



# **“Relazione paesaggistica e richiesta Nulla osta per i lavori in aree sottoposte a vincolo monumentale”**

**INTERVENTI E OPERE DI CATEGORIA “B”**

documentazione completa DPCM 12.12.2005

art. 21, c. 4, e art. 142 c.1 del D. Lgs. n.42 del 2004

**Oggetto:** Richiesta di approvazione Piano di Recupero - Area denominata Ex Macevi – sita in comune di Mogliano Veneto, in Z.to A parzialmente ricadute in zona con vincolo Monumentale ai sensi dell’art. 101 comm. 2 lettera f) del

**Richiedente – ALTINOS S.r.l.**

**via Tommaso Abbate n. 65 – Quarto d’Altino (VE)**

p.i. 03007120276

## **DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Comune di Mogliano Veneto (TV)

Intervento ricompreso tra Via Zermanesa incrocio con via Verdi e tra via XXIV Maggio e via Boldini

Fg. 32° mapp. 91, 92,95,297,298,299,355 porz.,584, 945, 953,1259,1518,1741,1807,1853,1857, 1860,1866.

**Contesto paesaggistico** con le indicazioni necessarie ad una più precisa localizzazione:

- montano
- pedemontano e collinare
- della pianura
- lagunare, costiero e della bonifica recente

## **Tipologia dell'opera e/o dell'intervento:**

L’oggetto del presente richiesta di autorizzazione riguarda la proposta che la ditta proprietaria intende sottoporre in accordo con l’Amministrazione Comunale, per la redazione del Piano di Recupero di iniziativa privata che interessa gli ambiti di riferimento 13MC e 13a MC così come indicati nell’attuale strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.)

Proposta che interessa la riqualificazione di un’importante area ex industriale del centro storico di Mogliano Veneto, nella quale si prevede di realizzare una media struttura di vendita, come da delibera del C.C. n. 2 del 20.01.2017, un complesso residenziale, un’importante area verde a ridosso della chiesa di Santa Maria Assunta, la realizzazione di un parcheggio a raso quale standard di PRGC e la riqualificazione di Piazza Donatori del Sangue e del Distretto Sanitario; mediante un sistema integrato di opere e di finanziamenti, atti a rafforzare l’asse Est – Ovest di collegamento del centro dotandolo di aree a servizio e parcheggio.

Da evidenziare che nel corso di svariati anni si sono susseguite diverse progettazioni sia di carattere urbanistico che edilizio.

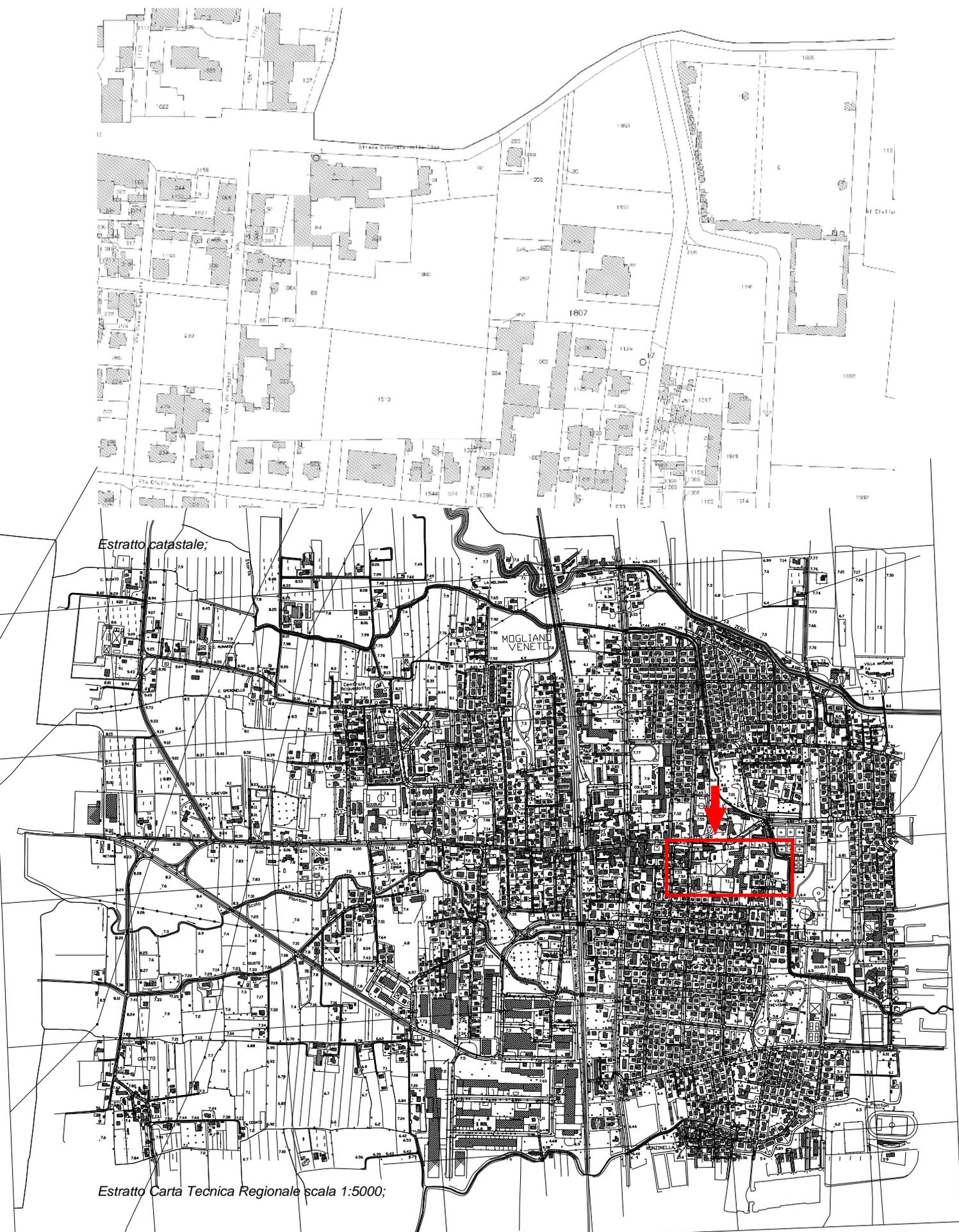
La soluzione progettuale è volta a modificare il Piano Attuativo approvato nel 2009, che a sua volta modificava un precedente piano del 2005, che a seguito della Variante di adeguamento al PALAV, vedeva modificato il perimetro di P.d.R. sul quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale, riducendone conseguentemente le volumetrie, modificando l'ambito di edificabilità anche in ragione del vincolo di carattere monumentale relativo alla cosiddetta "Casa del Campanaro".

Il piano precedentemente approvato, in ossequio alle deliberazioni n. 22 del 15/03/2007, n. 3 del 24/01/08 e n. 8 del 21/02/08 di Consiglio Comunale, in merito alle "osservazioni" e agli "emendamenti" posti dalle precedenti Amministrazioni nonché alle indicazioni del Commissario governativo, recepiva le "linee guida" funzionali volta ad accogliere le esigenze della cittadinanza.

I punti salienti, descritti nelle predette "linee guida per la progettazione urbanistica", nel piano che si presenta in concerto con questa amministrazione, sono state tenute in considerazione anche nella redazione della nuova progettualità che si va a proporre:

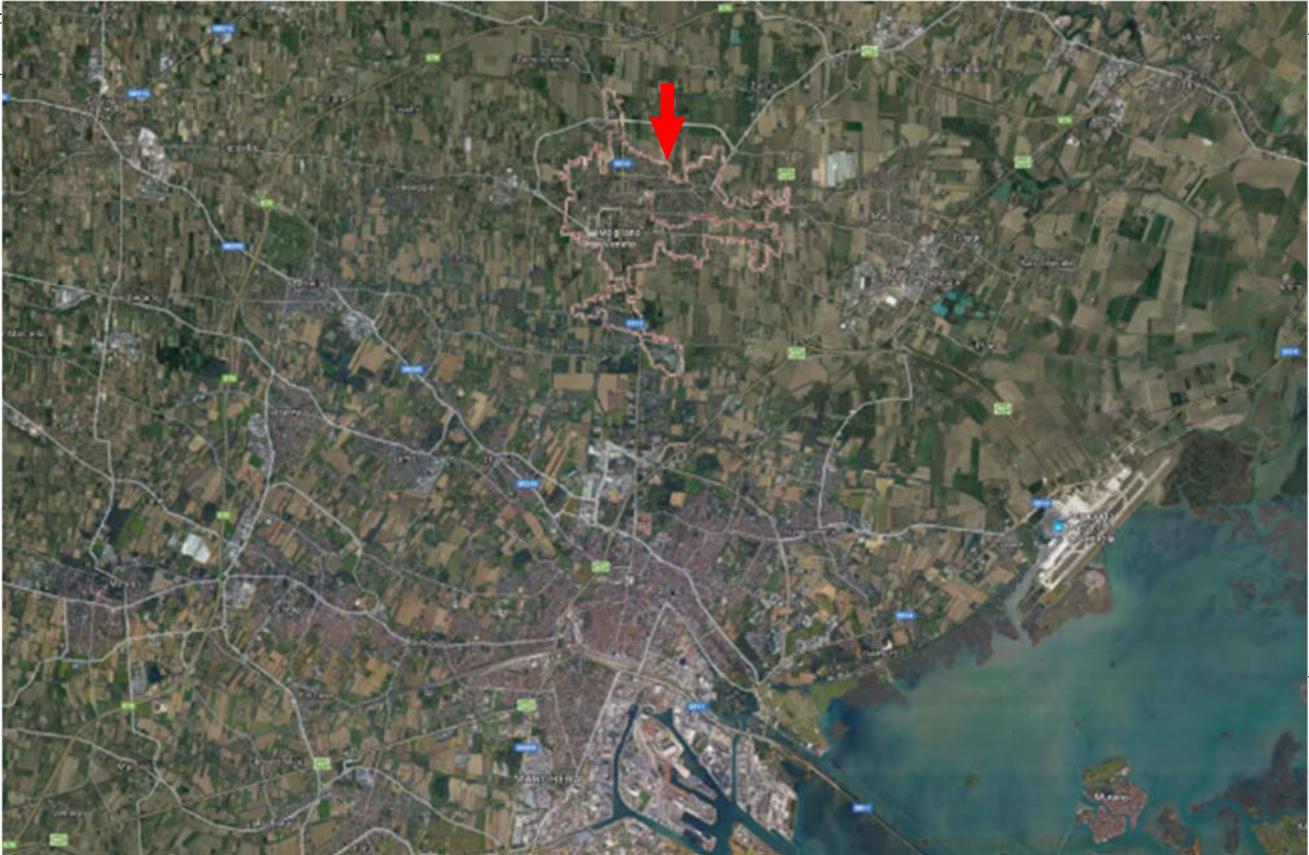
- Corretto rapporto del nuovo intervento con le preesistenze ed in particolare con i contesti di Piazza Caduti, Complesso Abbaziale, emergenze pubbliche, parchi;
- Organizzazione urbanistica del P.d.R. al fine di concorrere alla rivitalizzazione del centro, alla sua riqualificazione
- Riequilibrio ambientale attraverso una corretta progettazione di dotazioni territoriali di servizi soprattutto per parcheggi e verde pubblico anche in rapporto alle funzioni e alla pedonalizzazione dell'intero ambito;
- Tutela degli edifici monumentali;
- Riqualificazione dell'attuale Centro Sociale e Distretto socio sanitario;
- Pianificazione, attraverso l'aumento di superficie, delle nuove attività, sia commerciali che direzionali, in relazione alla fruibilità dei servizi del loro rapporto con i percorsi, i parcheggi e la residenza;
- Stretta correlazione con Piazza Donatori di Sangue, complesso abbaziale e museale, parco di via Barbiero, parco di villa Longobardi, villa Stuky;
- Rettifica di via Zermanesa per migliorare il collegamento est-ovest;
- Ristrutturazione di Piazza Donatori di Sangue;
- Realizzazione del parcheggio del cimitero;
- Contenimento dell'altezza degli edifici;
- Ristrutturazione dell'ex casa del Campanaro;
- Realizzazione di manufatti rispettosi dell'ambiente con particolare rispetto alle fonti energetiche;
- Utilizzo di tipologie e materiali, consoni alla zona di centro storico nel ricordo della vocazione industriale dell'area;
- Rispetto di tutte le prescrizioni fissate dal Commissario Delegato per l'emergenza idraulica con O.P.M.C. n° 3621 del 18/10/2007 e s.m.i.

# 1. Inquadramento Cartografico dell'intervento

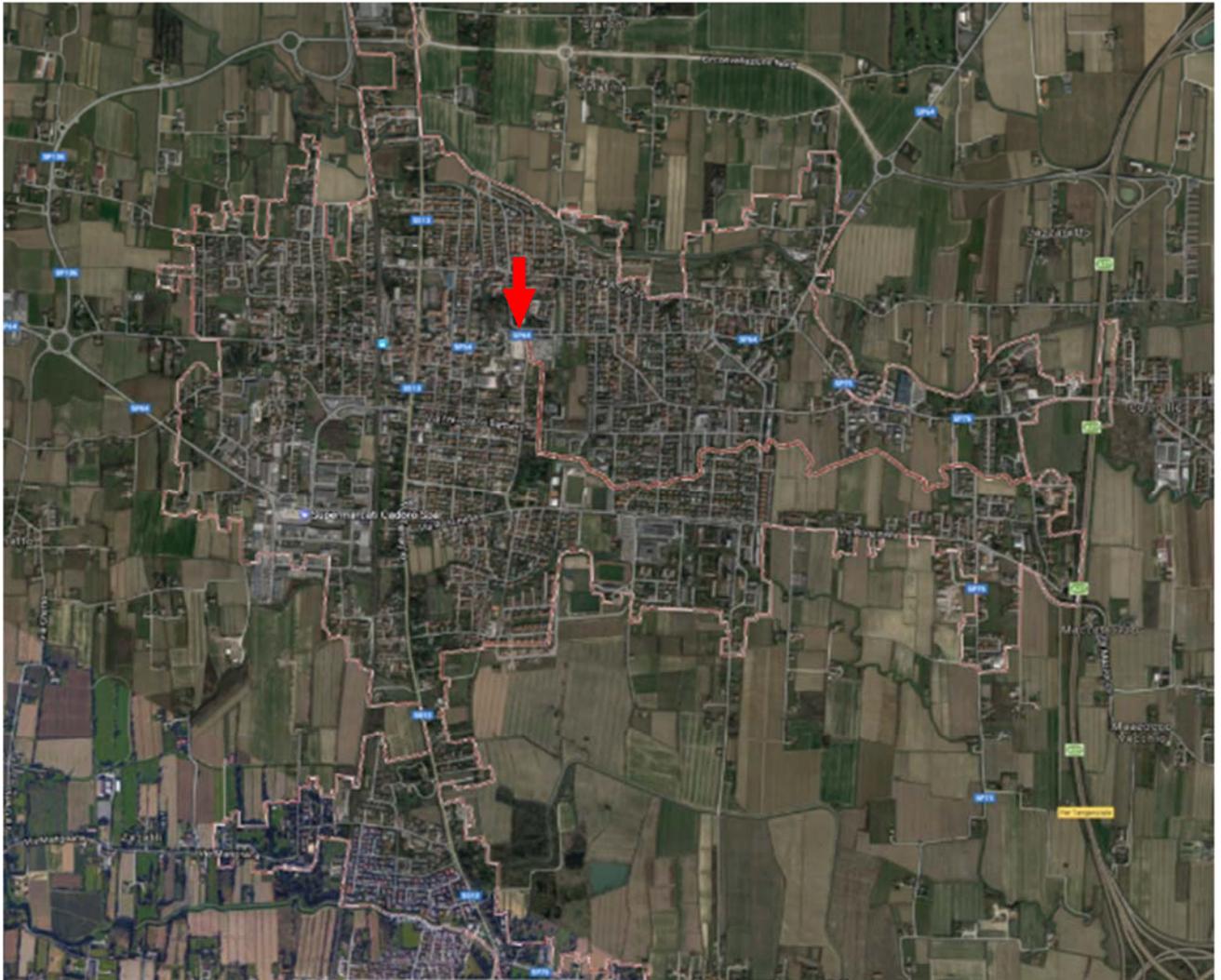




Ingrandimento Carta Tecnica Regionale scala 1:2000;



Estratto Ortofoto.



Estratto Ortofoto.



Estratto Ortofoto.

## 2. Premessa.

I principi innovativi enunciati nella Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nell'ottobre del 2000 e ratificata dall'Italia con legge 9 gennaio 2006, n. 14, hanno introdotto un nuovo concetto di paesaggio e stabilito la necessità di attuare politiche paesaggistiche finalizzate a salvaguardare, gestire e pianificare il paesaggio inteso come componente fondamentale del patrimonio culturale europeo, nonché come elemento chiave del benessere individuale e sociale delle popolazioni, e risorsa identitaria da tramandare alle future generazioni. In particolare, tali principi impongono che il paesaggio, inteso come fenomenologia dell'azione/interrelazione di fattori naturali e umani, o, meglio, "i paesaggi", in quanto specificatamente caratterizzati da elementi di valore ambientale-naturalistico, storico-culturale ed estetico-percettivo, siano correttamente interpretati al fine di stabilire idonei obiettivi di qualità paesaggistica ed esigono, di conseguenza, che le politiche del paesaggio siano integrate nelle politiche di pianificazione del territorio e in tutte le altre politiche che possono incidere sul paesaggio stesso, e che siano attivati specifici strumenti di intervento atti ad orientare ed armonizzare le trasformazioni indotte dai processi di sviluppo (sociali, economici, ambientali) affinché tali trasformazioni siano effettivamente compatibili con i caratteri e i valori riconosciuti.

A tale scopo, si redige la seguente relazione che, sulla base di un'attenta analisi del contesto territoriale interessato dall'intervento, ne individua puntualmente gli elementi di valore e di degrado, e cerca di evidenziare, attraverso una attenta descrizione delle caratteristiche dell'intervento, gli impatti sul paesaggio, nonché gli eventuali elementi di mitigazione e di compensazione necessari, al fine di verificare la conformità dell'intervento proposto.

Obiettivo del presente documento sarà proprio quello di illustrare, in maniera il più chiara ed adeguata possibile, il processo progettuale seguito nel corso dell'elaborazione di ogni proposta di trasformazione, sia essa di conservazione, che di innovazione o di riqualificazione, e di rendere espliciti i motivi alla base delle scelte di progetto.

## ANALISI DELLO STATO ATTUALE

### 3. Descrizione dei caratteri paesaggistici del Contesto paesaggistico

*Localizzazione e descrizione dei siti di importanza comunitaria (SIC), e delle zone di protezione speciale.*

L'intervento di cui si è chiamati a valutare l'impatto paesaggistico si colloca all'interno del centro abitato del Comune di Mogliano.

Il territorio comunale di Mogliano non comprende alcun sito della rete Natura 2000. Risulta però adiacente al SIC/ZPS IT3250016 "Cave di Gaggio", interamente compreso nel confinante comune di Marcon (VE). L'adiacenza riguarda la porzione nord del SIC/ZPS, corrispondente alla Cave di Gaggio propriamente dette. L'altra porzione, la cave di Praello, si trovano a una distanza minima di 2.250 m dal territorio moglianesi. Si ritiene che tale distanza sia sufficiente a scongiurare qualsiasi interazione tra le trasformabilità del territorio comunale di Mogliano e tale porzione del sito Natura 2000. Si ritiene possano escludersi dalla valutazione d'incidenza anche altri siti Natura 2000 presenti in area vasta, che si trovano alle seguenti distanze dal territorio di Mogliano:

- IT3240031 "Fiume Sile da Treviso est a San Michele Vecchio", 1.050 m
- IT3240019 "Fiume Sile: Sile Morto e ansa a San Michele Vecchio", 1.050 m
- IT3250010 "Bosco di Carpenedo", 1.560 m
- IT3250021 "Ex cave di Martellago", 2.230 m

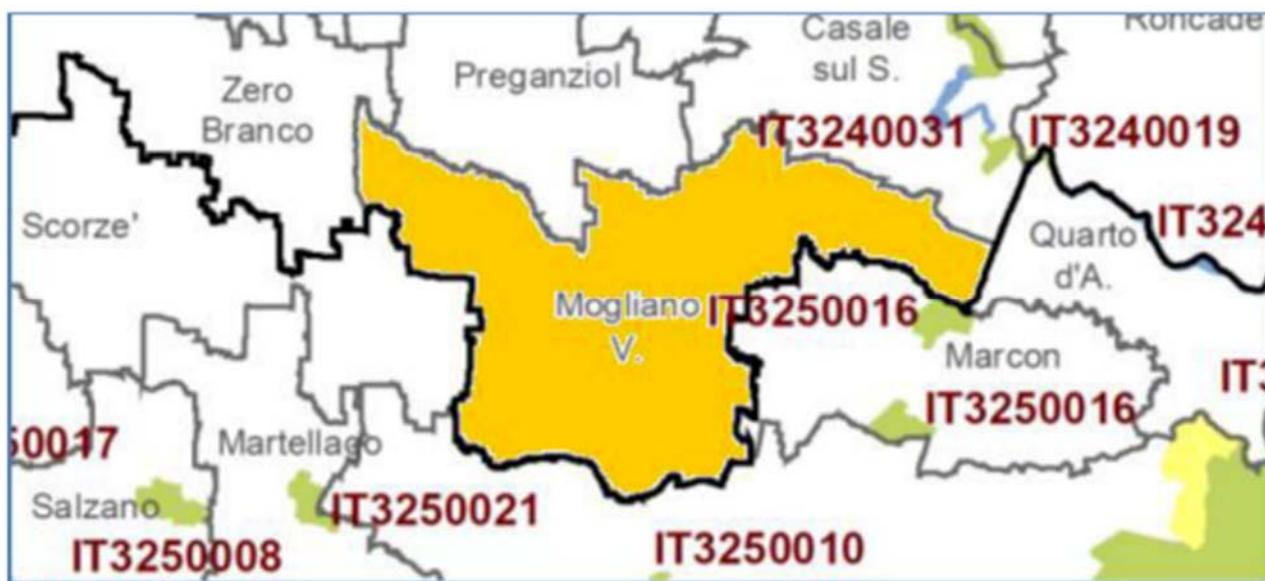


Figura 1 – Inquadramento del territorio comunale di Mogliano (arancio) rispetto ai siti della rete Natura 2000 (verde=SIC/ZPS; azzurro=SIC).

L'adiacenza tra il territorio comunale di Mogliano e le Cave di Gaggio si sviluppa per circa 800 m ed è mediata dal Fiume Zero, corso d'acqua che attraversa il territorio moglianesi. Tale corso d'acqua funge quindi da mediatore delle interazioni tra eventuali trasformazioni del territorio moglianesi e dette cave, sia come vettore attraverso il flusso delle acque, sia come corridoio ecologico.

Per tutti gli altri siti Natura 2000 presenti a valle del territorio moglianesi, tra cui la Laguna

di Venezia, e per i quali i corsi d'acqua potrebbero fungere da vettori, si ritiene non necessario contemplarli nella presente analisi in quanto le norme in materia di tutela delle acque, si ritiene possano scongiurare interazioni negative attraverso questi vettori.

In definitiva, l'area oggetto di intervento dista parecchi chilometri dai siti Natura 2000, sebbene sia interessata dalla Fossa Storta e dalle analisi emerse poiché la rete di corsi d'acqua dell'ambito comunale appartiene al bacino scolante della laguna di Venezia, qualunque forma di inquinamento introdotta all'interno della rete dei corsi d'acqua può comportare un'alterazione dell'equilibrio ecologico dei siti compresi nell'ambito lagunare.

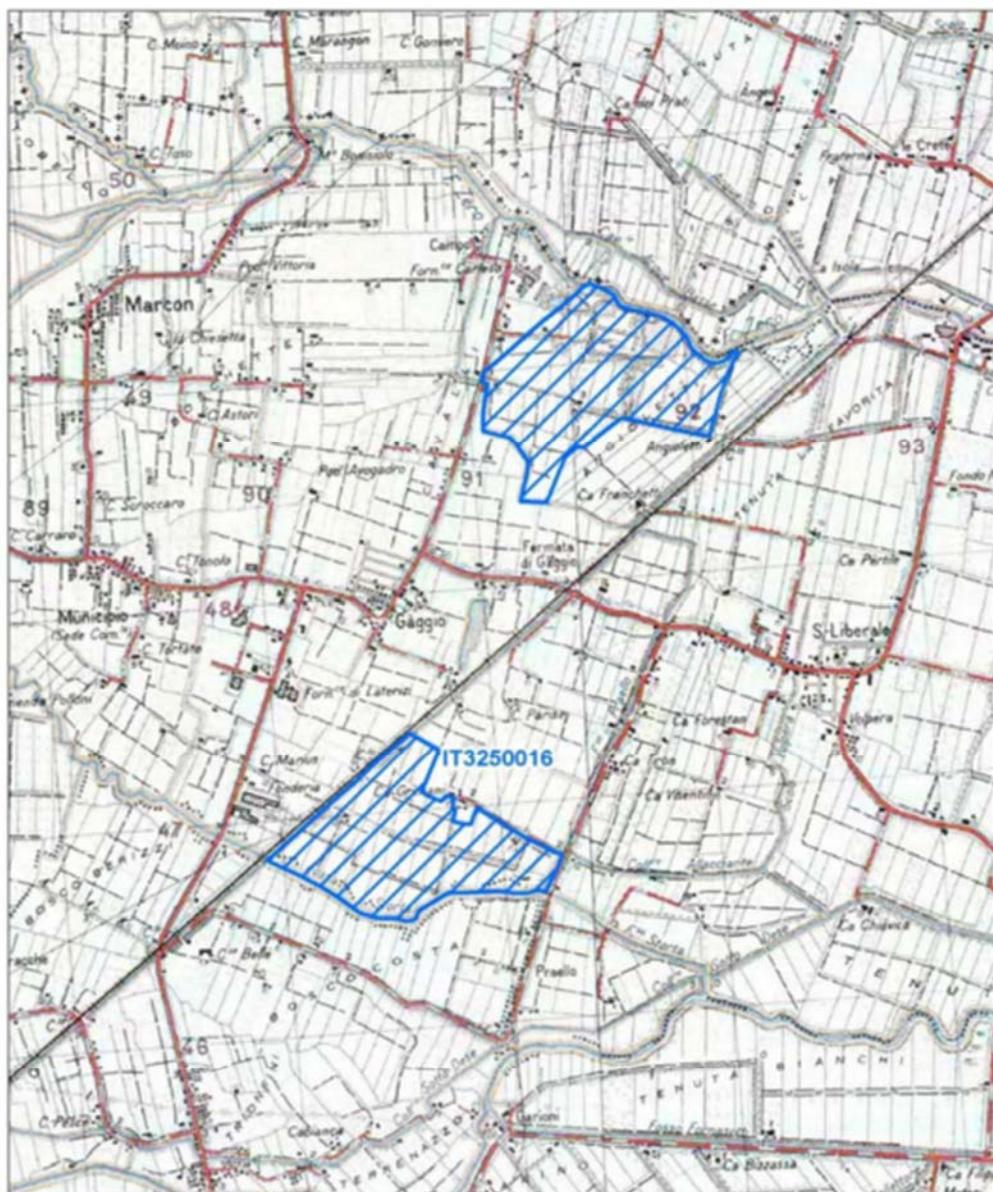


Regione: Veneto

Codice sito: IT3250016

Superficie (ha): 115

Denominazione: Cave di Gaggio



Scala 1:25'000



Legenda

-  sito IT3250016
-  altri siti

Base cartografica: IGM 1:25'000

Sistema ambientale aree naturali protette e rete Natura 2000 – “Cave di Gaggio

Il Piano Direttore 2000 ed il Piano di Tutela delle acque della Regione Veneto hanno individuato norme specifiche per il inquinamento delle acque tra cui, gli obblighi di collettamento delle acque reflue urbane, i sistemi di trattamento, i limiti allo scarico e le modalità di controllo dello stesso. In particolare il Piano di Tutela delle Acque (PTA) definisce la laguna di Venezia, e l'intero bacino scolante ad essa afferente, area sensibile all'interno della quale sono presenti delle norme specifiche per i limiti di emissione degli impianti di depurazione delle acque reflue.



## *La componente geomorfologica e il sistema ambientale.*

Il moglianese è del tutto pianeggiante e l'altitudine passa dai 2 ai 16 m s.l.m.; il terreno è per lo più argilloso, il che ha permesso che le acque rimanessero in superficie creando una rete idrica piuttosto rilevante: fiume principale è lo Zero, che passa vicino al centro; a sud, presso Marocco scorre il Dese; da ricordare anche fossi e canali di scolo come il Pianton, la Fossa Storta, il Zermanson, la Peseggiana. Rilevante anche la presenza di falde acquifere.

Il territorio è classificato come zona sismica 3 a sismicità bassa e come zona climatica E. □

Delle foreste che fino a qualche secolo fa ricoprivano buona parte del territorio non resta più nulla, se non qualche toponimo (Selve, Olme, Roette). La flora tipica è comunque ben presente nei campi abbandonati e lungo alcune siepi, usate in passato per dividere le proprietà agricole e talvolta così fitte da sembrare veri e propri boschetti. □ Il ridimensionamento del settore agricolo degli ultimi decenni e le carenze insediative dei comuni limitrofi (primo fra tutti Venezia con Mestre), ha fatto sì che il capoluogo comunale risulti quasi completamente urbanizzato, assumendo una connotazione per lo più residenziale. Sul territorio comunale sono alla fine del 2010 erano insediati 28.098 abitanti, con una densità abitativa di 608,8 ab./km<sup>2</sup>. □ Il nucleo storico di Mogliano si era costituito sul crocevia segnato dal Terraglio, dalla strada per Scorzè (attuali vie Matteotti e Roma) e dalla strada per Casale (attuali vie don Bosco, Zermanesa, Olme, San Michele, Sant'Elena, Bonisiolo e Altinia). Qui si concentrarono le attività produttive e amministrative (locande e altri negozi, ma anche la caserma dei carabinieri e il municipio). Tra le prime direttive dell'espansione urbana, l'asse del Terraglio, specialmente nel tratto a sud del centro.

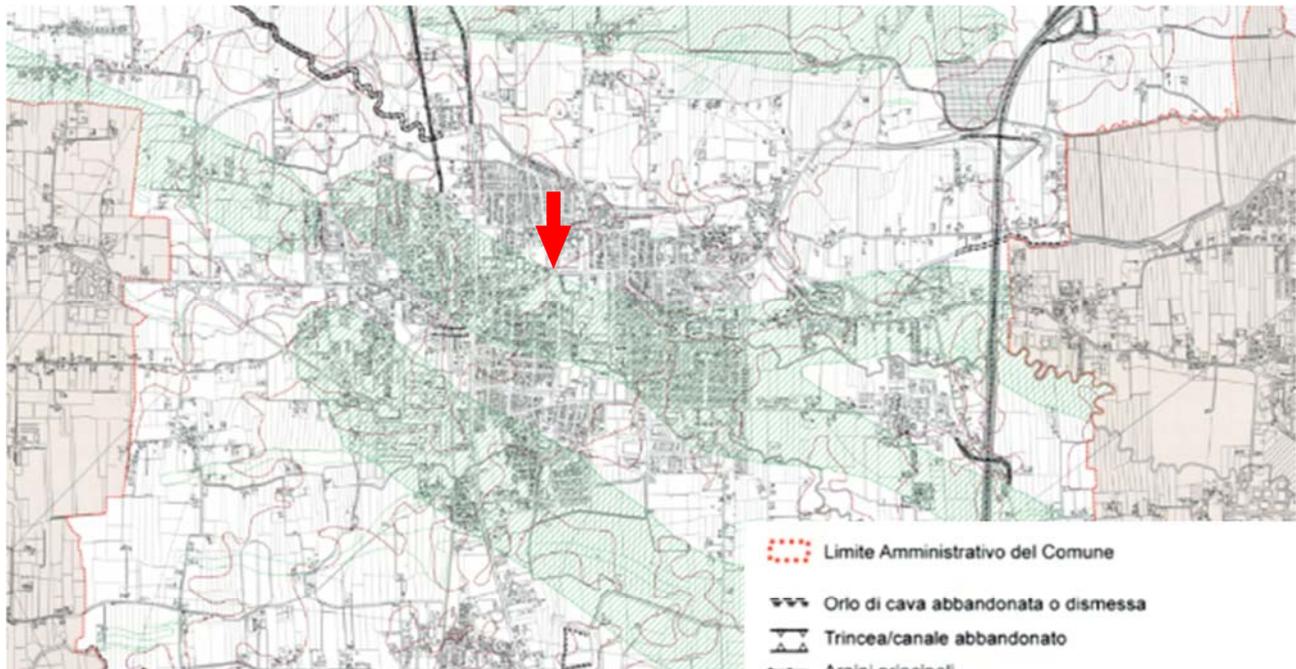
Le frazioni, invece, si sono sviluppate più tardivamente, con l'esaurimento delle aree edificabili nel capoluogo. Per questo motivo, mantengono ancora dei connotati spiccatamente rurali.

L'intero territorio comunale è interessato da aree a forte valenza paesistico-ambientale limitrofe ai fiumi Zermanson, Zero, Dese, Fossa Storta e Pianton ed altri corsi d'acqua minori sottoposti a tutela, mediante fascia di rispetto ( L. 431/1985).

Sta proseguendo la trasformazione della ormai "ex-prevalente" destinazione frutticola e viticola in seminativi: ciò significa ridotta biodiversità, minori investimenti, minore lavoro e minore specializzazione degli addetti.

Percorrendo l'intero territorio agricolo comunale emerge la sensazione di trovarsi immersi in una "campagna" ben coltivata e curata, con rari ed isolati casi di terreni abbandonati, ma non presidiata, come invece non accadeva solo qualche decennio fa. Numerosi infatti sono i fabbricati rurali abbandonati.

L'area oggetto dell'intervento e tutto il suo contorno rivelano segni inequivocabili di una intensa antropizzazione: per l'assenza di bosco, per la presenza di attività agricola ed estrattiva, per movimenti di terra con scavi e riporti, per l'esistenza di canali irrigui e di sgrondo, tralasciando le strade, le linee elettriche, quelle telefoniche.



Estratto carta geomorfologica del PAT

La carta geomorfologica evidenzia i principali elementi che caratterizzano il territorio come conseguenza delle attività morfogenetiche antiche ed in atto, rappresentate in questo caso principalmente dai corsi d'acqua, e dagli agenti esogeni.

Nella carta sono stati inoltre inseriti i principali elementi antropici che hanno modificato in parte la morfologia come i rilevati e le attività estrattive e che sono divenuti i principali elementi morfogenetici recentemente attivi poiché allo stato attuale nessuna cava risulta essere esercitata.

Tra le altre attività antropiche che hanno alterato la morfologia naturale dei luoghi bisogna ricordare la conduzione agricola dei fondi che, per migliorare il drenaggio delle acque, prevede una baulatura centrale degli appezzamenti che migliora in modo consistente l'allontanamento delle acque superficiali.

Come accennato precedentemente l'origine principale delle strutture morfologiche è causata dalle divagazioni del paleo-Brenta che ha determinato la formazione di dossi fluviali estesi ma di modesta evidenza altimetrica.

L'esame del territorio e la rilettura dei dati disponibili ha consentito la individuazione dei seguenti elementi morfologici derivanti da forme di origine fluviale.

- *Microrilievo*: sono riportate in cartografia le isopse con equidistanza pari a 1 metro. Le curve di livello riportano le indicazioni, fornite anche nei paragrafi precedenti, relative ai dossi fluviali principali, alle aree ribassate ed ai principali elementi morfologici di carattere antropico principalmente di tipo lineare. La distribuzione delle isopse conferma comunque la generale vergenza del territorio dove le fasce più ribassate sono relative alla parte sud-orientale del comune, mentre le aree più elevate sono situate in corrispondenza della parte nord-occidentale.
- *Traccia di corso fluviale estinto*: sono forme fluviali estinte riconoscibili anche da foto aeree per la diversa colorazione e tipologia di terreni, possono assumere rilievo leggermente positivo o negativo rispetto alla campagna circostante e normalmente non presentano continuità elevata sia per la sovrapposizione di altre strutture sia per le alterazioni dovute alle intense attività agricole. Possono assumere una evidenza ben definita oppure mal definita.

- *Dosso fluviale*: rappresentano dossi ed elevazioni continui e abbastanza leggibili sul territorio, si distinguono sia grazie alla posizione leggermente rilevata rispetto alla campagna circostante sia per la granulometria dei sedimenti caratterizzata da termini prevalentemente sabbiosi. Sono stati generati dagli antichi alvei del Brenta tramite la costruzione di argini naturali durante le piene di maggiore entità. Anche in questo caso possono assumere evidenze morfologiche più o meno significative. Nel territorio comunale si possono riconoscere quattro principali sequenze sempre con direzione NW-SE: una prima posta tra la barriera autostradale della A27 ed il centro abitato di Bonisolo, una seconda lungo la direttrice Campocroce-Zerman, una terza che attraversa il centro abitato di Mogliano ed infine una quarta posta tra gli abitati di Mogliano e Marocco.

Le principali forme antropiche individuate sono riferite agli scavi ed ai rilevati stradali e ferroviari, elementi collegati alla presenza delle autostrade che attraversano il territorio, dei relativi sovrappassi e della linea ferroviaria Treviso-Mestre. Dal punto di vista morfologico rappresentano gli elementi di maggiore rilievo rispetto al piano campagna e con la loro presenza possono alterare e modificare lo scorrimento delle acque superficiali. □

Altra attività antropica rilevante per il territorio che si può riscontrare sono le attività estrattive dismesse, derivate dalla documentazione resa disponibile in ambito del PTCP della Provincia di Treviso e dalla Regione Veneto.

La classificazione della geolitoologia nell'area di Mogliano Veneto si caratterizza per la distinzione basata principalmente sulla granulometria dei sedimenti fluviali depositati dai corsi d'acqua. Si tratta infatti di alluvioni costituite principalmente da termini limosi ed argillosi con frequenti intercalazioni di livelli sabbiosi legati alla presenza di dossi fluviali e dei paleoalvei.

La suddivisione del territorio diviene inoltre particolarmente difficile poiché la transizione tra i diversi termini e tipologie di sedimenti non presenta soluzioni di continuità ma una progressiva e costante variazione della composizione granulometrica soprattutto tra i termini limosi ed argillosi.

Si deve prendere atto inoltre della variabilità verticale poiché la migrazione dei paleoalvei può comportare la stratificazione anche con sequenze abbondantemente intercalate tra terreni a comportamento geotecnico diversificato.

I caratteri idrogeologici del territorio sono principalmente derivati dalla profondità della falda freatica, o meglio del franco di bonifica, cioè dalla profondità del terreno non saturo rispetto alla superficie del piano campagna. Un altro elemento che caratterizza gli aspetti idrogeologici è la permeabilità dei suoli che determina la capacità di assorbire le acque superficiali, nelle condizioni in cui tale fenomeno sia consentito.

Le indicazioni relative alla profondità della falda sono state ottenute sia dai dati provenienti dalla carta idrogeologica del PRG ove disponibili, dalle cartografie in ambito provinciale ed in assenza di questi dati tramite ricostruzione della morfologia della superficie freatica ottenuta da elementi puntuali identificabili sul territorio come ad esempio superfici di bacini con acqua affiorante.

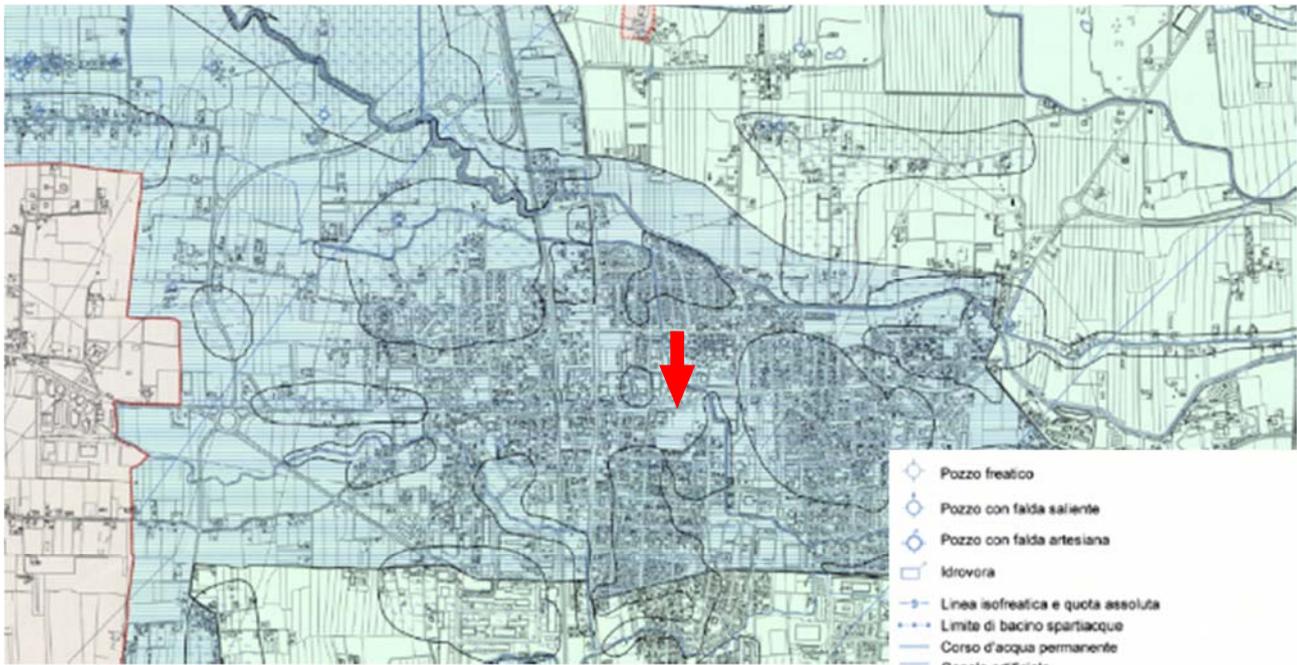
I dati così ottenuti sono stati poi riclassificati secondo le categorie previste dalle Grafie geologiche unificate predisposte dalla Regione Veneto.

In relazione alla posizione del territorio comunale rispetto alla pianura, e sulla base dei dati disponibili, l'intero territorio è stato classificato come area con profondità della falda compresa tra 0 e 2 metri dal piano campagna.

In alcune situazioni locali tale valore potrebbe essere maggiore ma, in condizioni di piena e in considerazione della distribuzione delle informazioni, si è optato per una definizione conservativa e a favore della sicurezza.

Alcune parti del territorio infine sono sottoposte a scolo meccanico per garantire la sicurezza idraulica e di conseguenza il franco di bonifica risente anche di effetti antropici con

parziali abbassamenti artificiali.

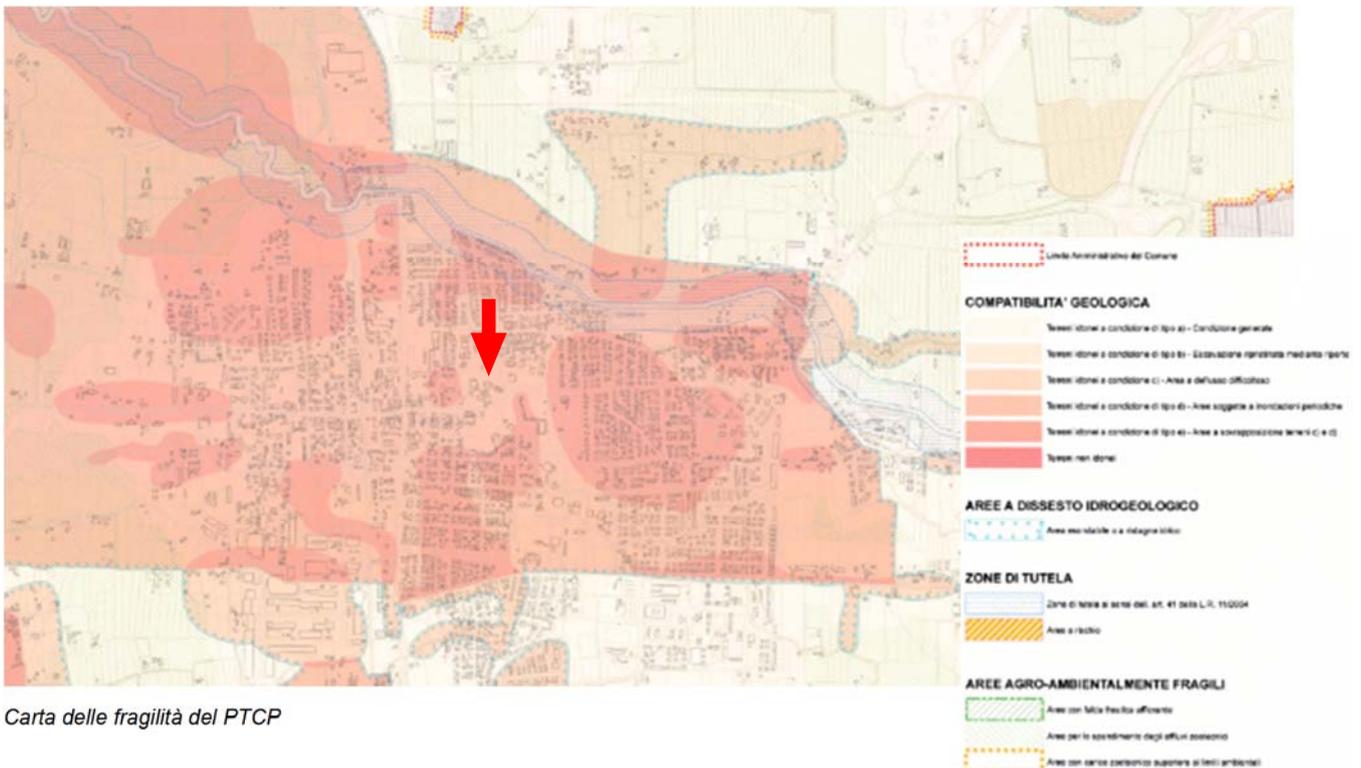


Estratto carta idrogeologica del PAT

In termini generali, ed escludendo quindi le modifiche locali di carattere naturale e/o artificiale, l'andamento della falda freatica presenta una vergenza verso sud-est in direzione della laguna e adeguata alle condizioni morfologiche generali.

In corrispondenza del settore nord-occidentale del comune si assiste ad un leggero aumento del franco di bonifica da ricollegarsi alla morfologia locale e ad alla maggiore presenza di frazioni sabbiose della stratigrafia locale.

La permeabilità dei terreni, come evidenziato in precedenza, è in genere medio-bassa e comunque influenzata dalla presenza di terreni a maggiore abbondanza di termini sabbiosi che possono fungere da vie preferenziali per l'acqua sia in superficie che nel sottosuolo.



Carta delle fragilità del PTCP

#### 4. Valutazione dei caratteri paesaggistici dell'ambito di intervento

La Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 20 ottobre 2000) nel suo preambolo, in cui vengono riportate le considerazioni su cui si basa il documento, cita:

- *“desiderosi di pervenire ad uno sviluppo sostenibile fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente;*
- *constatando che il paesaggio svolge importanti funzioni di interesse generale, sul piano culturale, ecologico, ambientale e sociale e costituisce una risorsa favorevole all'attività economica, e che, se salvaguardato, gestito e pianificato in modo adeguato, può contribuire alla creazione di posti di lavoro;*
- *consapevoli del fatto che il paesaggio coopera all'elaborazione delle culture locali e rappresenta una componente fondamentale del patrimonio culturale e naturale dell'Europa, contribuendo così al benessere e alla soddisfazione degli esseri umani e al consolidamento dell'identità europea;*
- *riconoscendo che il paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni: nelle aree urbane e nelle campagne, nei territori degradati, come in quelli di grande qualità, nelle zone considerate eccezionali, come in quelle della vita quotidiana;*
- *osservando che le evoluzioni delle tecniche di produzione agricola, forestale, industriale e pianificazione mineraria e delle prassi in materia di pianificazione territoriale, urbanistica, trasporti, reti, turismo e svaghi e, più generalmente, i cambiamenti economici mondiali continuano, in molti casi, ad accelerare le trasformazioni dei paesaggi;*
- *desiderando soddisfare gli auspici delle popolazioni di godere di un paesaggio di qualità e di svolgere un ruolo attivo nella sua trasformazione;*
- *persuasi che il paesaggio rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, e che la sua salvaguardia, la sua gestione e la sua pianificazione comportano diritti e responsabilità per ciascun individuo”.*

Il termine “paesaggio” è stato ampiamente utilizzato da secoli per definire l'ambiente percepito dall'uomo e, negli ultimi decenni, ha acquisito sfaccettature molteplici che ne hanno messo in risalto caratteristiche nuove e, soprattutto, una complessità precedentemente ignorata. Il PTCP affronta il tema riconoscendo, per i fini normativi, una distinzione nei concetti associati al termine paesaggio in funzione della scala di lettura, ovvero:

- a. **a vasta scala:** studio della conformazione documentata d'un ambito territoriale, così come lo constatiamo analizzando la sua struttura;
- b. **a scala umana:** raffigurazione, cioè rappresentazione visiva d'un ambito, risultante dalla percezione delle sue caratteristiche esteriori.

##### *I beni culturali*

Altro obiettivo è il superamento del concetto monumentalista / accademico dei beni culturali ed ambientali, secondo il quale sono degni di considerazione soltanto i "monumenti", cioè le cose, i siti o le situazioni di singolare bellezza od alle quali comunque "gli esperti" riconoscono caratteri singolari, e che la legge 11/2004 individua unicamente in centri storici, ville venete, complessi ed edifici di pregio architettonico, relative pertinenze e contesti figurativi.

Il territorio provinciale con tutte le sue risorse, che costituiscono patrimonio storico/identitario del passato e del presente collettivi, deve essere reso oggetto di attenzione disciplinare verso la qualità ambientale e culturale, indipendentemente dallo stato - positivo, negativo od insignificante - d'ogni sito o d'ogni risorsa. Il PTCP detta condizioni per la qualificazione ambientale e culturale di tutti gli interventi di trasformazione territoriale che esso considera ammissibili: il rispetto di esse costituisce presupposto per la loro ammissibilità nell'interesse generale, ed al tempo stesso garanzia della loro sostenibilità. L'efficacia di tali condizioni è prescrittiva, e pertanto esse devono essere riprese, coerentemente anche se con tutte le necessarie specificazioni, dai PAT/PATI e dai PI.

La tutela delle risorse culturali del territorio provinciale costituisce tema normativo prioritario, nel senso che nessuna trasformazione del territorio e delle sue risorse può essere consentita dagli strumenti urbanistici locali se non è sostenibile, se cioè, in generale, non "è in grado di soddisfare i bisogni della generazione presente senza compromettere la possibilità che le generazioni future riescano a soddisfare i propri", in particolare dunque con riguardo anche al significato culturale di cui le risorse del territorio sono ovvero devono essere dotate.

Le Norme Tecniche del PTCP individuano una distinzione fondamentale nella disciplina della trasformazione di:

- a. beni culturali ed ambientali (centri storici, ville venete, complessi ed edifici di pregio architettonico, relative pertinenze e contesti figurativi, siti archeologici, siti e manufatti di interesse antropologico/storicistico);
- b. orditi insediativi di formazione/trasformazione più recente (abitati consolidati, frange urbane, nuovi insediamenti aggregati, insediamenti aggregati esistenti, insediamenti sparsi esistenti).

La disciplina della trasformazione edilizia di "beni culturali ed ambientali", perché possa essere considerata sostenibile, dovrà fondarsi sul condizionamento prestazione, intendendo con questo termine una tutela che preveda la progettazione di nuovi edifici sulla base di criteri tendenti a mantenere i caratteri culturali, architettonici, urbanistici e ambientali esistenti nell'area (compendio) in cui si interviene.

Ne consegue che l'azione di tutela non si riduce alla conservazione/recupero delle risorse valutate di qualità culturale significativa, ma si estende alla trasformazione/recupero delle risorse per qualsiasi motivo sprovviste di essa.

#### **4.1. Componente Paesaggio**

L'aspetto naturalistico ambientale più interessante di Mogliano Veneto è senza dubbio legato al contesto della più ampia area appartenente alla centuriazione romana; un paesaggio che ha maturato nei secoli un suo spessore storico ben documentato, leggibile nell'antica e nella recente cartografia.

##### *4.1.1. Paesaggio naturale*

Le componenti percettive presenti attualmente nel territorio comunale non riconducono ad alcun paesaggio di tipo naturale. Il territorio, come meglio affrontato nel successivo passaggio, ha visto quasi due millenni una presenza antropica stabile, con alterne fortune, che ha modellato un ambiente e conseguente paesaggio altrimenti oggi molto diversi. Per questo motivo non è possibile identificare un paesaggio naturale, ma esclusivamente una sua evoluzione che, a volte, vive ancora nelle strutture "addomesticate" dall'uomo. Ne è un esempio il bosco pianiziale primigenio, progressivamente trasformato in foresta lineare-reticolare, oppure il fitto sistema idrografico, divenuto con la centuriazione un reticolo perfetto.

##### *4.1.2. Paesaggio tradizionale*

###### *L'impronta dei Romani sul Territorio*

La pianura veneta, dal Po alle Prealpi, si presenta ordinatamente divisa in appezzamenti coltivati, muniti di strade e lunghi filari di frutteti e vigneti, con canali che regolano le acque. Questo paesaggio è stato realizzato dai romani, in seguito alla sottomissione di gran parte della Cisalpina. È chiaro che anche prima della colonizzazione tutto l'entroterra veneto, a ridosso degli specchi d'acqua lagunari, era abitato da popolazioni indigene provenienti dalla Paflagonia o penisola dell'Anatolia (Turchia) noti come Veneti. I romani ebbero un ruolo decisivo nel destino delle terre

dei Veneti nel momento in cui gran parte della Cisalpina venne sottomessa da Cesare. Aquileia rivestì il ruolo di colonia latina e, trovandosi nella parte più orientale della Venetia, fu palese il suo ruolo militare; infatti Aquileia fu la sede di un severo controllo sulle popolazioni native e proprio per questo motivo 3000 pedites, i centuriones e gli equites vennero trasferiti nel 181 a.C. nell'agro aquilese. Essi rappresentarono un corpo militare organizzato che traeva il proprio sostentamento nelle proprietà fondiarie loro assegnate; la superficie all'epoca occupata rivestiva un'area di circa 500 chilometri quadrati. Poiché il territorio da organizzare si dimostrò essere assai vasto, i Romani incaricarono i propri agrimensori di misurare e delimitare con precisione le terre da distribuire. Da questa esigenza nacque un reticolato formato di linee parallele e perpendicolari fra loro che si incrociano ad angolo retto a intervalli costanti (decumani e kardines), così da ottenere una perfetta organizzazione geometrica applicata al territorio, composto da parti uguali: centuriae. Le centuriae erano in ultima analisi i singoli lotti da assegnare.

A questo punto vennero avviati lavori mirati a disboscare larghe distese per lasciar luogo a spazi coltivabili, lotti scanditi dalla lunga e dritta corsa dei decumani e kardines. Si rese necessario raggiungere anche un equilibrio idraulico in modo da eliminare le zone acquitrinose, da prevenire gli allagamenti e da azzerare il pericolo di rovinose esondazioni. Tale ristrutturazione ambientale veniva inoltre sostenuta anche dalle abitazioni dei coloni e dai loro appezzamenti coltivati.

Tutto ciò venne abbondantemente amplificato ed alla centuriazione venne assegnato il ruolo di cintura difensiva quando pervenne da Roma un altro contingente di coloni; ciò accadde nel 169 a.C. Questa migrazione da Roma venne sollecitata due anni prima dagli stessi coloni, i quali si lamentarono con il Senato romano di non avere sufficienti difese per contrastare la minaccia di rivolta che gravava su Aquileia. L'invio di 1500 coloni fa capire che gli abitanti di Aquileia vivevano in un clima di tensioni, causato dalla difficoltà di concludere in modo pacifico le opere legate alla divisione agraria, che si rivelò essere un vero e proprio baluardo. Infatti i fanti-coloni con i loro lotti crearono una protezione non solo nella cinta della città ma anche nel suo interno.

### *La pieve.*

In epoca paleocristiana a Mogliano era stata fondata una pieve con fonte battesimale forse già allora dedicata a Maria. Agli inizi del X secolo, tuttavia, un'incursione di Ungari devastò la zona che, abbandonata, decadde rapidamente, circa un secolo dopo l'allora vescovo di Treviso, incaricò l'abate Vitale di ricostruire la chiesa e di edificare un monastero benedettino al fine di bonificare e ripopolare l'area. Completata l'opera di bonifica, nel 1075 ai monaci succedettero lesuore benedettine.

Il monastero era un'istituzione ricca e potente da cui dipendevano numerose cappelle della zona e varie altre proprietà, come alcuni mulini. Le chiese sotto la sua giurisdizione si distribuivano in una vasta area che andava da Cavasagra a Marcon, passando per Treviso e Stra.

L'autorità dell'abbazia crebbe ulteriormente dal 1177 quando, sotto papa Alessandro III, andò a dipendere direttamente sotto la Santa Sede e le monache poterono eleggere da sé la badessa. Nel 1274 le monache assunsero ulteriore autonomia liberandosi dall'avogadore, un notevole laico che amministrava i beni delle religiose.

Posta nei pressi del Terraglio, fu più volte saccheggiata e incendiata dagli eserciti che non di rado vi transitavano. Questi logoranti assalti portarono ad un progressivo declino dell'istituzione finché, nel 1413, le suore decisero di trasferirsi entro le mura della più sicura Treviso.

### *Patrimonio architettonico, archeologico e culturale*

Come in molte altre realtà del Veneto anche nel Comune di Mogliano Veneto sono rintracciabili i segni di un passato che ha visto l'alternarsi di diversi dominatori che hanno lasciato

il proprio "marchio", soprattutto sotto forma di edifici "simbolo" della loro ricchezza e prosperità.

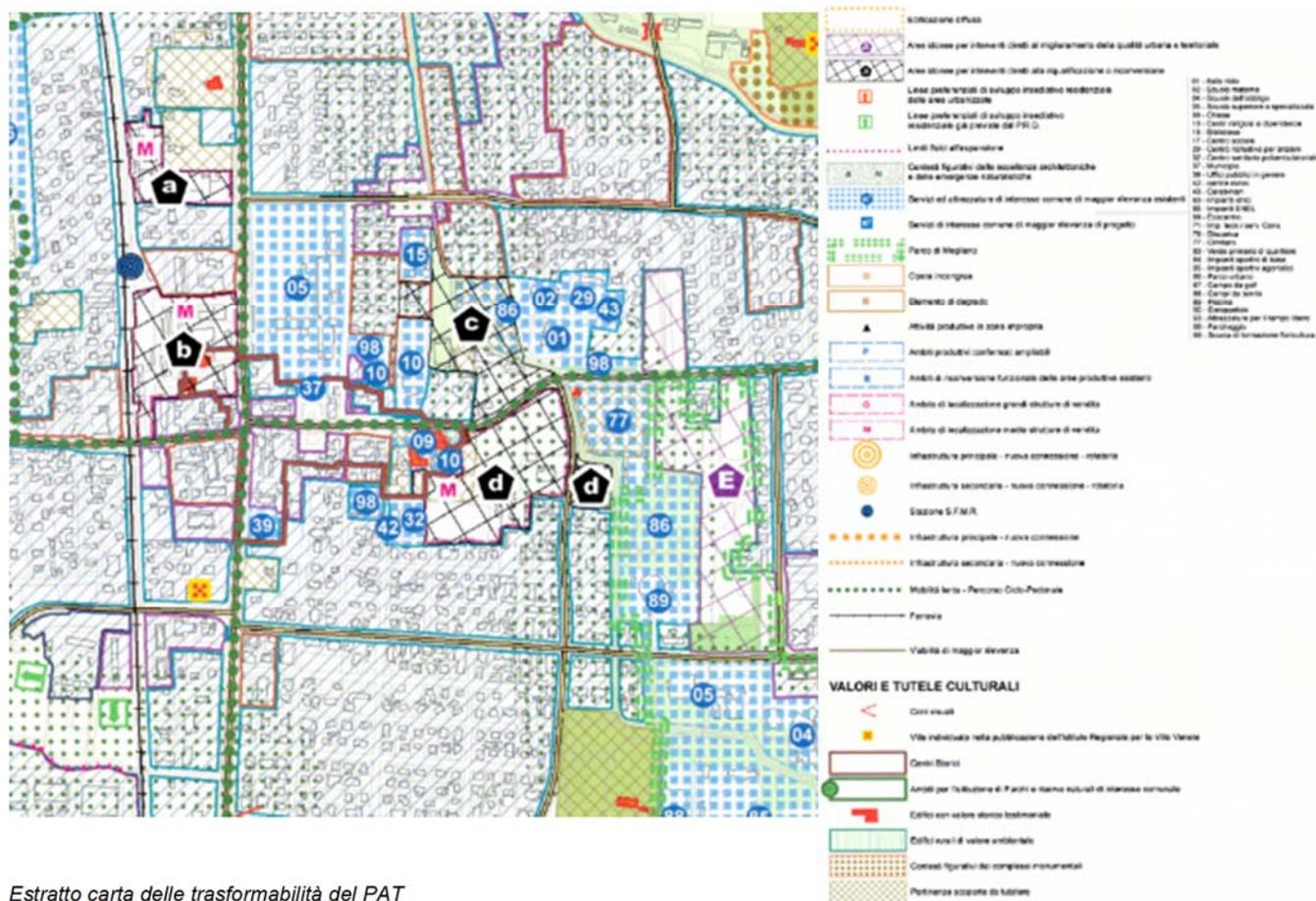
Le principali componenti del sistema "Patrimonio architettonico, archeologico e culturale" sono:

- la centuriazione romana (reticolo stradale ed idrografico, divisioni poderali, piantate ed alberature, sistemazioni idraulico-agrarie "a cavini");
- il nucleo storico di Mogliano Veneto, censito come "Centro storico" nell'atlante dei Centri storici della Regione Veneto, comprensivo della Chiesa;
- le Ville ed i contigui parchi storici;
- l'insieme di edifici di interesse storico ed architettonico presenti in area urbana o in zona agricola;
- i manufatti minori di interesse storico ed architettonico presenti in area urbana o in zona agricola (capitelli, piccoli santuari, monumenti, lapidi, targhe commemorative, ecc.).

Significativa l'impronta romana, già ampiamente descritta nel paesaggio tradizionale, che con la colossale e plurisecolare opera di bonifica avviata quasi venti secoli fa ha indelebilmente segnato questo territorio.

Oltre agli edifici oggetto di vincolo specifico sono presenti nel territorio agricolo alcuni edifici di valore architettonico ma soprattutto storico-testimoniale e culturale, rappresentanti le ultime testimonianze della civiltà rurale. In alcuni casi sono sottoposti dal P.R.G. vigente ad un vincolo di tutela, il più delle volte limitato ad indicare cosa non si può fare, piuttosto che a suggerire l'insieme degli interventi compatibili.

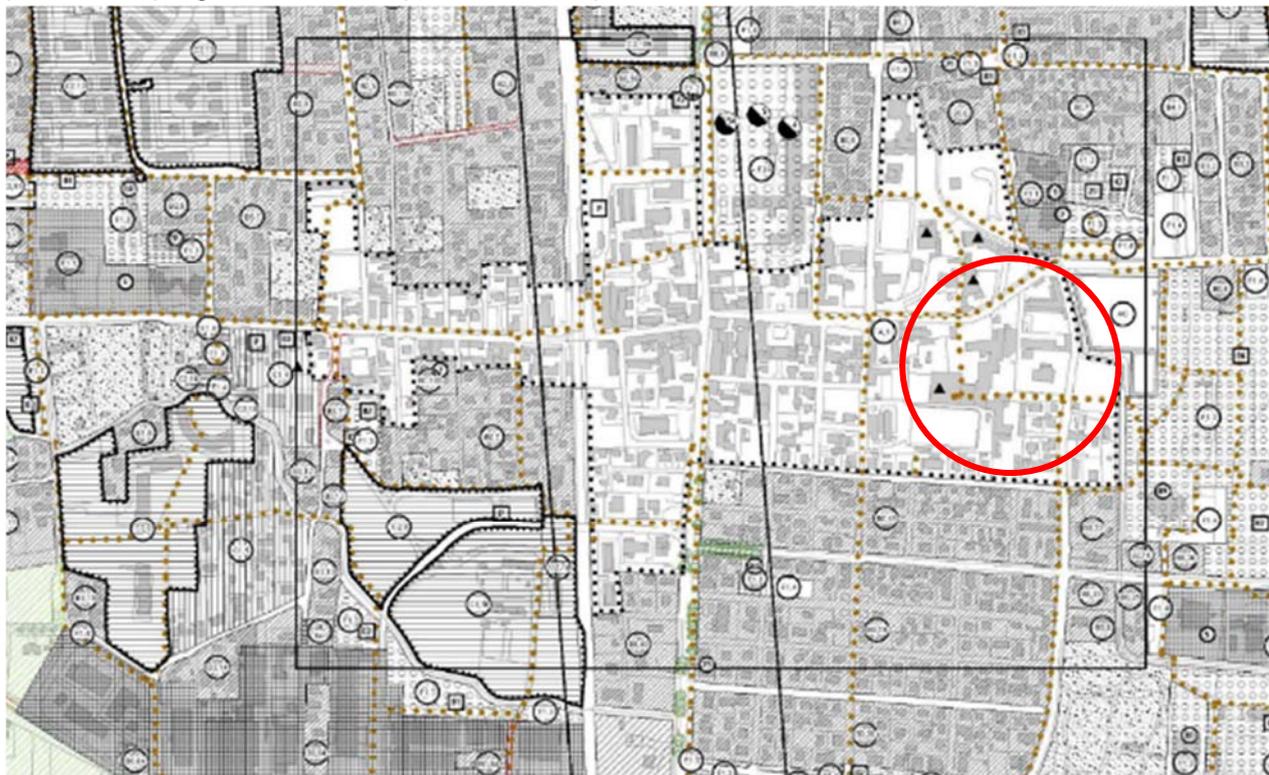
L'insieme degli elementi di valenza storico-culturale sono riportati nelle Tavole del P.A.T. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale" e nella "Carta delle Invarianti".



Estratto carta delle trasformabilità del PAT

## **4.2. Pianificazione territoriale, urbanistica e di settore:**

Il P.R.G.C. del comune identifica l'area come Z.T.O. "A" o Zone Centrali e le definisce come parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale, per tali zone il piano demanda alla redazione del S.U.A.



*Estratto zonizzazione territorio comunale scala 1:5000.*

Nelle zone residenziali, destinate prevalentemente a questo uso, sono ammesse le attività commerciali, direzionali ricettive e di svago, le attività artigianali di servizio non rumorose e non inquinanti.

In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte a esercizi pubblici quali bar, pizzerie, trattorie, ristoranti, alberghi, pensioni, hotel, negozi e commercio al minuto: sono sempre consentiti gli esercizi di vicinato con superficie non superiore a mq 250, uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, banche, artigianato di servizio quali barbieri e parrucchieri, estetiste, puliture a secco, centri polifunzionali per lo svago, cinema, teatri, autorimesse pubbliche o private.

Sono comunque escluse tutte le destinazioni d'uso che l'Amministrazione Comunale, con atto approvato con Delibera di Giunta, ritiene incompatibili con quella residenziale in quanto in contrasto con le caratteristiche della zona, fatto salvo insediamento di medie strutture di vendita in deroga a quanto previsto dal piano.

## **4.3. Il Vincolo Paesaggistico - fonti normative o provvedimenti della disciplina paesaggistica**

*Estremi del Provvedimento Ministeriale Regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 136 —141-157 D.lgs. n. 42/2004):*

VINCOLO: ZONA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art 136 — comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e D.M. 19.05.1965):

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Il PTCP, al fine di contribuire alla tutela, salvaguardia e valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti d'interesse culturale e storico monumentale. A questo fine il P.d.R. individua e disciplina le pertinenze scoperte da tutelare, e gli edifici storico testimoniali, aree di archeologia industriale, e prevede procedure idonee a garantire che ogni programma o progetto d'intervento che sia sostenuto e motivato, da analisi delle vicende pregresse ed in particolare dei loro riferimenti figurativi/cronologici, che consenta di identificare, almeno per motivabile attendibilità congetturale, caratteri culturali complessivi dell'ambito oggetto d'indagine.

Su tale base le proposte d'intervento tendono a recuperare il carattere culturale dell'area, quale risorsa territoriale coerente con i dati dedotti dall'indagine, così da garantire la sostenibilità dell'intervento.

Inoltre il progetto considera l'importanza della zona adiacente alla chiesa di Santa Maria Assunta di Mogliano

Altri elementi di rispetto sono le zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

La Tav. n. 10 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" evidenzia le fasce di rispetto di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale, individuate ai sensi del comma 1, lettera g) dell'Art. 41 della L.R. 11/2004 riguardanti nella fattispecie il Rio Fossa Storta, oltre alla fascia di tutela da beni immobili dichiarati di interesse storico artistico.

#### **4.4. Il Vincolo Monumentale - fonti normative**

Tra i monumenti di maggiore interesse a Mogliano Veneto c'è la Chiesa di Santa Maria Assunta, per anni a servizio dell'Abbazia di Santa Maria Assunta. L'edificio sacro ha antiche origini: fonti testimoniali riportano che già prima dell'anno mille in loco era presente una pieve con fonte battesimale, a indicare l'importanza che Mogliano Veneto aveva a livello locale (i fonti battesimali erano presenti soltanto nelle principali città), forse già allora dedicata a Maria. Agli inizi del X secolo, tuttavia, un'incursione di Ungari devastò la zona che, abbandonata, decadde rapidamente. Di fronte a questa deplorabile situazione, circa un secolo dopo l'allora vescovo di Treviso, Rozzone, incaricò l'abate Vitale di ricostruire la chiesa e di edificare un monastero benedettino, del quale oggi possiamo ammirare il chiostro trecentesco, al fine di bonificare e ripopolare l'area di Moliane. L'atto di fondazione, del quale se ne conserva una copia del 1306 presso l'Archivio Vescovile di Treviso, reca la data 28 febbraio 997.

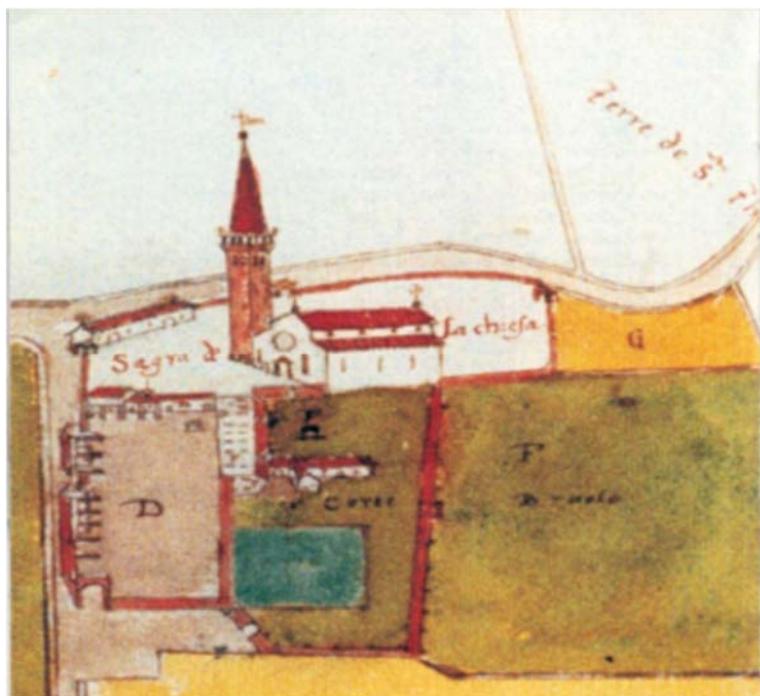
Completata l'opera di bonifica, nel 1075 ai monaci succedettero le benedettine.

Il monastero era un'istituzione ricca e potente da cui dipendevano numerose cappelle della zona e varie altre proprietà, come alcuni mulini. Il convento divenne rapidamente un'importante stazione lungo le vie che collegavano la Serenissima a Treviso e a tutte le aree a nord, punto di riferimento per la diffusione del messaggio Cristiano.

Le chiese sotto la sua giurisdizione si distribuivano in una vasta area che andava da Cavasagra a Marcon, passando per Treviso e Strà. A ciò si aggiungeva un autentico tesoro costituito da preziosi oggetti sacri e altre suppellettili, in gran parte perduti durante le soppressioni napoleoniche. Di questo patrimonio, oggi restano, tra l'altro, un acquamanile bronzeo, un crocifisso,

un fonte battesimale e una Madonna lignea, conservati in chiese e musei trevigiani.

La zona di Mogliano Veneto nell'epoca medievale è stata luogo di conflitti e devastazioni; nel XV secolo le suore del monastero decisero di trasferirsi a Treviso, lasciando la parrocchia. In



quell'occasione varie opere d'arte della chiesa vennero trasferite altrove. Il primo restauro venne effettuato nel XVI secolo, il secondo nel XVIII. La chiesa ha pianta a croce latina, costituita da tre navate, il soffitto, nei vari restauri, è stato variamente modificato. Oggi è possibile ammirare bellissimi affreschi del XIX secolo, opera di Sebastiano Santi. Numerose sono le opere d'arte da vedere nella Chiesa di Santa Maria Assunta. La facciata è di recente realizzazione.

Sull'architrave che sovrasta l'ingresso del chiostro si trova una data incisa MDCXVI, il portico è formato da 12 arcate di diverse dimensioni sostenute da pilastri di mattoni e da tre colonne di forma e

dimensioni diverse e nell'ultimo restauro del 1993, durante i lavori di pulizia e rimozione delle incrostazioni di cemento, sono emerse delle decorazioni geometriche a fresco sulle volte delle arcate, mentre sul muro della chiesa è stata ritrovata una meridiana. Il chiostro di levante che ancor oggi osserviamo venne costruito nel 1184, per ordine del Cardinale Abelardo da Lendinara Vescovo di Verona.

Della reale composizione del monastero di Mogliano non si hanno fonti e dati certi, si ipotizza che in origine fosse un edificio a forma quadrata con due chiostri sovrapposti su cui all'interno della galleria superiore si aprivano le celle delle monache e al piano terra, altre celle, un oratorio, la sala del capitolo, il refettorio e una stazza importante per i lavori. In mezzo al giardino, c'era un pozzo, a sinistra la chiesa mentre a destra si vedono in alcune immagini testimoniali, fienili, granai, cantine, e depositi per gli attrezzi circondati da orti (brolo) e da campi.

Di età più recente si trovano delle fotografie d'epoca che mostrano lo stato del cortile interno nel 1912, quando l'Abazia veniva usata come osteria; infatti le monache Benedettine le avevano ad un oste già dal 1698. Poi nel 1810 Napoleone con la soppressione degli istituti religiosi, tolse gli edifici dell'ex Abazia alle monache per venderli ai privati. Solo nel

1929, il complesso torna in mano alla curia per opera di Mons. Mattarucco.



## 4.5. Tutele e vincoli

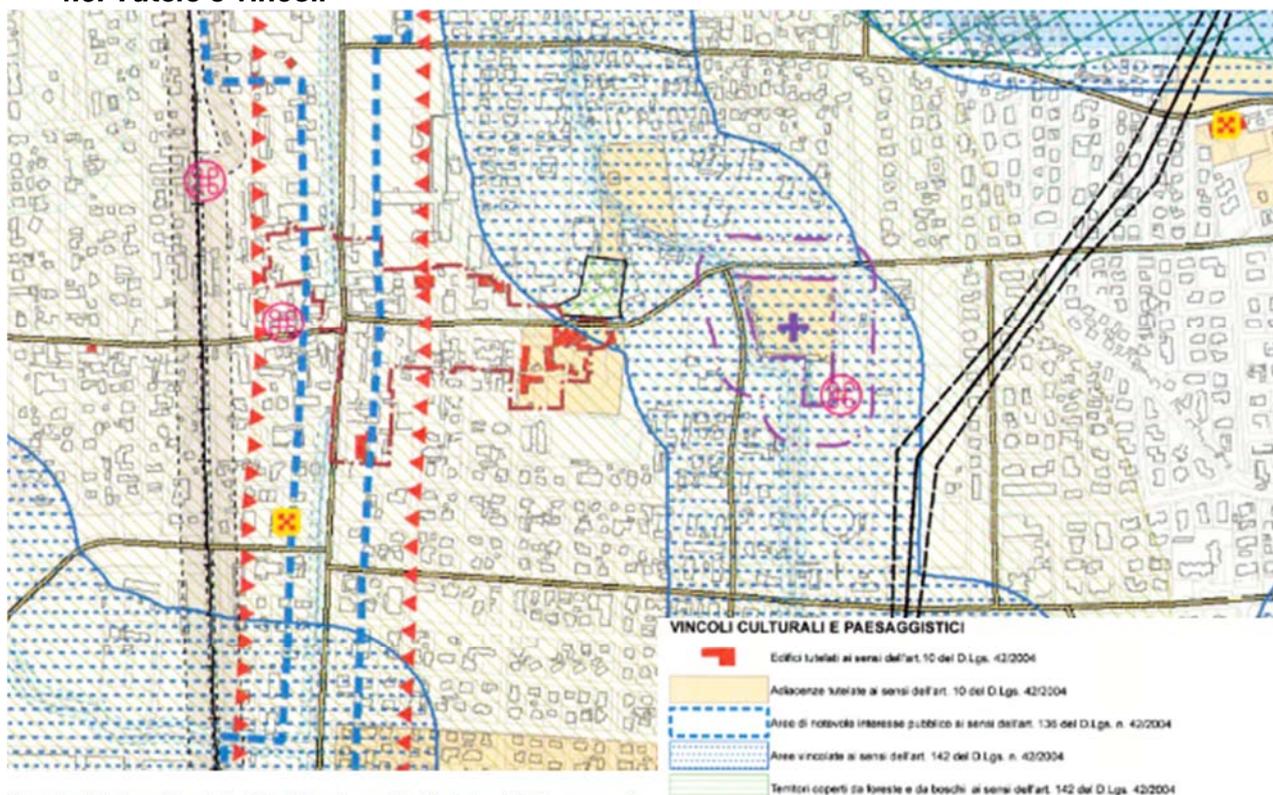


Tavola dei vincoli e della Pianificazione Territoriale del Comune di Mogliano Veneto.

## 5. Valutazioni sui caratteri del paesaggio.

### Il sistema storico-insediativo

Il territorio di Mogliano Veneto di oltre 46 Km<sup>2</sup>, caratterizzato da territorio pianeggiante, con un grande centro urbano (Mogliano, suddiviso in quattro quartieri) molteplici frazioni (Bonisiolo, Campocroce, Zerman) e nuclei abitati (Marocco, Mazzocco - Torni) si colloca all'interno del quadrante sud della Provincia di Treviso, situato nel cuore dell'area metropolitana Veneta: uno spazio significativo della pianura compresa tra la fascia pedemontana, i colli Euganei, i Monti Berici e l'Adriatico, le cui polarità maggiori sono Padova, Venezia, Treviso.

Questo territorio della pianura trevigiana, mantiene una propria fisionomia specifica, sia dal punto di vista ambientale (i Fiumi Dese e Zero sono degli importanti corridoi ecologici che relazionano l'area delle risorgive con la Laguna di Venezia secondo la direttrice ovest- est, a valle dell'ampia incisione del Fiume Sile), sia dal punto di vista del sistema insediativo ed infrastrutturale. Si colloca, infatti, a metà del Terraglio che raccorda Treviso con Venezia ed è attraversato da due assi infrastrutturali primari: autostrada A27 in direzione nord-sud e passante di Mestre (direzione est-ovest), entrambi direttamente connessi con la SP64, significativa direttrice di relazione territoriale in destra Sile.

### ALTRI VINCOLI

- Vila Veneta
- Aree di tutela delle ville

### VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

- Ambiti naturalistici di livello regionale ai sensi dell'art. 19 della N.d.A. del P.T.R.C. del 1962
- Zone umide ai sensi dell'art. 21 del N. di A. del P.T.R.C. del 1962
- Centri storici minori ai sensi della L.R. 80/1980
- Aree a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica
- Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola
- Aree vincolate dal P.A.L.A.V.
- Cave sensibili - art.20 PALAV del 1999
- Aree di interesse paesistico-ambientale - art.21 PALAV (1999)
- Coni visuali - art. 30 (PALAV 1999)
- Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale - art. 32 (PALAV 1999)
- Parchi e giardini storici di non comune bellezza - art.32 PALAV (1999)
- Percorsi di valore storico monumentale - art.33 PALAV (1999)
- Vincolo di destinazione forestale ai sensi degli artt. 14 e 15 della L.R. n. 52 del 13.09.1978
- PO - Piane storiche ai sensi degli art. 57 e 59 del P.T.C.P. del 2010
- P1 - Pericolo moderato ai sensi dell'art. 57 del P.T.C.P. del 2010

### ALTRI VINCOLI

- Fasce di rispetto stradale (D.L. 285/1992 art. 16 commi 2 e 3)
- Fasce di rispetto ferroviario
- Fasce di rispetto cimiteriali

È un territorio di rilevante valore ambientale e paesaggistico, dove la grande trasformazione che ha interessato il Veneto nella seconda metà del secolo scorso ha avuto un impatto rilevante, non inferiore a quello che ha investito le dorsali della Feltrina (Treviso – Montebelluna) e della strada del Santo (Padova – Castelfranco – Bassano). Lo si può verificare confrontando le dinamiche demografiche (la crescita della popolazione è avvenuta soprattutto nel terzo quarto del secolo scorso) ma anche osservando la mappa dell'inquinamento luminoso: l'ambito di Mogliano Veneto appartiene alla fascia più inquinata, che dall'asse Padova-Venezia dirada verso le risorgive del Sile.

Mogliano Veneto è una città che presenta importanti relazioni con il territorio regionale: si trova, infatti, a breve distanza da due importanti città (Venezia-Mestre e Treviso) che possiedono caratteri di monumentalità unici al mondo; è prossima a due aeroporti, si trova lungo un'importante linea ferroviaria (Udine – Venezia) e lungo un percorso stradale storico, il Terraglio, di rilevante valore identitario. Il suo territorio è attraversato, come abbiamo visto, dal nuovo Passante di Mestre e dalla fascia liberalizzata dell'autostrada A27.

La grande accessibilità territoriale ha favorito la formazione di un centro urbano compatto, sviluppato dall'originale nucleo storico e dal sistema delle Ville Venete, che ospita oltre due terzi della popolazione totale. Appoggiati alla viabilità territoriale, stanno i centri delle frazioni e i nuclei di edilizia diffusa, talvolta con caratteristiche di frangia periurbana.

In questo contesto intermodale di grande accessibilità si tratta allora di offrire una migliore qualità residenziale, di avviare importanti azioni di riqualificazione del tessuto urbano e dell'ambiente rurale, al fine di attrarre nuovi residenti che cercano spazi abitativi di qualità, in un ambiente storico vivibile, con servizi pubblici efficienti e la presenza di importanti realtà produttive e di servizio.

Una popolazione di circa 28.000 abitanti, di cui circa l'8% di recente immigrazione dall'estero, due grandi aree industriali dislocate rispettivamente in prossimità del nodo Passante di Mestre – A27 e a sud-ovest del Capoluogo, per un totale di circa 163 ettari (comprensivi delle aree direzionali, commerciali e ricettive), il 63,39% della superficie comunale coltivata (29,28 Km<sup>2</sup>), un centro storico di rilievo, numerose Ville Venete, oltre ad un grande patrimonio di edifici di valore storico testimoniale, o appartenenti all'archeologia industriale, siti di valore ambientale: questi sono i dati fondamentali del comune.

L'intero territorio comunale è interessato da aree a forte valenza paesistico-ambientale limitrofe ai fiumi Zermanson, Zero, Dese, Fossa Storta e Pianton ed altri corsi d'acqua minori sottoposti a tutela, mediante fascia di rispetto (L. 431/1985).

Sta proseguendo la trasformazione della ormai "ex-prevalente" destinazione frutticola e viticola in seminativi: ciò significa ridotta biodiversità, minori investimenti, minore lavoro e minore specializzazione degli addetti.

Percorrendo l'intero territorio agricolo comunale emerge la sensazione di trovarsi immersi in una "campagna" ben coltivata e curata, con rari ed isolati casi di terreni abbandonati, ma non presidiata, come invece non accadeva solo qualche decennio fa. Numerosi infatti sono i fabbricati rurali abbandonati.

L'area oggetto dell'intervento e tutto il suo contorno rivelano segni inequivocabili di una intensa antropizzazione: per l'assenza di bosco, per la presenza di attività agricola ed estrattiva, per movimenti di terra con scavi e riporti, per l'esistenza di canali irrigui e di sgrondo, tralasciando le strade, le linee elettriche, quelle telefoniche.

La recente trasformazione del territorio comunale, e la più recente crisi del mercato immobiliare, hanno lasciato sul campo alcuni temi irrisolti:

- Complessi produttivi obsoleti e/o dismessi localizzati entro il tessuto residenziale, lungo dorsali urbane, o nelle principali soglie di accesso (Terraglio, SP64) ovvero in ambiti di importanza ambientale e paesaggistica, la cui rigenerazione deve essere sostenuta da una nitida azione di governance amministrativa ed urbanistica. Allevamenti dismessi in zona

- agricola, annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, che riducono la qualità paesaggistica e frammentano la continuità delle relazioni ecologiche. □
- Un'urbanizzazione diffusa lungo alcuni tratti di viabilità principale e secondaria del territorio comunale. □
  - Servizi pubblici (sanitari) non ancora completamente organizzati in polarità strutturate ed efficienti; dorsale di servizi pubblici non completata. □
  - Alcune iniziative di trasformazione di comparti territoriali posti in ambiti strategici non ultimate; altre, pur essendo necessarie per completare il mosaico di alcune urbanizzazioni locali, ancora da avviare. □

### *Obbiettivi del Piano di Recupero*

Come abbiamo visto, l'idea fondamentale del Piano di Recupero è quella di associare strettamente la trasformazione del centro di Mogliano messa in atto dall'Amministrazione Pubblica con il risanamento ambientale e paesaggistico dell'area oggetto di intervento, la sua riqualificazione mediante un processo sistematico volto al miglioramento della continuità ecosistemica del sistema parco verde di Mogliano che collega lungo l'asse Nord-Sud l'intero territorio comunale.

Inoltre si è voluto impostare il piano puntando al recupero dei paesaggi degradati attuali, mediante un sistema architettonico insediativo omogeneo, ed integrato, che puntasse alla ricerca di una rigenerazione degli edifici vetero-industriali, che per decenni hanno caratterizzato il centro storico di Mogliano, e che contemporaneamente promuovesse la nascita di nuovi paesaggi della contemporaneità, e che fungesse da luogo aggregatore e catalizzatore di attività e eventi.

Si è puntato sulla valorizzazione dei caratteri paesaggistici e insediativi consolidati dei diversi contesti territoriali, anche sulla base di adeguati studi sulla percezione visiva e sociale, per individuare successivamente regole per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale del piano, cercando di razionalizzare e potenziare la rete della mobilità slow e regolamentare le sue caratteristiche in relazione al contesto territoriale.

Dal punto di vista architettonico il piano mira alla realizzazione di edifici e spazi di elevata qualità architettonica con l'obiettivo di creare un luogo e un contesto che contribuisca a rendere più bella la città, promuovendone l'immagine a sostegno dei circuiti di visitazione turistica, creando nuovo valore aggiunto, attraverso anche un miglioramento della qualità e della densità sostenibile del tessuto edilizio, rispetto ai precedenti piani approvati.

La sensibile riduzione della densità edificatoria ha permesso di liberare spazi da destinare ad area a verde costruito, comportando un miglioramento significativo nella dotazione e gestione degli spazi pubblici, nella formazione e promozione culturale visto che le aree a verde saranno dotate di zone da destinare ad attività socio ricreative e culturali.

L'inserimento di una media struttura di vendita alimentare infine, consente sicuramente dal punto di vista socio economico, di avere significative ricadute in termini di occupazione aggiuntiva per l'economia locale. □

### *L'area oggetto dell'intervento.*

La proposta di riqualificare e completare uno dei tasselli che costituiscono il tessuto del centro urbano, e risanare gli spazi produttivi degradati interni ad esso, è assunto come obiettivo strategico del presente P.d.R.; pertanto con questo scopo è stato redatto e definito il piano che si va a presentare. La costruzione del nuovo e la riconversione dell'esistente procedono di pari passo e sono tutti finalizzati alla riqualificazione del centro urbano, dell'ambiente, del paesaggio.

L'area in cui si va ad intervenire è un'area centrale di Mogliano, sorge alle spalle della Chiesa Arcipretale di Santa Maria Assunta, pregevole testimonianza del X secolo con annesso

chiostro originale. L'area versa in uno stato di degrado accentuato dal dichiarato fallimento della società di gestione precedente.

L'area rientra a pieno titolo in quella che risulta essere la naturale espansione del centro di Mogliano Veneto ed in linea con le indicazioni emerse durante la stesura del PAT di riqualificare l'area pur non snaturandone la sua natura storicamente radicata di sito industriale, riducendo la densità edificatoria a favore di aree comuni.



*Estratto Ortofoto.*



*Dettaglio.*

## *Assetto del paesaggio attuale*

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.

*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.

*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.

### *Il rapporto dell'intervento con il contesto.*

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.

## 6. Documentazione fotografica

(Vedi fascicolo allegato)

# PROGETTO

## 7. Descrizione dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera

### 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.

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 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.

### 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.

### **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

*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.

*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 seduti 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.

*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).

*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*.

## **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”.

## **ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**

### **8. Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera**

Per determinare gli effetti che il progetto urbanistico avrà alla grande scala, bisogna partire dalla situazione attuale in cui versa il centro storico da più di 20 anni conseguenza della dismissione di un importante sito produttivo quale la Macevi, 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.

Oggi l'area si presenta come una distesa di asfalto nella parte retrostante il Distretto sanitario mentre tutta la porzione centrale dell'area è caratterizzata da una distesa di cemento armato che rispecchia la conformazione dei piazzali produttivi dell'ex Macevi. Solo negli ultimi anni l'area a ridosso del cimitero è stata sistemata con una distesa di ghiaio per agevolare la sosta delle auto che copiosamente sono presenti in tutta l'area.

Con la predisposizione del presente Piano di Recupero è stato ripreso assieme all'Amministrazione Comunale un percorso di riflessione e di revisione sulle problematiche relative al centro storico di Mogliano Veneto.

Gli obiettivi principali nella redazione del piano di recupero in oggetto sono stati

- valorizzazione e restauro del patrimonio storico-culturale delle aree adiacenti la chiesa di Santa Maria Assunta, con la presenza della "Casa del campanaro" e dell'area dell'attuale Brolo;
- implementazione e il riordino in modo organico il sistema degli spazi pubblici;
- la riqualificazione mediante nuove opere di urbanizzazione e di arredo urbano;
- riorganizzare e gerarchizzare i percorsi pedonali e carrabili;
- la dotazione di nuovi spazi destinati alla sosta e verde pubblico essenziali per il miglioramento della qualità della vita della comunità;
- mantenimento di una struttura sociali e dell'attuale popolazione e introduzione di sistemi che rendano appetibile il patrimonio edilizio esistente;
- definizione dei modi dell'attuazione degli interventi.

L'obiettivo specifico è stato quello di riqualificare un'area inserita in un contesto urbanizzato e storicamente conformato, per migliorare l'immagine generale dell'area in accordo l'amministrazione Comunale, grazie all'opportunità data ai soggetti privati per ambiti particolarmente degradati o per interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 15 delle NTA).

L'intervento di ristrutturazione urbanistica, attuato mediante Piano di Recupero, consente un maggior controllo dell'azione e dei suoi effetti rispetto all'ipotesi alternativa di un intervento edilizio diretto di sostituzione edilizia.

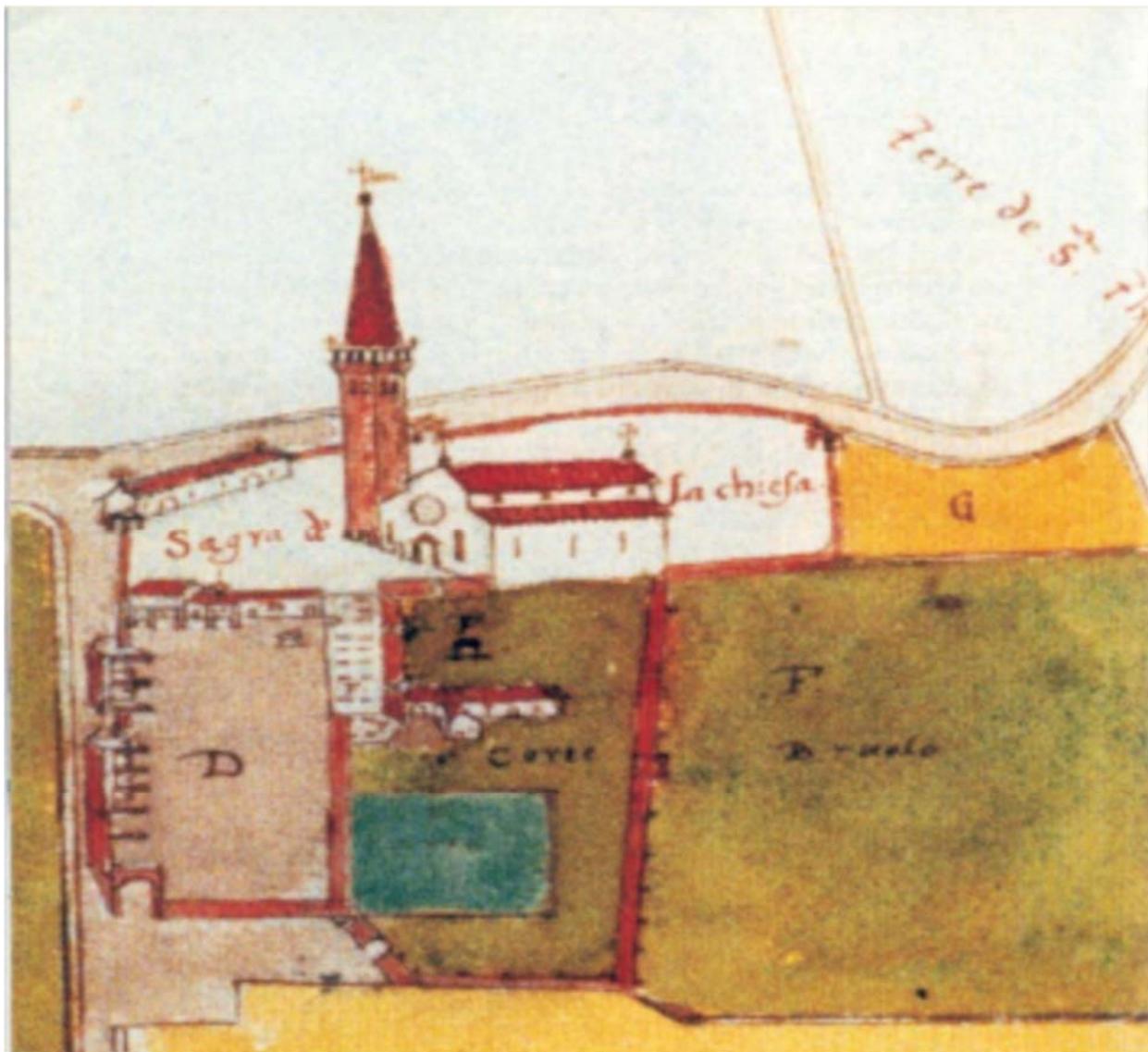
All'interno dell'ambito proposto, comprendente diverse proprietà, saranno realizzati, "previa demolizione dell'edificio esistente", cinque nuovi fabbricati residenziali un complesso che comprende tra le sue funzioni quelle destinate al social housing, residenze per anziani autosufficienti e direzionale, una media struttura di vendita alimentare e una serie di piccoli negozi di vicinato.

Il progetto si pone come obiettivo, restituire al paese un pezzo di territorio abbandonato e depresso, preservando la natura prevalentemente verde del territorio comunale e realizzando una serie di opere di mitigazione che ad oggi inesistenti. Infatti al fine di diminuire l'impatto visivo della nuova edificazione sul territorio si è cercato di mantenere l'area il più possibile a verde, con il mantenimento ove possibile della vegetazione esistente e la realizzazione di una nuova piantumazione di alberature lungo il perimetro fronte strada lungo il fossato a confine Sud.

Gli interventi di movimentazione di terra sono limitati alla superficie coperta degli edifici nello stretto necessario alla realizzazione degli interrati per gli ambiti residenziali, delle loro fondazioni, del sottofondo areato (vespaio). Oltre che alle varie reti e sotto servizi, compreso l'anello di tubature per la raccolta delle acque meteoriche che correrà lungo l'intervento e che sfocerà in accordo con il consorzio di bonifica in una vasca di laminazione interrata a ridosso del Rio Fossa Storta, e per la realizzazione delle opere atte al completamento della sede stradale e dei nuovi parcheggi.

Considerando una superficie fondiaria dell'ambito pari a 41.318,00 mq, ed applicando la normativa del vigente Regolamento Urbanistico otteniamo una potenzialità edificatoria complessiva residua pari a 81.392,95 mc, con una superficie destinata al commercio pari a mq 5.110,00 mq, obiettivo del piano proposto è quello di ridurre drasticamente la volumetria edificata e soprattutto l'uso del suolo; infatti la concentrazione dell'edificato solo in determinate zone con la possibilità di fare sistema con il complesso del nuovo parco e più in generale con il sistema parco della città di Mogliano Veneto sono stati gli elementi fondanti di tutto il progetto.

Il recupero dell'edificio esistente vincolato e la realizzazione del parco a ridosso della Chiesa di Santa Maria Assunta dovrà avvenire nei limiti della superficie coperta esistente.



Dal punto di vista del rispetto del decoro e della qualità dei luoghi in cui si va ad intervenire si ritiene che il progetto valorizzi l'area oltre qualificarla, rispettando quella che era la conformazione storicamente riconducibile all'area stessa. Il verde di progetto garantisce un'adeguata fascia di protezione al complesso dell'abazia andando solamente in parte ad interessare le aree attualmente sottoposte a vincolo, ma che come si evince dall'immagine sopra probabilmente non erano pertinenti all'abazia stessa ma più facilmente riferibili alla sua campagna circostante.

## 9. Simulazione degli effetti degli interventi



*Render\_vista aerea*



*Render\_vista della piazzetta*



*Render\_vista dell'ingresso al parco*



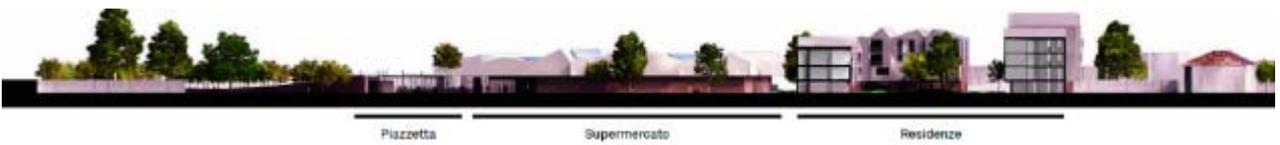
*Render\_vista del parco*



*Render\_vista del parco*



*Sezione Territoriale 01*



*Sezione Territoriale 02*



*Sezione Territoriale 03*

## 10. Previsione degli effetti

L'area di progetto ed il suo intorno paesistico, essendo caratterizzati da un'elevata sensibilità al cambiamento, risultano essere positivamente sensibili agli interventi di recupero e riorganizzazione spaziale previsti dal Piano di Recupero. L'area, dopo decenni di totale abbandono, necessita di interventi di recupero e di riallocazione di funzioni tali da garantirne la manutenzione e il riutilizzo in chiave moderna.

Pertanto il contesto paesaggistico non sembra subire rilevanti alterazioni o diminuzioni dei caratteri connotativi, o degrado della qualità complessiva dell'area.

Complessivamente dalle posizioni principali precedentemente descritte e valutando la percezione dai diversi punti da cui si può percepire l'intero progetto, gli interventi previsti si presentano conformi ed assimilabili alle preesistenze come elementi consolidati del paesaggio.

L'area oggetto d'intervento è visibile in primo luogo da coloro che percorrono Via Zermanesa l'ungo la direttrice Est-Ovest ove la visuale ad ampio raggio ripercorre il profilo del muro di cinta di progetto da cui emergono di volta in volta l'area commerciale e le masse vegetali compatte.

Le trasformazioni indotte dalle opere in progetto interessano un contesto già edificato, lasciato all'abbandono e al deperimento. Le strutture, di altezza non superiore ai quattro, cinque piani fuori terra (oltre la copertura), non cercano competizione con le preesistenze, anzi si configurano come prosecuzione o riproposizione di volumi esistenti di cui si è persa traccia. I nuovi percorsi, la pista ciclopedonale, gli spazi di sosta, i punti di accesso diventano punti di visuali privilegiati da cui godere del nuovo spazio verde e di cui si dota la città nel suo complesso.

Dalle renderizzazioni del Piano di Recupero si evidenzia come le nuove edificazioni si inseriscano armoniosamente nel contesto paesaggistico d'insieme, offrendo ai nuovi inserimenti volumetrici con visuali ad ampio raggio che inquadrano le porzioni di territorio utilizzate.

Si è voluto intervenire con un progetto che fosse il più coerente e armonioso possibile con lo stato dei luoghi in cui si inserisce, puntando al mantenimento della fascia verde che funge da area di mediazione e mitigazione per l'area del Brolo e dell'abazia stessa.

Complessivamente l'area di progetto ed il suo intorno morfologico mostrano un assetto paesaggistico modificato a causa di un abbandono prolungato nel tempo che ha compromesso visivamente e strutturalmente gran parte dell'edificato e il complesso abbaziale. Numerose situazioni di degrado sociale hanno progressivamente depauperato l'area che storicamente fu considerata luogo fondamentale in quanto meta ambita da nobili signori, luogo di solitudine per confraternite e gruppi religiosi, e in un periodo più recente considerata luogo importante per l'economia della città.

I siti individuati per la collocazione delle nuove volumetrie e il ripristino delle esistenti, rispondono a requisiti, quali la fruibilità, l'accessibilità e la disponibilità di servizi necessari, che rendono la scelta delle aree le più idonee dal punto di vista operativo, nel rispetto dei vincoli preordinati.

Le tecniche costruttive adottate appaiono essere compatibili con le esigenze funzionali e con il rispetto delle normative vigenti in tema di sicurezza, di illuminazione, di barriere architettoniche e di risparmio energetico, oltre a valorizzare complessivamente il contesto.

I materiali scelti appaiono inoltre compatibili rispetto all'esistente secondo criteri costruttivi migliorativi ed adeguati alle buone tecniche; visivamente la scelta dei materiali permette di graduare il passaggio dalle preesistenze al nuovo: l'uso di trasparenze e di materiali caratterizzati da cromie tenui riducono l'impatto della struttura rispetto all'intorno.

Alla luce di quanto sopra esposto si può ritenere che la trasformazione che il luogo potrebbe subire dal punto di vista paesaggistico è sostanzialmente priva di effetti di alterazione dei caratteri connotativi del paesaggio, considerando che alla quota del terreno il sito non verrà modificato,

l'edificato di nuova realizzazione si inserisce come completamento all'interno del tessuto edificato e il sopralzo visto dalla prospettiva del suolo ha un impatto minimo in termini volumetrici.

Inoltre dal punto di vista dell'osservazione non sono stati trovati punti di vista da dove si possano catturare immagini che evidenzino trasformazioni impattanti con la fisicità del luogo.

## 11. Mitigazione dell'impatto dell'intervento

Considerato lo stato di degrado in cui versa l'area oggetto d'intervento, il progetto proposto si configura come migliorativo dello stato dei luoghi, concretizzando le esigenze di riqualificazione dell'area attraverso composizioni volumetriche e recupero funzionale di edifici dismessi e decadenti. La volontà di manifestare in maniera inequivocabile ciò che permane dell'antico, separando strutturalmente e visivamente i volumi aggiuntivi, appare essere una scelta significativa per la corretta lettura dello skyline complessivo dell'intervento. Per quanto riguarda la sistemazione a verde, già prevista nel precedente piano, questa è stata razionalizzata e concentrata nella zona di aggregazione attorno alle preesistenze con l'obiettivo di valorizzarle e rispettarle, nella sua realizzazione inoltre dovrà essere valutato l'inserimento di specie arboree e arbustive consone con un contesto storico, in cui l'opera antropica ha dato esempi di notevole bellezza proprio per l'inserimento di specie di pregio.

Il progetto cerca di recuperare una situazione di degrado, e nella sua unità formale di dare continuità al parco insinuandosi all'interno delle aree edificate, fungendo quindi da elemento aggregativo delle varie funzioni.

Il piano di recupero evidenzia la volontà di preservare i caratteri tipologici originari dell'area. La valutazione dei materiali, la tipologia costruttiva degli edifici, la composizione volumetrica conservano la scelta originaria di ricerca di una connessione fra l'area e la città, attraverso la riduzione dell'impatto visivo e garantendo la permeabilità della visione dell'ambito oggetto dell'intervento.

Non si evidenziano elementi di separazione derivanti dall'inserimento dell'opera, anzi l'opera stessa crea una connessione visiva e spaziale fra l'area e il resto della città. Le relazioni visive, storico-culturali, simboliche non risultano pertanto subire modificazioni o riduzioni, anzi vengono ripristinate antiche relazioni visive perdute in seguito all'abbandono dell'area.

I caratteri materici e cromatici dell'intervento risultano quindi compatibili con i caratteri tipologici di riferimento.

Mogliano Veneto, lì 23/01/2017

Ing. Andrea Berro

---

arch. Andrea Sartori

---