



SKE

D

Elaborato 13

PI 2017

COMUNE DI CORNUDA



Piano degli Interventi  
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

**Schede D**

**Aree degradate ai fini commerciali (AD)**

Piano degli Interventi (PI)  
Adottato con DCC n. 35 del 03/08/2017  
Approvato con DCC n. 48 del 21/11/2017

**MA  
TA**  
ENGINEERING

# AREE DEGRADATE AI FINI COMMERCIALI

## Comune di Cornuda



COMUNE DI CORNUDA  
Piazza Giovanni XXIII, 1 – Cornuda (TV)  
Tel. +39 (0423) 040400 – Fax. +39 (0423) 839522

### ADOZIONE

D.C.C. n. 35 del 03/08/2017

### APPROVAZIONE

D.C.C. n. 48 del 21/11/2017

### Il Sindaco

Dott. Claudio SARTOR

### L'Assessore all'Urbanistica

Dott. Enrico GALLINA

### Il Responsabile Ufficio Urbanistica

Geom. Antonio AGNOLAZZA

### Il Segretario Comunale

Dott. Massimo CARGNIN

### GRUPPO DI LAVORO

#### Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Fabio VANIN

Architetto Mauro LION

ORDINE RAFFAELE  
degli ARCHITETTI GEROMETTA  
PIANIFICATORI  
FABIO VANIN  
MAURO LION  
nella provincia di  
TREVISO settore pianificazione territoriale  
PIANIFICATORE TERRITORIALE

#### Gruppo di valutazione

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Dott.ssa in Scienze Amb. Lucia FOLTRAN

#### Contributi specialistici

Urbanista Matteo Larese GORTIGO

Ingegnere Chiara LUCIANI

Dott. in Scienze Amb. Marco PILAN

Ingegnere Lino POLLASTRI

Dott. forestale Giovanni TRENTANOVI

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](mailto:mateng@mateng.it)



ENGINEERING

## Descrizione

### Inquadramento urbanistico

Trattasi dell'area occupata dall'ex industria "Conti", ditta specializzata nella fornitura di arredi e mobili metallici.

È situata nella porzione Est del centro urbano di Cornuda, nei pressi della stazione ferroviaria e riconosciuta dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) come ambito di riqualificazione e riconversione in quanto ospita delle funzioni e dei volumi non compatibili con il contesto urbanistico. All'interno dell'ambito è presente un edificio sottoposto a grado di tutela (c63).

### Accessibilità

L'area risulta facilmente accessibile, lungo tutto il lato Est è lambita da Via G. Matteotti (SP 84), mentre sul lato Ovest, Vicolo dei Colli delimita l'adiacente zona residenziale. Inoltre si segnala la presenza della stazione ferroviaria (linea Calalzo-Padova), che sorge a pochi passi dall'ambito in oggetto.

### Degrado

La presenza di volumi incongrui, la scarsità di attrezzature e servizi, il degrado degli spazi pubblici e la carenza di aree libere fa sì che l'ambito possa essere riconosciuto come degradato ai fini commerciali.

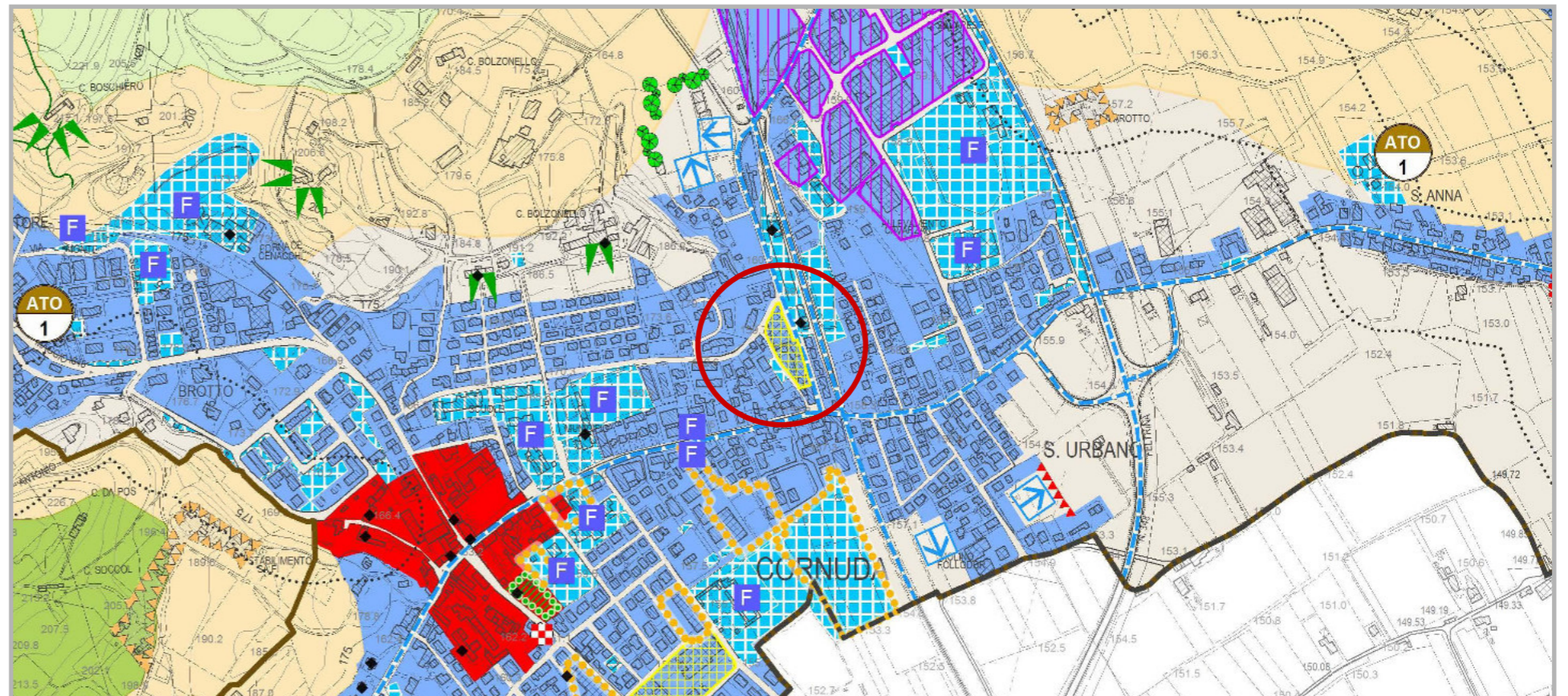
## Ortofoto (scala 1:2 000)

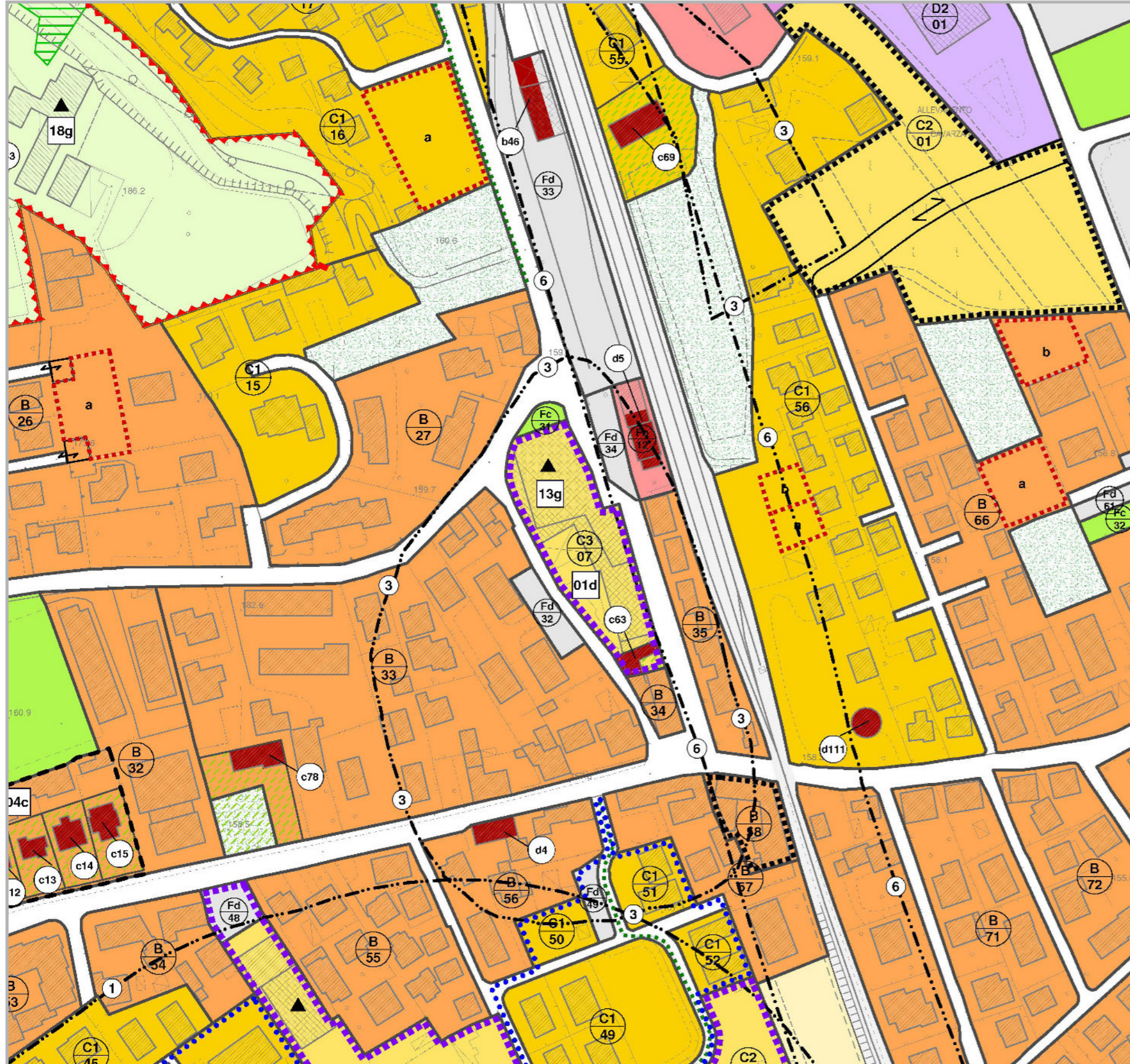


## Legenda

<b>AZIONI STRATEGICHE</b>	<b>VALORI E TUTELE</b>
Aree di urbanizzazione consolidata	Centro storico (ZbA1, PRG vigente)
Aree di urbanizzazione diffusa	Ville Venete vincolate - IRVV (Istituto Regionale Ville Venete)
Aree di riqualificazione e riconversione	Ville Venete, Edifici di pregio architettonico, Archeologia industriale
Aree destinate alla sottoscrizione di accordi pubblico-privati	Perinenza edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
Ambiti in cui applicare il credito edilizio	Contesti figurativi degli edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
Aree produttive amplabili	Cori visuali
Aree produttive non amplabili	Ambiti integri (PRG vigente)
Linee preferenziali di sviluppo insediativo - Residenziale	<b>RETE ECOLOGICA</b>
Limiti fisici alla nuova edificazione	Area nucleo - Bosco del Fagaro
Interventi di mitigazione e qualificazione paesaggistica	Isole ad elevata naturalità - stepping stone
Servizi di interesse comune di maggior rilevanza	Aree di completamento
Parcheggi di progetto	Buffer zone - fascia tempone
Infrastrutture viarie di maggior rilevanza	Corridoio ecologico principale
Viabilità in programmazione - Strada della Ghiacciaia	
Percorsi escursionistici, storici, religiosi e forestali	
Fasce di tutela idrografia principale (art.41 L.R. 11/2004)	
Ambito agricolo	

## Estratto Carta delle Trasformabilità (scala 1:10 000)





Area Degradata  
N. 01

Zona ex industrie "Conti"

Località Cornuda

Via G. Matteotti

**Tipo di degrado:**

edilizio	urbanistico	socio-economico
<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

**Sintesi criticità e opportunità**

Accessibilità	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Centro urbano	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>
Parcheggi	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Spazi liberi	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
Degrado	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Fragilità idraulica	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>

### Disciplina normativa

L'intervento è subordinato ad Accordo Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

È consentito l'insediamento di una media struttura di vendita commerciale con superficie di vendita massima pari a 1.500 mq.

Per quanto non disciplinato nella presente scheda si applica la disciplina urbanistica di cui agli articoli 26 (ZTO C3, tabella normativa) e 33 (disciplina delle attività commerciali).



## Descrizione

### Inquadramento urbanistico

Il calzaturificio Munari, attivo già dalla prima metà del '900, era specializzato nella produzione di calzature, anche di tipo sportivo. L'ambito è situato a Sud del centro storico di Cornuda, lungo la viabilità di collegamento tra le zone industriali di Pederobba a Nord e Crocetta del Montello a Sud. L'espansione del centro urbano di Cornuda ha di fatto inglobato al suo interno l'intera area che risulta circondata da aree a urbanizzazione consolidata residenziale. Gli edifici e le strutture all'interno dell'ex complesso industriale sono stati classificati dal PAT come edifici di Archeologia industriale (AI098) come individuato nella Tav. 02 del PAT (Carta delle invariati).

### Accessibilità

L'area risulta accessibile direttamente da Via Zanini, che attraversa il territorio comunale in direzione Nord-Sud e lambisce a Est l'ambito di trasformazione. Secondariamente l'area è servita da un'altra via d'accesso sul lato Ovest, raggiungibile da Via Madonnetta.

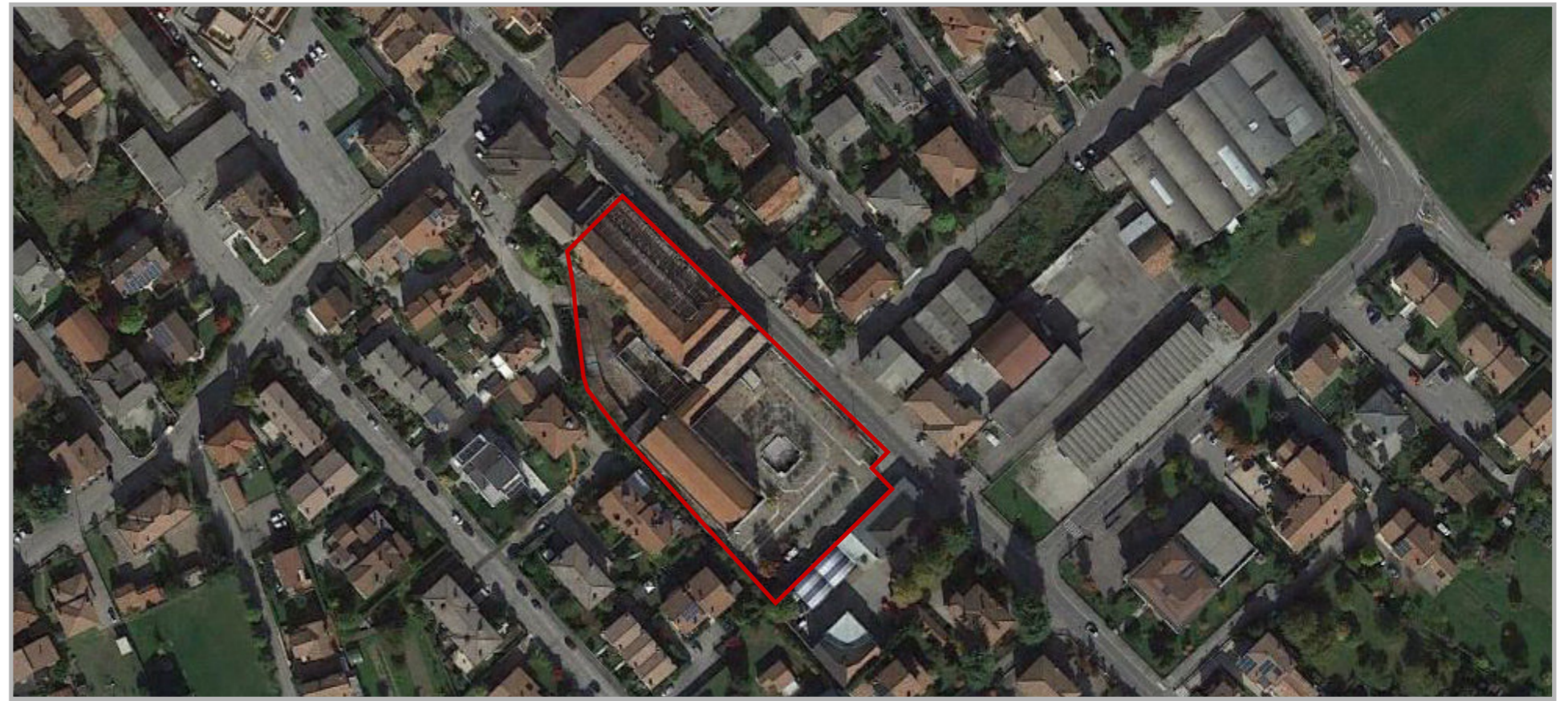
### Degrado

L'ambito comprende i volumi dell'ex "calzaturificio Munari", riconosciuti nel PAT come area destinata alla sottoscrizione di accordi pubblico-privati. La presenza di volumi incongrui e scarsamente compatibili con l'evoluzione del contesto urbanistico fa sì che l'ambito possa essere riconosciuto come degradato ai fini commerciali.

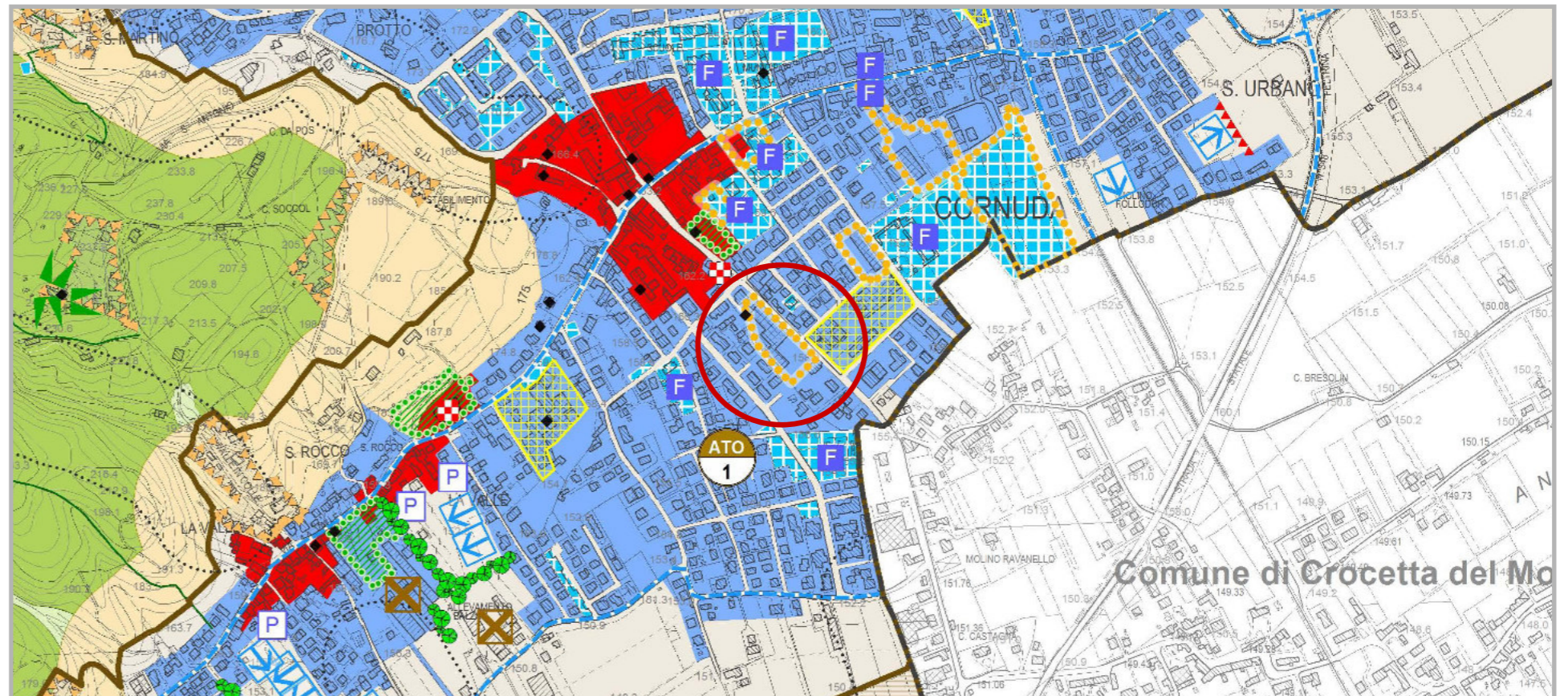
## Legenda

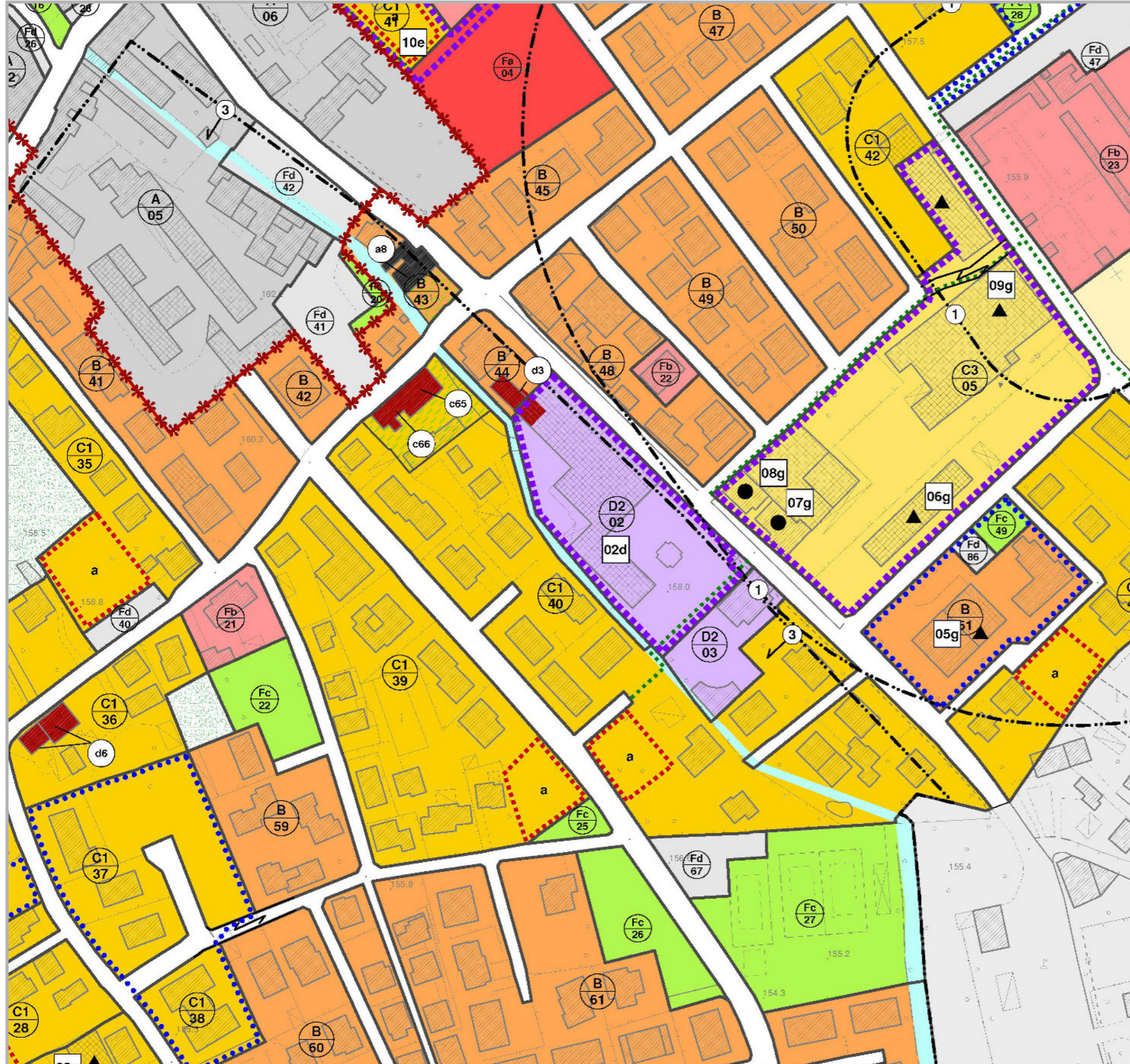
<b>AZIONI STRATEGICHE</b>	<b>VALORI E TUTELE</b>
Aree di urbanizzazione consolidata	Centro storico (ZbA1, PRG vigente)
Aree di urbanizzazione diffusa	Ville Venete vincolate - IRVV (Istituto Regionale Ville Venete)
Aree di riqualificazione e riconversione	Ville Venete, Edifici di pregio architettonico, Archeologia industriale
Aree destinate alla sottoscrizione di accordi pubblico-privati	Periferie edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
Ambiti in cui applicare il credito edilizio	Contesti figurativi degli edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
Aree produttive amplibili	Cori visuali
Aree produttive non amplibili	Ambiti integri (PRG vigente)
Linee preferenziali di sviluppo insediativo - Residenziale	<b>RETE ECOLOGICA</b>
Limiti fisici alla nuova edificazione	Area nucleo - Bosco del Fagaro
Interventi di mitigazione e qualificazione paesaggistica	Isole ad elevata naturalità - stepping stone
Servizi di interesse comune di maggior rilevanza	Aree di completamento
Parcheggi di progetto	Buffer zone - fascia tempone
Infrastrutture viarie di maggior rilevanza	Corridoio ecologico principale
Viabilità in programmazione - Strada della Ghiacciaia	
Percorsi escursionistici, storici, religiosi e forestali	
Fasce di tutela idrografia principale (art.41 L.R. 11/2004)	
Ambito agricolo	

## Ortofoto (scala 1:2 000)



## Estratto Carta delle Trasformabilità (scala 1:10 000)







**Area Degradata**  
N. 02

Zona ex "calzaturificio Munari"

Località Cornuda

Via Zanini

**Tipo di degrado:**

edilizio	urbanistico	socio-economico
<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

**Sintesi criticità e opportunità**

Accessibilità	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Centro urbano	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>
Parcheggi	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Spazi liberi	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>
Degrado	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Fragilità idraulica	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>

### Disciplina normativa

L'intervento è subordinato ad Accordo Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

È consentito l'insediamento di una media struttura di vendita commerciale o di una grande struttura di vendita commerciale con superficie di vendita massima pari a 3.500 mq.

Per quanto non disciplinato nella presente scheda si applica la disciplina urbanistica di cui agli articoli 29 (ZTO D2, tabella normativa) e 33 (disciplina delle attività commerciali).



## Descrizione

### Inquadramento urbanistico

Trattasi dell'area dell'ex salumificio "Spinetta". Lo stabilimento industriale ora in stato di abbandono, attivo nella produzione di insaccati è situato in posizione baricentrica del territorio comunale, lungo Via XXX aprile, strada di collegamento tra il centro storico di Cornuda e San Rocco. L'attuale stato di abbandono (oltre 13.000 mq) e la notevole volumetria dismessa ha fatto sì che l'ambito sia stato riconosciuto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) come area di riqualificazione e riconversione.

### Accessibilità

Il sito risulta facilmente accessibile da Via XXX aprile che costeggia l'area sul lato Nord e risulta circoscritto a Ovest da Via 30 Aprile 1945. Il resto del perimetro è circondato da un edificato prevalentemente residenziale.

### Degrado

La presenza di un impianto eterogeneo, disorganico, scarsamente compatibili con l'evoluzione del contesto urbanistico e un patrimonio architettonico di scarsa qualità fa sì che l'ambito possa essere riconosciuto come degradato ai fini commerciali.

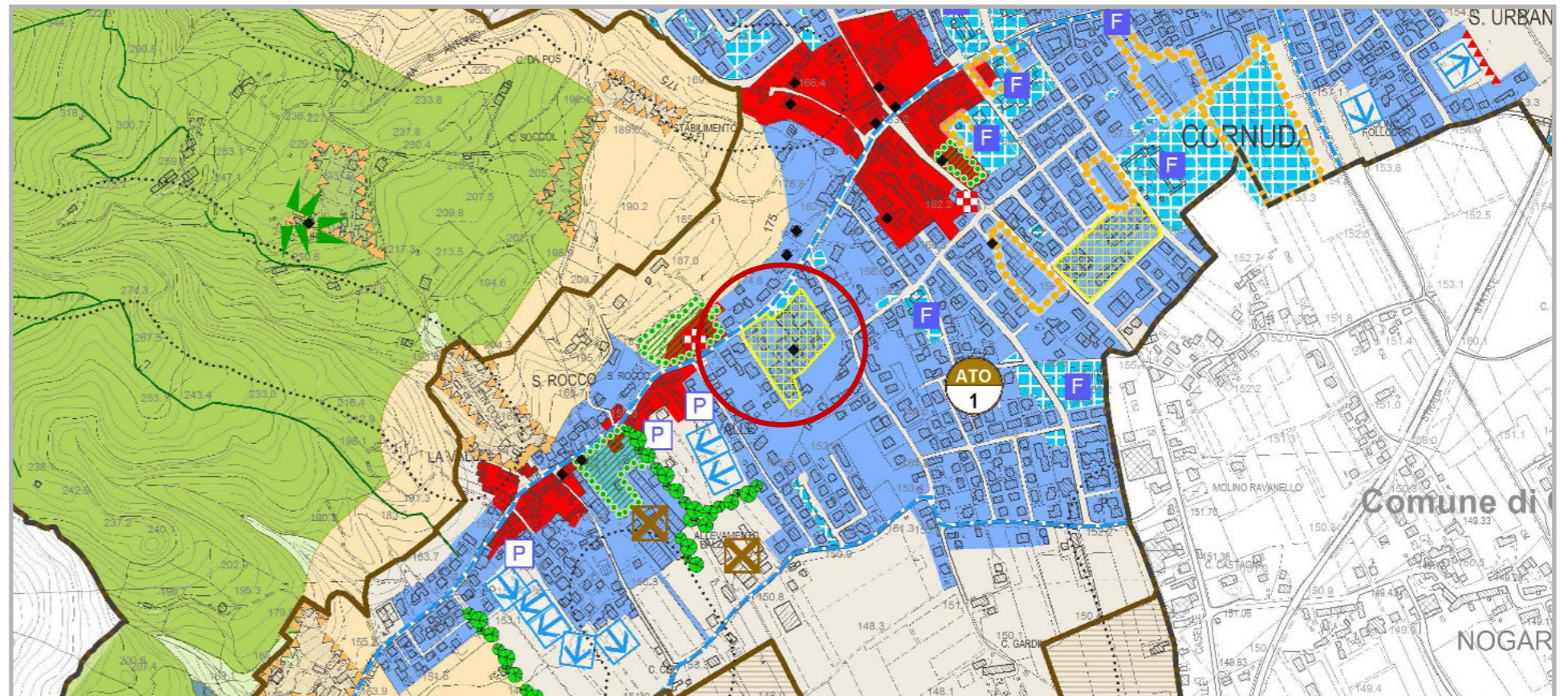
## Ortofoto (scala 1:2 000)

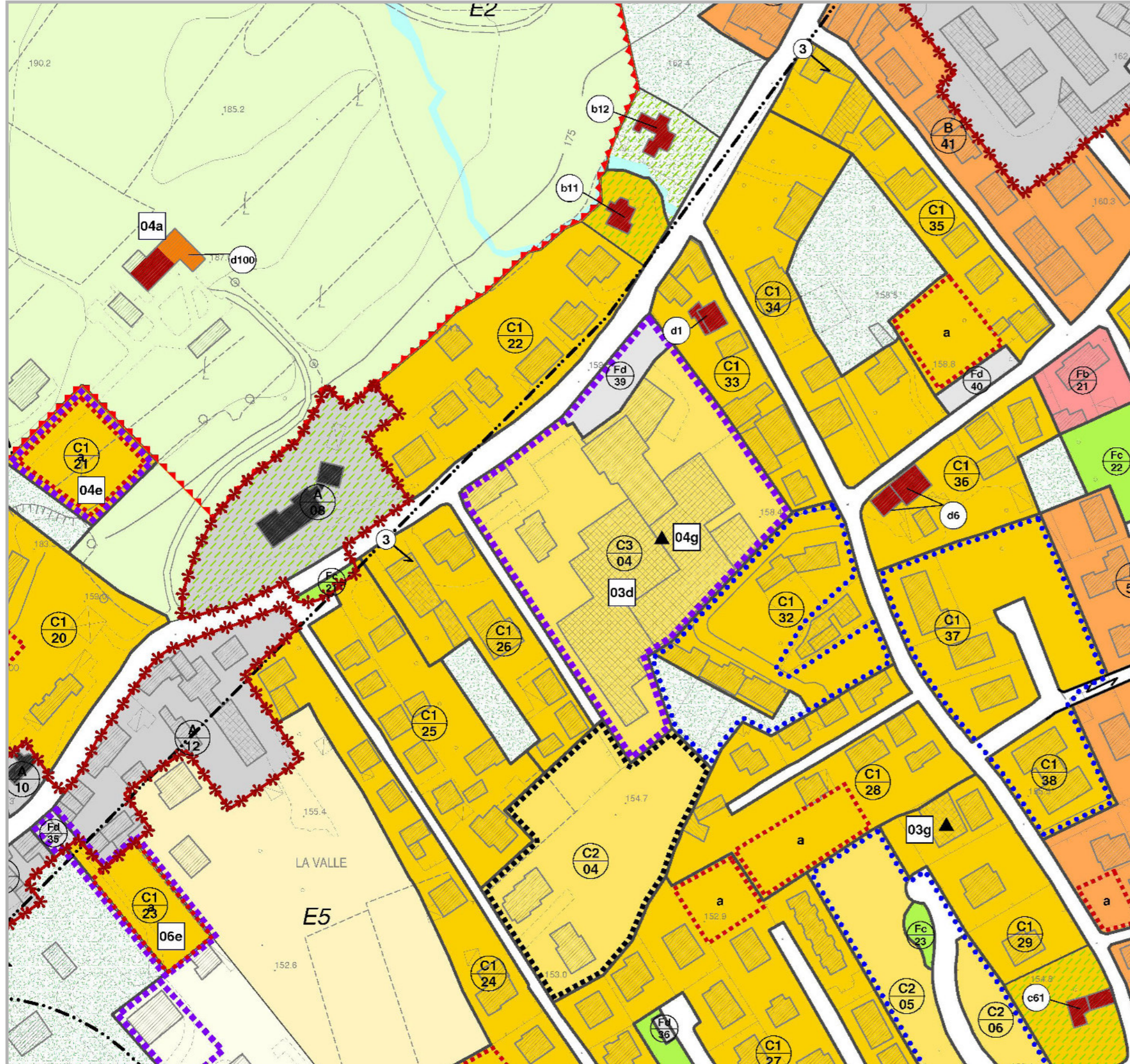


## Legenda

AZIONI STRATEGICHE	VALORI E TUTELE
Aree di urbanizzazione consolidata	Centro storico (Zlo A1, PRG vigente)
Aree di urbanizzazione diffusa	Ville Venete vincolate - IRVV (Istituto Regionale Ville Venete)
Aree di riqualificazione e riconversione	Ville Venete, Edifici di pregio architettonico, Archeologia industriale
Aree destinate alla sottoscrizione di accordi pubblico-privati	Periferie edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
Ambiti in cui applicare il credito edilizio	Contesti figurativi degli edifici di pregio architettonico (PTCP di Treviso)
Aree produttive amplabili	Cori visuali
Aree produttive non amplabili	Ambiti integri (PRG vigente)
Linee preferenziali di sviluppo insediativo - Residenziale	<b>RETE ECOLOGICA</b>
Limiti fisici alla nuova edificazione	Area nucleo - Bosco del Fagaro
Interventi di mitigazione e qualificazione paesaggistica	Isole ad elevata naturalità - stepping stone
Servizi di interesse comune di maggior rilevanza	Aree di completamento
Parcheggi di progetto	Buffer zone - fascia tempone
Infrastrutture viarie di maggior rilevanza	Corridoio ecologico principale
Viabilità in programmazione - Strada della Ghiacciaia	
Percorsi escursionistici, storici, religiosi e forestali	
Fasce di tutela idrografia principale (art.41 L.R. 11/2004)	
Ambito agricolo	

## Estratto Carta delle Trasformabilità (scala 1:10 000)







**Area Degradata**  
N. 03

**Scheda AD 03d**

**Zona** area ex salumificio "Spinetta"

**Località** Cornuda

**Via** XXX Aprile

**Tipo di degrado:**

edilizio  urbanistico  socio-economico

**Sintesi criticità e opportunità**

Accessibilità	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Centro urbano	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>
Parcheggi	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Spazi liberi	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
Degrado	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Fragilità idraulica	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>

### Disciplina normativa

L'intervento è subordinato ad Accordo Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

È consentito l'insediamento di una media struttura di vendita commerciale con superficie di vendita massima pari a 1.500 mq.

Per quanto non disciplinato nella presente scheda si applica la disciplina urbanistica di cui agli articoli 26 (ZTO C3, tabella normativa) e 33 (disciplina delle attività commerciali).

