



PROVINCIA DI TREVISO
COMUNE DI
MOGLIANO VENETO

OGGETTO

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA
PRIVATA**
AMBITI DI RIFERIMENTO 13 MC E 13A MC
Zona situata tra via Zermanesa, via XXIV Maggio, via
Boldini e via Verdi

RICHIEDENTI

ALTINOS S.r.l.

Via T. Abate, 65

30020 Quarto d'Altino [VE]

C.F. e P.I. 002710270

COLORIFICIO SAN MARCO SpA

Via Alta, 10 - 30020 Marcon [VE]

C.F. e P.IVA 00229240270

ALTINOS SRL

via T. Abate, 65

30020 - Quarto d'Altino [VE]

p.i. 03007120276

**COLORIFICIO
SAN MARCO spa**

via Alta, 10
30020 - Marcon [VE]

p.i. 00229240270

GEREMIA PIETRO

via Boldini, 33/a
31021 - Mogliano Veneto [TV]

c.f. GRM PTH 88M10 B5630

GEREMIA FEDERICO

via Boldini, 33/a
31021 - Mogliano Veneto [TV]

c.f. GRM FRC 51B07 F269D

MENINATO STEFANIA

via Zermanesa, 10/a
31021 - Mogliano Veneto [TV]

c.f. MNN SFN 66C64 L407F



PROGETTISTI

Ing. Andrea Berro



Berro & Sartori ingegneria S.r.l.

via Roma, 130
30030 - Pianiga [VE]
t. [+39] 041 5195450
f. [+39] 041 5199098
P. IVA 04095420271
web: www.bs-eng.net

via Einaudi, 122
31015 - Conegliano [TV]
t. [+39] 0438 33844
f. [+39] 0438 1890285
pec: info@pec.bs-eng.net
e-mail: info@bs-eng.net

Ref. progetto ARCHITETTONICO

Arch. Andrea Sartori

COLLABORATORI

Arch. Silvia Giubilato
P.I.Ed. Mirco Andreola
Geom. Edy Balteon

CONCEPT IMPIANTO URBANO
ARCHITETTONICO E DEL VERDE

Arch. Adriano Marangon
Arch. Michela De Poli
Arch. Marco Zito

**MADE ASSOCIATI
MARCO ZITO STUDIO
ARCHITETTI**

vicolo Pescatori, 2
31100 - Treviso
mail: info@madeassociati.it
mail: mail@marcozito.com

Cannareggio, 1840/A
30121 - Venezia
mail: mail@marcozito.com
web: www.marcozito.com

REV.n°	DATA	DESCRIZIONE
00	marzo 2017	Richiesta approvazione Piano di Recupero
01	15 mag. 2017	Integrazioni elaborati
02	30 mag. 2017	Integrazione elaborati
03	27 nov. 2017	Integrazione elaborati adeguamento VAS
04	30 nov. 2017	Integrazione elaborati adeguamento VAS

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA

SCALA

N. TAVOLA

RT

SB-SG AS AR BS021916
Redatto Verificato Approvato Codice commessa

PRELIMINARE

00229240270

ESECUTIVO

AS BUILT

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Il comune di Mogliano Veneto è dotato di P.R.G. Approvato con D.G.R.V. n. 317 del 27.01.1993 e sue Varianti, con D.C.C. n. 3 del 23.01.2014 il Consiglio ha adottato il Piano di Assetto del Territorio nel quale si prevede la possibilità di localizzare nell'area ex Macevi di una media struttura di vendita e la realizzazione di una rotatoria tra via Zermanesa e Via Verdi., quale opera pubblica.

L'oggetto della 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 del Complesso Abaziale, 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 in oggetto 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, e modificava l'ambito di edificabilità anche in ragione del vincolo di carattere monumentale relativo alla cosiddetta "Casa del Campanaro".

Lo stesso 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 dalla precedente Amministrazione Comunale nonché alle indicazioni del Commissario governativo, recepisce le "linee guida" funzionali volta ad accogliere le esigenze della cittadinanza.

I punti salienti, descritti nelle predette "linee guida per la progettazione urbanistica", sono stati tenuti 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 standards 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.

Il Piano di Recupero interessa principalmente le aree denominate Colorificio San Marco ed ex-Macevi, situate 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 delle omonime aziende specializzate: la prima nella produzione di vernici, la seconda nella produzione di manufatti in cemento. Dal trasferimento delle aziende 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.

L'ambito ha una superficie territoriale complessiva di mq. 41.318,00 di cui

- mq. 325,00 proprietà Meninato Stefania;
- mq. 2.376,00 proprietà Colorificio San Marco spa;
- mq. 2.420,00 proprietà Geremia Pietro;
- la restante parte in proprietà Altinos srl;

e comprende anche una serie di edifici minori di natura residenziale unifamiliare, in parte

ancor oggi abitate, e la così detta "Casa del Campanaro", edificio attualmente vincolato con un grado di protezione pari a 2 ai sensi del comma B dell'art. 11 delle NTA del vigente strumento urbanistico.

Il Piano di Recupero che si va a proporre pertanto rispetta gli indici di utilizzazione territoriale esposti nelle tavole 13.4.6 e 13.4.11 e le altre indicazioni fornite dalle planimetrie nel rispetto di eventuali vincoli ambientali e architettonici ivi sussistenti.

Per quanto riguarda gli interventi di conservazione del tessuto, ricadenti all'interno dell'ambito di Piano di recupero, essi si suddividono, così come specificato nelle tavole 13.4.6 e 13.4.11 di P.R.G.C. e ripreso nella tavola U02 e U08 di Piano di Recupero, in aree con:

- indice di utilizzazione territoriale (IUT) che definisce il rapporto tra la somma dei volumi di tutti i fabbricati, esistenti e previsti, e la superficie territoriale pari a 2,5 mc/mq; e aree in cui si prescrive la:
 - conservazione del tessuto esistente con aumento di volumetria del 10%;
- e aree in cui si prescrive la sola conservazione.

Il complesso costituito dall'area dell'ex-Macevi e del Colorificio San Marco e situata alle porte del centro storico di Mogliano Veneto, ha ricoperto un ruolo primario come risorsa economica e culturale sin dalla sua fondazione che risale agli inizi dell'Novecento. □ Lo stabilimento è rimasto attivo e adibito alla produzione fino alla fine della seconda metà del Novecento, successivamente alla quale è caduto in una condizione di totale abbandono. Ad oggi, infatti, l'intero complesso versa in condizioni fatiscenti e di completo disuso.

Tuttavia la stretta vicinanza al centro urbano, la perimetrazione delle principali arterie stradali (la strada provinciale n 64 e via Verdi) e l'adiacenza all'area verde di Via Barbiero e al Parco di Villa Longobardi e il Collegio Salesiano Astori, favorisce il processo di riconversione che si vuole promuovere attraverso il presente Piano di Recupero.

È evidente infatti, da un'analisi dell'area e dal contesto circostante il sito, come la posizione dello stesso agevoli un processo di riqualificazione rivolto a rilanciare gradualmente non solo l'area oggetto di intervento ma anche l'intero contesto urbano. □

La strategia d'azione che ci proponiamo di portare avanti pertanto, in accordo con le politiche di riconversione urbana, è rivolta a valorizzare il sito dell'ex Macevi quale cerniera e catalizzatore del processo di riorganizzazione del centro urbano.

Le motivazioni che hanno portato alla redazione di un Piano di Recupero trovano origine nella scelta di usufruire di uno strumento che possa indicare delle linee unitarie di sviluppo per l'area, demolire le preesistenze e ridistribuire organicamente le volumetrie, diminuendo la volumetria complessiva, tutto ciò al fine di privilegiare l'aspetto qualitativo dell'intervento a discapito di quello quantitativo, inserendo delle attività che possano rivitalizzare il centro e divenire elemento catalizzatore di processi antropici che possano rilanciare le attività commerciali esistenti.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.1 LOCALIZZAZIONE DELL'AREA E DATI URBANISTICI

Il sito è posto all'interno del Comune di Mogliano Veneto, in prossimità del centro storico, posto tra ricompreso tra via XXIV Maggio e via Boldini e Via Zermanesa incrocio con via Verdi, sul lato che quest'ultima costeggia il Rio Fossa Storta, in prossimità del cimitero comunale; l'accesso al complesso attualmente avviene da Via Zermanesa, così come da via Verdi e da Via XXIV Maggio.

Le aree e i fabbricati oggetto dell'intervento sono identificati catastalmente in Comune di Mogliano Veneto al Foglio 32° mappali n. 91, n. 92, n. 95, mappale n. 297, n. 298, n. 299, n. 355 porz., n. 584, n. 945, n. 953, n. 1259, n. 1518, n. 1741, n. 1807, n. 1853, n. 1857, n. 1860, n. 1866.



Estratto ortofoto.



Inquadramento territoriale – Dettaglio

3. STATO DI FATTO

L'area in cui si andrà a sviluppare il Piano è classificata nel vigente P.R.G.C. come zona di tipo "A", zone centrali con caratteristiche storico ambientali, e prevede come modalità di intervento per le aree individuate nella Tavola 13.4.9 con apposita perimetrazione, la definizione mediante S.U.A..

Nelle aree ricomprese nei perimetri di attuazione previsti dal P.R.G.C. sono indicati pertanto interventi finalizzati alla ricostruzione di un tessuto urbanistico ed edilizio del tutto o in parte diverso da quello esistente, mediante l'insieme sistematico di interventi edilizi e di opere complementari incidenti sulla composizione urbanistico-spaziale, anche con modificazione del disegno dei lotti, della perimetrazione degli isolati, del tracciato della rete stradale e degli spazi liberi, verdi e/o attrezzati.

L'area in oggetto si colloca in adiacenza della Strada Provinciale n.64 o via Zermanesa, a ridosso del confine del centro storico di Mogliano Veneto, in un'area ex industriale dismessa fortemente caratterizzata dal contesto in cui trovano posto gli edifici scolastici del Convento salesiano Astori e il complesso edilizio del Distretto sanitario cittadino. La topografia del terreno rivela un andamento altimetrico leggermente degradante in direzione Est-Ovest che raggiunge un dislivello massimo di 70/100 centimetri.

La superficie complessiva dell'ambito del Piano di Recupero è di 41.318,00 mq comprendente una porzione di area da cedere bonariamente al comune per la realizzazione di una rotonda lungo la Strada Provinciale sopramenzionata. Attualmente il complesso versa in stato di completo abbandono. Gli edifici rappresentativi dell'archeologia industriale risultano quasi completamente demoliti e l'area in gran parte è utilizzata impropriamente dalla cittadinanza come parcheggio libero.

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.

3.1 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.

3.2 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.

4. PROGETTO

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 assunta come obiettivo strategico del presente P.d.R.; infatti 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; infatti la rivalorizzazione e il riutilizzo di un'area dismessa a ridosso di un centro abitato e la disponibilità di nuovi edifici di qualità concepita su criteri di efficienza energetica, puntano a scoraggiare il ricorso a interventi di saturazione diretta senza controllo e a fornire all'area un'adeguata dotazione di servizi pubblici.

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. Come sopra anticipato 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, che prevedono

di riqualificare l'area pur non snaturandone la sua origine storicamente radicata di sito industriale, riducendo la densità edificatoria a favore di aree comuni.

Il progetto di riqualificazione urbana 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 commerciale e 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.

Sulla base di queste indicazioni è stato redatto un Piano di Recupero volto a riportare la memoria del complesso industriale grazie alla caratterizzazione delle coperture, seppur passando per una conformazione del tutto originaria dei fabbricati, sia nella loro volumetria che nelle loro caratteristiche architettoniche. Le principali considerazioni di tipo progettuale che hanno dettato le strategie di azione sono partite dall'analisi delle varie esigenze emerse negli anni e nei diversi livelli di pianificazione.

A queste considerazioni va poi aggiunta la scelta delle destinazioni d'uso che, in accordo con le indicazioni di piano, prevedevano l'insediamento di attività di tipo direzionale di servizio, commerciale, residenziale e destinazioni ad essa affini. Si è quindi proceduto ricercando la migliore soluzione che potesse soddisfare le richieste della pubblica amministrazione e dei soggetti interessati all'acquisizione dell'area, le normative e i vincoli imposti dalle leggi urbanistiche vigenti e le caratteristiche stesse del sito.

Obiettivo dichiarato dell'amministrazione, che ha trovato l'accordo dei privati che intendevano valorizzare l'area di proprietà, è stato quello di migliorare l'immagine urbana mediante la sua riqualificazione a seguito del processo di delocalizzare le destinazioni produttive, ricomponendo la struttura urbana della zona residenziale contermini, potenziando il sistema delle attrezzature, servizi e delle dotazioni minime, promuovendo la dotazione di spazi di sosta di pertinenza in misura maggiore a quella minima di legge.

Questo processo punta a disporre regole per una progettazione di qualità urbana integrata e sostenibile, adattando le dotazioni dei fabbricati agli attuali bisogni sociali, standard qualitativi, limitando l'impegno di risorse pubbliche per la realizzazione di servizi e dotazioni, privilegiando la sostenibilità degli interventi sotto il profilo dei consumi di energia, e non andando ad incidere sulla

già precaria situazione idrologica del territorio, mediante un sistema complesso di captazione delle acque meteoriche autonomo.

4.1 Sub-Ambiti

Il piano è stato diviso al suo interno in quattro sub-ambiti, al fine di realizzare il complesso degli interventi in tempi differenti.

I sub-ambiti n.2 e n.3 potranno avere attuazione contestualmente o in tempi successivi rispetto al sub-ambito n.1, in quanto quest'ultimo comprende una serie di opere pubbliche indispensabili all'attuazione del Piano di Recupero, come ad esempio: la viabilità di distribuzione, le principali reti tecnologiche e la sistemazione dell'accesso lungo via XXIV Maggio oltre al collegamento ciclo-pedonale Est Ovest che collegherà il nuovo parcheggio pubblico al resto della città.

All'interno del sub-ambito 1, oltre alle opere di urbanizzazione sopra descritte, sono previsti i seguenti interventi: il recupero dell'immobile conosciuto come "ex casa del campanaro", (individuato come fabbricato 1 nella tavola U08) e la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale, composto da una media struttura di vendita, (fabbricato 3 nella tavola U08) e da spazi a destinazione commerciale non destinati alla vendita, (fabbricato 2 nella tavola U08).

Per quanto attiene al fabbricato 3, al fine di rendere più armonico e integrato l'edificio con il contesto circostante, di mascherare l'area di carico/scarico della merce, riducendo nel contempo l'impatto acustico dovuto allo stazionamento dei camion e alle operazioni di carico/scarico, si è scelto di delimitare verso sud tale area, prevedendo la realizzazione di un muro in mattoni, (coerentemente con il materiale utilizzato per i muri di recinzione nell'ambito del Piano), con sovrastante copertura realizzata in continuità con la copertura del fabbricato. Tale porzione di copertura prevista in corrispondenza dell'area di carico/scarico, avente funzione estetica e di riduzione dell'impatto acustico, ma non strettamente necessaria alla funzionalità dell'area stessa, non contribuisce al computo della superficie coperta, della superficie utile e del volume.

La superficie utile riportata nella tavola U08, (dove per mero errore materiale era stata riportata per il fabbricato 3 una superficie di 4.200 mq anziché di 4.510), comprende pertanto la superficie utile del fabbricato 3, comprensiva dei muri perimetrali e calcolata ai sensi della L.R. n. 21/96, data dalla somma della superficie di piano terra, (con esclusione dei portici che, ai sensi dell'art. 9, comma 3, delle NTA del vigente PRG non costituiscono volume e quindi neanche superficie utile) e dalla superficie del piano primo destinata ad ospitare locali accessori all'attività commerciale, (servizi per i dipendenti, spogliatoi, ecc.).

La superficie complessiva realizzabile nel sub-ambito 1, pertanto, così come previsto dall'articolo 3, comma 1.1 delle NTA del Piano di Recupero, è pari a 5.110 mq dati dalla somma delle superfici del fabbricato 3 come sopra esplicitata, del fabbricato 1 e del fabbricato 2.

Il sub-ambito 4 potrà avere attuazione indipendentemente dal resto delle opere del piano mediante intervento edilizio diretto.

4.1.1 *Interventi sui manufatti esistenti*

In conformità a quanto previsto dall'art. 11 delle N.T.A. il Piano di recupero prevede per la così detta "Casa del Campanaro", interventi di risanamento, ripristino tipologico e restauro, volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio secondo la seguente specificazione:

La valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni, mantenendo l'unitarietà del prospetto e salvaguardando gli elementi di valore architettonico, consentendo adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda, e quindi con la limitata traslazione dei solai.

Per quanto concerne gli edifici interni all'Ambito 13a – sub-ambito 3 si prevede la demolizione totale e la ricostruzione sulla base delle volumetrie indicate nella tavola U08.

4.1.2 *Calcolo delle dotazioni.*

A seguito della collocazione delle destinazioni d'uso e della definizione delle principali linee del progetto è stato eseguito il calcolo delle dotazioni minime complessive. Complessivamente è risultato che:

DATI TECNICI PIANO DI RECUPERO			
		u.m.	Quantità
1	SUPERFICIE TERRITORIALE PdR	mq	41.318,00
2	SUPERFICI DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI TERRITORIALI DI SERVIZI	mq	50%
SUPERFICI DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI TERRITORIALI DI SERVIZI			
3	Verde pubblico (da V1+V2+V3)	mq	5.745,00
4	Attrezzature di Interesse collettivo (C1+C2)	mq	1.505,00
5	Parcheggio (P1+P2+P3)	mq	2.995,00
6	Parcheggio Privato PC1	mq	5.320,00
7	Viabilità, piste ciclabili e marciapiedi (S1+S2+S3+M1+M2+M3+M4+M5+M6+M7)	mq	1.808,00
8	Parcheggio previsto da PRG (PP2)	mq	4.420,00
9	DOTAZIONI COMPLESSIVE DEL PIANO DI RECUPERO	mq	21.793,00
ULTERIORI OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI TERRITORIALI DI SERVIZI EXTRA-AMBITO			
10	Dotazioni a parcheggio extra-ambito (PP1)	mq	2.040,00
11	Dotazioni di interesse collettivo extra-ambito (C3)	mq	1.390,00

DATI DI PROGETTO			
13	Sub - Ambito 1 - Volume di pertinenza alla superficie territoriale con indice 2,50 mc/mq (32.260,00mq x 2,50mc/mq)	mc	80.650,00
14	Sub - Ambito 1 - Volume esistente (Casa del campanaro mc 655,55)	a dedurre	655,55
15	Sub - Ambito 4 - (proprietà privata Geremia)	a dedurre	2.692,00
16	Sub - Ambito 1 - Volume esistente (ex proprietà Meninato)	a sommare	980,00
17	Sub - Ambito 1 - Volume in ampliamento max 10% di cui al punto 16	a sommare	98,00
18	VOLUME TOTALE DEL PIANO DI RECUPERO	mc	78.380,45
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE - AMBITO			
19	Commerciale/Direzionale	mc	18.145,00
20	Residenziale + Social Housing	mc	36.900,00

4.1.3 Reti

Sono state tracciate le principali reti tecnologiche per quanto riguarda:

Rete di distribuzione dell'ENEL (tav U12): è stata prevista la collocazione della cabina di distribuzione principale allacciata alla linea esistente su via Verdi in corrispondenza del parcheggio di fronte all'edificio 3. Da questo punto è possibile raggiungere agevolmente tutti i fabbricati dei vari sub-ambiti.

Rete gas (tav U12) è stato previsto il mantenimento della cabina esistente a Nord del nuovo parcheggio e si sono recepite le richieste dell'ente gestore di creare un anello che collega la rete tra via Verdi e Via XXIV Maggio.

Rete acque meteoriche (tav U12): si prevede la collocazione di pozzetti di scarico sifonati tipo Padova che raccolgono le acque nei parcheggi e defluiscono attraverso delle canalizzazioni sotterranee alla rete di raccolta principale che attraversa l'ambito da nord a sud per giungere alla vasca di laminazione con pozzetto di ispezione con bocca tarata e valvola di non ritorno posto in prossimità del Rio Fossa Storta.

Rete fognature (tav U12): si prevedono dei nuovi allacciamenti alla rete fognaria esistente su via XXIV Maggio e su Via Verdi, con degli stacchi che attraversano l'ambito da Est e da ovest e raggiungono i rispettivi pozzetti esistenti.

Rete illuminazione (tav U12): la distribuzione di nuovi punti luce è rivolta a valorizzare i

percorsi pedonali, le aree parcheggio e il parco. Sono previste un insieme sistematico di pere sulla pubblica esistente in corrispondenza dell'attuale parcheggio dietro il Distretto Sanitario e in piazzale donatori di sangue per conformare tutta l'illuminazione a quelle di progetto.

4.1.4 Compatibilità idraulica

È stato sottoposto il progetto al parere del consorzio di bonifica per le valutazioni di competenza. Il progetto prevede la realizzazione di una serie di canalizzazioni in cls su tutta l'area per la raccolta delle acque meteo sia delle aree pubbliche (strade e marciapiedi, parcheggi, ecc), che per quelle più propriamente private (parcheggi privati e acque dei tetti). Terminale del sistema di raccolta delle acque si prevede la realizzazione di una vasca di laminazione in corrispondenza del parcheggio pubblico a Sud del cimitero che, bypassando via Verdi con un sifone, funge da polmone di raccolta e restituzione delle acque di tutto l'intervento entro ambito.

Sommarario

Relazione Tecnica.....	1
1. PREMESSA.....	1
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
2.1 LOCALIZZAZIONE DELL'AREA E DATI URBANISTICI.....	4
3. STATO DI FATTO.....	5
3.1 Il valore posizionale.....	5
3.2 Il valore relazionale.....	6
4. PROGETTO.....	6
4.1 Sub-Ambiti.....	8
4.1.1 <i>Interventi sui manufatti esistenti</i>	9
4.1.2 <i>Calcolo delle dotazioni.</i>	9
4.1.3 <i>Reti</i>	10
4.1.4 <i>Compatibilità idraulica</i>	11

Sommaro

Relazione Tecnica	1
1. PREMESSA.....	1
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
2.1 LOCALIZZAZIONE DELL'AREA E DATI URBANISTICI.....	4
3. STATO DI FATTO.....	5
3.1 Il valore posizionale.	5
3.2 Il valore relazionale.....	6
4. PROGETTO.....	6
4.1 Sub-Ambiti.....	8
4.1.1 <i>Interventi sui manufatti esistenti</i>	9
4.1.2 <i>Calcolo delle dotazioni</i>	9
4.1.3 <i>Reti</i>	10
4.1.4 <i>Compatibilità idraulica</i>	11