COMUNE DI SEGUSINO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto

PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

NTO - Schede Ambiti di Trasformazione

Accordi Publico / Privato art. 6 L.R. 1172004

Var. n. 1	Adozione con DCC n. 19 del 30.07.2018	Approvazione con DCC n. 33 del 27.12.2018
Var. n. 2	Adozione con DCC n. 05 del 01.03.2021	Approvazione con DCC n. 27 del 30.07.2021

PROGETTAZIONE
Paolo Furlanetto, urbanista
Matteo Gobbo, pianificatore
con Alessia Rosin

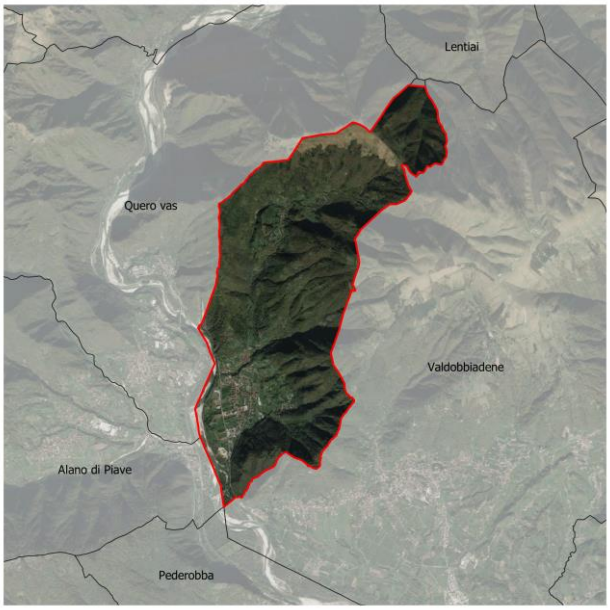
SINDACO
dott.ssa Gloria Paulon

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Diego Longo

UFFICIO TECNICO
Ing. Elisa Vanin

SEGRETARIO
dott. Manuel Bruno

settembre 2021



COMUNE DI SEGUSINO

Provincia di Treviso - Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE
PI - Piano degli Interventi

Variante 2

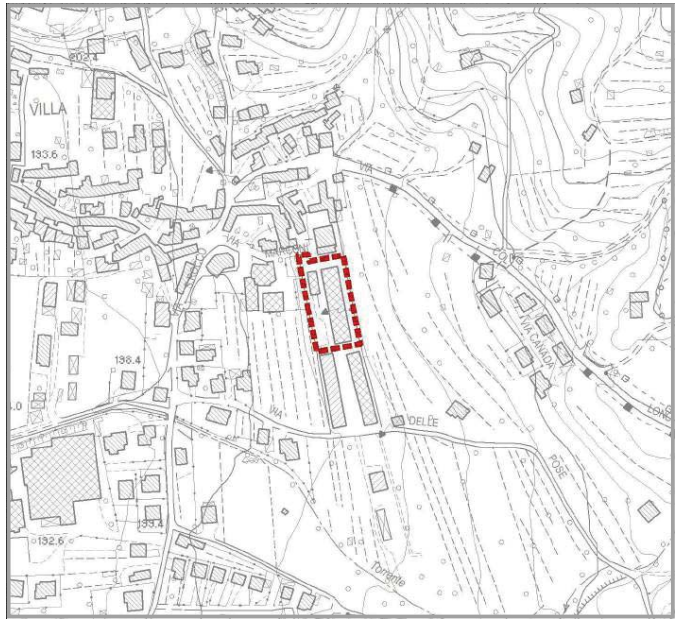
NTO
Schede Ambiti di Trasformazione

Accordi Publico / Privato art. 6 L.R. 1172004

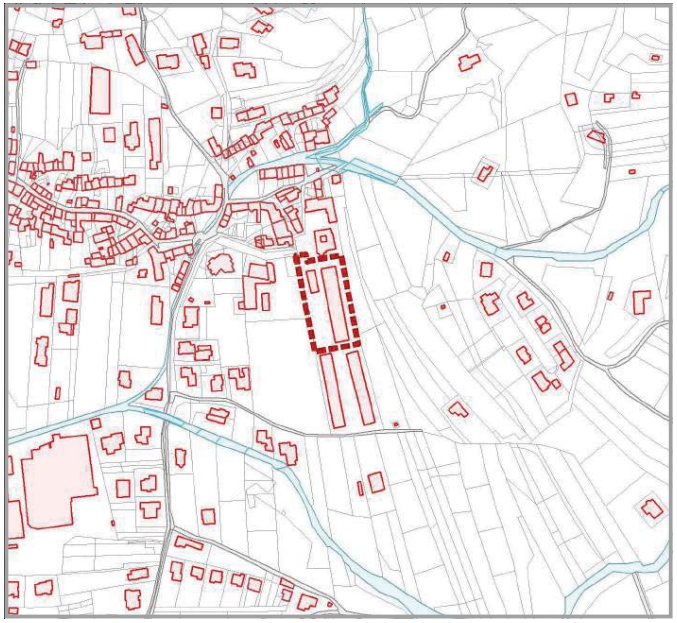
AT-01

AMBITO VIA MARCONI

CTR

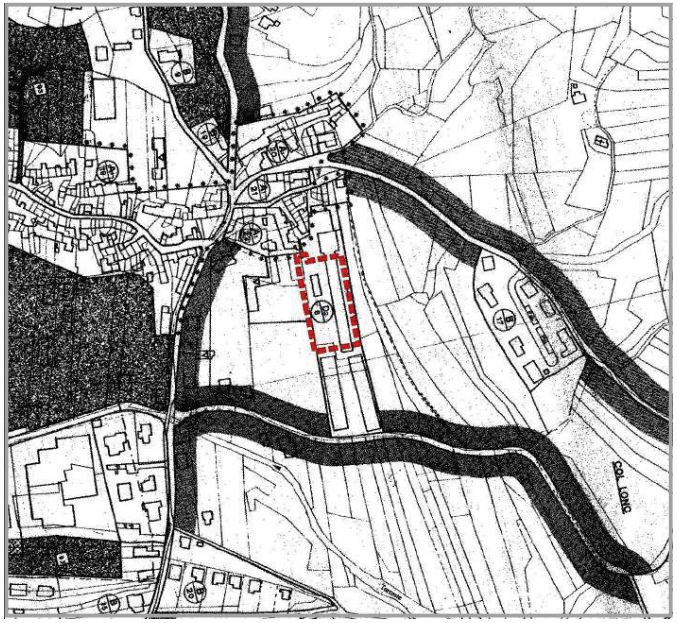


CATASTO



ORTOFOTO 2013

ESTRATTO PRG



Descrizione

L'area in oggetto è localizzata in via Marconi, ad est dell'abitato di Segusino. L'area è catastalmente individuata al mappale 418 del foglio 15.

Stato di fatto

L'area si trova inserita in un'area produttiva parzialmente urbanizzata, ai margini dell'abitato residenzialie di Segusino, in cui sono localizzate due edifici produttivi di modeste dimensioni attualmente non utilizzati. Gli edifici ospitavano una attività produttiva che si è rilocalizzata in zona propria nell'area artigianale lungo la SP 28.

Attualmente l'area è classificata dal PRG vigente parte D2/6 e misura circa complessivamente 11.400 mq. La zona D2 ed è caratterizzata dai seguenti parametri:

- destinazione d'uso: produttiva - indice di copertura massimo: 60% - altezza massima: ml 10.50 (salvo impianti tecnologici) - distanza dalle strade: ml 5,00 - distanze dai confini: ml 5,00 - distanza tra fabbricati ml 10,00 - lotto minimo: mq 1.000.

Il PAT classifica in Tav. 3 Carta delle Fragilità l'area come idonea a condizione. Nelle Tavole 1 Vincoli e 2 Invarianti non vi sono particolari indicazioni per l'ambito. In Tavola 4 Carta delle Trasformabilità il PAT individua gli edifici come attività produttiva in zona impropria (art. 34) e classifica l'ambito come aree di urbanizzazione consolidata residenziale (art. 29). La strategia che il PAT prevede per le aree produttive in zon impropria e per le attività prodttive non ampliabili, è quella della riconversione in funzione del contesto urbano a cui appartengono, prevedendo un'apposita disciplina di riconversione verso destinazioni compatibili con la zona

INQUADRAMENTO

AT-01
AMBITO VIA MARCONI

TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

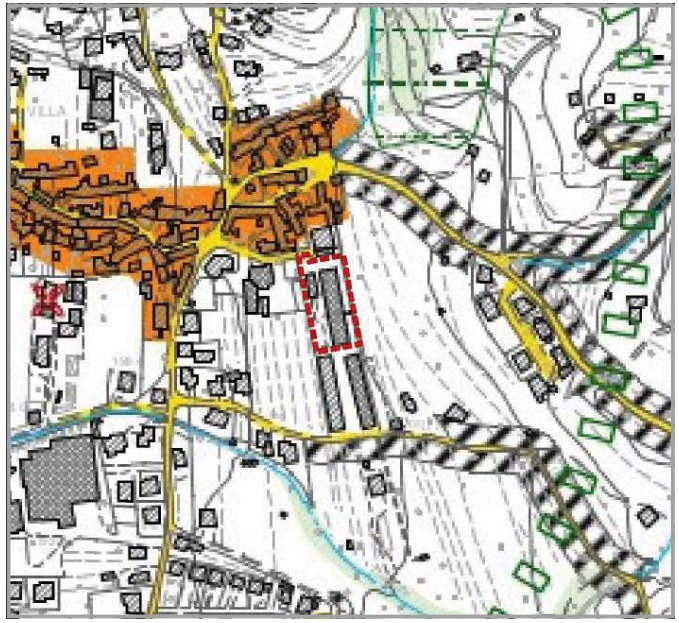
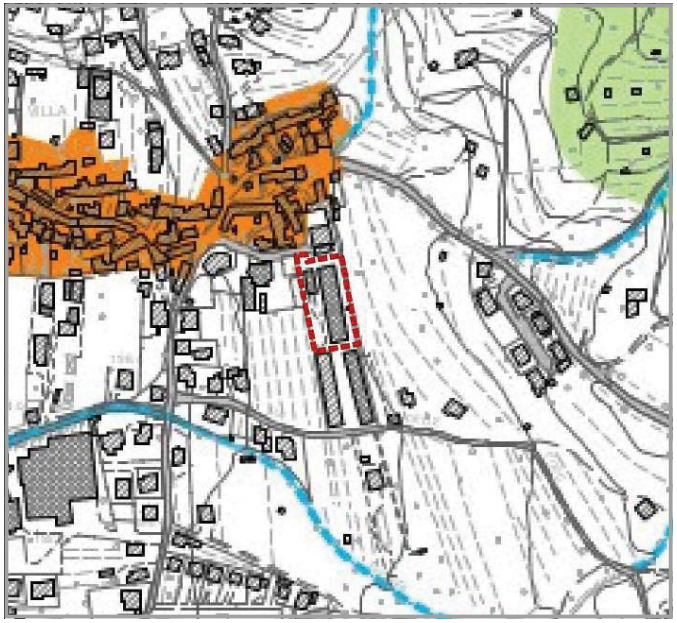


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

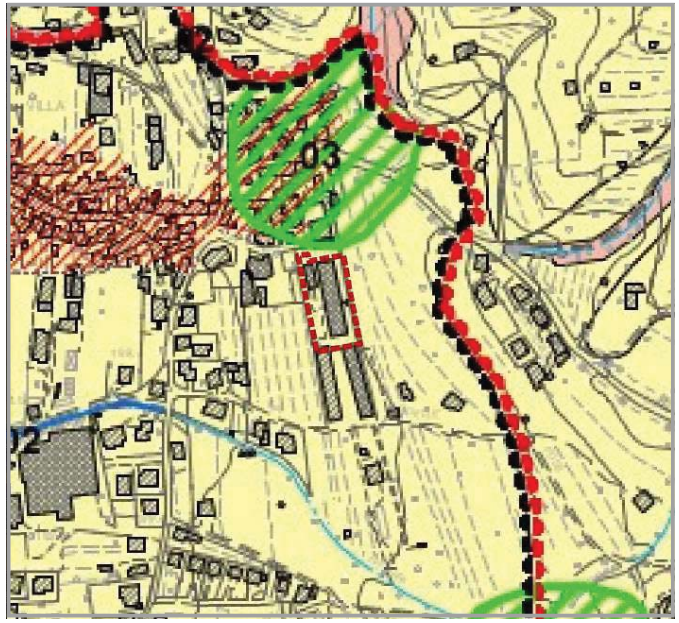
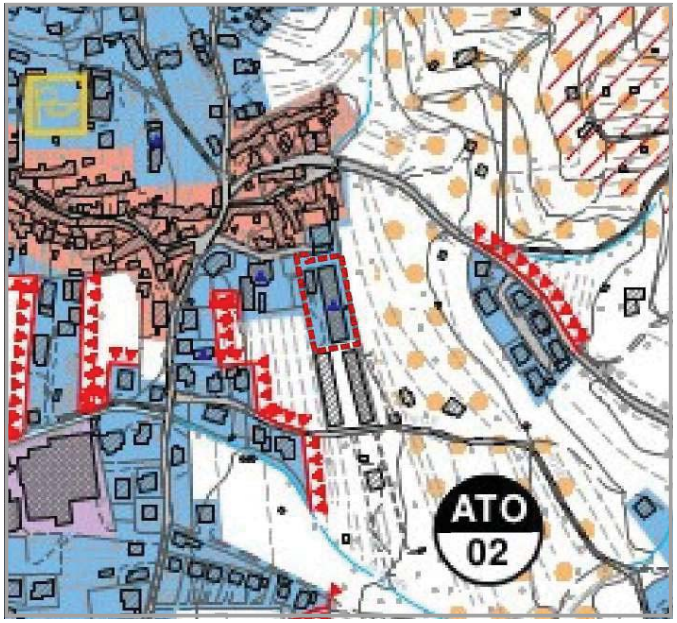


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



AT-01

AMBITO VIA MARCONI

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo alla riconversione e riqualificazione di un'area produttiva non più utilizzata ai margini dell'abitato est del centro abitato di Segusino. Attualmente sull'area insistono due edifici a destinazione produttiva dismessi. L'interesse pubblico dell'intervento è rappresentato dalla riconversione e riqualificazione di una parte di tessuto produttivo di margine urbano oggi degradato, ricompreso tra la parte residenziale e la zona agricola collinare.
Il progetto prevede la demolizione dei due edifici produttivi, la riqualificazione dell'ambito e delle aree pertinenziali e la realizzazione di due edifici uni/bifamiliari per una volumetria complessiva di mc 1.600. L'accesso all'area avverrà da nord dall'attuale via Marconi.
Il lotto edifi cabile sarà identifi cato nel PI attraverso l'individuazione di una B4, con volume predefi nito, attuabile attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

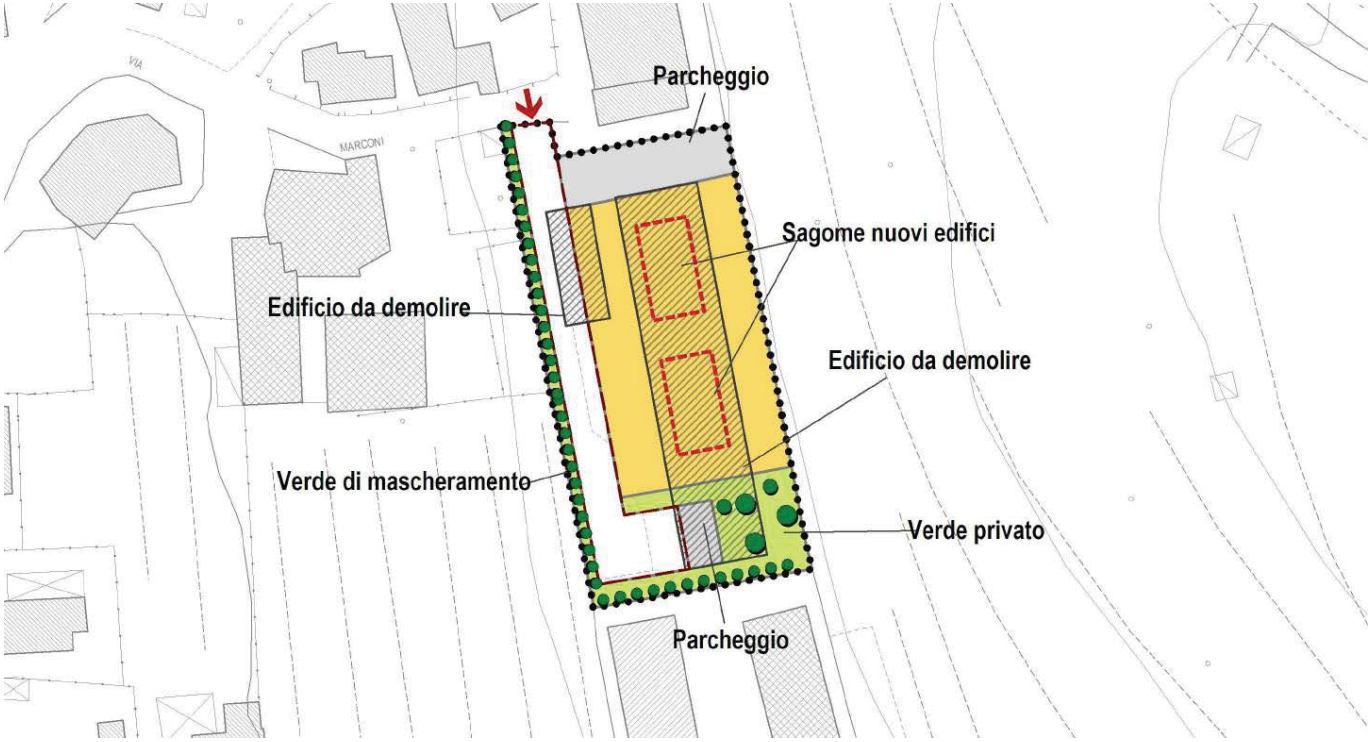
a) contenere l'insediamento delle attività produttive fuori zona
b) migliorare la dotazione di standard della zona residenziale di via Marconi
c) riordino e riqualificazione dell'ambito posto ai margini della zona residenziale e vicino ad una zona agricola collinare di pregio.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nella progettazione dell'intervento si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- demolizione dei due edifici, bonifica e riordino delle aree pertinenziali;
- realizzazione degli stalli con pavimentazione drenante;
- creazione di una fascia verde di mascheramento lungo la parte ovest della scheda;
- riqualificazione complessiva dell'ambito e delle aree verde pertinenziali;
- realizzazione di due edifici uni/bifamigliari;
- verifica dell'equilibrio idro-geologico dell'area e progettazione delle opere necessarie a garantire la messa in sicurezza dell'ambito dal rischio idraulico (esondazioni);
- creazione di un collegamento carrabile lungo l'asse nord sud della scheda;
- la quota di imposta dei fabbricati e delle vie di accesso più depresse (rampe, bocche di lupo) dovrà essere fissata in funzione del rischio idraulico e della permeabilità del terreno e mantenuta superiore di almeno cm 30 rispetto alla minore quota del piano viario o al piano campagna medio circostante;
- si raccomanda inoltre di realizzare accessi o fori (ivi compresi gli estradossi delle bocche di lupo) non controflusso;
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.

DATI QUANTITAVI GENERALI
Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato
Superfi cie territoriale: 3.560 mq.
Volume massimo ammesso: mc 1.600
Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Dotazione standard pubblici:
Verde 160 mq



Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona produttiva di completamento B4
Tipo di intervento	Permesso di Costruire Conv.
Destinazione di progetto	Residenziale
Superficie scheda	mq 3.560
Volume massimo ammesso	mc 1.600
Distanza dalla strada	m. 10,00
Distanza dai confini	m. 5,00
Distanza tra fabbricati	m. 10,00
Numero piani massimo	2
Altezza massima	m. 7,50
DOTAZIONI STANDARD PUBBLICI MINIMI	
Verde	160 mq
Parcheggio	65 mq (4 posti auto)

LEGENDA

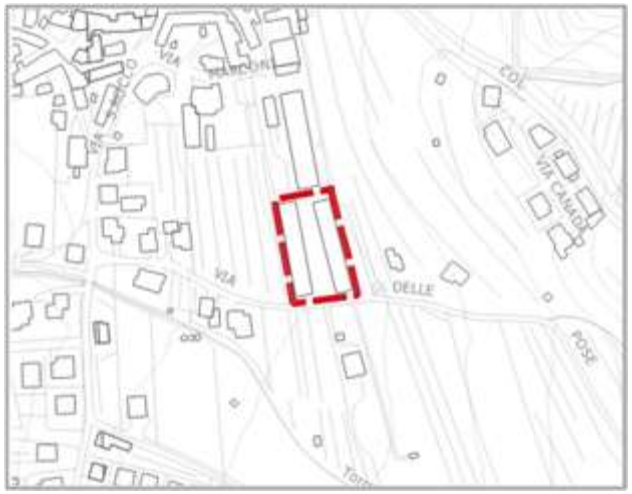
AT – 02

AMBITO VIA DELLE POSE

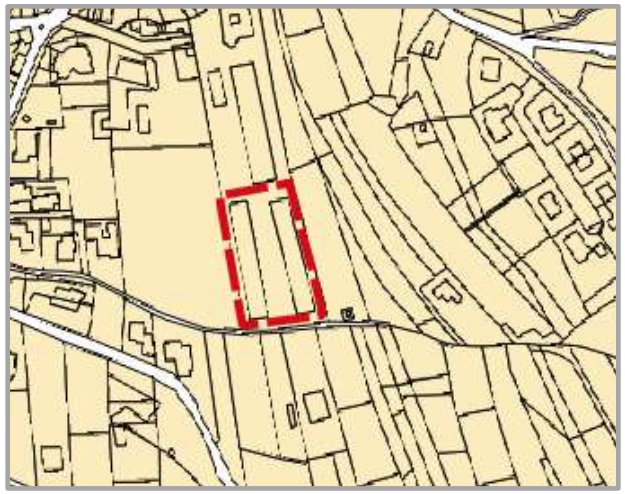
DESCRIZIONE:
L'area in oggetto è localizzata in via delle Pose, ad est dell'abitato di Segusino. L'area è catastalmente individuata al mappale 418 del foglio 15.

Stato di fatto
L'area si trova inserita in un'area produttiva parzialmente urbanizzata, ai margini dell'abitato residenziale di Segusino, in cui sono localizzate due edifici produttivi di modeste dimensioni attualmente non utilizzati. Gli edifici ospitavano una attività produttiva
Attualmente l'area è classificata dal PI vigente parte D1/11 e misura circa complessivamente 3.545 mq.
Nelle Tavole 1 Vincoli e 2 Invarianti non vi sono particolari indicazioni per l'ambito.
In Tavola 4 Carta delle Trasformabilità il PAT individua gli edifici l'ambito esternamente alle aree di urbanizzazione consolidata residenziale (art. 29).
La strategia che il PAT prevede per le aree produttive in zona impropria e per le attività produttive non ampliabili, è quella della riconversione in funzione del contesto urbano a cui appartengono, prevedendo un'apposita disciplina di riconversione verso destinazioni compatibili con la zona

CTRN

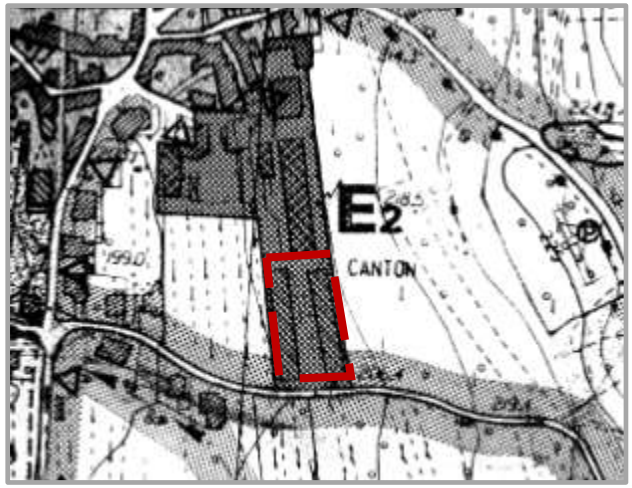


CATASTO



ORTOFOTO

ESTRATTO PI

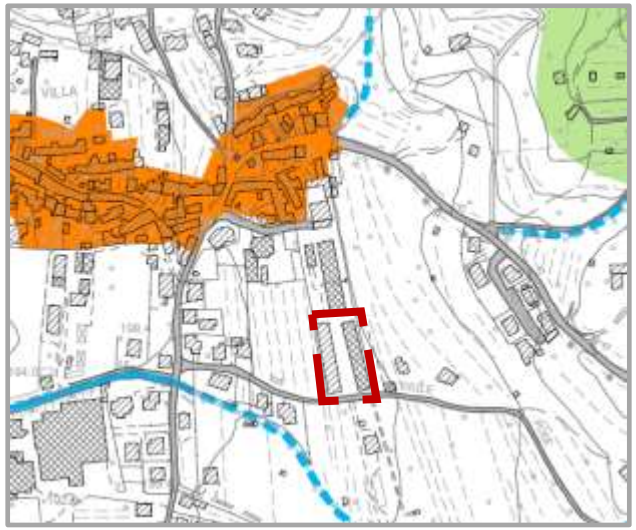


INQUADRAMENTO

AT – 02
AMBITO VIA DELLE POSE

TAVOLA 1 PAT – CARTA DEI VINCOLI

TAVOLA 2 PAT – CARTA DELLE INVARIANTI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TAVOLA 3 PAT – CARTA DELLE FRAGILITA'

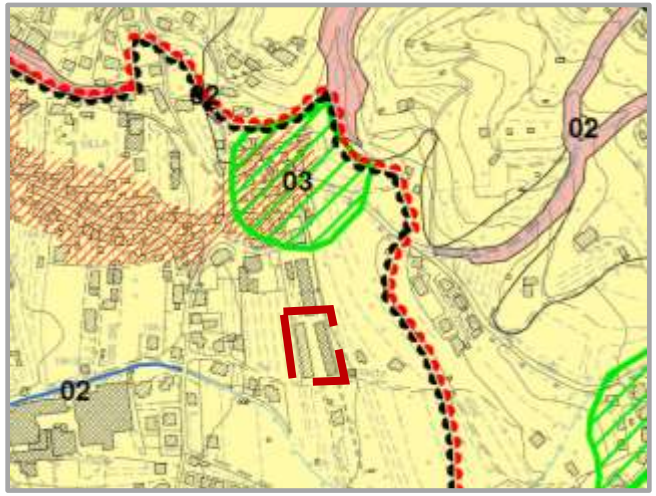
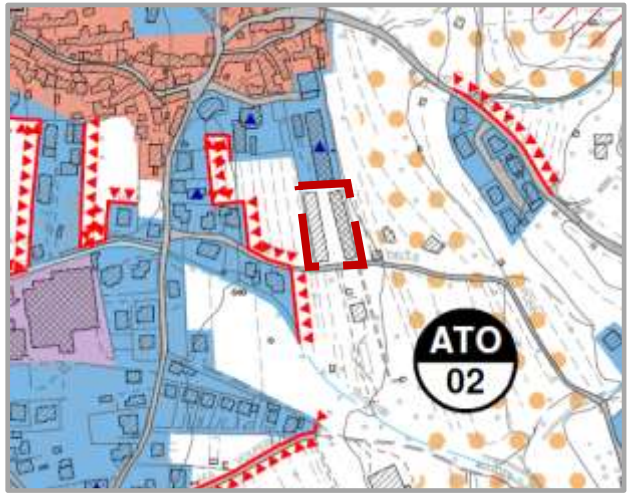


TAVOLA 4 PAT – CARTA DELLE TRASFORMABILITA'



AT – 02
AMBITO VIA DELLE POSE

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:500)

Il progetto è relativo alla riconversione e riqualificazione di un'area produttiva non più utilizzata margini dell'abitato est del centro abitato di Segusino. Attualmente sull'area insistono due fabbricati a destinazione produttiva dismessi. L'interesse pubblico dell'intervento è rappresentato dalla riconversione e riqualificazione di una parte di tessuto produttivo di margine urbano oggi degradato, ricompreso tra la parte residenziale e la zona agricola collinare.
Il progetto prevede la demolizione dei due edifici produttivi, la riqualificazione dell'ambito e delle aree pertinenziali e la realizzazione di due edifici uni/bifamiliari per una volumetria complessiva di mc 1.600. L'accesso all'area avverrà da sud da via delle Pose.
Il lotto edificabile sarà identificato nel PI attraverso l'individuazione di una B4, con volume predefinito, attuabile attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.
Gli obiettivi dell'intervento sono:
a) contenere l'insediamento delle attività produttive fuori zona
b) migliorare la dotazione di standard della zona residenziale di via Marconi
c) riordino e riqualificazione dell'ambito posto ai margini della zona residenziale e vicino ad una zona agricola collinare di pregio.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nella progettazione dell'intervento si devono rispettare le seguenti prescrizioni:
• demolizione dei due edifici, bonifica e riordino delle aree pertinenziali;
• realizzazione degli stalli con pavimentazione drenante;
• creazione di una fascia verde di mascheramento lungo la parte ovest della scheda;
• riqualificazione complessiva dell'ambito e delle aree verdi pertinenziali;
• realizzazione di due edifici uni/bifamiliari;
• verifica dell'equilibrio idro-geologico dell'area e progettazione delle opere necessarie a garantire la messa in sicurezza dell'ambito dal rischio idraulico (esondazioni);
• creazione di un collegamento carrabile lungo l'asse nord sud della scheda;
• la quota di imposta dei fabbricati e delle vie di accesso più depresse (rampe, bocche di lupo) dovrà essere fissata in funzione del rischio idraulico e della permeabilità del terreno e mantenuta superiore di almeno cm 30 rispetto alla minore quota del piano viario o al piano campagna medio circostante;
• si raccomanda inoltre di realizzare accessi o fori (ivi compresi gli estradossi delle bocche di lupo) non controflusso;
• rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.

DATI QUANTITAVI GENERALI

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato
Superficie territoriale: 3.545 mq.
Volume massimo ammesso: mc 1.600
Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
Dotazione standard pubblici:
Verde 160 mq

Dati dimensionali

ZTO	B4/03
Tipo di intervento	PdC convenzionato
Superficie Scheda – Superficie fondiaria	3.545 mq
Volume massimo ammesso	1 600 mq
Destinazione di progetto	Residenziale
Distanza dalle strade	10,00 m
Distanza dai confini	5,00 m
Distanza tra i fabbricati	10,00 m
Numero piani massimo	2
Altezza massima fabbricati	7,50 m
DOTAZIONE STANDARD PUBBLICI MINIMI	
Verde	160 mq
Parcheggio	65 mq (4 posti auto)

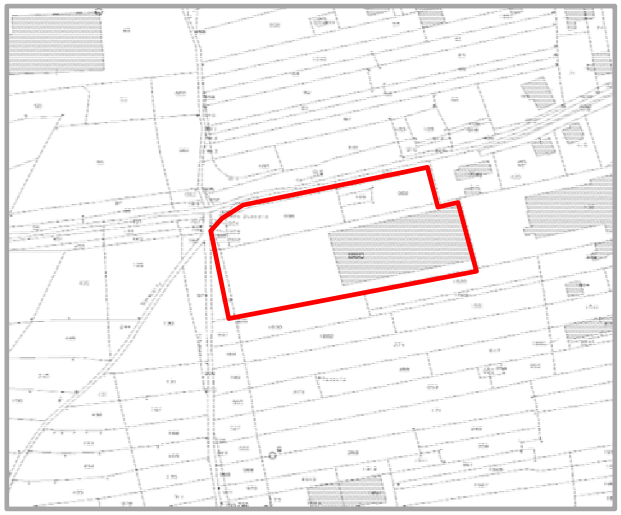
LEGENDA

AT – 03

AMBITO COMMERCIALE "CALZEDONIA"

CTRN

CATASTO



DESCRIZIONE

Stato di fatto: l'area si trova inserita in un'area produttiva parzialmente urbanizzata, in cui sono localizzate 2 unità produttive di medie dimensioni. Attualmente l'area è classificata dal PI vigente parte D1/01 (mq 7.700) e parte in zona E3 (mq 2.475). La zona D2 ed è caratterizzata dai seguenti parametri:

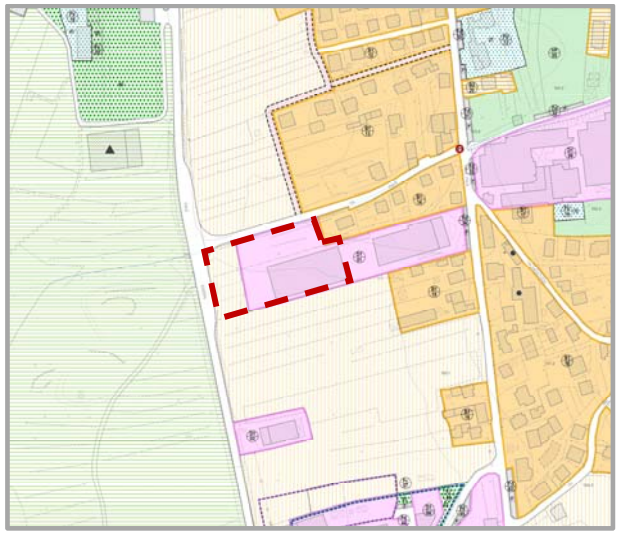
- destinazione d'uso: produttiva
- superficie area proprietà: mq 7.700 (totali 10.175)
- indice di copertura massimo: 60%
- rapporto di copertura minimo: 35%
- altezza massima: ml 10,50
- distanza dalle strade: ml 5,00
- distanze dai confini: ml 5,00
- distanza tra i fabbricati ml 10,00
- lotto minimo: mq 1.000

Attualmente è attivo uno spaccio aziendale (esposizione e commercializzazione dei prodotti di produzione).

Il lotto confina ad ovest con SP 28, a nord con la viabilità comunale di Via Piave, ad est con un'altra unità produttiva e a sud con la previsione produttiva di espansione PAT. Attualmente l'area a sud è a destinazione agricola. Il lotto è attualmente dotato di ampio parcheggio e di una buona viabilità di accesso, garantita da uno svincolo dall'attuale strada comunale via Piave.

ORTOFOTO

ESTRATTO PI



INQUADRAMENTO

AT – 03

AMBITO COMMERCIALE "CALZEDONIA"

TAVOLA 1 PAT – CARTA DEI VINCOLI

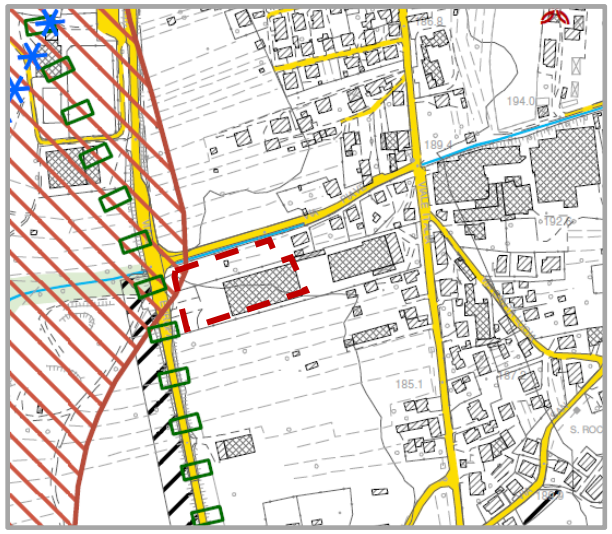


TAVOLA 2 PAT – CARTA DELLE INVARIANTI

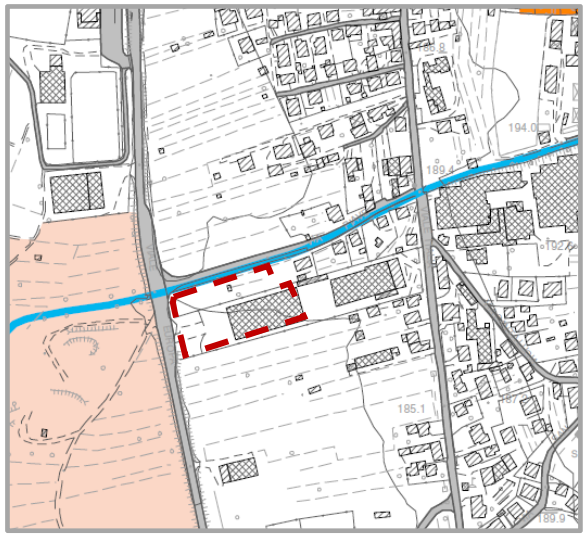


TAVOLA 3 PAT – CARTA DELLE FRAGILITA'

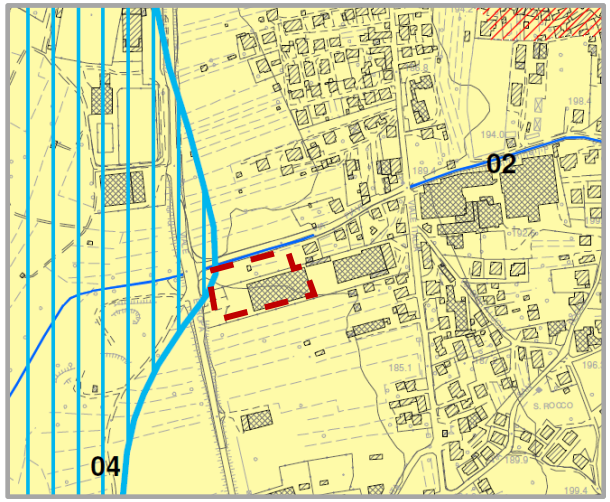


TAVOLA 4 PAT – CARTA DELLE TRASFORMABILITA'

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

AT – 03
AMBITO COMMERCIALE "CALZEDONIA"

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

La Scheda prevede la possibilità di ristrutturazione e parziale cambio d'uso a fini commerciale di un fabbricato esistente localizzato in zona D1 produttiva. La presente disciplina specifica è finalizzata alla realizzazione di una struttura a destinazione mista produttivo/commerciale distribuita su due piani all'interno del sedime del fabbricato esistente.

È ammesso l'insediamento di una Media Struttura di Vendita, di cui alla LR 50/2012, inferiore a mq 1.500.

All'interno della Superficie di Vendita massima consentita è ammessa la realizzazione di più esercizi commerciali secondo la definizione di cui all'art. 3, lett. e) della LR 50/2012.

L'area è posta lungo la SP 28 ed è dotata di accesso da via Piave, laterale di viale Europa (SP 28). L'area è dotata di un'ampia area a parcheggio.

Obiettivi:

a) Riqualificazione del fronte edilizio lungo viale Europa (SP 28);
b) Miglioramento e potenziamento delle dotazione a standard e servizi della zona industriale;
c) Riordino e riqualificazione dell'area produttiva esistente.

PRESCRIZIONI

L'attuazione delle previsioni di piano deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- Cessione/utilizzazione di una parte di parcheggi ad uso pubblico mediante apposito convenzionamento;
- Realizzazione di una fascia verde lungo la SP 28 (viale Europa) e via Piave;
- Riqualificazione del fronte edilizio;
- Mantenimento della canaletta consortile a nord della proprietà lungo via Piave;
- Riqualificazione delle aree verdi pertinenziali;

La nuova destinazione commerciale dell'ambito è assoggettata a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 11 delle NTO.

Destinazioni d'uso ammesse:

(nei limiti previsti dalla seguente tabella);

- commerciale;
- produttiva;
- pubblico esercizio per la somministrazione di cibi e bevande.

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato

Area a Parcheggio minimo (standard pubblico):
Commerciale: area a parcheggio pari a 1,00 mq/mq della SLP (Sup. Lorda di Pavimento)

Parcheggi minimi pertinenziali privati:
Commerciale: pari a 1,00 mq/mq della SV (Sup. di Vendita)
Produttivo: pari a 1 posto auto / 100 mq di Superficie Utile

Dati dimensionali

ZTO	D1/11.1 – D1/11.2
Superficie Scheda – Superficie fondiaria	10.175 mq
Superficie Coperta esistente	2.807 mq
Superficie lorda produttiva	1.236 mq
Superficie lorda commerciale massima	2.095 mq
Superficie lorda per pubblico esercizio massima	244 mq
Rapporto di copertura massimo	60%
Altezza massima fabbricati	10,00 m
Numero piani massimo	2
Distanza dalle strade	10,00 m
Distanza dai confini	5,00 m *
Distanza tra fabbricati	10,00 m
Aree a verde	5% della sup. fondiaria
Aree a parcheggio pertinenziale	*vedi prescrizioni*
Standard pubblici	*vedi prescrizioni*

* = Sono ammesse distanze inferiori previo accordo con le ditte confinanti