

# Comune di SUSEGANA

Piano Urbanistico Attuativo  
di iniziativa congiunta pubblica e privata

## 'Iperlando'

d<sup>recta</sup>  
urban management

via Ferrovia, 28 - 31020 San Fior -TV-  
t. 0438.1710037 - f. 0438.1710109  
info@d-recta.it - www.d-recta.it

PROGETTISTI  
arch. Dino De Zan  
arch. Marco Pagani

---

PROPONENTE

**F.Ili LANDO S.p.a.**  
via degli Scrovegni, 1  
35131 Padova

---

TAVOLA

OGGETTO

I  
01

INQUADRAMENTO  
E STATO DI FATTO

Relazione illustrativa

---

DATA

CODICE COMMESSA

febbraio 2012

29

**Elaborati adeguati alle prescrizioni  
della Deliberazione della Giunta Comunale  
n.12 del 14.02.2012**



Società certificata norma UNI EN ISO 9001:2008  
Certificato n. 4517/I

Elaborati di proprietà di d-recta srl. Le riproduzioni non autorizzate sono vietate.

COMUNE DI SUSEGANA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di INIZIATIVA CONGIUNTA PUBBLICO / PRIVATA

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **INDICE**

1. Premessa
2. Definizione urbanistica
3. Gli spazi aperti
4. Gli edifici
5. La viabilità
6. Incidenza dell'intervento sull'assetto idraulico

Elenco delle fonti e delle immagini utilizzate.

Pagina 02 - Immagine aerea dell'area tratta da Google maps

Pagina 02 - Estratto cartografico Variante al P.R.G. del Comune di Susegana.

Pagina 03 - Immagine realizzazione parcheggio con grigliato "Lagos" tratta da pubblicazione di presentazione ditta Ceda

Pagina 04 - Esempio ingresso delle attività commerciali con pensiline - Maribor

Pagina 04 - Estratto del Piano Attuativo – Nuovo assetto viabilità S.S. 13

## 1. Premessa

Il piano qui presentato, sito in comune di Susegana, Provincia di Treviso, lungo la strada Strada Statale n° 13 “Pontebbana”, è informato alla definizione degli spazi aperti e costruiti della zona ricadente in ambito unitario di Parco Commerciale.

Trattandosi di un'area di dimensioni importanti, e che completa una situazione di strada-mercato ormai consolidatasi, si ritiene necessario operare un ridisegno dell'accessibilità oltre che definire la “testa” all'edificazione commerciale ed il suo rapporto con i manufatti esistenti.



## 2. Definizione urbanistica

Il vigente Piano Regolatore Generale individua l'area come ambito da sottoporre a Piano Urbanistico Attuativo con destinazione a Parco Commerciale ai sensi della LR 15/2004. Il perimetro unitario comprende anche alcune aree con destinazione a servizi, di tipo verde e parcheggi, che con il ridisegno urbanistico divengono dunque integrate nel progetto degli spazi aperti, oltre che rilocalizzate.

Il presente PUA prevede l'estensione dell'ambito di intervento



unitario ad una area contermina all'ambito stesso, comunque di destinazione D4, già in proprietà della proponente, situata all'intersezione di via Barriera e via dei Colli. L'inclusione di questa porzione di area assolve ad un duplice scopo: da un lato migliora la possibilità di realizzare un disegno unitario per il parco commerciale, dall'altro supera la limitazione - evidenziata all'art 34bis delle NTA - relativa alla dimensione del lotto minimo di 20.000 mq, dal momento che la superficie del lotto D4.425 risulta, da dimensionamento, di soli 5.377 mq. Si fa notare inoltre come l'estensione del perimetro dell'ambito di intervento sia di fatto immutata.

### **3. Gli spazi aperti**

Il piano prevede la ricomposizione degli spazi a standard esistenti e di quelli di nuova disposizione, per raggiungere una situazione delle aree a servizio che possa ottimizzare la fruizione e la gestione degli spazi pubblici. Il posizionamento dell'edificazione sul lato orientale del lotto permette di ottenere una apertura dalla statale verso le colline a nord, rinforzata dalla continuità della spina verde e



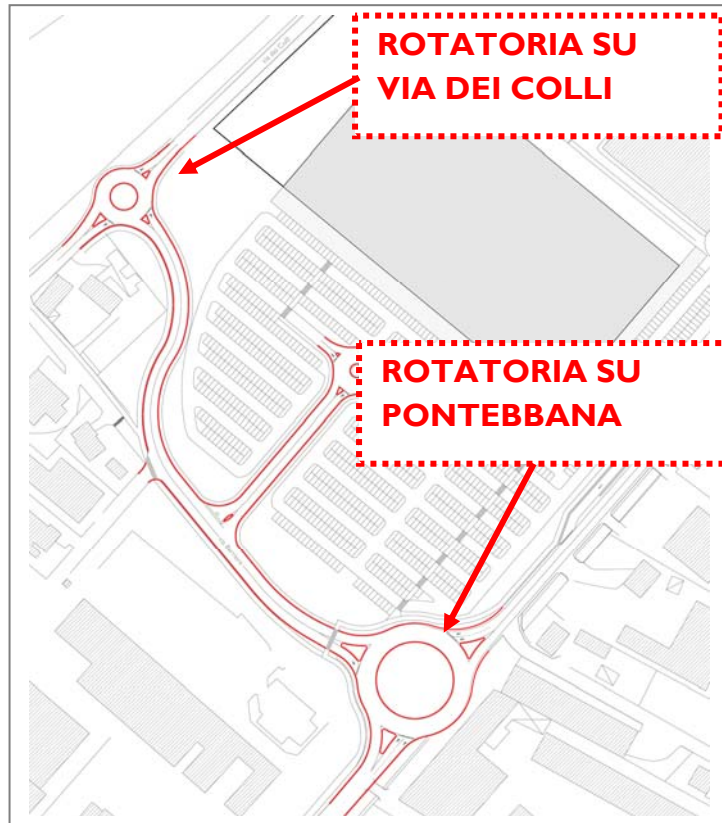
dal trattamento dei parcheggi. I parcheggi avranno caratteristiche di mitigazione ambientale ottenute tramite il drenaggio della superficie di stallo (con prato armato come in foto) e la disposizione di alberature ombreggianti.

### **4. Gli edifici**

La zona edificata è stata posizionata sul lato orientale del lotto, per fungere da testa del sistema commerciale che si stende, quasi senza soluzione di continuità, fino a Conegliano. Si prevede di mantenere l'allineamento con il fronte degli altri esercizi commerciali, sia sul lato della Statale Pontebbana sia sul fronte posteriore di via dei Colli.

Gli spazi di servizio a carico e scarico delle merci sono stati posizionati sul retro dell'edificio, per mascherarne l'impatto e per rendere fruibile la disposizione dei locali magazzino nel migliore dei modi.

La sagoma edificabile regolare consente comunque di scavare l'edificio in modo da articolarne l'interno ed anche il fronte. In



particolare si prevede una caratterizzazione della zona di ingresso delle attività commerciali, tramite l'utilizzo di elementi architettonici di facciata e di pensiline.

Al fine di dare indicazioni sulla qualità dell'architettura, senza per questo vincolare la progettazione esecutiva già dalla fase urbanistica, vengono allegare alle Norme Tecniche una serie di schede di ausilio tipologico ed estetico che forniscono dei suggerimenti ed una visualizzazione del risultato edilizio tramite esempi comparativi.

## 5. La viabilità

Visti i flussi attratti dalle attività previste dall'intervento, e al fine di migliorare una situazione viabilistica piuttosto critica, il piano prevede la realizzazione di due nuove rotatorie, una sulla S.S. n° 13 ed una su Via dei Colli, oltre alla viabilità di collegamento tra esse.

La rotatoria sulla Statale Pontebbana è posizionata fuori asse rispetto alla Statale (da prime simulazioni effettuate, per garantire un corretto stato di esercizio, la rotonda dovrebbe avere un raggio esterno pari a 27.50 m) nei bracci di inserimento in rotatoria viene previsto il raddoppio dell'ingresso in modo tale da

rendere più scorrevoli le manovre di immissione. L'illuminazione, prevista secondo le normative vigenti, sarà garantita da una torre faro posta nell'area centrale della rotonda.

La rotonda lungo Via dei Colli avrà dimensioni meno imponenti, considerato il traffico di tipo urbano che interessa questa strada, ovvero raggio esterno pari a 15.00m.

L'asse di collegamento tra i due nuovi manufatti stradali è stato definito secondo le normative vigenti ed avrà le caratteristiche di strada locale a doppio senso di percorrenza, con carreggiata larga 8.00 m e marciapiede di 1.50m su ambo i lati.

### **6. Incidenza dell'intervento sull'assetto idraulico**

Data la conformazione del sito e le indicazioni del P.R.G.C., la relazione idraulica si è particolarmente focalizzata sul tema del rischio idraulico e degli accorgimenti necessari ad un buon disegno del sistema delle acque meteoriche.

Pur rimandando all'elaborato di dettaglio allegato, si sottolinea come l'intervento preveda una sommatoria di misure mitigative e compensative:

- pozzi drenanti per l'edificio, al fine di smaltire le acque meteoriche provenienti dalla copertura dei nuovi edifici (pari a circa 18.400 mq). I pozzi saranno dimensionati in numero e geometria secondo le indicazioni riportate nella relazione geologica generale a cura del Dott. Geol. Alessandro Fabbroni;
- invasi superficiali e sotterranei interconnessi per un volume di invaso pari a 5.500 mc. Gli invasi "a cielo aperto" saranno ricavati nelle aree verdi tra via Barriera e la nuova viabilità di accesso all'area commerciale;
- realizzazione di circa 888 stalli (pari a 11.100 mq) in superficie drenante (vedi foto esempio a lato), relativamente ai nuovi parcheggi afferenti alle attività commerciali.

L'insieme di tali opere, dimensionate per un  $Tr = 50$  anni, non solo rispetta il principio dell'invarianza idraulica richiesto dal D.G.R. n.1322, ma recepiscono anche le indicazioni della scheda n.15 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente del Comune di Susegana. In conclusione si può affermare che le opere di compensazione idraulica previste non solo permetteranno di mantenere invariato l'attuale assetto idraulico della zona, ma potranno generare un sensibile miglioramento della situazione attuale dell'intera area.