

# COMUNE DI CESSALTO

## Provincia di Treviso

# P.A.T.

## 1° VARIANTE

Elaborato



Scala



## Relazione progetto

ADOTTATO II

APPROVATO II

IL SEGRETARIO

IL SINDACO

### PROGETTISTA

Arch. Dino De Zan

### GRUPPO DI VALUTAZIONE

Urbanista Marco Carretta - valutazioni ambientali

Francesco Palazzo - valutazioni ambientali

### COLLABORATORI

Urbanista Patrizio Baseotto

Urbanista Silvia Ballestini

### DIRETTORE TECNICO

Arch. Marco Pagani



### SINDACO

Luciano Franzin

### SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Giulia D'Este

**d'recta**

urban management

via Ferrovia, 28 c/o Villa Liccer - 31020 San Fior - TV -  
t. 0438.1710037 f. 0438.1710109  
e-mail: info@d-recta.it

CODICE ELABORATO

DR20170008UAR00XR000

## **1. PREMESSA**

La prima variante al Piano di Assetto, riguarda il sistema produttivo, e nello specifico nell'adeguamento delle norme Tecniche Attuative alle previsioni del PTCP individuando gran parte dell'area produttiva a ridosso del casello autostradale come area ampliabile senza previsioni che comportino consumo del suolo.

## 2. IL PAT VIGENTE

Con deliberazione della Giunta Provinciale di Treviso n. 267 del 17 ottobre 2011. è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004, l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Cessalto (TV), a seguito degli esiti della Conferenza dei Servizi del 28/09/2011.

Detta deliberazione è stata pubblicata sul B.U.R. n. 84 del 11 novembre 2011 rendendo efficace il Piano di Assetto del Territorio dal 25 novembre 2011.

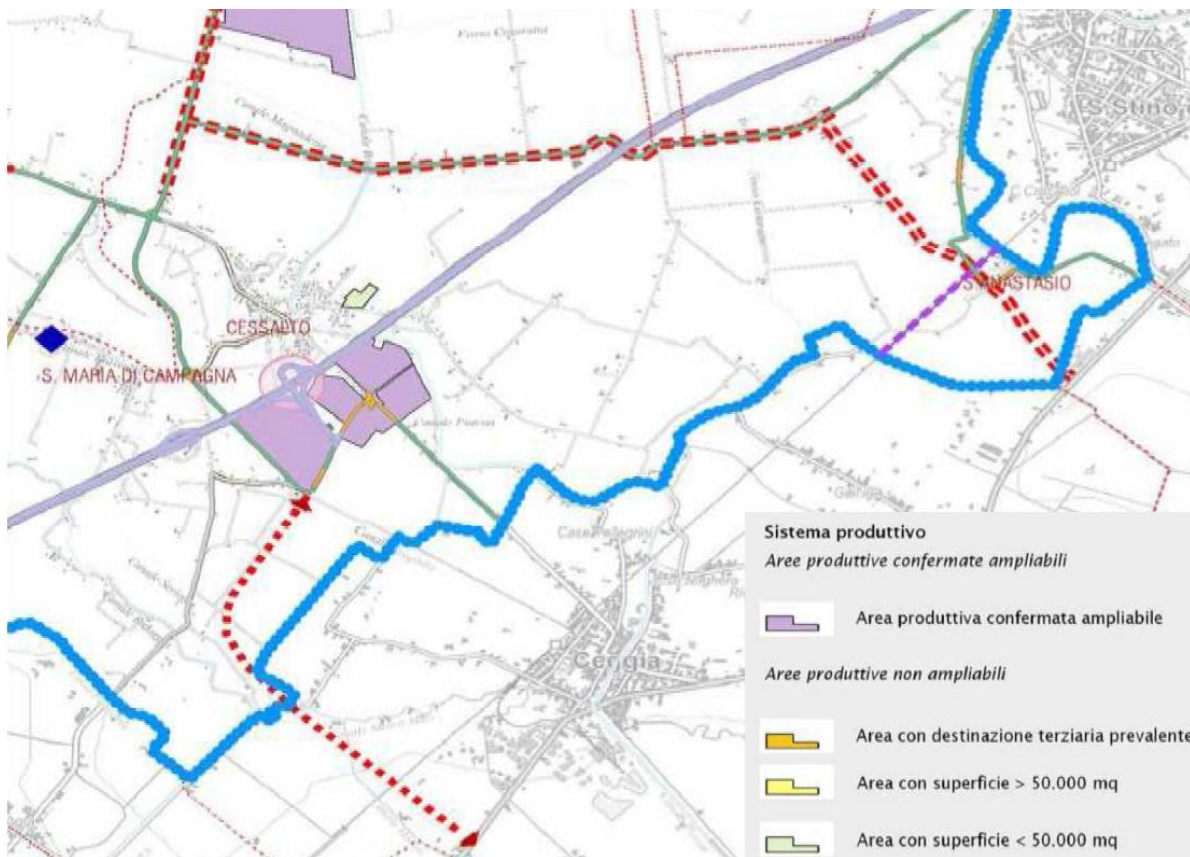
Il sistema produttivo del comune di Cessalto, si sviluppa principalmente a ridosso del casello autostradale ed a confine col territorio di Motta di Livenza. Per il primo il PAT vigente prevede una sua definizione come "non ampliabile", all'interno della quale non si possono prevedere completamenti delle parti di territorio non ancora oggetto di pianificazione attuativa se non sono provvisti di acquedotto, fognatura separata bianca e nera e di connessione con un impianto di depurazione salvo si tratti di ampliamenti contenuti, funzionali all'adeguamento ed ampliamento di attività già insediate dotate di autonomo impianto di depurazione. In tale area, potranno essere concesse nuove edificazioni ad uso produttivo non oltre 5 anni dall'entrata in vigore del P.A.T.. Per il secondo ambito viene mantenuta, come disposto dal P.T.C.P. della provincia di Treviso, la possibilità di ricevere possibili nuovi insediamenti industriali.

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.

### 3. OBIETTIVO DELLA VARIANTE

Il P.A.T., tra i temi più significativi ha sviluppato quello relativo al sistema produttivo seguendo le indicazioni del P.T.C.P. di Treviso. Il P.T.C.P. ha previsto una riorganizzazione del territorio provinciale ed in particolare delle aree produttive; provvedendo a distinguere le nuove aree produttive, quelle da riconfermare e ampliare e quelle che, invece, non dovranno ampliarsi, quindi potranno anche essere destinate ad altri usi.

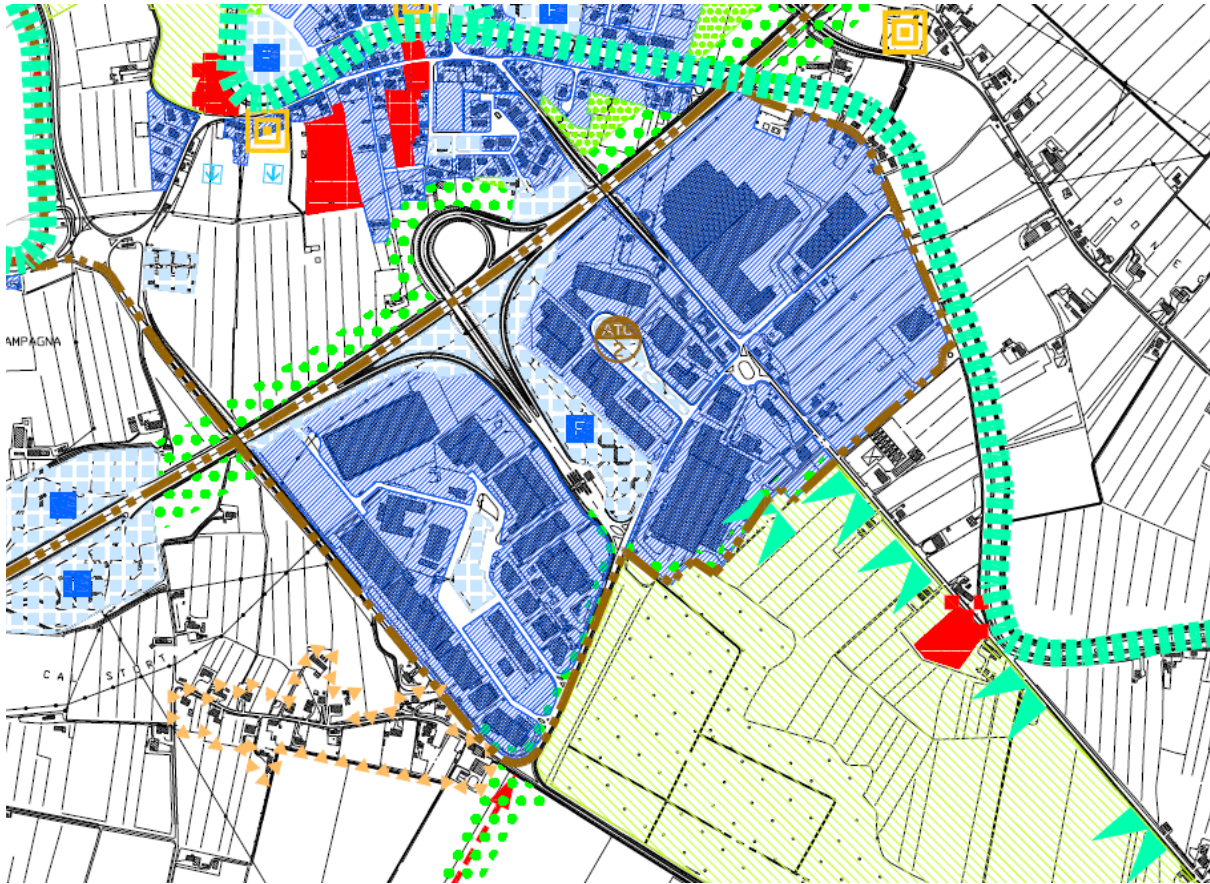
La variante al P.A.T. propone di adeguarsi alla classificazione delle aree proposta dal P.T.C.P. andando ad individuare entrambe le aree produttive del comune come aree ampliabili – ad esclusione dell'area a sud della Strada Provinciale 54 - (nel P.A.T. approvato veniva individuata come zona ampliabile solo la zona produttiva di Cal Nova) mentre tutte le altre aree produttive sono e rimarranno da considerarsi come aree non ampliabili.



Fonte: nostra elaborazione su dati PTCP di Treviso

Si prevede la modifica dell'apparato normativo aggiornando la "classificazione" di parte dell'area produttiva a ridosso del casello autostradale come "Area produttiva ampliabile" confermando le caratteristiche definite dal P.T.C.P. di zona destinata a ricevere possibili nuovi insediamenti industriali eliminando le indicazioni volte a favorire la sua riconversione - trasformazione in destinazioni d'uso terziaria e commerciale. Saranno quindi ammesse nuove edificazioni ad uso produttivo in ampliamento o a saturazione della zona senza limitazione temporali. Si precisa che detti interventi potranno essere realizzati all'interno degli attuali limiti di zona in quanto la variante non prevede né l'espansione della zona produttiva né nuovo consumo del suolo.

La variante non prevede modifiche agli elaborati grafici in quanto tutte le aree produttive sono già ricomprese all'interno della perimetrazione dell'urbanizzazione consolidata.



Fonte: Estratto Zona produttiva oggetto di variante - Carta trasformabilità PAT Cessalto

#### 4. LA VARIANTE

Si riportano di seguito le modifiche apportate al testo normativo.

~~Abc~~ Testo eliminato

Abc testo aggiunto

##### A.T.O. n°2 - Polo Produttivo

I due ambiti sono prevalentemente destinati ad attività produttive, con un processo in parte già compiuto, di riconversione delle attività, più prossime al centro abitato e alle principali vie di comunicazione, in commerciale e direzionale.

Gli ambiti ~~L'ambito a confine con Motta di Livenza, Lottizzazione Cal Nova,~~ ~~mantiene~~ mantengono le caratteristiche definite dal P.T.C.P. come zona destinata a ricevere possibili nuovi insediamenti industriali. Pur non presentando particolari valori ambientali e architettonici, una risorsa importante di questo ATO è costituita dall'impianto urbano che non presenta situazioni di degrado, sostenuto invece da una viabilità efficiente e funzionale, caratterizzato da sezioni stradali ampie con una buona scorrevolezza.

Gli elementi o ambiti di fragilità sono riscontrabili nel rapporto tra le aree produttive e/o commerciali con le aree ad usi diversi e gli spazi aperti.

In particolare rispetto alle aree residenziali comprese nel tessuto si rende necessario ricavare diaframmi e protezioni di interposizione con le attività produttive.

#### Direttive

Il P.I., in sede di formazione, dovrà migliorare l'accessibilità tra le varie realtà urbane attraverso il potenziamento di percorsi ciclopedonali protetti e posti possibilmente in relazione con i corsi d'acqua anche artificiali.

#### Prescrizioni

Per ~~l'ambito a ridosso del casello autostradale~~ l'area a sud della SP 54 si prescrive la sua riconversione promuovendo la trasformazione in destinazioni d'uso terziaria e commerciale.

Vanno valorizzate in funzione della sostenibilità ambientale e di riequilibrio ecologico, le potenzialità ancora presenti per la realizzazione di sistemi continui di verde che potrebbero interessare direttamente l'area ovvero permearne i contorni, oltre a prevedere le opere di mitigazione ambientale tra l'insediamento e il territorio rurale circostante, nonché nei confronti degli ambiti di natura paesaggistica e della rete Natura 2000.

Andranno previsti adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi e acustici.

#### ATO n. 2 POLO PRODUTTIVO

| Carico Insediativo aggiuntivo |    |         | Standard Urbanistici |
|-------------------------------|----|---------|----------------------|
|                               |    |         | mq                   |
| Residenziale                  | mc | 3.500   | 594                  |
| Commerciale/Direzionale       | mq | ---     | ---                  |
| Produttivo                    | mq | 100.000 | 20.000               |
| Turistico                     | mc | ---     | ---                  |

|                  |    |     |
|------------------|----|-----|
| Abitante teorico | mc | 200 |
|------------------|----|-----|

| Totale | Aree per servizi | Abitanti teorici numero |
|--------|------------------|-------------------------|
|        | mq               |                         |
|        | 20.584           | 18                      |

#### Articolo 37 - SISTEMA PRODUTTIVO

Il P.A.T. comprende all'interno della città consolidata gli ambiti interessati dalla presenza di attività produttive, artigianali e industriali, comprensivi delle aree libere non completate e delle funzioni commerciali loro connesse. Nel definire le destinazioni d'uso ammesse il P.A.T. tiene conto che l'uso delle aree produttive si va sempre più evolvendo verso un modello multifunzionale dove invece sono compresenti (anche all'interno della stessa impresa) funzioni produttive, commerciali e di servizio.

Il P.A.T. non individua nuove aree di espansione per attività produttive. La strategia è volta al consolidamento e razionalizzazione delle aree produttive ammettendo esclusivamente ampliamenti o trasferimenti di aziende esistenti comunque da verificare ai sensi del DPR 447/98 con le modalità previste nelle presenti norme.

Il P.A.T. indica prioritariamente la necessità di distinguere la tipologia delle aree produttive esistenti sul territorio a seconda delle loro localizzazione e delle caratteristiche compositive in aree produttive destinate a ricevere nuove attività industriali e aree produttive non ampliabili secondo le indicazioni provinciali.

In particolare si riconosce l'area produttiva di Cal Nova e quella presso il casello autostradale a nord della SP54 e ad est della SP53 come ~~unica area destinata~~ aree destinate a ricevere possibili nuovi insediamenti industriali (come indicato dal P.T.C.P.); mentre tutte le altre aree produttive sono da considerarsi non ampliabili.

Per quanto riguarda i fronti delle zone produttive verso l'aperta campagna, il P.A.T. indica la necessità di un progetto di riqualificazione dei fronti che tenga conto dei valori ambientali e dei nuclei abitativi da realizzare attraverso il P.I. o attraverso la predisposizione di uno specifico piano-guida.

## **Direttive**

Per ~~l'area produttiva Cal Nova~~ le aree produttive ampliabili, il P.A.T. conferma la destinazione produttiva e si possono ipotizzare i seguenti indirizzi di piano:

- a. riqualificazione e riorganizzazione degli attuali insediamenti produttivi anche attraverso soluzioni che prevedano destinazioni d'uso plurime attraverso il riuso di manufatti esistenti;
- b. miglioramento delle condizioni di qualità ambientale delle aree produttive con la dotazione di impianti di depurazione, impianti di trattamento delle emissioni, dotazione di sistemi energetici da fonti rinnovabili;
- c. concentrazione razionale e coerente di tutti i servizi destinati a soddisfare esigenze comuni degli stabilimenti industriali e artigianali (vasche antincendio, mense, sistemi di generazione energetica o di smaltimento dei rifiuti);
- d. gestione coordinata tra le imprese presenti nelle aree, delle strutture e degli impianti di cui alle precedenti lettere a) e b), mediante idonei e stabili moduli organizzativi;
- e. individuazione, secondo precisi criteri di concertazione e razionalizzazione, di apposite zone destinate all'insediamento di esercizi di servizi di prossimità e piccolo commercio a servizio del più ampio ambito produttivo.

Per le restanti aree produttive considerate non ampliabili il P.A.T. prescrive la loro riconversione, promuovendo la trasformazione in destinazioni d'uso diverse che dovranno essere opportunamente regolamentate nel P.I.

Per le produttive non ampliabili, si possono ipotizzare i seguenti indirizzi di piano:

- a. se la zona è prossima a nuclei abitativi, la riconversione a destinazione prevalentemente residenziale, integrata da servizi per la popolazione;
- b. se la zona non è prossima a nuclei abitativi esistenti o previsti, ma adeguatamente collegata o collegabile alla rete viaria esistente, la riconversione a: servizi pubblici o di interesse generale, attività economiche del settore terziario, magazzini e depositi;
- c. se la zona non è prossima a nuclei abitativi esistenti o previsti, né adeguatamente collegata o collegabile alla rete viaria esistente, la riconversione a: nuclei residenziali in territorio extraurbano, attività agricole con prevalenza di allevamenti o serre e installazione di centrali fotovoltaiche.

Il P.I. dovrà pertanto mettere in atto tutti gli strumenti premiali, come, ad esempio: scomputo totale o parziale degli oneri, maggior superficie coperta, maggiori altezze, destinazioni plurime per ottenere gli obiettivi descritti negli indirizzi attraverso il credito edilizio, la perequazione diffusa o le procedure dello sportello unico per le imprese.

Per le attività ricadenti in zona impropria si rimanda all'art. 41 relativo alle opere incongrue.

## **Prescrizioni**

- a. Per le attività insediate alla data di adozione del P.A.T. e già dotate di adeguate opere di urbanizzazione, è ammesso all'interno di ogni fondo, l'ampliamento degli edifici in relazione alla accurata e motivata verifica della sostenibilità dell'intervento di ampliamento con riferimento all'indice di copertura fondiario e alle adeguate opere di mitigazione;
- b. ~~Nell'area produttiva Cal Nova~~ Per le aree produttive ampliabili il P.I. può provvedere alla riclassificazione di parti omogenee in aree produttive da riconvertire, per consentire la localizzazione di nuovi insediamenti commerciali purché siano adeguatamente collegate alla rete viaria principale e i due ambiti (produttivo - commerciale) vengano distinti per funzioni, inserimento ambientale ed infrastrutture;
- c. Nelle aree non ampliabili non si possono prevedere completamenti delle parti di territorio non ancora oggetto di pianificazione attuativa se non sono provvisti di acquedotto, fognatura separata bianca e nera e di connessione con un impianto di depurazione salvo si tratti di ampliamenti contenuti, funzionali all'adeguamento ed ampliamento di attività già insediate dotate di autonomo impianto di depurazione;
- d. Nelle aree produttive non ampliabili potranno essere concesse nuove edificazioni ad uso produttivo non oltre 5 anni dall'entrata in vigore del P.A.T.;
- e. Tutte le trasformazioni non devono, in ogni caso, pregiudicare il regolare deflusso delle acque, garantendo un'adeguata permeabilità dei terreni;
- f. I nuovi insediamenti commerciali di grande distribuzione possono essere previsti esclusivamente all'interno delle aree produttive non ampliabili.

...omissis...

## 5. QUADRO CONOSCITIVO

La presente variante al P.A.T. riguardando esclusivamente una modifica puntuale alle Norme Tecniche Attuative, pertanto la struttura del quadro conoscitivo, rispetto a quello già validato, è stato aggiornato come segue:

|                      |   |
|----------------------|---|
| a_Cartografia        | nessuna modifica  |
| b_Progetto           | nessuna modifica  |
| c_Quadro Conoscitivo | aggiornato (richiesta n. 65015 del 28/02/18)            |
| d_RelazioniElaborati | aggiornato File Norme Tecniche Attuazione (cartella 02) |