



GRUPPO
CENEDESE

Claudia Augusta s.r.l.



Piano degli Interventi (PI) - Variante n.7
Legge Regionale n. 55/2012 - Art. 4
Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale

ELABORATI DI ANALISI E PROGETTO

aprile 2021
agg.:
- giugno 2021
- luglio 2021

Elaborato 01

SUAP IN VARIANTE AL PI



GRUPPO
CENEDESE

DESCRIZIONE DEL CONTESTO	PG .3
STATO DI FATTO	PG .4
PIANIFICAZIONE VIGENTE	PG .6
PROPOSTA DI VARIANTE	PG .12
SCHEDA NORMA PROGETTO	PG .13

GRUPPO DI LAVORO

Progetto urbanistico

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Contributi specialistici

Urbanista Francesco BONATO

Dott.ssa in Scienze Ambientali Lucia FOLTRAN

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Lino POLLASTRI

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it



Foto oblique



vista Nord



vista Est



vista Sud



vista Ovest



Descrizione del contesto

Il compendio ospita il quartier generale della Cenedese s.p.a. e si trova a Sant'Elena di Silea, nella porzione meridionale del territorio comunale, a pochi chilometri da Treviso, immerso nella campagna che fa da contorno al fiume Sile.

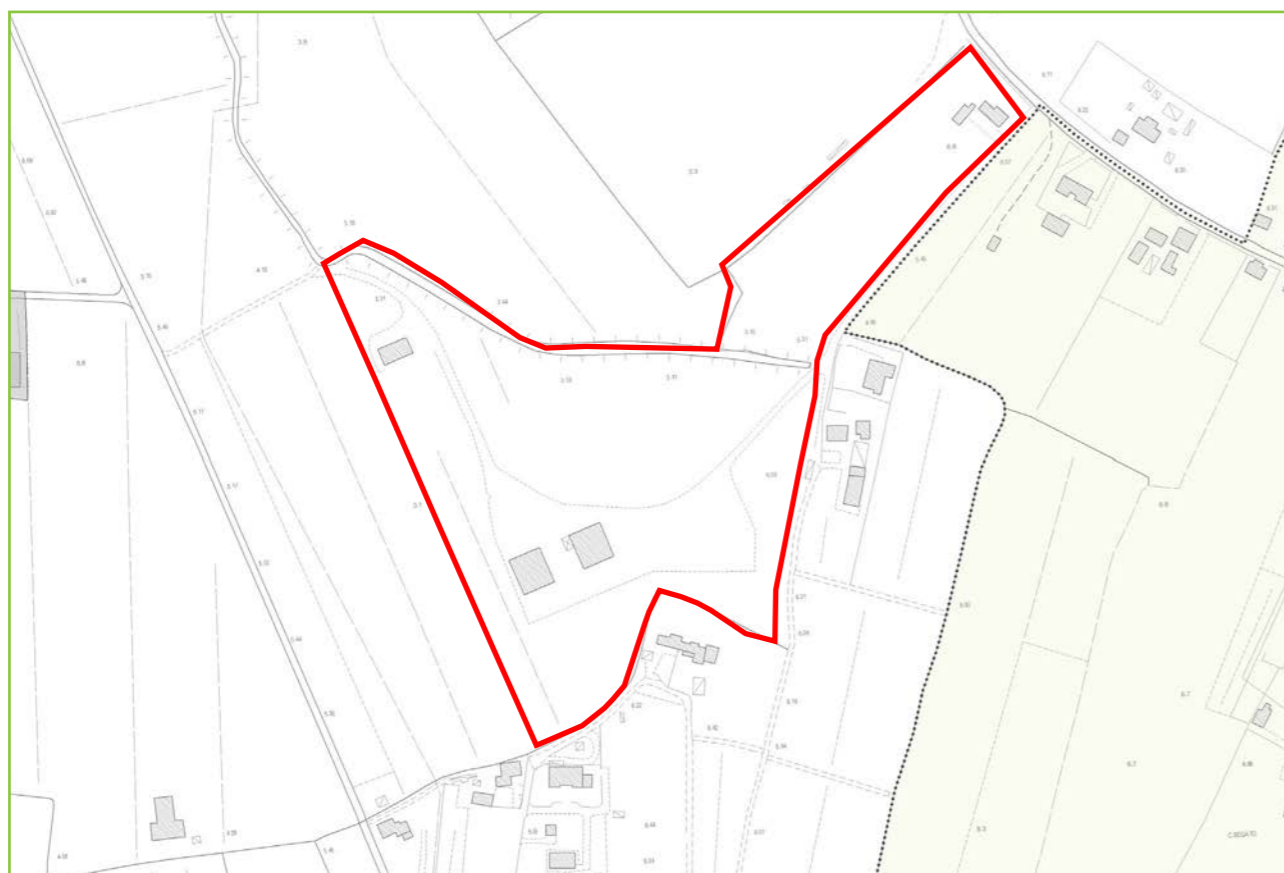
La ditta proponente è una società storica del contesto locale che negli anni è riuscita a raggiungere la ribalta nazionale ed oltre: Cenedese Annibale fondò l'Impresa nei primi del Novecento, più precisamente l'iscrizione alla Camera di Commercio risale al 1° aprile 1925 a seguito del suo trasferimento da Chiarano a Treviso e, mai si sarebbe immaginato di raggiungere traguardi così rilevanti. Alla guida dell'Azienda si sono succeduti i suoi discendenti, il figlio Angelo Giuseppe, il nipote Luigi ed il pronipote Andrea.

L'ambito è utilizzato come base logistica, magazzino e centro operativo per lo sviluppo dei progetti. Trattasi di un contesto agrario in cui sono insediate e radicate da decenni attività umane, concentrate in modo particolare lungo gli assi di collegamento viario.

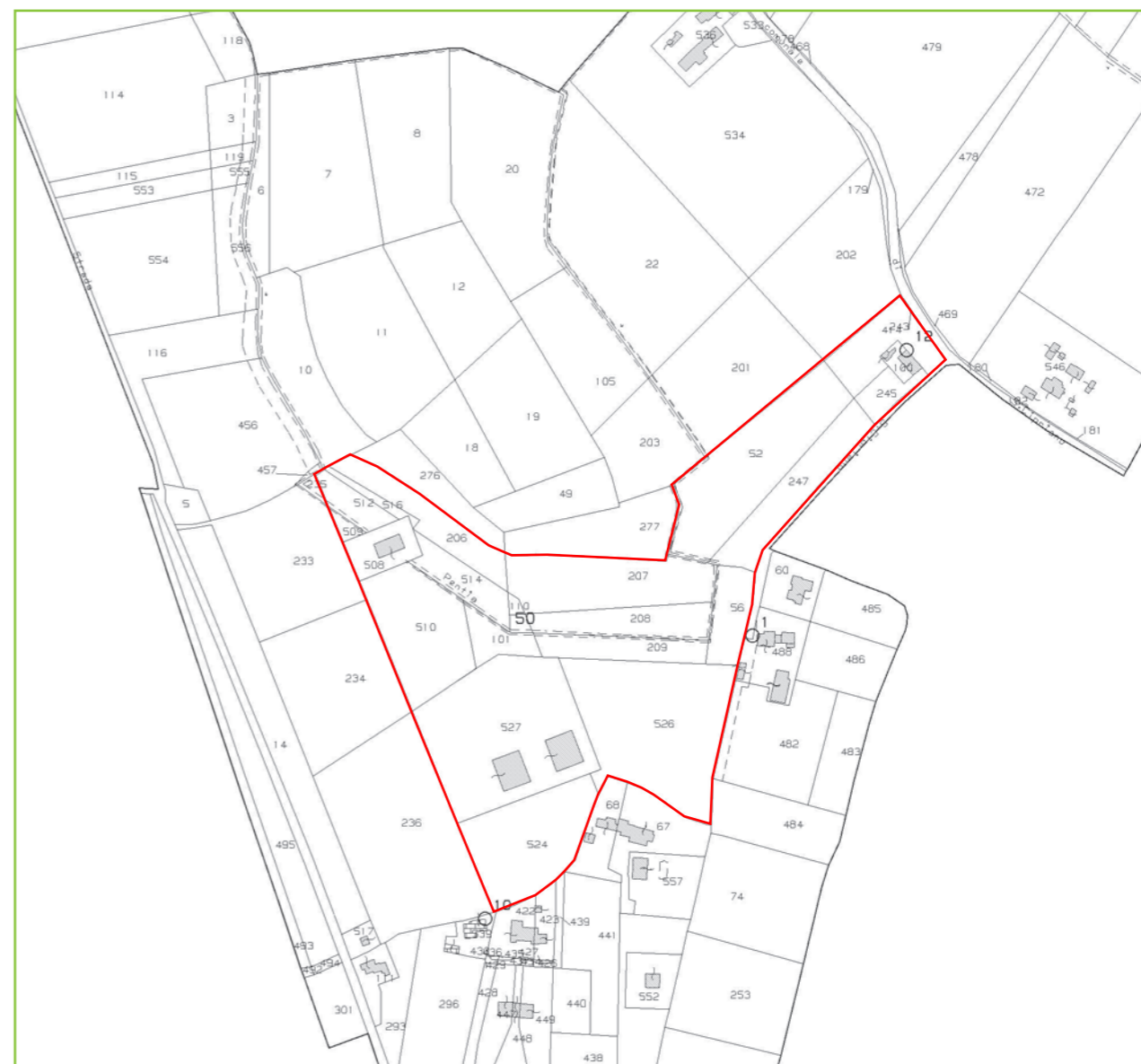
L'accesso avviene da Via Claudia Augusta e Via Risaie, ove insistono fabbricati parte a destinazione residenziale, parte annessi agricoli e parte produttivo.

L'intera area di pertinenza degli edifici esistenti risulta pianeggiante e quasi totalmente destinata a prato, con buona presenza di piante ed arbusti spontanei, ad esclusione della viabilità e degli spazi di parcheggio/manovra, che sono pavimentati e/o in ghiaia.

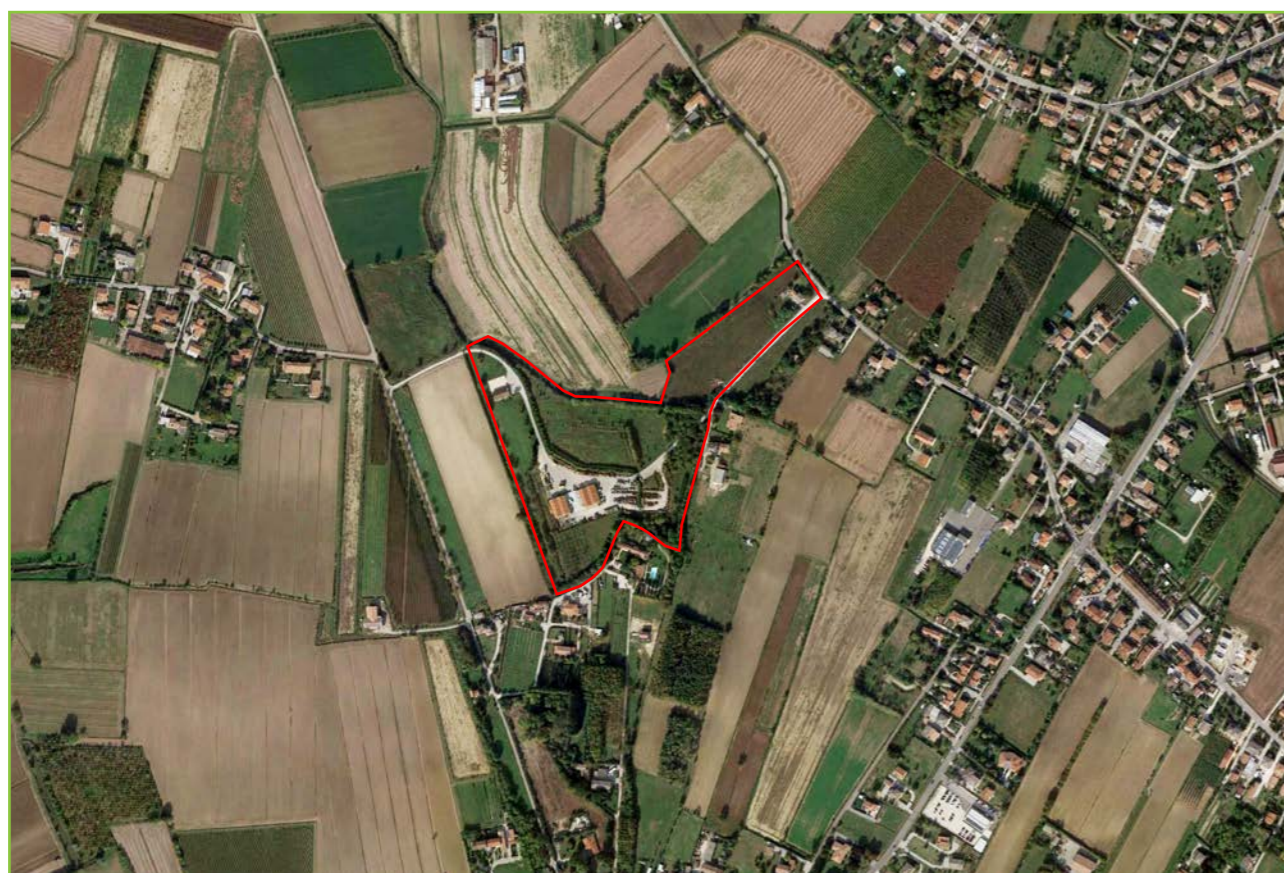
Estratto Carta Tecnica Regionale scala 1:5.000



Estratto catastale scala 1:5.000



Estratto Ortofoto scala 1:10.000



LEGENDA	Proprietà area di variante
	Perimetro area oggetto di intervento (sup. catastale mq 72.466)
	Fg. 22 Mappali: 50, 52, 56, 100, 101, 110, 206, 207, 208, 209, 245, 247, 414, 457, 508, 509, 510, 512, 514, 516, 524, 526, 527

Consistenza e legittimità del patrimonio esistente

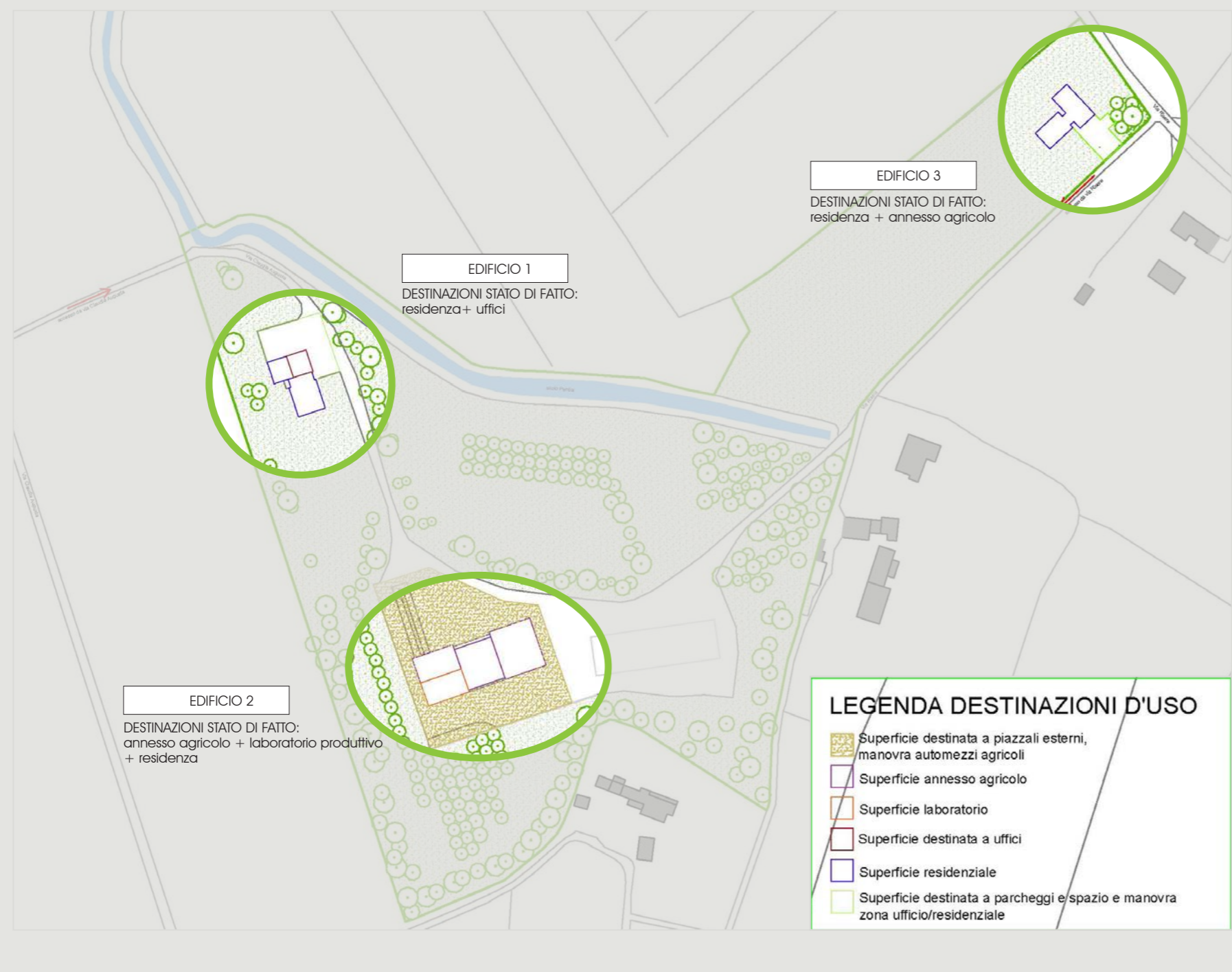
Il vigente Piano degli Interventi destina la zona come zto: E.3, mentre l'area risulta così catastalmente descritta: Comune di Silea, foglio 22, mappali: 50, 52, 56, 100, 101, 110, 206, 207, 208, 209, 245, 247, 414, 457, 508, 509, 510, 512, 514, 516, 524, 526, 527.

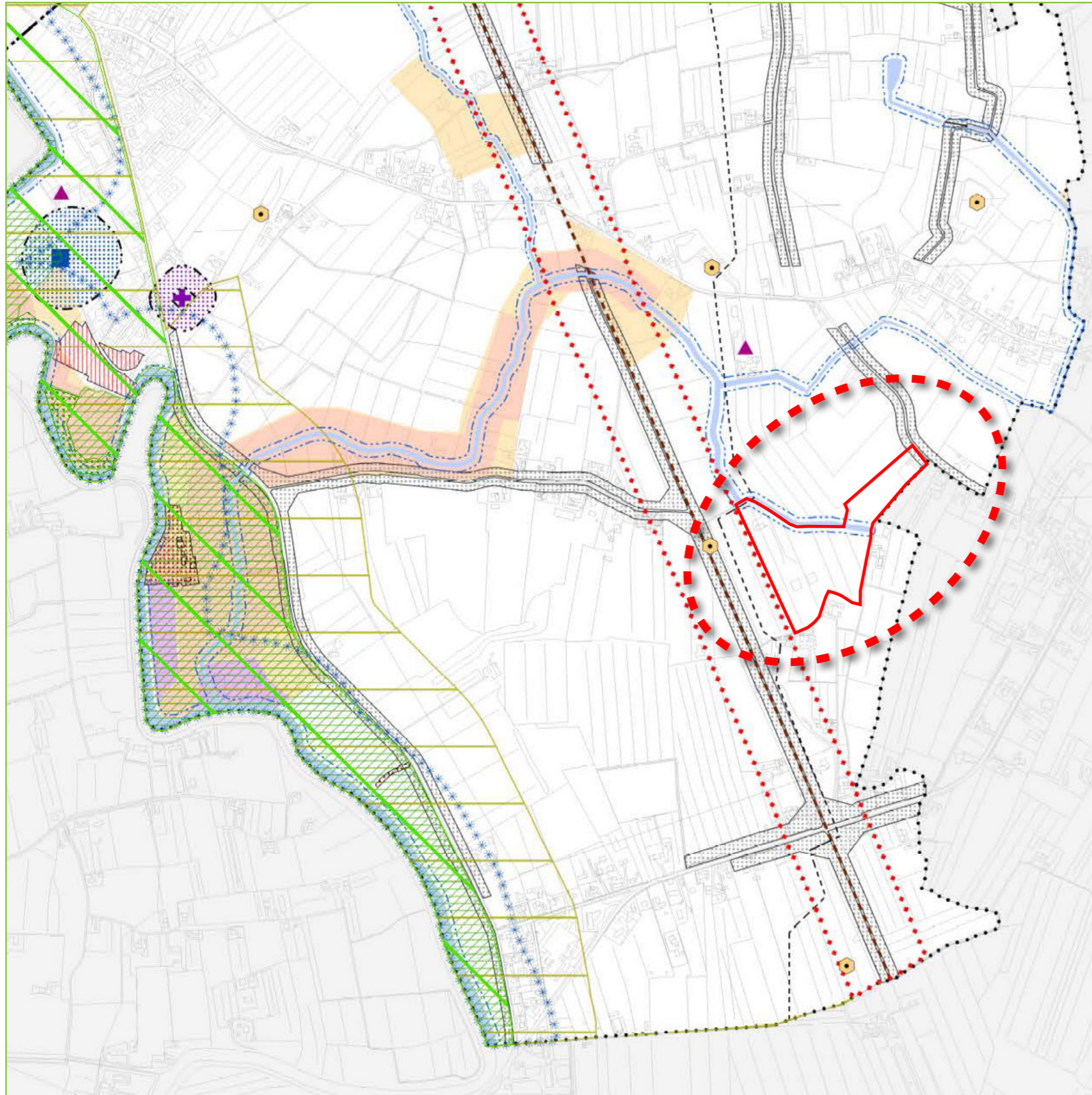
EDIFICIO 1: catastalmente censito come sezione C, foglio 8, mappale 508, subalterni 3, 4, 5, 6, legittimato con i seguenti titoli edilizi: P.C. 90/05 del 05/08/2005, P.C. n. C06/0123, Prot n. 17689 del 07/11/2006; P.C. n. 003/72 del 09/11/2006. Tale edificio, assieme all' EDIFICIO 2 è stato oggetto di autorizzazione edilizia con richiesta SUAP REP PROV TV/TV-SUPRO 0039423/20-03-2019, integrata in data 19.09.2019 e 03.02.2020.

EDIFICIO 2: composti da n. 2 corpi di fabbrica (n. 1 a destinazione annesso rustico e n.1 a destinazione promiscua: parte officina produttiva ove si svolge attività e parte annesso rustico. Al piano primo sono presenti dei magazzini a servizio dell'abitazione di via Risaie"). Risulta legittimato, oltre dai n. 2 P.C. del 2005 e 2006 di cui sopra anche dai seguenti titoli edilizi: Agibilità prot 18898 del 23/03/2015 per cambio d'uso senza opera su fabbricato ad uso annesso agricolo.

EDIFICIO 3: ad uso abitazione oggetto di demolizione che risulta legittimato dalla Licenza edilizia n. 44 del 11/11/1972 e successivo Condono Edilizio n. 799/85 del 07/08/2008, mentre i relativi fabbricati accessori (annessi rustici) da P.C. n. 123/06 del 07/11/2006 e successiva D.I.A. in sanatoria n. 9990 del 12/06/2014. Per lo stesso edificio risulta autorizzato, con separata procedura SUAP di Febbraio 2020, l'ampliamento sino a 732,64 mc con destinazione residenziale.

Infine, il deposito temporaneo di materiale edile contermina all'edificio 2 risulta autorizzato con Permesso di Costruire n. C13/0047 del 03/09/2013.





Legenda:

PAT Vigente TAVOLE	Indirizzi, prescrizioni e vincoli
Vincoli e Pianificazione Territoriale	- Fascia di tutela idraulica e servitù (TUTELA AI SENSI DELL'ART. 41 DELLA LR 41/2004) (art. 52 NTA)
	- Rispetto stradale (D.Lgs. 285/1992 - circ. 6/98, LR 21/98) (art. 13 NTA)

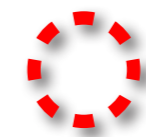
PRINCIPALI ARTICOLI DI RIFERIMENTO PER IL CONTESTO TERRITORIALE

ART.13 – NTA

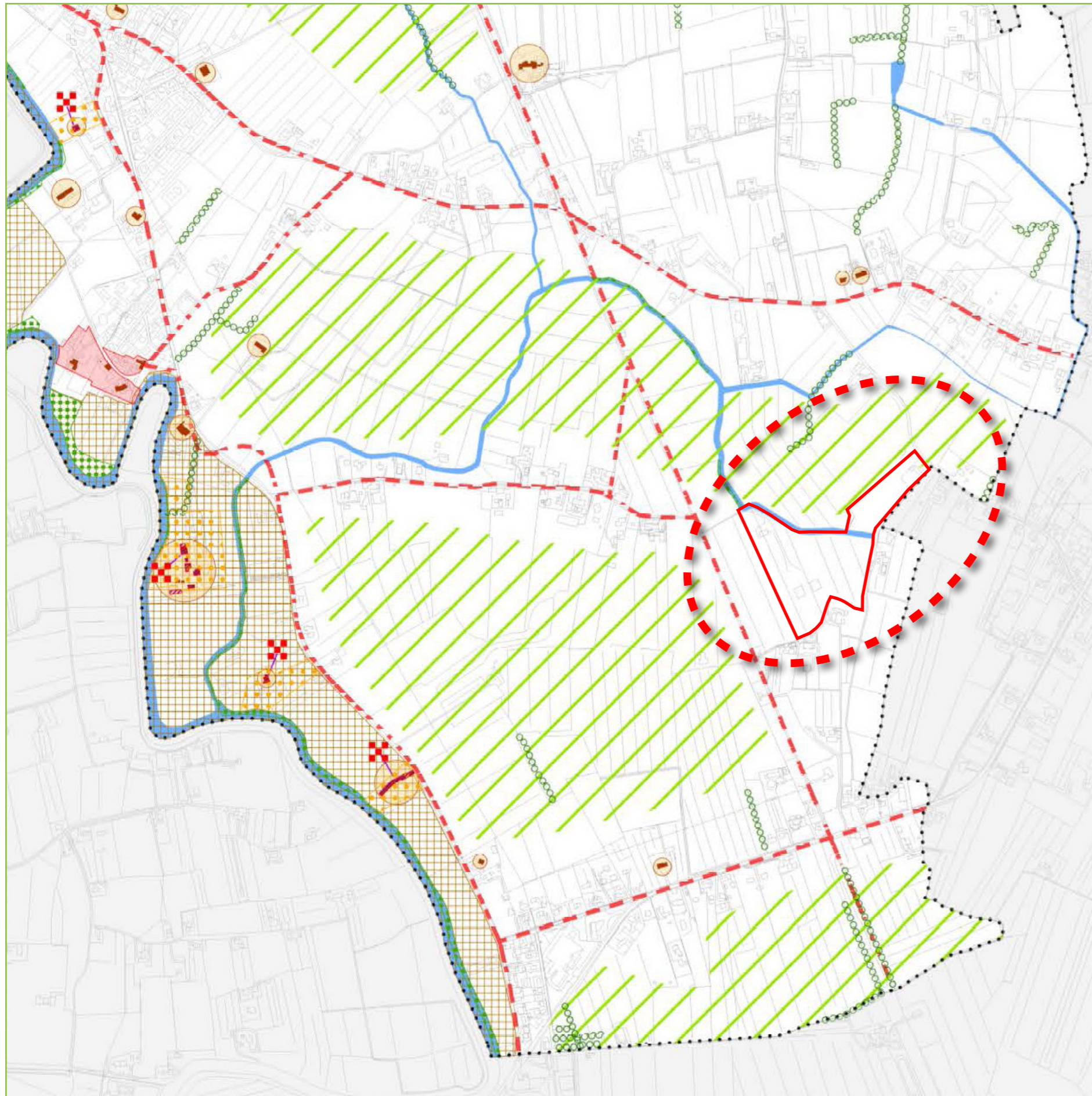
ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO

FASCE DI RISPETTO

Il P.A.T. individua le opere e le infrastrutture che determinano aree o fasce di rispetto sulla base di norme nazionali e regionali: le aree e le fasce di rispetto sono riportate a titolo ricognitivo nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale costituendo mero recepimento di disposizioni sovraordinate alle quali si rimanda per direttive e prescrizioni generali.



Individuazione area oggetto di intervento



Legenda:

PAT Vigente TAVOLE	Invarianti di natura ambientale
Invarianti	Corsi e specchi d'acqua (art. 15 NTA) 
PAT Vigente TAVOLE	Invarianti di natura agricolo- produttiva
Invarianti	Aree agricole a maggiore integrità podereale e territoriale (art. 17 NTA) 

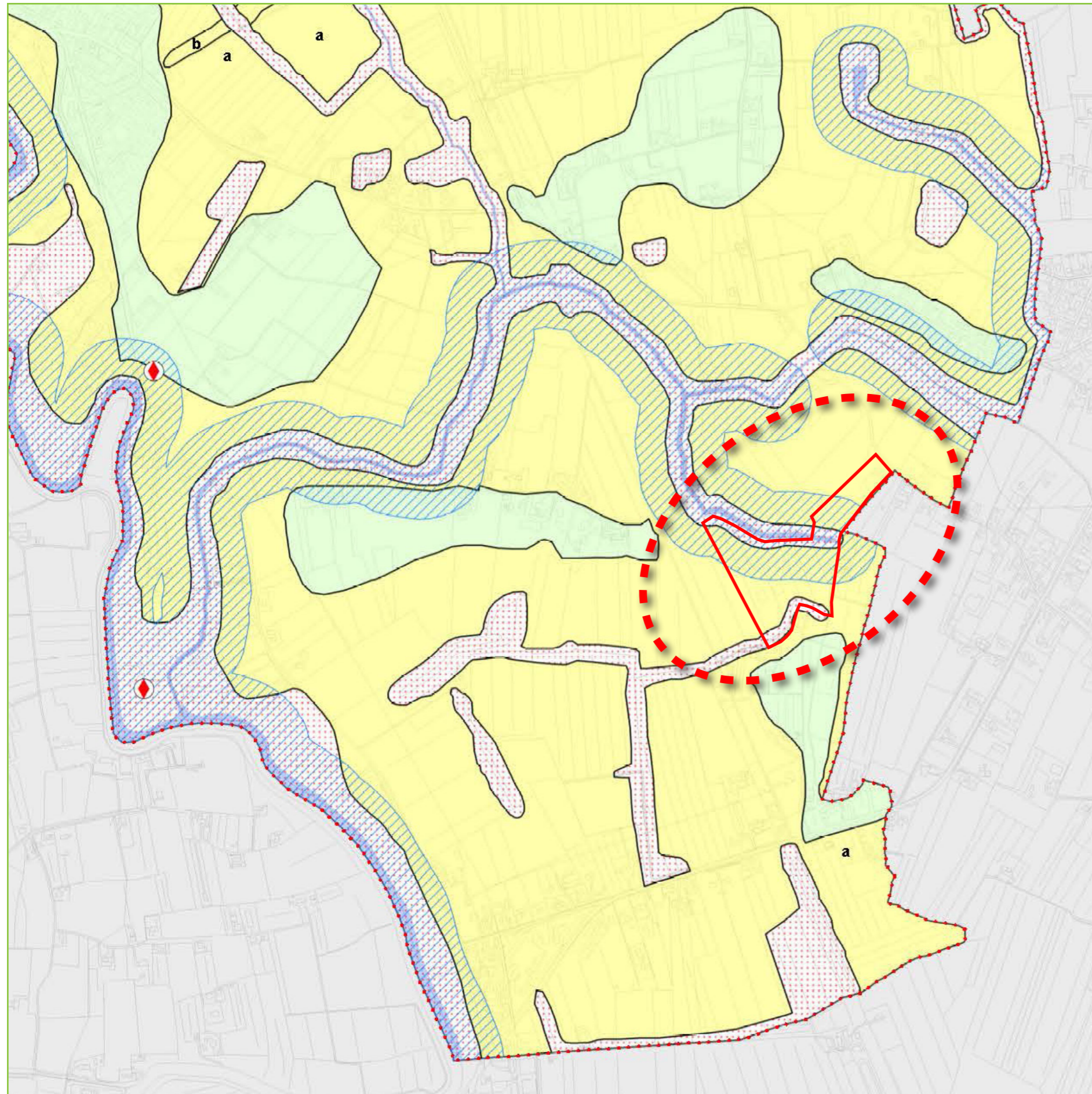
PRINCIPALI ARTICOLI DI RIFERIMENTO PER IL CONTESTO TERRITORIALE

**ART. 15 – NTA
INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE**
Tali ambiti di invariante, in virtù delle caratteristiche ambientali ed ecologiche nonché delle relazioni con il territorio contermini, sono da considerarsi strategici per la realizzazione e strutturazione della rete ecologica comunale e per la promozione di interventi complessi di riqualificazione ambientale da intraprendere anche mediante progetti che coinvolgano soggetti sia pubblici che privati e possano avvalersi degli appositi fondi comunitari.

**ART. 17 – NTA
INVARIANTI DI NATURA AGRICOLO-PRODUTTIVA**
Aree nelle quali le qualità e le potenzialità agricoloprodottrive sono elevate e gli ambiti rurali dotati di integrità podereale e territoriale.
Direttive
Il P.A.T. promuove la conservazione in queste parti del territorio dei caratteri di spazialità ed integrità, nonché il potenziamento degli elementi della rete ecologica ivi presenti con finalità di aumento del potenziale biotico.



Individuazione area oggetto di intervento



Legenda:

PAT Vigente TAVOLE	Compatibilità geologica	
Fragilità	- Aree idonee a condizione di tipo "a" (art. 20 NTA)	
	- Aree non idonee (art. 20 NTA)	
PAT Vigente TAVOLE	Tutela ai sensi dell'art. 41 della LR 11/2004	
Fragilità	- Zone di tutela	

PRINCIPALI ARTICOLI DI RIFERIMENTO PER IL CONTESTO TERRITORIALE

ART. 20- NTA

COMPATIBILITA' GEOLOGICA

- comma b: **aree idonee a condizione**, costituite da terreni mediamente drenati con falda sub- superficiale, discrete caratteristiche geomeccaniche e possibilità di esondazioni occasionali. Si suddividono in:

- di tipo **a**: zone classificate come P1 e P2 (a pericolosità idraulica moderata e media) dal PAI, zone soggette a criticità idraulica indicate dal Consorzio di Bonifica e dal Comune di Silea, zone interessate da piene storiche (fonte PTCP);
- di tipo **b**: ommissis

- comma c: **aree non idonee**, costituiti da terreni sovra-saturi, ad elevata compressibilità o con falda prossima al piano di campagna, soggetti a ristagni o a deflusso idrico difficoltoso o in prossimità di argini di fiumi o canali; frequente esondabilità; diffuso dissesto geologico-idraulico. Terreni coperti temporaneamente o permanentemente da corpi idrici. Sono ammissibili solo gli interventi volti alla riparazione o al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione e alla protezione dell'area.

ART. 21- NTA

TUTELA AI SENSI DELL'ART. 41 DELLA LR 41/2004

- corsi d'acqua

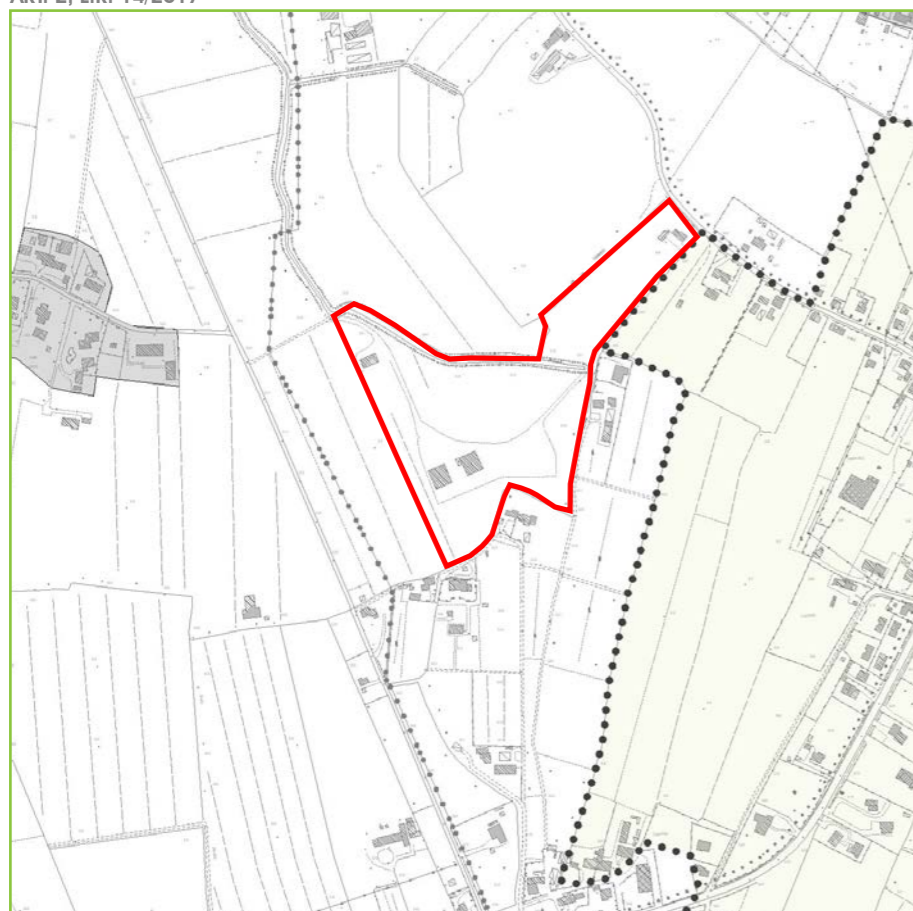


Individuazione area oggetto di intervento

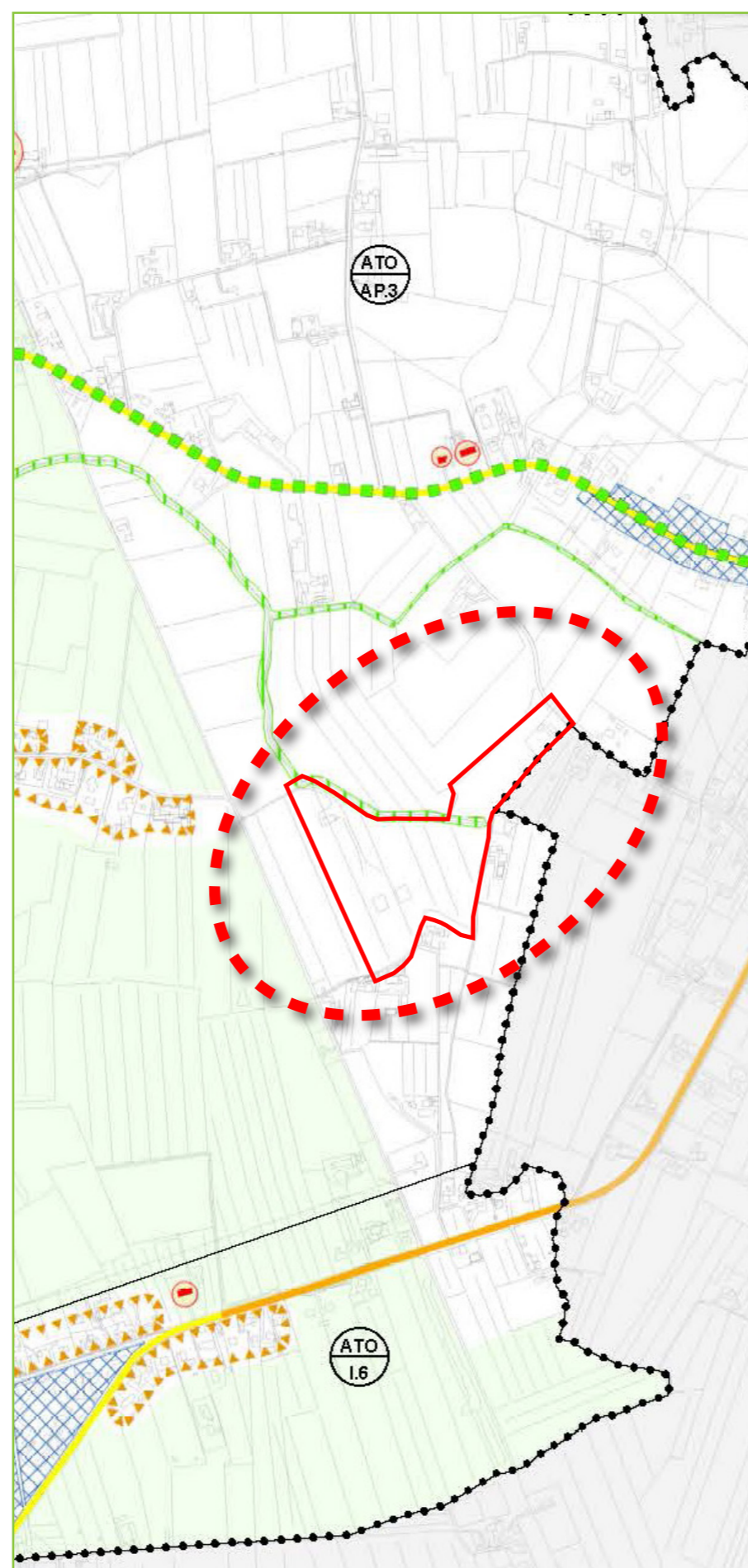
Ambiti Territoriali Omogenei scala 1:10.000



Ambiti di Urbanizzazione Consolidata scala 1:10.000
ART. 2, L.R. 14/2017



Azioni strategiche, valori e tutele scala 1:10.000



Legenda:

PAT Vigente TAVOLE	Ambiti Territoriali Omogenei (4a)	
Trasformabilità	- ATO AP.3 - Claudia Augusta (art. 40 NTA)	
PAT Vigente TAVOLE	Azioni strategiche, vincoli, tutele (4b)	
Trasformabilità	- Corridoio ecologico secondario (art. 37 NTA)	
PAT Vigente TAVOLE	Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (4c)	
Trasformabilità	- L'ambito è esterno agli AUC individuati ai sensi dell'art. 2 della L.R. 14/2017	

PRINCIPALI ARTICOLI DI RIFERIMENTO PER IL CONTESTO TERRITORIALE

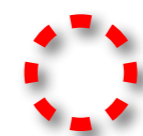
ART. 37, comma d) – NTA

RETE ECOLOGICA

I corridoi ecologici secondari sono fasce ristrette con caratteristiche ambientali omogenee, che si differenziano dalla restante matrice in cui si collocano e pertanto rappresentano elementi fondamentali per la connessione delle aree rurali e dei sistemi ambientali distali. Sono funzionali a garantire relazioni ecologiche anche con gli ambiti che presentano idonee caratteristiche nei comuni contermini.

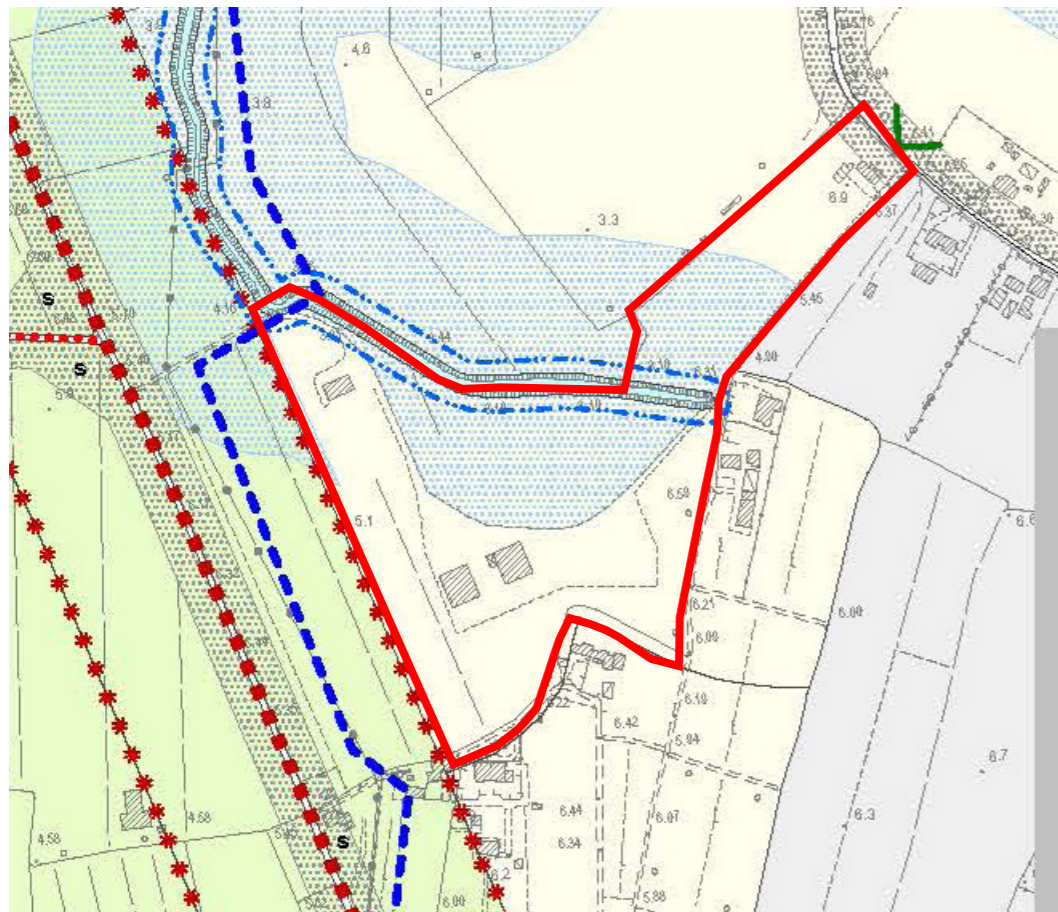
ART. 40 – NTA
DISCIPLINA DEGLI A.T.O.

L'A.T.O. AP.3 occupa buona parte della porzione meridionale del territorio comunale, ed è caratterizzato dalla presenza di appezzamenti coltivati di estensione medio-grande (campi aperti) e da un edificato residenziale che si concentra lungo le vie Ceroico e Pozzetto. E' tagliato in diagonale dal passaggio della strada Claudia Augusta che ne genera anche un vincolo di tipo monumentale.

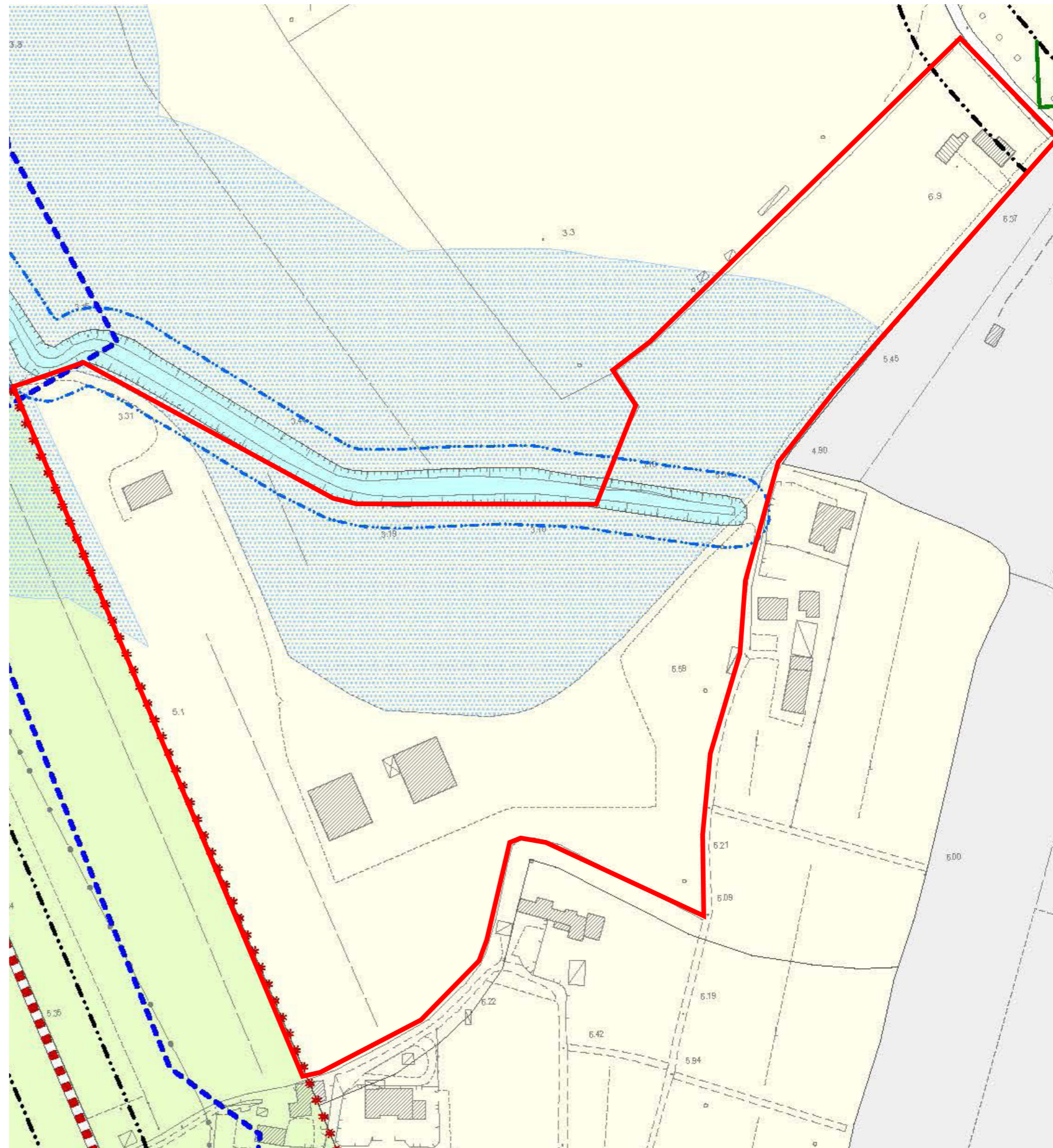


Individuazione area oggetto di intervento

Estratto zoning PI vigente scala 1:5.000
Territorio comunale est









Estratto zoning PI vigente scala 1:2.000
Zone significative - Pozzetto

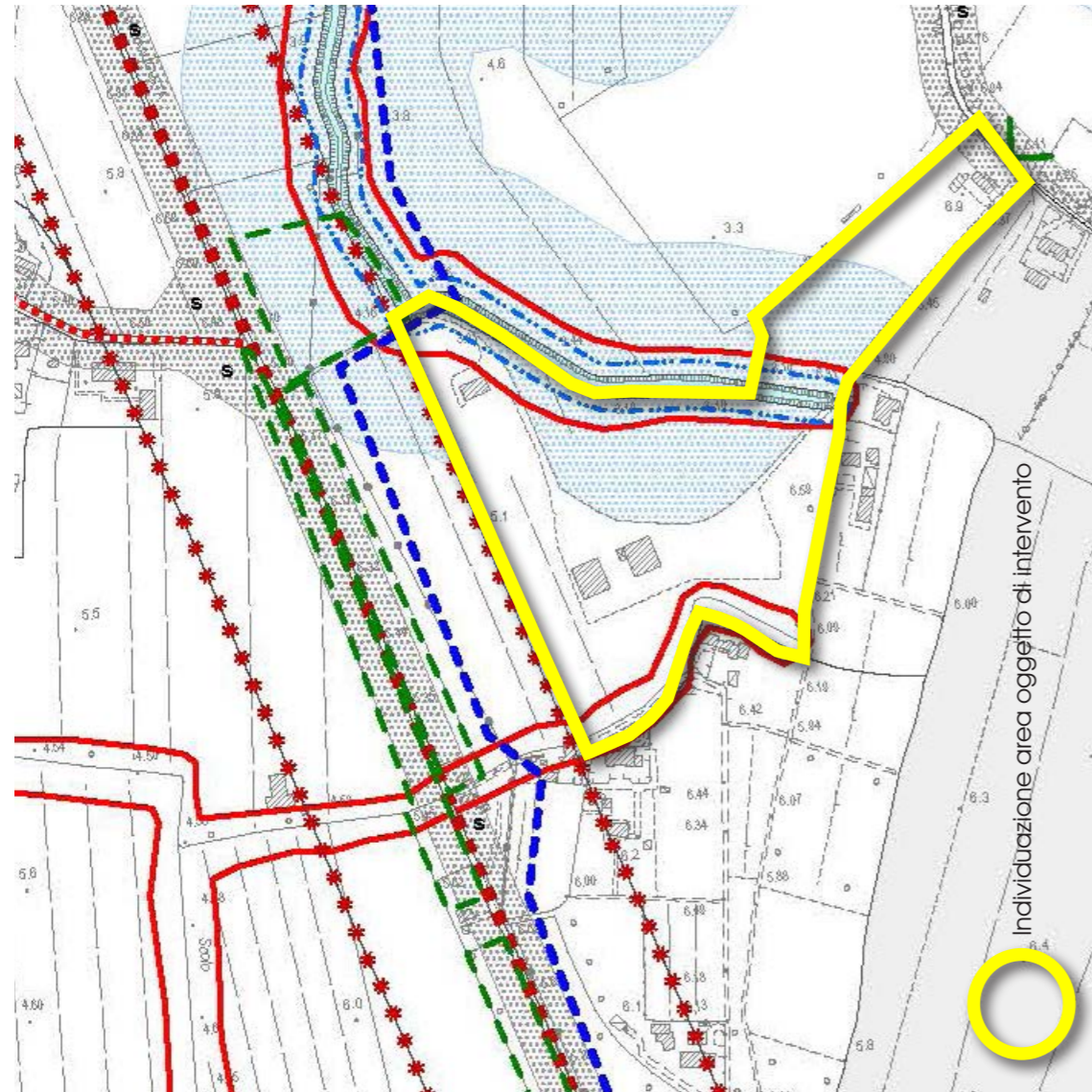


PI Vigente	Zone territoriali omogenee
------------	----------------------------

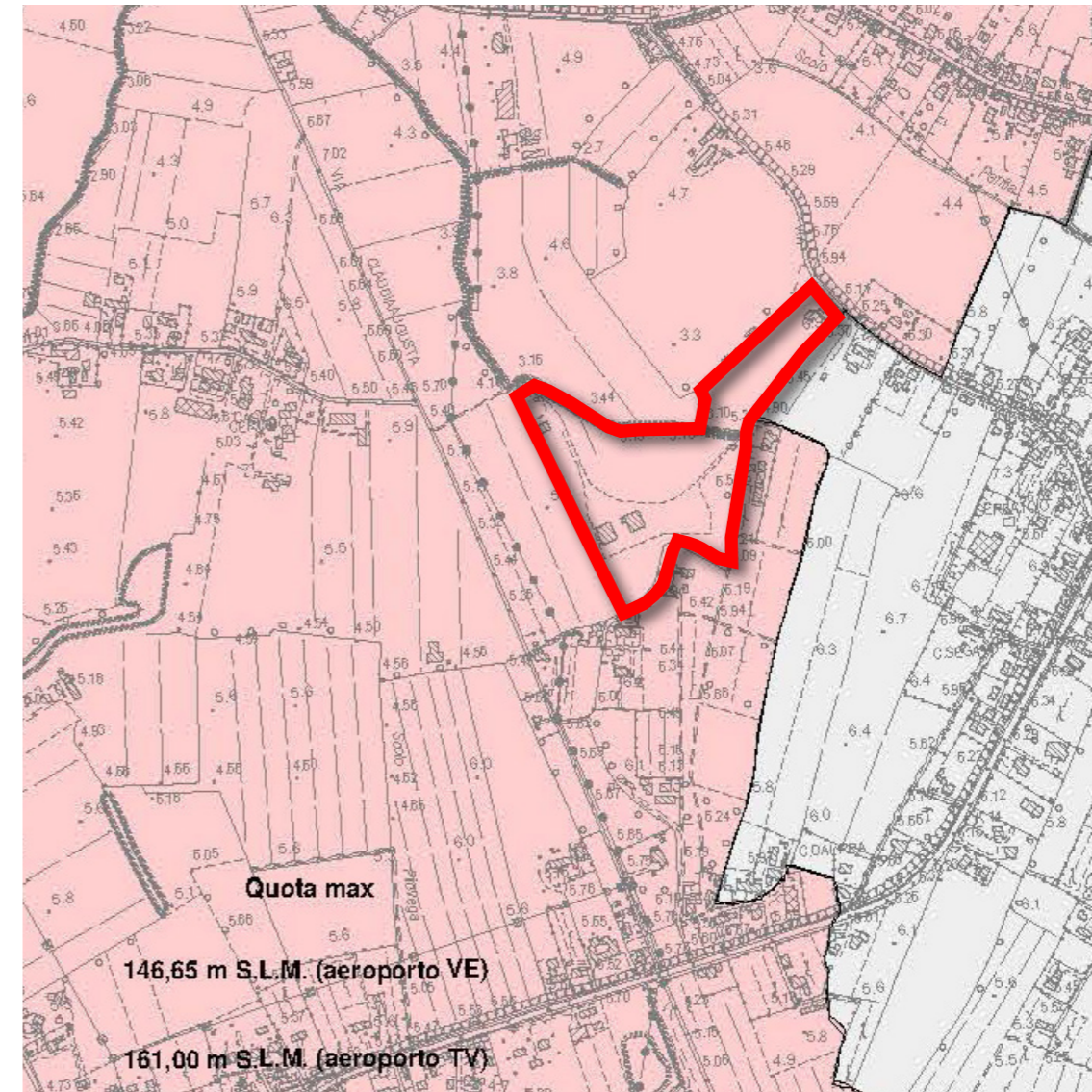
 Perimetro area oggetto di intervento

	ZTO E3 agricolo-produttiva (art. 36 NTA)
	Strada romana (art. 48 NTA)
	Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142, lett. m) - Zone di interesse archeologico (art. 50 NTA)
	Fascia di rispetto stradale (art. 47 NTA)
	Fascia di tutela idraulica (art. 41, LR 11/2004) (art. 52 NTA)
	Servitù idraulica (art. 52 NTA)

Estratto PI vigente scala 1:5.000
Elab_03_Vincoli_Est



Estratto PI vigente scala 1:10.000
Elab_05_Vincoli_Enac

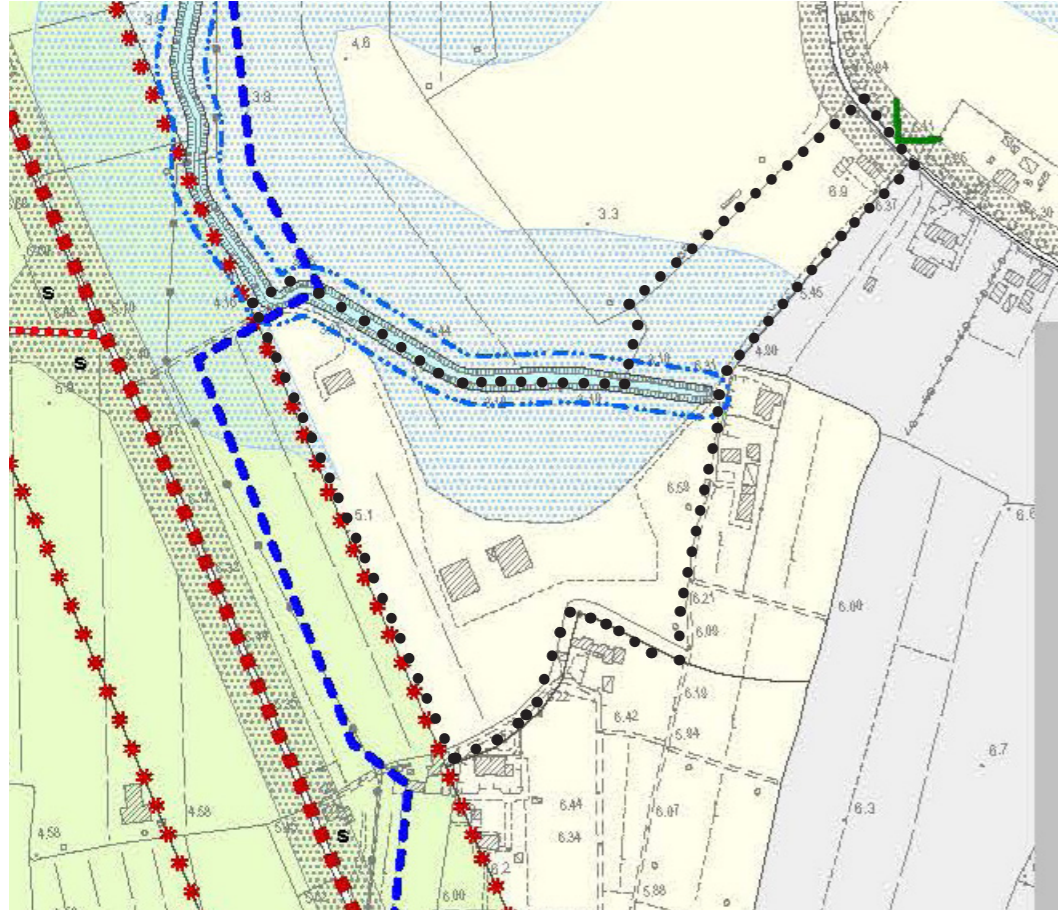


PI Vigente	Vincoli
	Strada romana (art. 48 NTA)
	Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142, lett. m) - Zone di interesse archeologico (art. 50 NTA)
	Fascia di rispetto stradale (art. 47 NTA)
	Fascia di tutela idraulica (art. 41, LR 11/2004) (art. 52 NTA)
	Servitù idraulica (art. 52 NTA)
	Area non idonea (PAT)

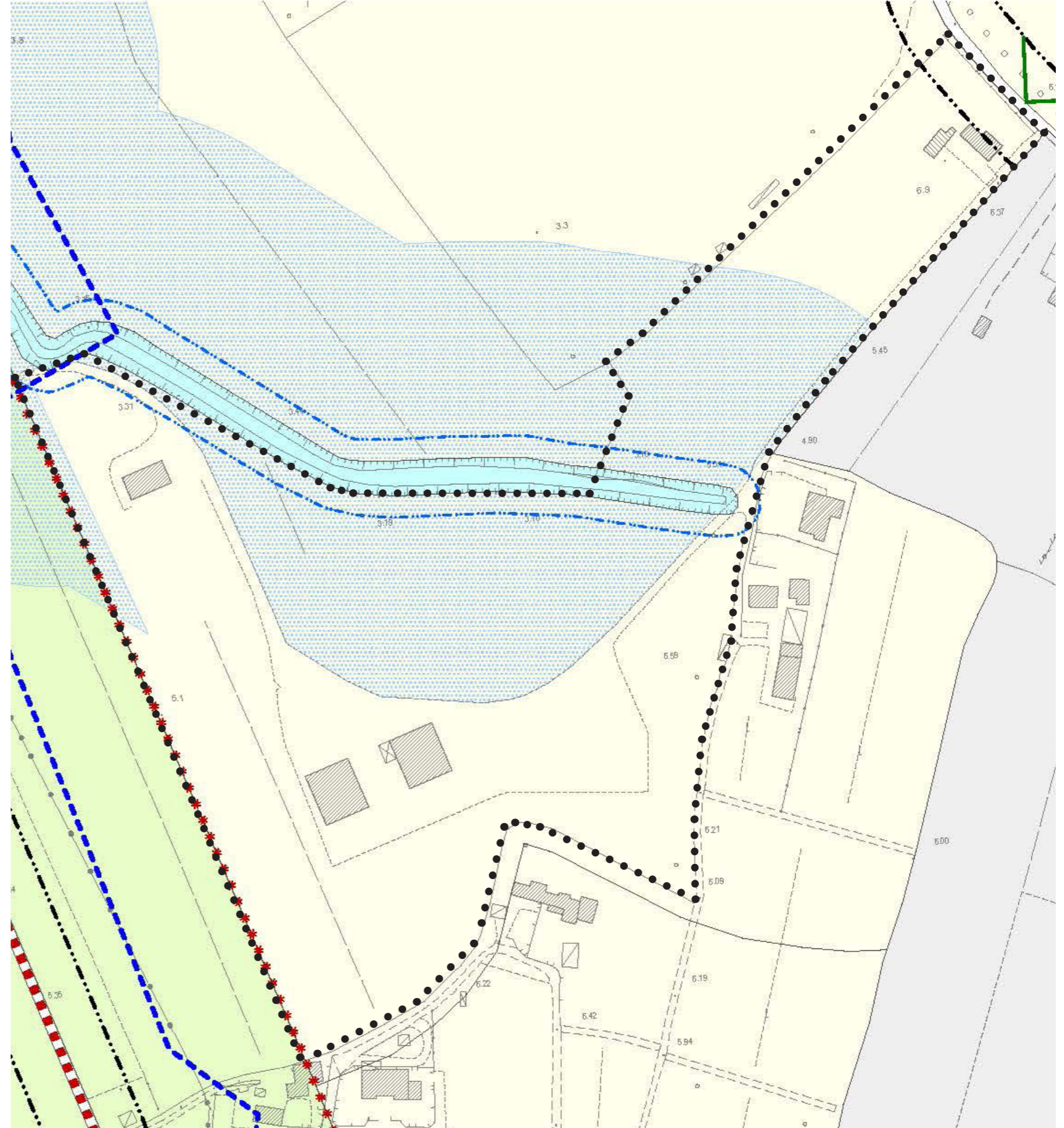
PI Vigente	Vincoli ENAC
	OSTACOLI ALLA NAVIGAZIONE AEREA (AEROPORTO "M. POLO" DI VENEZIA) Quota massima di 146,65 m s.l.m

Individuazione area oggetto di intervento

Estratto zoning PI Proposta di variante scala 1:5.000
Territorio comunale est



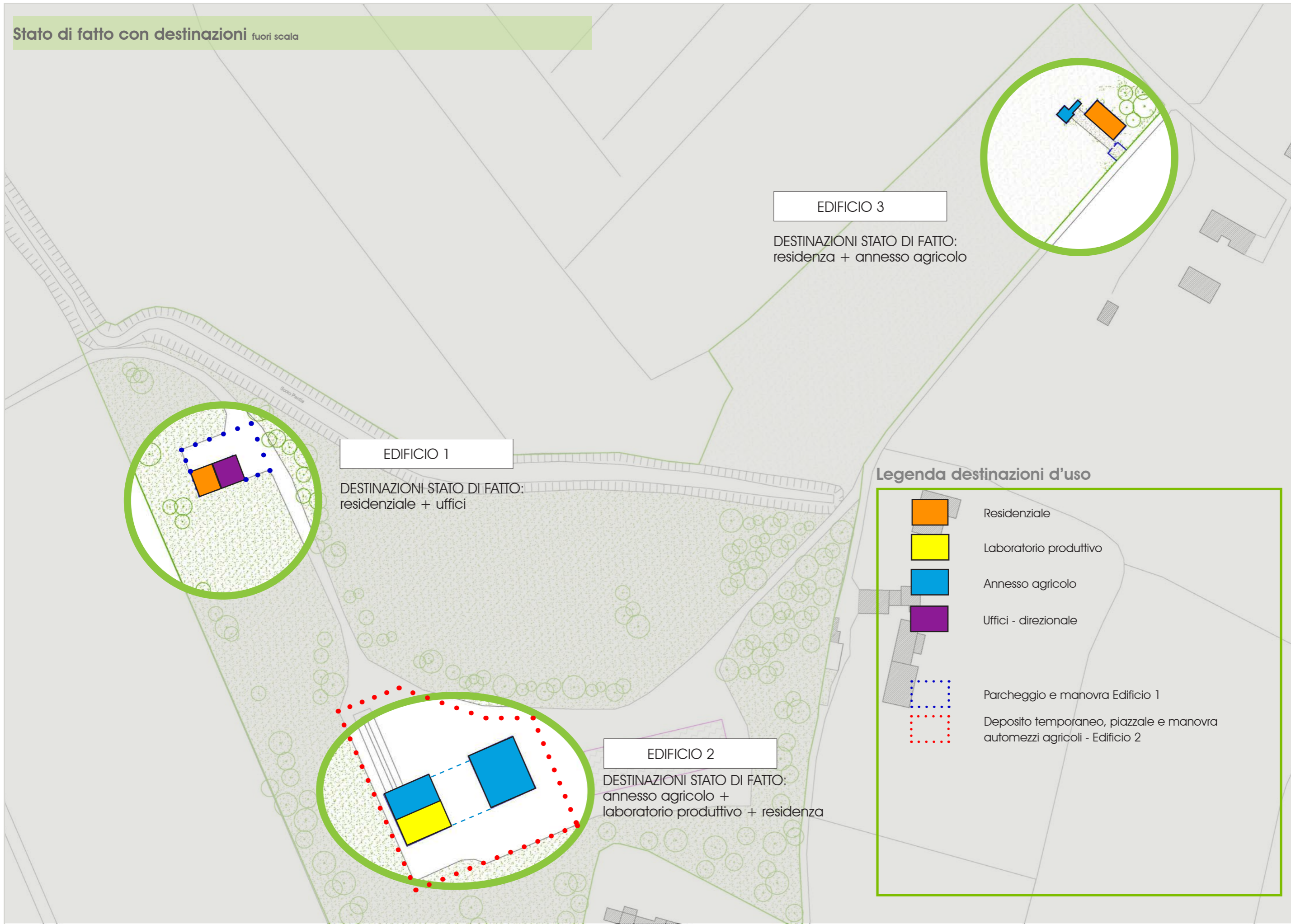
Estratto zoning PI Proposta di variante scala 1:2.000
Zone significative - Pozzetto



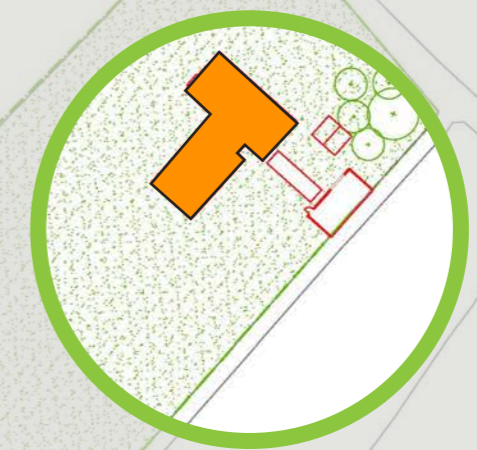
PI Vigente	Zone territoriali omogenee
------------	----------------------------

●●●●●●●● Area oggetto di SUAP in variante al PI (art. 31 NTO - Id. **SUAP_001**)

	ZTO E3 agricolo-produttiva (art. 36 NTA)
	Strada romana (art. 48 NTA)
	Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142, lett. m) - Zone di interesse archeologico (art. 50 NTA)
	Fascia di rispetto stradale (art. 47 NTA)
	Fascia di tutela idraulica (art. 41, LR 11/2004) (art. 52 NTA)
	Servitù idraulica (art. 52 NTA)



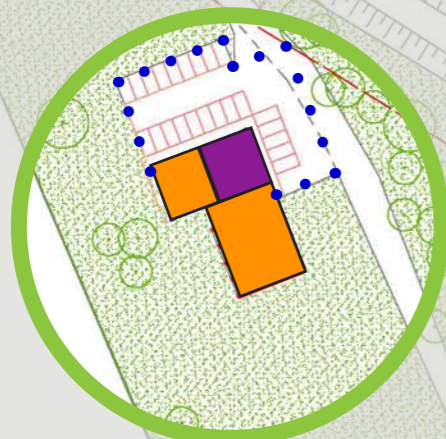
DESTINAZIONE D'USO	Sup. (mq) ingombro a terra (a)
Superficie destinata a piazzali esterni, parcheggi e manovra automezzi agricoli	4.474,57
Superficie annesso agricolo	1.186,75
Superficie laboratorio produttivo	253,44
Superficie uffici-direzionale	111,21
Superficie residenziale	707,42
Superficie destinata a parcheggi e manovra zona residenziale/uffici	987,00
Area agricola di tipo E3	64.348,11
TOT.	72.068,5



EDIFICIO 3

DESTINAZIONI AUTORIZZATE:
residenziale

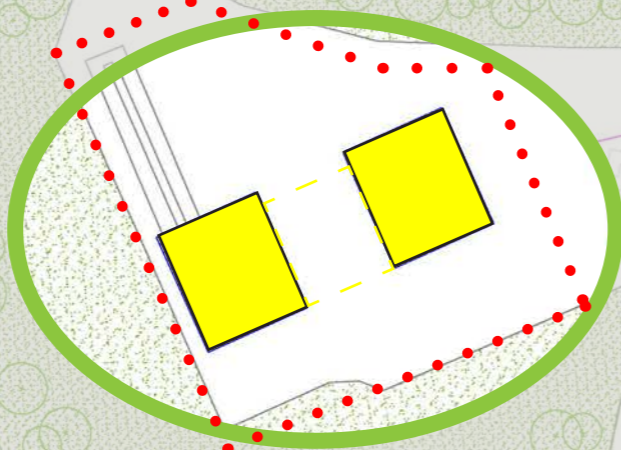
Legittimato con Licenza edilizia n. 44 del 11/11/1972 e successivo Condono Edilizio n. 799/85 del 07/08/2008, mentre i relativi fabbricati accessori (annessi rustici) da P.C. n. 123/06 del 07/11/2006 e successiva D.I.A. in sanatoria n. 9990 del 12/06/2014.
Infine, pratica SUAP REP_PROV_TV/TV-SUPRO 0039423/20-03-2019, integrata in data 19.09.2019 e 03.02.2020



EDIFICIO 1

DESTINAZIONI AUTORIZZATE:
residenziale + uffici

Legittimato con P.C. 90/05 del 05/08/2005, P.C. n. C06/0123, Prot n. 17689 del 07/11/2006; P.C. n. 003/72 del 09/11/2006, Pratica SUAP: REP_PROV_TV/TV-SUPRO 0042092/25-03-2019, integrata in data 24.09.2019









EDIFICIO 2





DESTINAZIONI AUTORIZZATE:
annesso agricol + laboratorio produttivo + residenziale

Legittimato con P.C. 90/05 del 05/08/2005, P.C. n. C06/0123, Prot n. 17689 del 07/11/2006; P.C. n. 003/72 del 09/11/2006, Agibilità prot 18898 del 23/03/2015, Pratica SUAP: REP_PROV_TV/TV-SUPRO 0039423/20-03-2019, integrata in data 19.09.2019 e 03.02.2020

Legenda destinazioni d'uso

-  Residenziale
-  Laboratorio produttivo
-  Annesso agricolo
-  Uffici - direzionale
-  Parcheggio e manovra Edificio 1
-  Deposito temporaneo, piazzale e manovra automezzi agricoli - Edificio 2

Legenda destinazioni d'uso

-  Superficie destinata a piazzali esterni, EDIFICIO 1
-  Superficie direzionale
-  Superficie produttiva/direzionale
-  Superficie destinata a piazzali esterni, EDIFICIO 2

DESTINAZIONE D'USO	Sup. (mq) ingombro a terra (b)
Superficie destinata a piazzali esterni, parcheggi e manovra automezzi agricoli	8.768,12
Superficie annesso agricolo	-
Superficie laboratorio produttivo	1.504,76
Superficie uffici-direzionale	444,58
Superficie residenziale	-
Superficie destinata a parcheggi e manovra zona residenziale/uffici	925
Viabilità	2.630
Area agricola di tipo E3	57.796,04
TOT.	72.068,5



EX EDIFICIO 3

INTERVENTO PREVISTO:

1. demolizione edificio esistente, con destinazione residenziale e annesso agricolo;
2. annullamento richiesta SUAP REP PROV TV/TV-SUPRO 0039423/20-03-2019, integrata in data 19.09.2019 e 03.02.2020
3. ripristino ambientale dell'area.



EDIFICIO 1

INTERVENTO PREVISTO:

1. possibilità di ampliamento una tantum per un massimo di 1232,83 mc;
2. cambio di destinazione d'uso dell'intero immobile da residenziale e uffici a direzionale;
3. superficie destinata a parcheggi pari a complessivi mq 926, comprese aree di manovra.



EDIFICIO 2

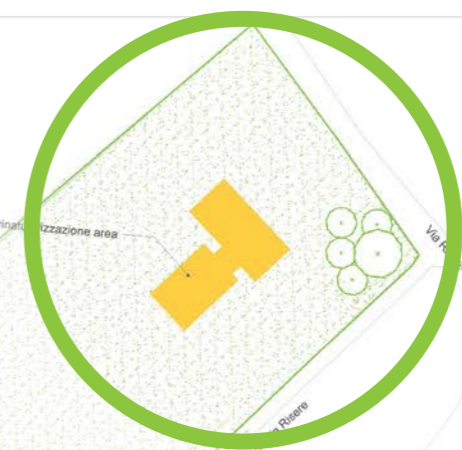
INTERVENTO PREVISTO:

1. conferma previsioni progettuali già autorizzate, in particolare realizzazione tettoia prevista dalla pratica denominata: SUAP per "Demolizione e ricostruzione con ampliamento di abitazione e annesso agricolo" - Protocollo pratica SUAP: REP PROV TV/TV-SUPRO 0039423/20-03-2019, integrata in data 19.09.2019 e 03.02.2020;
2. possibilità di ampliamento una tantum di una superficie coperta pari a 64,75 mq per ampliamento edificio 2, da destinare all'ampliamento della tettoia;
3. cambio di destinazione d'uso dell'intero immobile da annesso agricolo+laboratorio produttivo+residenziale a produttivo+direzionale;
4. ampliamento superfici a piazzali e manovra pari a mq 8.768,12

Legenda superfici variate

- Superficie destinata a cambio d'uso
- Superficie destinata a cambio d'uso piazzali esterni a servizio dei locali direzionali
- Superficie destinata a cambio d'uso piazzali esterni a servizio dei locali produttivi
- Superficie destinata ad ampliamento e sopraelevazione
- Edificio oggetto di demolizione

DESTINAZIONE D'USO	Sup. (mq) ingombro a terra (b-a)
Superficie destinata a piazzali esterni, parcheggi e manovra automezzi agricoli	4.293,55
Superficie annesso agricolo	- 1186,75
Superficie laboratorio produttivo	1.251,32
Superficie uffici-direzionale	333,37
Superficie residenziale	-707,42
Superficie destinata a parcheggi e manovra zona residenziale/uffici	-62
Viabilità	2.630
Area agricola di tipo E3	6552,07



EX EDIFICIO 3

INTERVENTO PREVISTO:

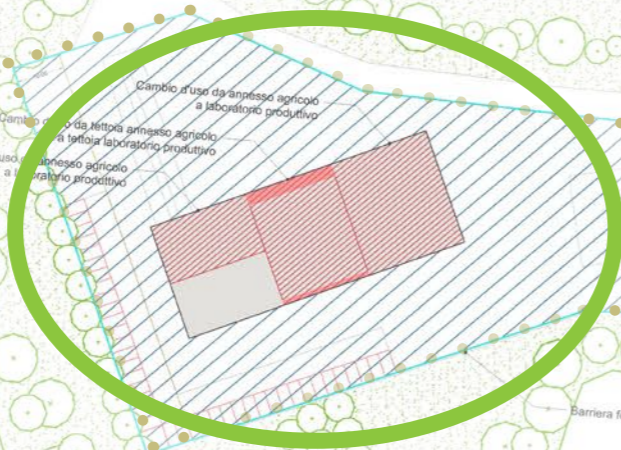
1. ripristino ambientale dell'area, da destinare all'uso agricolo e/o verde di pertinenza



EDIFICIO 1

INTERVENTO PREVISTO:

1. cambio di destinazione d'uso dell'intero immobile da residenziale e uffici a direzionale (per una superficie a terra complessiva pari a 444,48 mq);
2. nuova superficie destinata a spazio e manovra (-62 rispetto all'autorizzato)



EDIFICIO 2

INTERVENTO PREVISTO:

1. cambio di destinazione d'uso dell'intero immobile da da annesso agricolo+laboratorio produttivo+residenziale a produttivo (per una superficie di pavimento complessiva pari a 1.643,06 mq);
2. nuova superficie destinata a piazzali esterni e manovra per i locali produttivi (per un totale di 8.768,12 mq)



Parametri urbanistico edilizi

Sottozona	ZTO E3 agricolo-produttiva (art. 36 NTO)
Società che esercita l'attività	Cenedese s.p.a.
Altezza massima (ed. produttivo-artigianale)	8,50 m
Piano fuori terra (ed. direzionale)	n. 2 piani
Destinazione d'uso	produttivo, direzionale
Superficie coperta esistente (a)	1.455,16
	ED.1 = 231,9 mq ED.2 = 519,97 x 2 = 1.039,94 mq ED.3 = 140,20 + 43,12 = 183,32 mq
Superficie coperta massima (b)	1.955
	ED.1 = 450 mq ED.2 = 1505 mq ED.3 = 0
Superficie pertinenziale Edificio 1 (mq)	926
Superficie destinata a piazzali esterni e manovra (Edif. 2)	8.768
Distanza dai confini (Dc)	5,00 ml
Distacco tra fabbricati (Df)	10,00 ml

Legenda

	Area oggetto di SUAP in Variante al PI
	Perimetro di massimo inviluppo della nuova edificazione
	Perimetro superfici esterne funzionali all'attività
	Accesso carrajo (Edificio 1 - immobile direzionale, via C. Augusta)
	Accesso carrajo (dipendenti e mezzi pesanti, via Risaie)



Legenda

-  Area oggetto di SUAP in Variante al PI
 -  Perimetro di massimo involucro della nuova edificazione
 -  Perimetro superfici esterne funzionali all'attività
 -  Viabilità di accesso (Edificio 1 - immobile direzionale, via C. Augusta)
 -  Accesso carraio (Edificio 1 - immobile direzionale, via C. Augusta)
 -  Viabilità di accesso (dipendenti e mezzi pesanti, via Risaie)
 -  Accesso carraio (dipendenti e mezzi pesanti, via Risaie)
 -  Parcheggio edificio direzionale
 -  Parcheggio e manovra edificio produttivo-artigianale
 -  Deposito temporaneo materiale edile
 -  Area verde - ripristino ambientale dell'area, da destinare all'uso agricolo e/o verde di pertinenza
 -  Fascia arborea e arbustiva ESISTENTE con funzione di mascheramento paesaggistico
 -  Fascia arborea e arbustiva DI PROGETTO con funzione di mascheramento paesaggistico
 -  Area agricola
 -  Aree verdi
- } aree con vincolo di inedificabilità