

COMUNE DI CESSALTO
Provincia di Treviso

P.A.T.

Relazione Sintetica

ADOTTATO ■

IL SEGRETARIO

APPROVATO ■

IL SINDACO

SINDACO

Dott. Giovanni Artico

SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giorgio Ferrari

PROGETTISTA

Arch. Dino De Zan

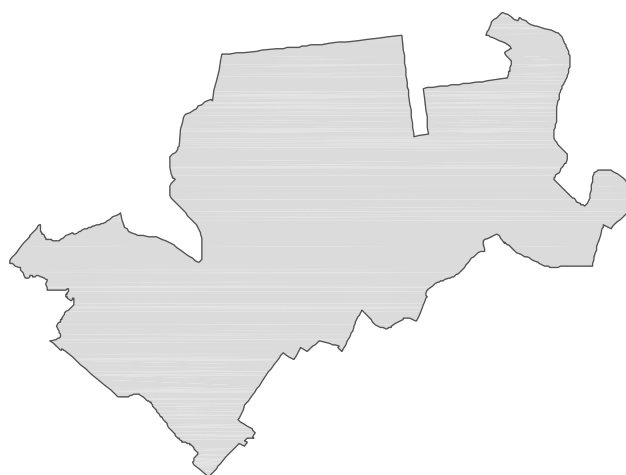
SISTEMA AMBIENTALE E VAS

Dott. Carlo Bartolini

Dott. Marco Zanetti

REGIONE VENETO

direzione urbanistica



INDICE

1. CESSALTO E LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	2
Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento	2
Il Piano Provinciale di Coordinamento Territoriale	2
Il Piano Regolatore Comunale	3
2. L'ELABORAZIONE DEL PIANO	4
Il documento preliminare	4
L'accordo di pianificazione. Modalità e finalità	4
La fase di ascolto. Suggerimenti e linee guida per lo sviluppo del PAT	4
3. AZIONI ED INTERVENTI DEL PIANO.....	7
Gli Obiettivi	7
4. IL PROGETTO DEL P.A.T.....	10
Dimensionamento	10
Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)	11
Elaborati Cartografici	11
5. CONTENUTI DEL PIANO	13
La Città' Esistente	13
La Città' Nuova	14
Edificazione Diffusa (Abiti agricoli da sottoporre a riordino)....	15
Produttivo E Commercio.....	15

1. CESSALTO E LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento

Il PTRC attualmente vigente è stato elaborato negli anni '80 ed ha avuto approvazione definitiva nei primi anni '90. La Regione Veneto, con propria deliberazione n° 815 del 30 Marzo 2001 ha avviato il processo di aggiornamento del vigente PTRC. Il procedimento di formazione del Piano Territoriale di Coordinamento è disciplinato dalla nuova legge regionale 23 aprile 2004, n° 11 "Norme per il governo del territorio". Il 7 agosto del 2007 la Giunta Regionale ha adottato con DGR 2587 il "documento preliminare". Al momento, il nuovo PTRC è stato adottato con deliberazione di Giunta Regionale n° 372 del 17/02/2009.

Il PTRC detta degli indirizzi strategici riassumibili in:

- Uso del suolo: Tutelare e valorizzare la risorsa suolo;
- Biodiversità: Tutelare e accrescere la biodiversità;
- Energia, risorse e ambiente: Ridurre le pressioni antropiche e accrescere la qualità ambientale;
- Mobilità: Garantire la mobilità preservando le risorse ambientali;
- Sviluppo economico: Delineare modelli di sviluppo economico sostenibile;
- Crescita sociale e culturale: Sostenere la coesione sociale e le identità culturali.

Il Piano Provinciale di Coordinamento Territoriale

La Provincia di Treviso ha adottato, con D.C.P. n° 25/66401 del 30 giugno 2008, il proprio Piano Provinciale di Coordinamento Territoriale, trasformazione di quelle esistenti;

Nel Piano sono stati trattati molti argomenti, tra i quali:

- la riorganizzazione delle aree industriali;
- la classificazione dei Centri Storici e l'individuazione di quelli di interesse provinciali;
- indicazioni per la rivitalizzazione dei C.S. principali;
- la tutela e valorizzazione degli edifici di pregio architettonico con individuazione di quelli di interesse provinciale;
- le indicazioni per il riassetto idraulico del territorio;
- gli interventi a sostegno della naturalità, per la salvaguardia della flora e fauna, tra i quali la realizzazione dei corridoi ecologici e riforestazione di parti di territorio;
- la normativa per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
- le indicazioni per i futuri sviluppi residenziali;
- l'individuazione delle unità di paesaggio all'interno del territorio provinciale;
- indicazioni per il risparmio energetico e la promozione delle fonti rinnovabili;
- indicazioni relative al commercio ed alla grande distribuzione.

Il Piano Regolatore Comunale

Il P.R.G. di Cessalto è stato approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 227 in data 01.02.2000.

La novità principale della nuova legge regionale, è quella della distinzione in due diversi momenti della pianificazione comunale: Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.) e Piano degli Interventi (P.I.).

Il primo, soggetto all'approvazione ora regionale e successivamente provinciale, redatto sulla base di previsioni decennali, "delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale".

Il secondo, soggetto alla sola approvazione comunale, è lo strumento che "in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità". Attraverso questo dispositivo normativo, la pianificazione urbanistica comunale potrà contenere gradi di flessibilità funzionali e operativi in grado di evitare il sistematico ricorso all'ente superiore preposto all'approvazione di varianti parziali, nel caso queste ultime non contrastino con il P.A.T..

2. L'ELABORAZIONE DEL PIANO

Il documento preliminare

Il P.A.T. ha come scopo la formazione di una "cornice" entro la quale definire le condizioni più favorevoli affinché tutto ciò possa manifestarsi nel tempo.

In questo quadro, gli obiettivi che l'Amministrazione si è prefissata, sono molteplici.

Elaborare un Piano nella forma delineata dalla L.R. 11/04 che prevede il P.R.G., articolato in due momenti: il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T. o P.A.T.I. se intercomunale) e il Piano degli Interventi (P.I.).

Fondare il Piano su una conoscenza approfondita della realtà del territorio.

Realizzare un Piano condiviso, facendo partecipare la cittadinanza, le forze sociali e le rappresentanze del mondo del lavoro alla individuazione e alla discussione degli obiettivi generali e specifici.

Implementare il Piano urbanistico attraverso gli aspetti qualitativi del paesaggio in un dialogo continuo tra le scelte funzionali e la tutela del territorio.

Implementare il Piano con gli aspetti ambientali, correlando e verificando le scelte infrastrutturali.

Rispondere alla domanda di qualità della vita, verificando e ottimizzando la quantità e la distribuzione delle aree verdi, tutelando il territorio agricolo, riqualificando le infrastrutture esistenti e realizzando soluzioni alternative

Ricercare soluzioni condivise, con i comuni contermini, in merito alla viabilità di attraversamento del flusso viario e rispetto a percorsi protetti per la mobilità debole.

Mantenere in ogni caso un'ottica sovracomunale.

L'accordo di pianificazione. Modalità e finalità

L'Accordo, nel quale si è stabilito la redazione in forma concertata del Piano di Assetto del Territorio, è stato sottoscritto tra la Regione Veneto, quale ente attualmente competente all'approvazione del Piano ed il comune di Cessalto, quale ente competente alla gestione della pianificazione comunale.

L'Accordo, oltre alle definizioni di carattere generale, i richiami normativi e lo specifico riferimento al Documento Preliminare, precisa le finalità specifiche che il P.A.T. dovrà perseguire.

La fase di ascolto. Suggerimenti e linee guida per lo sviluppo del PAT

L'Amministrazione comunale, dopo le opportune indagini intraprese anche a livello sovracomunale per delineare le linee di intervento per tale prima fase essenziale e propedeutica, ha concretamente svolto, una serie di incontri. Tramite queste riunioni è avvenuto il confronto e la concertazione con le Istituzioni, le Associazioni economiche e sociali e portatrici di interessi diffusi, i Gestori di servizi pubblici e i cittadini. Si è quindi promosso il coinvolgimento fattivo di tutta la popolazione al fine di ottenere il massimo grado di partecipazione diffusa per la

discussione circa gli obiettivi generali e le scelte strategiche delineate nel documento programmatico, nel principio del rispetto delle esigenze della Comunità locale.

Per una proficua partecipazione è stato predisposto un apposito questionario ("partecipazione ed ascolto") opportunamente elaborato per trovare risposte e osservazioni utili da parte delle associazioni, di enti e della cittadinanza, indirizzando i quesiti verso i problemi connessi alla mobilità, alla tutela dell'ambiente, al sistema insediativo, produttivo e dei servizi.

Infine il comune di Cessalto ha convocato nuovamente i cittadini e gli operatori interessati per un incontro finale durante il quale sono state comunicate le conclusioni desunte da questa attività di ascolto. Sono stati illustrati dati pervenuti dai "questionari" descritti, ed è stato quindi operato un primo confronto con la funzionalità e la rappresentatività dei contenuti programmatici del PAT.

Tale fase, si è conclusa con l'approvazione della "Relazione tecnica inerente l'espletamento della fase di partecipazione", con delibera di G.C. n. 115 del 18 dicembre 2008.

Questioni Inerenti Il Sistema Ambientale

- Per il 64% degli intervistati la fonte di inquinamento più rilevante è quella dei gas di scarico.
- Per quanto concerne la valorizzazione dei corsi d'acqua la maggioranza degli intervistati (52%) pensa che sarebbe utile sviluppare dei percorsi naturalistici.
- Risulta molto importante per la cittadinanza creare all'interno del comune dei parchi attrezzati.

Questioni Inerenti Il Sistema Viabilistico

- Potenziare la rete delle piste ciclabili per il 41% degli intervistati risulta essere la migliore soluzione per aumentare la sicurezza stradale.
- Il 98% del campione intervistato ammette che se ci fossero più piste ciclabili le utilizzerebbe.

Questioni Inerenti Il Sistema Insediativo

- L'86% di tutti gli interessati considera che nel proprio comune non si sia costruito "troppo".
- Il 61% degli intervistati giudica alto il costo delle abitazioni all'interno del territorio comunale.
- Un netto favorevole indirizzo per le edificazioni con il sistema ecocompatibile e per l'utilizzo delle energie alternative.

Questioni Inerenti Il Sistema Produttivo

- Il sistema produttivo viene considerato, in generale, come di per sé sufficiente sotto il profilo sia qualitativo che, soprattutto, insediativo.
- Strutture ricettive, vigilanza notturna e centri di ricerca/laboratori risultano essere i principali servizi all'impresa richiesti all'interno delle aree produttive.
- Trasporto pubblico, mensa e spazi verdi sono invece i servizi alle persone richiesti nelle aree produttive.

Questioni Inerenti Il Sistema Dei Servizi

- Il campione intervistato giudica chiaramente insufficienti sia i parcheggi (61%) che gli spazi a verde pubblico (80%).
- L'84% considera importante potenziare gli impianti sportivi.
- Vengono considerate insufficienti la fognatura (69%) e la rete stradale di raccolta di acque piovane (62%).
- Mentre vengono considerate sufficienti sia la linea ADSL (67%) che la telefonia (95%).

3. AZIONI ED INTERVENTI DEL PIANO

Gli Obiettivi

La definizione degli obiettivi del PAT è avvenuta tramite uno studio del territorio per sistemi. Questa suddivisione ha permesso di avere da un lato una lettura della forma e della funzione del territorio e dall'altro di comprendere il ruolo che ciascuna parte di territorio possiede o dovrà avere e quindi per fissare specifici obiettivi ed azioni.

- Il sistema insediativo
- Il sistema ambientale
- Il sistema produttivo
- Il sistema dei servizi
- Il sistema infrastrutturale per la mobilità

1. SISTEMA INSEDIATIVO	
OBIETTIVI STRATEGICI	OBIETTIVI OPERATIVI
1.1 Dimensionamento delle nuove necessità insediative, in relazione ai fabbisogni locali	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.1.1 attenta calibrazione dimensionale e localizzativa degli interventi di espansione edilizia; ▪ 1.1.2 limitazione dell'occupazione del territorio agricolo, in modo da favorire gli interventi di accorpamento dei centri urbani; ▪ 1.1.3 concessione, se necessaria, di un'espansione in verticale degli edifici, in modo da delimitare un chiaro limite fisico oltre il quale evitare l'edificazione.
1.2 Riqualificazione e recupero delle aree periurbane e/o marginali	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.2.1 potenziamento delle frange urbane perimetrali del centro e delle frazioni delimitando quelle già totalmente o parzialmente urbanizzate; ▪ 1.2.2 interventi in aderenza al tessuto esistente, coerenti con il contesto urbano e rurale.
1.3 Miglioramento dell'assetto funzionale degli insediamenti esistenti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.3.1 recupero e riconversione del patrimonio edilizio esistente anche adottando parametri di efficienza energetica; ▪ 1.3.2 recupero dei nuclei storici non solo come luogo di abitazione ma anche favorendo le attività economiche che ben si possono inserire nei centri abitati, quali il commercio i servizi ed il terziario; ▪ 1.3.3 valorizzazione dei "luoghi centrali" del capoluogo e delle frazioni che mantengono una loro identità storico/culturale rappresentativa del Comune di Cessalto, intesi come spazi di relazione e di incontro dove promuovere gli scambi culturali; ▪ 1.3.4 riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali alla attività agricola e di quelli abbandonati; ▪ 1.3.5 inserimento di destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione.

2. SISTEMA AMBIENTALE	
OBIETTIVI STRATEGICI	OBIETTIVI OPERATIVI
2.1 Tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale, degli ambiti più fragili e da riqualificare	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.1.1 <i>conservazione e rafforzamento del patrimonio di biodiversità, delle specie animali e vegetali e dei relativi habitat e delle associazioni vegetali;</i> ▪ 2.1.2 <i>gestione dell'area SIC/ZPS del bosco di Olmè, individuato con il codice IT3240008;</i> ▪ 2.1.3 <i>tutela dei sistemi storico culturali di interesse locale;</i> ▪ 2.1.4 <i>tutela e salvaguardia dei corsi d'acqua, e degli equilibri ecologici;</i> ▪ 2.1.5 <i>corretta gestione delle fonti di pressione per limitare i fenomeni di inquinamento di aria, acqua e suolo;</i> ▪ 2.1.6 <i>individuazione di itinerari di interesse storico ambientali, urbani ed extraurbani.</i>
2.2 Mitigazione e/o allontanamento degli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.2.1 <i>predisposizione di fasce arboree lungo le principali infrastrutture viarie;</i> ▪ 2.2.2 <i>mitigazione dell'impatto visivo mediante mascheramento ed inserimento paesaggistico degli edifici industriali.</i>

3. SISTEMA PRODUTTIVO	
OBIETTIVI STRATEGICI	OBIETTIVI OPERATIVI
3.1 Riqualificazione e riorganizzazione degli attuali insediamenti produttivi in un'ottica di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3.1.1 <i>recupero delle aree sotto utilizzate o in via di dismissione, con l'ausilio degli strumenti previsti dalla nuova legge urbanistica (compensazione, credito edilizio, ecc...);</i> ▪ 3.1.2 <i>trasformazione delle aree produttive poste all'interno degli abitati;</i> ▪ 3.1.3 <i>previsione di elevati standard di qualità dei servizi.</i>
3.2 Riqualificazione delle attività dislocate in aree "improprie" e di difficile rilocalizzazione	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3.2.1 <i>ricomposizione degli spazi aperti;</i> ▪ 3.2.2 <i>mitigazione degli impatti negativi sul paesaggio derivanti dalla presenza di elementi edilizi di disturbo.</i>
3.3 Salvaguardia del territorio agricolo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3.3.1 <i>nuova localizzazione delle attività presenti in zona impropria utilizzando i nuovi strumenti quali la compensazione ed il ricorso ai crediti edilizi.</i>

4. SISTEMA DEI SERVIZI	
OBIETTIVI STRATEGICI	OBIETTIVI OPERATIVI
4.1 Adeguamento e potenziamento delle strutture esistenti, e previsione di nuove aree attrezzate	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4.1.1 <i>riqualificazione degli spazi pubblici esistenti;</i> ▪ 4.1.2 <i>creazione di ambiti per lo svolgimento di attività sportive all'aperto;</i> ▪ 4.1.3 <i>adeguamento e/o riorganizzazione del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali in funzione dei nuovi poli e degli obiettivi di qualità e delle condizioni di sostenibilità ambientale stabilite.</i>

5. SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ	
OBIETTIVI STRATEGICI	OBIETTIVI OPERATIVI
<p>5.1 Razionalizzazione del sistema della viabilità locale, principale e secondaria, e dei collegamenti con la viabilità sovracomunale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>5.1.1 individuazione delle strade e dei principali "nodi" da adeguare e/o riqualificare;</i> ▪ <i>5.1.2 adeguamento del sistema della mobilità ciclabile e pedonale, dei sentieri e dei percorsi rurali e di interesse storico-ambientale;</i> ▪ <i>5.1.3 razionalizzazione e potenziamento dell'offerta di spazi a parcheggio;</i> ▪ <i>5.1.4 tutela del centro abitato da problemi derivanti dal traffico veicolare.</i>

4. IL PROGETTO DEL P.A.T.

Dimensionamento

La previsione della popolazione riferita al Comune di Cessalto per il decennio 2008 – 2018 (durata del P.A.T.), fa riferimento ai dati ISTAT riguardanti il movimento demografico della popolazione negli anni 2003 e 2008. Per tale previsione saranno considerati i seguenti parametri fondamentali: popolazione residente; nati; morti; immigrati; emigrati. Tali elementi sono denominati: componenti fondamentali della variazione di popolazione. La risultante di un processo di variazioni continue di queste componenti definisce la popolazione finale.

Dalle analisi condotte sul saldo naturale, risulta che la popolazione prevista al 2018 è pari a 3.081, poiché quest'ultimo non è sufficiente a calcolare la previsione della popolazione, a tale valore si deve sommare il saldo migratorio:

Popolazione al 2018 = Saldo naturale + Saldo Sociale = 3.821 + 223 = 4044 abitanti

La L.R. n.11/2004 quantifica in mc 150 di volume residenziale lordo lo standard per abitante teorico. La stessa legge consente, comunque, la rideterminazione di tale parametro in relazione alle specifiche connotazioni del contesto territoriale, del tessuto urbano e degli interventi previsti.

Le analisi svolte prima in sede di PRG e successivamente di P.A.T., hanno dimostrato come lo standard residenziale per abitante nel caso di Cessalto sia stimabile in mc 220-250.

Il P.A.T. nella quantificazione degli abitanti teorici ha inteso fissare la cubatura pro-capite in mc 200.

Il P.A.T. è dimensionato, per il decennio 2008–2018, considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto a residenza, facendo riferimento ai dati demografici desunti dalle analisi ISTAT e da quelli forniti dal comune, tenendo conto della capacità insediativa residua del P.R.G (le aree già convenzionate, come da direttiva regionale, non vengono considerate per il calcolo della capacità residua del P.R.G.).

Considerando che le previsioni per i prossimi 10 anni saranno di 364 nuovi abitanti, il relativo dimensionamento per il comparto abitativo risulterà di circa 72.800 metri cubi, a queste andrà sottratta la capacità residua del PRG che si attesta sui 19.317 mc. Le zone insediative di nuova espansione risulteranno essere pari a 53.483 mc.

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)

Nel comune di Cessalto, la SAU è risultata essere pari a 2.159 Ha ed il rapporto tra SAU/STC è pari a 0,76 (76%). Utilizzando infine il coefficiente di trasformazione per i rapporti tra SAU/STC >61,3% pari a 1.30 ha determinato una Superficie Trasformabile pari a 28,06 Ha.

Calcolo SAU

$$\text{STC (superficie territoriale comunale)} = \frac{\text{mq}}{28.257.879}$$

$$\text{SAU (superficie agricola utilizzata)} = \frac{\text{mq}}{21.587.744}$$

$$\frac{\text{SAU}}{\text{STC}} = \frac{21.587.744}{28.257.879} = 0,76 = 76 \% \quad \text{coeff. Trasformabilità } 1,3\%$$

TRASFORMABILITA' SAU IN PAT

$$\text{SAU x coefficiente} = 21.587.744 \times 1,30\% = \frac{\text{mq}}{280.640,67}$$

ettari
28,06

Elaborati Cartografici

I vincoli della pianificazione territoriale (TAV. 1)

La *Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale* riporta quelle parti di territorio che sono sottoposte a vincoli di diversa natura e che rappresentano quindi un limite anche normativo all'utilizzo del territorio.

I Valori (TAV. 2)

La sintesi svolta dal P.A.T. sulla base di analisi specialistiche è riassunta nella Tav. 2 – *Carta delle Invarianti*. Essa fa riferimento alle seguenti analisi:

- “Aspetti naturalistici e paesistici”;
- “Analisi geologica geomorfologica e idrogeologica”;
- “Analisi storico paesaggistica”;
- “Analisi agronomica”, quest’ultima in particolare per gli aspetti della lettura del paesaggio agrario e dell’uso del suolo.

I condizionamenti all’uso del territorio – fragilità (TAV. 3)

Sono stati utilizzati, modificati ed integrati secondo opportune indagini sul posto, i temi dell’esistente Carte della Penalità ai fini edificatori, con il seguente criterio:

terreno ottimo	aree idonee
terreno buono terreno mediocre terreno scadente	aree idonee a condizione
terreno pessimo	aree non idonee

È stata inoltre elaborata un'apposita relazione descrittiva relativa allo stato dei luoghi.

Le azioni di piano (TAV. 4.2)

Le strategie e le azioni di Piano sono indicate nella Tavola 4.2 – “*Carta delle Trasformabilità*”: esse stabiliscono livelli di tutela, le modalità di valorizzazione, le indicazioni con le quali il P.A.T. vuole orientare le principali trasformazioni e le tutele rivolte alla sostenibilità.

5. CONTENUTI DEL PIANO

La Città' Esistente

La città esistente, così come si è trasformata e consolidata nel tempo, costituisce un sistema complesso in cui si intrecciano usi diversificati, sistemi edilizi storici e recenti e ambiti produttivi.

Questa complessità e questa articolazione costituiscono un valore urbano importante, più legato alla qualità degli spazi e delle architetture nel caso del centro storico, e invece alla dimensione dell'abitare contemporaneo nelle zone residenziali che si estendono per una larga parte di territorio.

Lavorare sulla città esistente non vuol dire rinunciare ad immaginare assetti futuri, oppure costruire la città a misura della società esistente, a partire da un progetto che si sviluppi tra le sue pieghe e che sia capace di esplorare le potenzialità inscritte nei diversi contesti. Si tratta di governare la trasformazione che nel tempo ha interessato in primo luogo gli edifici storici, ma che oggi si estende fino alle aree residenziali di completamento, oppure agli ambiti industriali di primo insediamento, incuneati all'interno del tessuto residenziale e oramai obsoleti.

Si tratta di pensare ad un disegno complessivo di trasformazione, avendo un quadro generale dei possibili assetti futuri ed evitando che le operazioni di recupero e trasformazione siano legate a progetti episodici. Ben sapendo che si tratta di aree con un alto valore, non solo economico, ma anche strategico per la riqualificazione del tessuto esistente, cogliendo l'opportunità per introdurre i servizi, le infrastrutture e le destinazioni d'uso oggi carenti.

Anche quando esse si situano in prossimità dell'espansione edilizia più recente, caratterizzata da ambiti urbani che, seppure compiuti nella forma appaiono poveri di funzioni e di usi, il processo di trasformazione deve essere guidato in modo da aumentarne l'articolazione interna, innalzando il livello urbano del tessuto.

All'interno della città esistente un ruolo fondamentale lo ricoprono gli edifici e i complessi di valore monumentale. Non vengono solamente tutelati gli edifici vincolati dal D.Lgs. 42/2004, ma attraverso attente analisi territoriali, vengono salvaguardate strutture e pertinenze scoperte identificative del territorio comunale di Cessalto. Il PAT non si limita a indicare azioni di salvaguardia, ma presuppone interventi che si indirizzino verso una valorizzazione degli spazi così da aumentarne la possibile fruibilità.

La Citta' Nuova

L'obiettivo principale è quello di concepire l'espansione della città in riferimento alle caratteristiche di qualità, densità e frammistione di funzioni che connotano il centro urbano, quindi caratterizzate da una più forte omogeneità funzionale e spaziale, e da un sistema degli spazi collettivi e della socialità.

Questo modello progettuale comporta una attenzione particolare ai collegamenti viari e al ruolo delle strade più importanti che dalla periferia giungono al centro in modo da garantirne la funzionalità, ma anche l'immagine urbana, densificando la rete degli spazi e dei luoghi collettivi.

L'analisi demografica condotta per il territorio di Cessalto ha evidenziato negli ultimi anni una costante crescita. Per andare incontro a questa domanda abitativa si sfrutterà la capacità residua derivata dalle indicazioni del PRG vigente e sviluppando alcuni interventi di sviluppo residenziale che seguiranno le direttrici volute indicate dal PAT. Questi interventi di espansione edilizia possono essere pensati con forme di perequazione urbanistica e di credito edilizio, così come espresso dagli artt. 35 e 36 della L.R. 11/2004.

All'interno dello spazio consolidato, spazio per il quale il PAT assegna un'importanza strategica relativa all'opportunità di dare ordine al tessuto, salvaguardare gli edifici di pregio e gli spazi aperti, ampliare la dotazione di spazi e strutture pubbliche, si inseriscono anche quelle aree non ancora urbanizzate, ma che hanno comunque ricevuto il diritto di edificabilità. In queste aree, non ancora urbanizzate, il diritto può essere attuato anche attraverso accordi tra soggetti pubblici e privati, così come indicato all'art. 6 della L.R. 11/2004.

Azioni significative relative allo sviluppo qualitativo per l'intero territorio comunale, risultano essere la valorizzazione del capoluogo di Cessalto (anche attraverso la previsione di una nuova collocazione degli impianti sportivi, in un'area esterna al centro ma comunque nell'immediata prossimità e la riqualificazione di parte dell'attuale consorzio agrario), la valorizzazione e connessione del centro storico agli altri presenti nel territorio (S. Anastasio e S. Maria Campagna).

Infine il PAT prevede la concentrazione delle attività industriali all'interno del polo produttivo a confine con Motta di Livenza; per l'area produttiva a ridosso del casello autostradale il PAT prescrive la sua riconversione vietando ogni possibile nuovo insediamento, promuovendo la trasformazione in destinazioni d'uso diverse che dovranno essere opportunamente regolamentate nel P.I..

Edificazione Diffusa (Abiti agricoli da sottoporre a riordino)

In questa categoria è compreso un unico addensamento edilizio a morfologia lineare lungo l'asse viario di Via Calstrorta, nei pressi della zona industriale lungo l'autostrada A4. L'espansione spontanea a forte dispersione ha determinato la parcellizzazione dell'edificato e la frammentazione degli spazi aperti, con formazione di interstizi residuali spesso privi di funzionalità agroproduttiva e senza alcun carattere urbano.

Gli insediamenti del territorio rurale sono costituiti da edifici e spazi ineditati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e dalle infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.

Il PAT individua con un perimetro di edificazione diffusa questo nucleo non consolidato, per il quale favorire il mantenimento e promuovere il recupero e/o l'eventuale potenziamento.

Ai fini di limitare comunque l'edificazione sparsa in territorio agricolo, tali nuclei sono da considerarsi ambiti prioritari per l'edificazione consentita in tale territorio dalla legislazione vigente; al loro interno potrà applicarsi il credito edilizio e la perequazione urbanistica.

Viene prevista all'interno di questo ambito, la possibilità di realizzazione di attività finalizzate al soggiorno temporaneo di abitanti non residenti stabilmente nel territorio comunale esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, camper, bungalow e simili).

Produttivo E Commercio

Riportiamo di seguito alcune indicazioni riferite alla situazione economica trevigiana, con riferimento al *Rapporto Annuale sull'Economia Trevigiana - anno 2007* elaborato dalla Camera di Commercio di Treviso.

"Il sistema economico trevigiano è stato protagonista, anche nel 2007, di una crescita che ha toccato l'apice nel mese di giugno, con un +5% ed ha chiuso l'anno al 2%. Il commercio estero, invece, ha registrato una crescita del +4.6%. Gli ultimi 12 mesi probabilmente hanno concluso un ciclo di crescita economica iniziato nel 2005 e durato 3 anni.[...]

Le fondamenta del nostro sistema produttivo sono molto buone e solide: la trasformazione del manifatturiero, in continuo divenire, ci permette di affrontare a testa alta anche le incertezze che si stanno prospettando.

L'evoluzione tecnologica ed organizzativa delle imprese-guida e delle imprese accreditate nelle catene di fornitura internazionale ci permette di presidiare sia i mercati più sofisticati che i mercati emergenti, compensando ampiamente le difficoltà generate dal cambio euro/dollaro.

Questo elemento, associato ad una varietà di specializzazioni sempre più distintive, alla propensione per l'innovazione e ad

una dinamica imprenditoriale ancora vivace, ci permette di guardare al futuro abbastanza serenamente. [...]

Da tempo rileviamo che la competitività delle imprese trevigiane non è una variabile indipendente. Una molla di sviluppo è la presenza di adeguate infrastrutture, che permettano un accesso rapido ad una interconnessione continua ai diversi mercati.”

Con particolare riferimento al tessuto produttivo del comune di Cessalto, esso si sviluppa principalmente a ridosso del casello autostradale e a confine col territorio di Motta di Livenza. Per il primo ambito viene bloccata ogni minima azione di ampliamento, favorendo esclusivamente un sua riconversione in destinazioni d’uso diverse. Per il secondo ambito viene mantenuta, come disposto da PTCP della provincia di Treviso, la possibilità di ampliamento.

Altre singole attività industriali sono distribuite lungo tutto il territorio comunale; su queste il PAT provvederà, dove possibile, a definire interventi rivolti alla rilocalizzazione in ambito proprio, o quantomeno indicherà previsioni di mitigazione ambientale.

Non sono emersi durante la discussione del Documento Preliminare e successivamente durante l’elaborazione del PAT particolari esigenze di ampliamento delle zone produttive. Il PAT, pertanto, non prevede espansioni, ma piuttosto si occupa di definire i margini delle zone esistenti individuando i limiti da bloccare e quelli che possono invece essere meglio definiti.