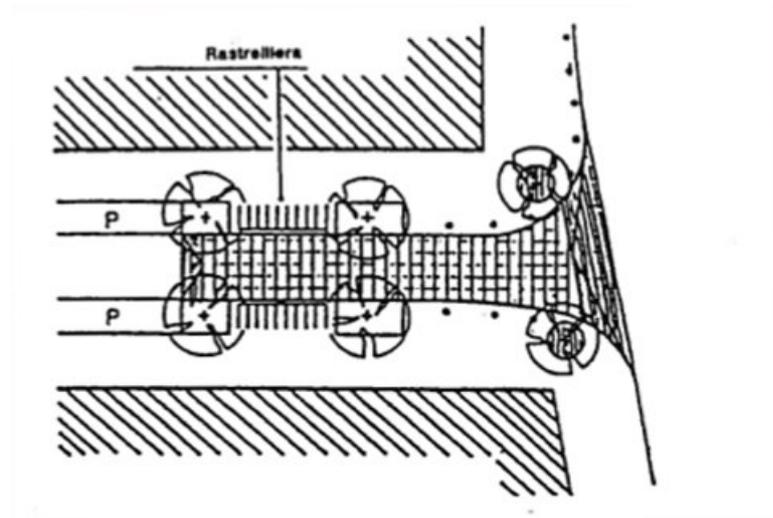
a - ponte di legno (vedi tav. 5).



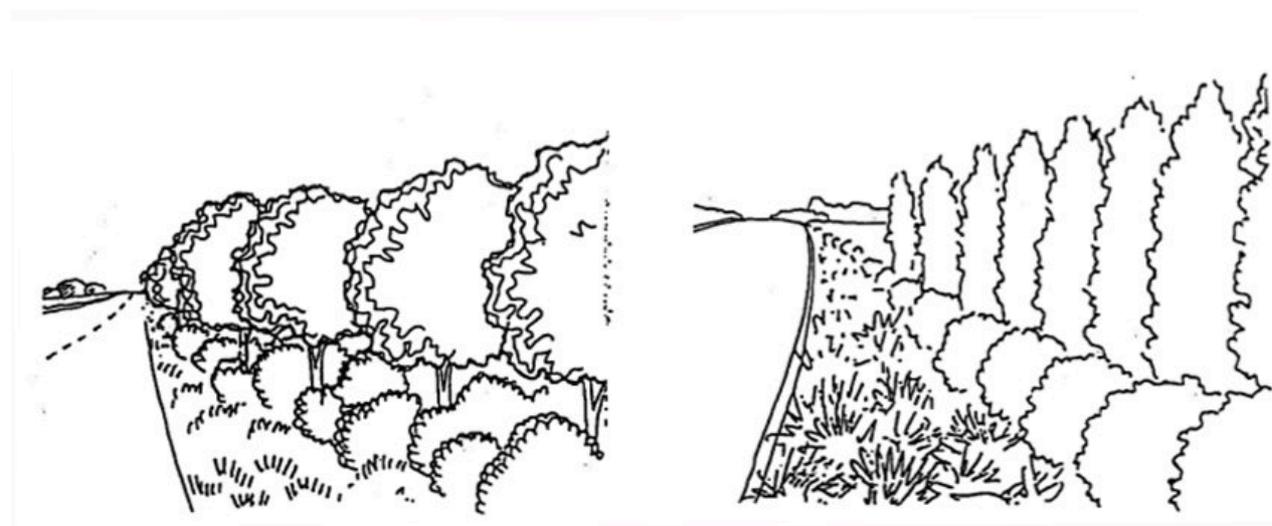
Sono da preferire ponticelli in legno in mattoni, in materiale lapideo o anche in calcestruzzo purché con forme e materiali di finitura appropriati.



b - pista ciclopedonale (vedi tavv. 4 e 5).

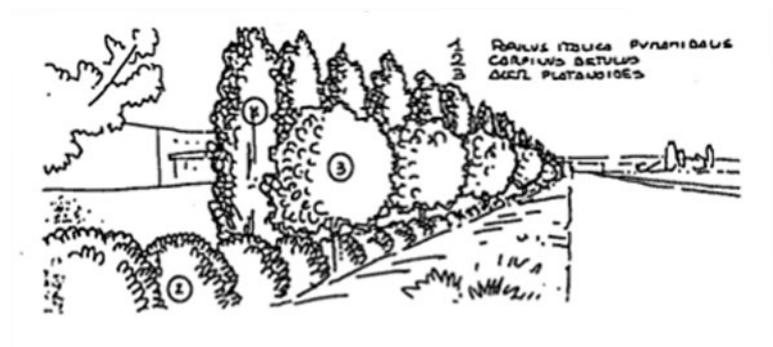


b - barriere di verde (vedi tavv. 4 e 5).



Schema visivo/Barriera antirumore

piantazione mista di grande altezza  
per barriere protettive



Piantazione mista di grande altezza per schemi visivi

E barriere antirumore/inquinamento atmosferico.

## B – Interventi Edilizi

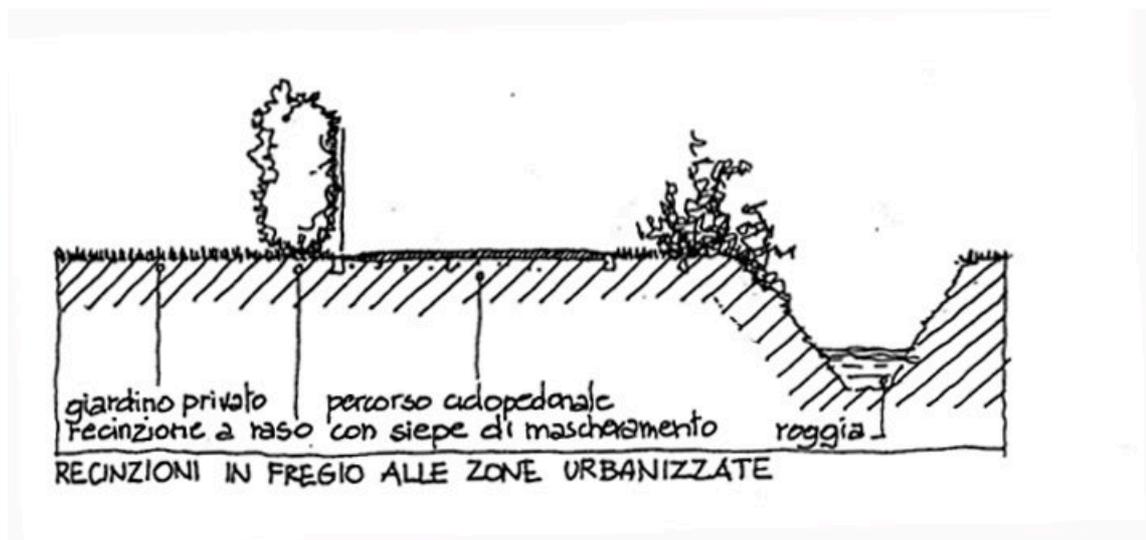
Gli edifici previsti insistono su due distinte aree. Quella ad est in via Falcone e Borsellino si rapporta con il Terraglio con ex Villa Gris. La tipologia abitativa qui prevista è di tipo estensivo (schiera, binata, singola o blocchi di piccola dimensione).

La parte ad ovest si relaziona invece con la ferrovia. Lo schema edilizio qui previsto è di tipo estensivo (schiera, binata, singola o blocchi di piccola dimensione), e rispetta sia la scelta tipologica sia la linea direttrice di sviluppo.

Per quanto concerne l'osservanza delle indicazioni dei sussidi operativi allegati al PALAV in merito alla "Qualità dell'abitare" ed alle "Recinzioni" si faccia riferimento alle tavv. 4 e 5 di progetto e relativa normativa.



Sezione che indica gli accorgimenti per la protezione dell'inquinamento acustico e visivo di un nucleo residenziale



Per quanto concerne la compatibilità degli interventi con il contesto paesaggistico-ambientale, oltre alla presente valutazione ed alle tavole in quest'ultima richiamate, si faccia riferimento alle puntuali indicazioni contenute nella "Planivolumetrico e standard".

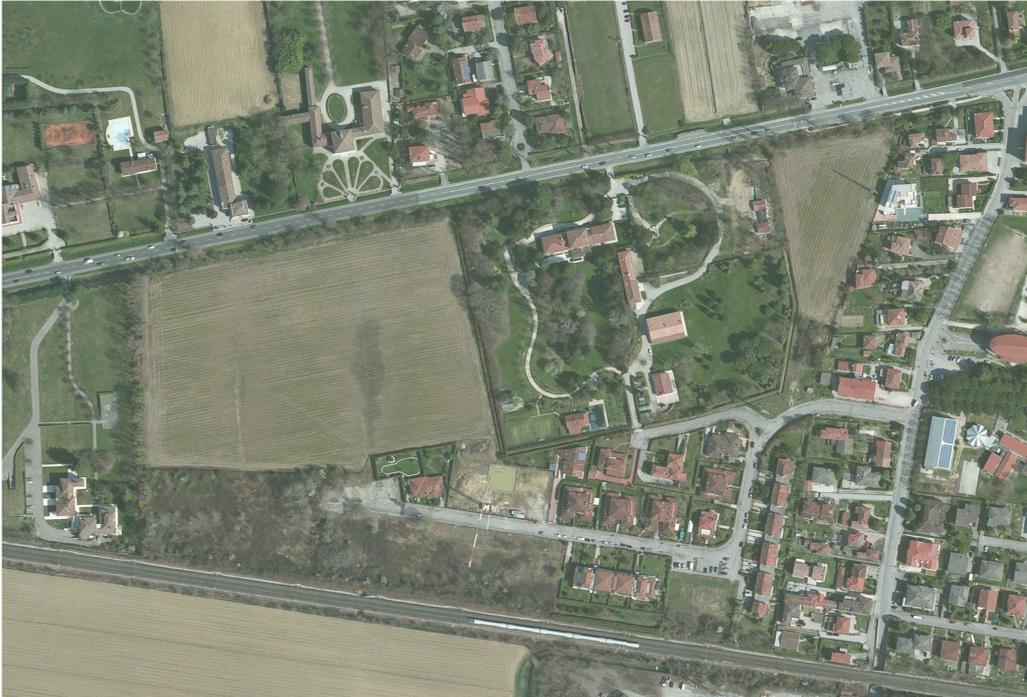


foto piano dell'area di intervento



foto piano con inserimento progetto (sagome edifici non vincolanti)

*Mogliano Veneto, li luglio 2015*

*Per la "Ditta Lottizzante"*

*Per i progettisti  
architetto Paolo Guglielmin*