



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

---

### 1. PREMESSA

#### 1.1 Centralità e potenzialità

Il Piano di Recupero contiene l'area denominata ex-Macevi, situata in prossimità del centro storico della città di Mogliano Veneto. L'ambito è il risultato della dismissione, ormai avvenuta da tempo, della funzione legata all'attività dell'omonima azienda specializzata nella produzione di manufatti in cemento. Dal trasferimento dell'azienda e dalla dismissione del campo sportivo della proMogliano, l'area è rimasta in stato di "abbandono" da decenni rivestendo sporadicamente il ruolo di parcheggio durante particolari manifestazioni della città.

Il Piano di recupero è segnato da seguenti vincoli:

- vincolo di distacco cimiteriale
- vincolo ai sensi della L.n. 1089 del 1938
- limite di inedificabilità con grado di protezione da PRG
- vincolo ai sensi della L.n. 431 del 1985

L'area riveste un valore strategico per la città di Mogliano sia in termini posizionali che di relazione.

##### 1.1.1 Il valore posizionale.

Dal punto di vista posizionale l'ambito costituisce un nucleo privilegiato per la sua prossimità alle zone centrali della città di Mogliano e per la sua contiguità con un intorno formato da componenti residenziali e di servizio. Lungo il fronte nord, l'area confina con un ampio lato allungato in affaccio alla Via Zermanesa, e funge da fondale dell'ambito legato alla Chiesa Santa Maria Assunta. L'area si trova in posizione intermedia tra il centro urbano più denso e caratterizzato da masse architettoniche più consistenti e storicizzate, e la parte residenziale formato da case su lotto avente una conformazione più frammentata.

La posizione è strategica e utile a collegare il centro storico con un sistema verde a circolazione leggera ciclo/pedonale.

##### 1.1.2 Il valore relazionale.

L'area ex-Macevi lungo i fronti "secondari" dal punto di vista della visibilità diretta, verso est, sud ed ovest si insinua all'interno dell'edificato esistente andando a toccare quella parte di città di più recente costruzione a funzione residenziale. Inoltre l'area funge da punto di contatto e di passaggio rispetto ad attività legate al tempo libero, allo sport e alle attività scolastiche che contornano il centro urbano e che sono costituite a nord dal Parco di Villa Longobardi e la vicina scuola con palestra G.B. Piranesi, più a sud con il Liceo Statale Berto e i campi del Rugby Mogliano. Un ulteriore elemento relazionale dalle potenzialità di connessione diretta tra gli ambiti è costituito dal Rio Fossa Storta che segue e congiunge gli spazi verdi sopramenzionati, e che confina ad est lungo Via Giuseppe Verdi.



*Nello schema è rappresentata la collocazione dell'area ex-Macevi in rapporto ai tessuti dell'intorno edificato.*

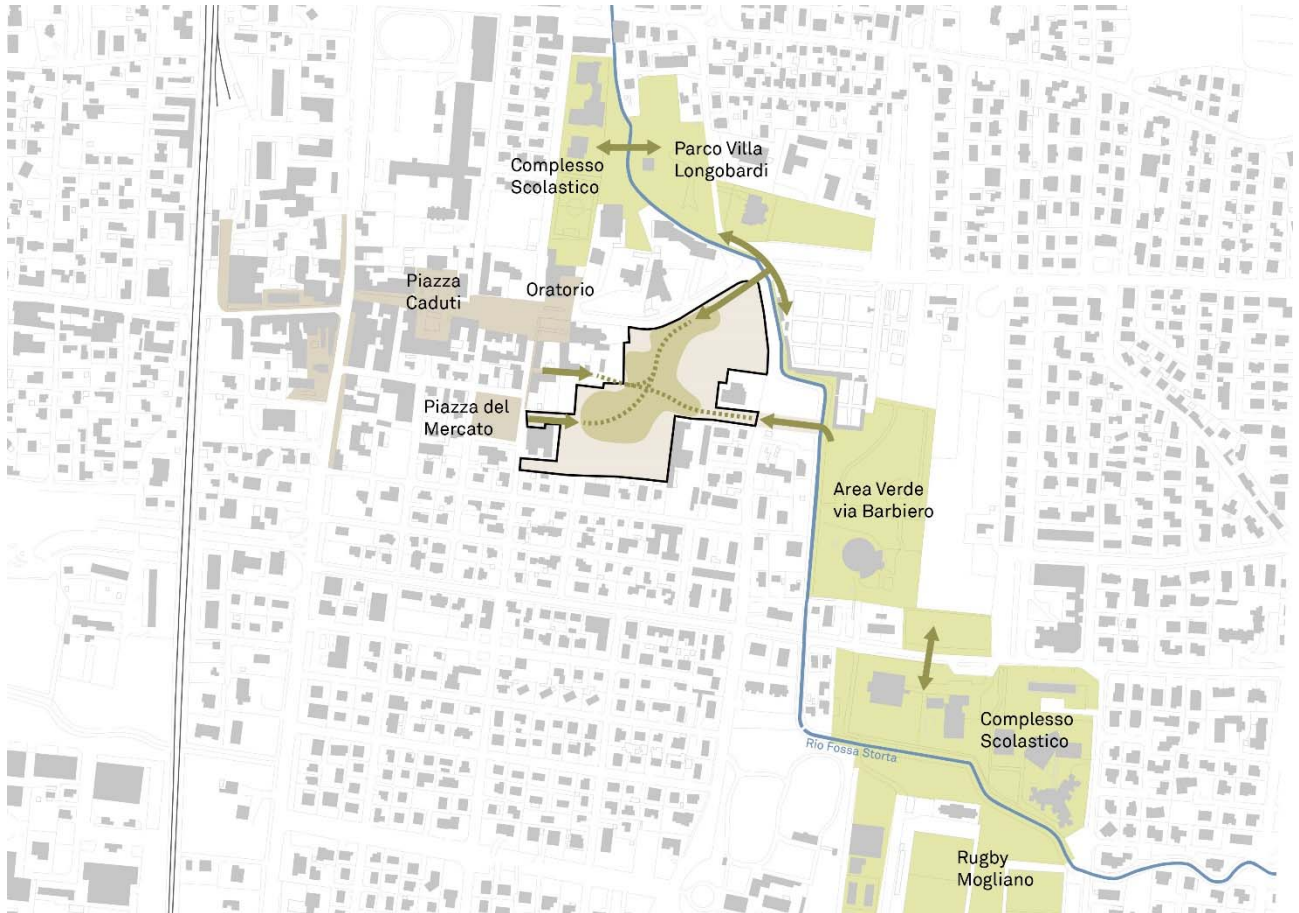
## 1.2 Finalità principali

Il progetto di riqualificazione urbana costituito dal Piano di Recupero ha come finalità principale la conformazione dello spazio centrale reso flessibile a diventare interfaccia tra le diverse condizioni del suo intorno.

La nuova composizione dell'area prevede la definizione degli spazi legati alle attività di supermercato, volumi residenziali con l'inserimento di un'area pubblica che connette, collega, struttura tutto l'ambito di intervento.

Il parco diventa l'elemento fondamentale dell'intero intervento e regola i rapporti tra le parti costruite di progetto e preesistenti.

La progettazione di un parco rappresenta sempre di per sé un'occasione da molti punti di vista: ambientale, paesaggistico, economico, sociale. L'occasione per il sito ex\_Macevi ha il valore anche di azione di "riscatto" per un'area a lungo contrattata nelle sue forme e nelle sue diverse destinazioni. Quest'aspetto carica ulteriormente il valore del progetto inteso come "infrastruttura pubblica" capace quindi di porsi non solo come nuova destinazione funzionale dell'area ma soprattutto come nuovo elemento per strutturare una vasta parte di territorio che coinvolge la città di Mogliano.

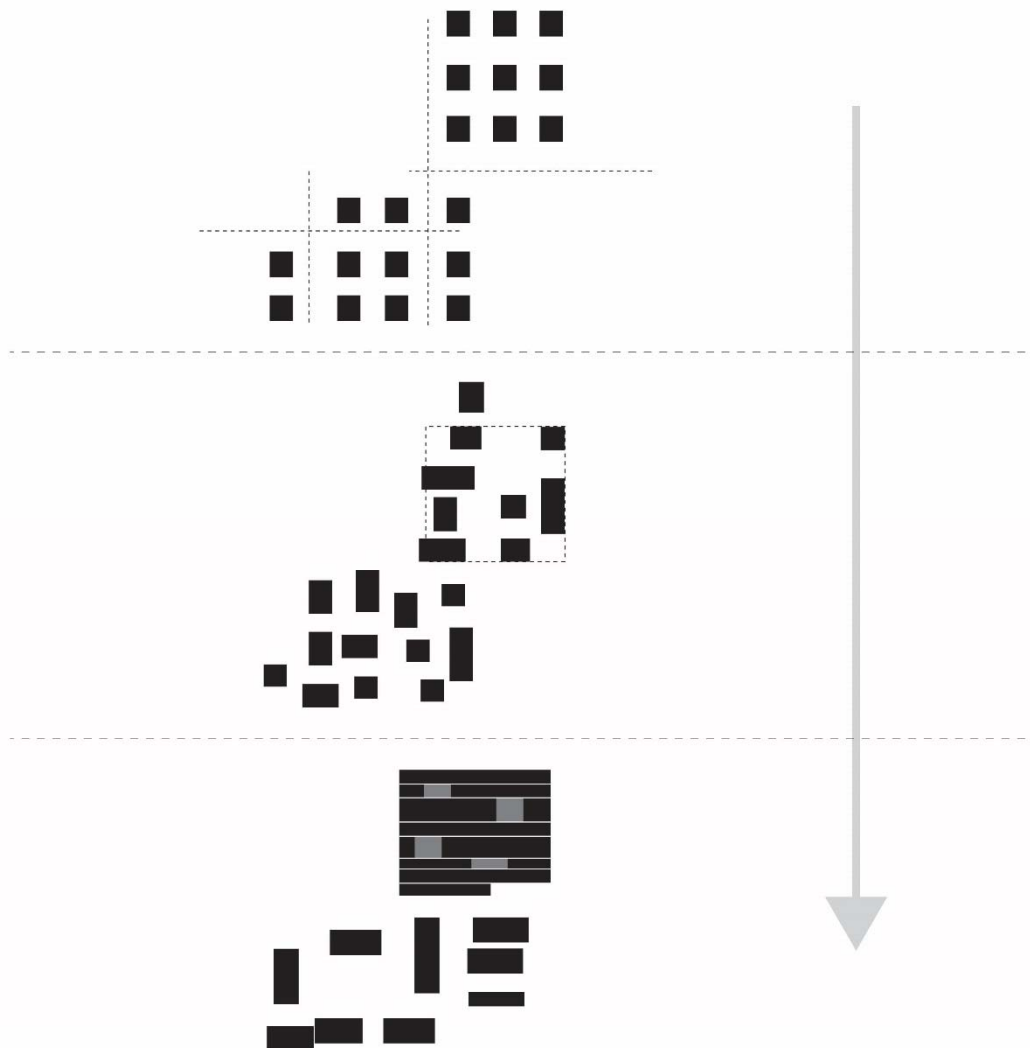


*Nello schema è evidenziato il ruolo strategico dell'area ex\_Macevi come luogo di interrelazione tra le principali aree per le attività sportive, tempo libero e strutture scolastiche*

## 2. PROGETTO

### 2.1 Genesi del progetto

La struttura dei confini dell'area è definita da una composizione geometrica di costruzioni, disposte secondo una griglia, che terminano in affaccio all'area libera ex-Macevi. Da questo punto inizia la città più densa. La prima azione di definizione dell'assetto dei nuovi volumi, che occupano con le nuove funzioni l'area, compatta e accorpa tra loro volumi a costituire le dimensioni necessarie sia per la nuova residenza che per lo spazio commerciale.



*Nello scheda è rappresentato diagrammaticamente la genesi del progetto in relazione all'assetto dell'intorno.*

La trasformazione nel contenitore supermercato mantiene la memoria dell'originale unione tra parti, conservando nel profilo la successione evidente dei volumi e degli spazi.

L'inserimento della nuova superficie commerciale costituisce in termini quantitativi una massa consistente di "pieno" nei confronti del volume costruito, e di "vuoto" in termini di area libera per il parcheggio.

La posizione è integrata con il sistema della città storica e con la mobilità necessaria alle funzioni del supermercato.

Il volume partecipa, dal punto di vista urbano, alle attività che si svolgono nello spazio pubblico. La sua collocazione è in affaccio alla piazzetta aperta sul fronte di Via Zermanesa, dove si trova l'edificio recuperato, la casa del Campanaro (in aggancio alla terminazione della città) e una nuova funzione commerciale.

L'edificio è composto da un basamento con affacci diversificati legati alle diverse funzioni dell'attività commerciale (vendita, carico e scarico). La parte superiore è articolata con una copertura a falde differenziate. Il sistema delle falde è funzionale: contiene volumi tecnici ed è superficie utile per impianti di energie rinnovabili.

L'alterazione della copertura frammenta la percezione del blocco commerciale, rendendo il volume "scomposto" simile alla dinamica minuta dei tetti dell'insediamento residenziale.

Le residenze fungono da mediazione tra i tessuti dell'edificato esistente diradandosi verso l'area centrale a parco.

I volumi residenziali costituiscono la nuova "sponda" del parco.

Non costituiscono un limite ma un fronte poroso dentro il quale il parco può insinuarsi. Il sub-ambito 2 residenziale è contenuto da un perimetro murato con forature diversificate per l'accesso alle proprietà private. Verso l'esterno il limite è contornato da una vegetazione arbustiva continua costituita da *Rosmarinum prostratum* o *Lonicera nitida* a bassa manutenzione.

## 2.2 Elemento di unione

L'area è caratterizzata da una sequenza di muri che definiscono un margine riconoscibile della città: il muro storico che segue lo spazio religioso lungo Via Zermanesa e quello che contorna il cimitero.

L'intervento ha come limite esterno un nuovo muro accompagnato da un filare d'alberi tipo *Acer campestre* o *Acer platanoides* che racchiude lo spazio dell'ampio parcheggio. Questo bordo dà continuità ai segni della città e protezione visiva verso il parcheggio. Su questo margine continua il percorso pedonale da e verso il centro.

Il tema del muro permane nello sviluppo dei diversi volumi residenziali e commerciali divenendo basamento per il nuovo edificato.

## 2.3 Spazi aperti

Seguendo le finalità di riqualificazione dell'intero ambito, la qualità dell'intervento pubblico si determina in rapporto diretto con la qualità degli spazi aperti. Il parco si definisce per le sue funzioni territoriali e per le sue relazioni urbane.

Il riferimento principale è il campanile: elemento di relazione urbana simbolo della centralità della comunità.

Nel disegnare lo spazio a parco è stato ricavato un affaccio verso Via Zermanesa di relazione e mediazione con l'inizio della città. Questo affaccio costituisce la testa del parco pubblico che penetra nell'edificato e si connette con l'intorno; qui il parco si fa attivatore dell'edificio dismesso esistente.

L'ambito del Brolo si amplia e interconnette con il nuovo spazio pubblico, costituendo parte importante e integrante della nuova configurazione spaziale.

Il parco pubblico è organizzato come un ampio spazio aperto caratterizzato da isole diversamente conformate.

La superficie è stata scomposta in piccole zolle a diverse altimetrie e funzioni: il piano è stato modellato scavando e riportando terreno, senza apporto di materiale esterno.

Il livello arbustivo/erbaceo definisce le aree verdi ribassate, piani erbosi e pavimentati che sono stati ricavati per le diverse attività di sosta e di gioco libero e/o organizzato.

Lo spazio pubblico è stato conformato come sommatoria di elementi funzionali ed emozionali:

- connessioni e orientamento
- attività
- regolamentazione e controllo delle acque

### 2.3.1 Connessioni e orientamento

Il parco è segnato da percorsi principali che connettono l'esterno con l'intero: dalla piazzetta in affaccio su Via Zermanesa l'asse pedonale di penetrazione nord/sud raggiunge le diverse parti di cui si compone l'area verso il Brolo, l'ambito della Parrocchia, le nuove parti di edilizia residenziale, il distretto sanitario. Lungo l'orientamento est/ovest il parco è segnato da una connessione di alberi ad alto fusto che mette in contatto anche visivamente lo spazio a parcheggio lungo Via Giuseppe Verdi con il Distretto Sanitario e la piazza-mercato Donatori di Sangue. I percorsi secondari consentono di muoversi verso le altre parti della città. La gerarchia dei percorsi è evidenziata attraverso le alberature e la dimensione dei tratti pedonali e ciclabili.

### 2.3.2 Attività

Le isole che compongono il parco sono state organizzate con la finalità di rendere dinamico lo spazio per le attività all'aperto favorendo il libero gioco ed assegnando in maniera leggera alcune funzioni: le isole in piano sono trattate a tappeto erboso delimitate da un bordo con vegetazione coprisuolo, l'isola vicina all'edificio recuperato è prevista con semplici elementi di arredo per il gioco organizzato, due isole pavimentate con elemento di arredo in pietra bianca sono collocate vicino al Brolo per le attività all'aperto ad esso connesse. Le isole in avvallamento, realizzate a -0,50 mt rispetto al piano dei percorsi, sono caratterizzate da sistemi di arredo posti "sul fondo" e realizzati in cemento. Nei momenti in cui l'invaso risulterà con acqua per le abbondanti piogge gli oggetti seduta segneranno la differenza di livello. Le isole "a collina", realizzate a +1,50 mt rispetto al piano dei percorsi consentono una visione dall'alto del parco pubblico in generale, un filtro rispetto alla continuità dei volumi principali (supermercato), un punto di osservazione privilegiato per le attività di gioco in prossimità del campetto della Parrocchia.





*La planimetria riporta l'assetto dell'area a parco urbano con evidenziate le diverse quote delle isole verdi e la collocazione della vegetazione*



### 2.3.3 Regolamentazione e controllo delle acque

Il parco è caratterizzato da isole con diversa permeabilità a tappeto erboso, in cotto, in scavo e in riporto di terra. La modellazione del suolo collabora al deflusso e contenimento delle acque di dilavamento, con assorbimento differenziato per prima e seconda pioggia. Questa caratteristica aumenta il valore di “nicchia” per insediamenti naturali. (ad integrazione vedi relazione idraulica).

### 2.3.4 Vegetazione

La vegetazione è prevista per lo strato arboreo, arbustivo e coprisuolo. Le specie impiegate sono autoctone e indicate secondo una gerarchia degli spazi e dell’orientamento. I percorsi principali e i punti di intersezione dei principali percorsi sono segnati da grandi alberi tipo *Celtis australis* o *Ulmus campestris*, le piazzette vicino a Via Zermanesa e all’interno del parco sono collocati due querce (tipo *Quercus pubescens* o *Acer platanoides*), le piccole colline sono evidenziate da un alberatura con vivacità cromatica e/o particolare caratteristica del fogliame nelle diverse stagioni (tipo *Prunus avium* o *Pyrus calleryana*). Le aiuole ribassate che hanno la previsione di terreno umido sono piantate con specie resistenti ai terreni umidi come il *Salix alba* o *Alnus glutinosa*.

Il viale di collegamento tra il parcheggio di Viale Verdi e il Distretto sanitario è previsto con alberature tipo *Fraxinus excelsior* o *Acer campestre*. Le isole sono delimitate nei bordi da una vegetazione coprisuolo data da vegetazione tipo *Hedera helix* o *Geranium macrorrhizum*.

Arbusti dal carattere decorativo sono collocati ai bordi di alcune isole tipo *Cornus mas*, *Cornus alba elegantissima*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Punica granatum*, *Fraxinus ornus*, *Euonymus europaeus*.



La planimetria riporta l'indicazione della struttura vegetale con evidenziate le gerarchie delle specie impiegate in spazi e percorsi

## 2.4 Materiali

La scelta dei materiali è avvenuta considerando la valenza di spazio pubblico del parco sottoposto ad uso intenso e quindi ad usura e con necessità di bassa manutenzione.

I percorsi sono previsti in calcestruzzo tipo chromofibre. L'uso di un agglomerato consente di avere una pavimentazione continua e con raccordi curvilinei per consentire la massima fluidità dei percorsi. Il pavimento cls è separato dagli altri materiali attraverso una lama di ferro che ne agevola la posa fungendo da cassero a perdere.

Sul fronte dell'edificio in prossimità di Via Zermanesa e dell'ambito dell'attività commerciale sono state definite delle aree in cotto, utili a evidenziare dei suoli per la sosta e le attività pubbliche. Lo stesso materiale caratterizza tre isole del parco.

Le isole in erba sono contornate da un grigliato erboso in cemento tipo a quadretti, questa "aureola" consente una permeabilità della superficie, una facilità nei movimenti tra isola ed isola e una facile gestione del verde erboso e tappezzante.

Gli arredi sono previsti con rivestimento in pietra bianca in corrispondenza delle "piazzette" in cotto, in calcestruzzo nelle isole ribassate formate da sedute circolari di diametro 50cm e altezza 50cm, e in ferro per le sedute fisse dotate di schienale e situate negli spazi più ampi. Quest'ultime sono state dislocate ad organizzazione libera negli ambiti di maggior utilizzo al fine di favorire la libera sosta in una dimensione "domestica".

LEGENDA GENERALE

-  AREE A VERDE PUBBLICO
-  GRIGLIATO ERBOSO IN CEMENTO
-  AREE FISSE PER MERCATO
-  AREE ATTREZZATE PER EVENTI ALL'APERTO IN COTTO
-  PAVIMENTAZIONE IN CLS COLORATO TIPO CROMOFIBRA
-  PORFIDO A CUBETTI
-  PANCHINE IN CLS LISCIATO
-  AIUOLE CON SPECIE TAPEZZANTI (TIPO: *Hedera helix* o *Geranium macrorrhizum*)
-  ALBERATURE DI PROGETTO
-  ALBERATURE ESISTENTI
-  ALBERATURE AMBITO PRIVATO
-  AREE A VERDE PRIVATO
-  AIUOLE IN AMBITO PRIVATO CON SPECIE ARBUSTIVE H. 40-50 cm (TIPO: *Rosmarinum prostratum* o *Lonicera nitida*)
-  AREE PAVIMENTATE PRIVATE



Le colorazioni dello schema riportano i materiali vegetali e non riportati all'interno dell'area a Parco urbano

## 2.5 Illuminazione

Lo spazio pubblico è illuminato in modo uniforme per consentire nelle diverse ore della giornata e delle stagioni un transito in sicurezza. Sono previsti dei punti luce su paletto basso all'interno delle isole a verde, e illuminazione su palo ad illuminare i percorsi e le aree principali del parco in continuità con i percorsi e la mobilità leggera della città.

## 2.6 Manutenzione

I materiali impiegati sia naturali che artificiali sono stati scelti per garantire una bassa manutenzione dell'area, l'inserimento è di pochi elementi legati dalla essenzialità del disegno. I percorsi pedonali, la pavimentazione principale del parco tipo chromofibre assicura la facilità di gestione, è una superficie scabrosa antiscivolo resistente agli agenti atmosferici invernali.

Gli arredi sia in pietra bianca che in calcestruzzo ben sopportano l'utilizzo intenso e pubblico.

Le aree verdi sono gestibili attraverso l'impiego di una vegetazione coprisuolo che non richiede manutenzioni particolari, il bordo che contiene gli spazi ad uso libero anche in assenza di manutenzione (erba alta) sono delimitati da una vegetazione "ordinata" quali l'edera o il geranio.

Il parco dovrà essere oggetto di piano di manutenzione con i seguenti obiettivi:

- mantenere lo stato di conservazione del patrimonio verde comunale nelle diverse tipologie, attraverso interventi programmati e tempestivi di mantenimento onde evitare possibili situazioni di degrado estetico, funzionale e biologico;
- garantire la sicurezza degli utenti e/o degli operatori del verde pubblico;
- elevare lo standard qualitativo di fruibilità del verde pubblico;
- promuovere e sostenere obiettivi sensibili perseguiti dall'Amministrazione Comunale di sviluppo e promozione sociale anche attraverso la cura e la tutela dell'ambiente e del verde pubblico.



## Sommario

Relazione Illustrativa Generale.....	1
1. PREMESSA.....	1
1.1 Centralità e potenzialità .....	1
1.1.1 Il valore posizionale.....	1
1.1.2 Il valore relazionale.....	1
1.2 Finalità principali .....	2
2. PROGETTO.....	4
2.1 Genesi del progetto.....	4
2.2 Elemento di unione .....	5
2.3 Spazi aperti.....	5
2.3.1 Connessioni e orientamento .....	6
2.3.2 Attività .....	6
2.3.3 Regolamentazione e controllo delle acque .....	8
2.3.4 Vegetazione .....	8
2.4 Materiali .....	10
2.5 Illuminazione .....	12
2.6 Manutenzione .....	12