

COMUNE DI CESSALTO

Provincia di Treviso

4° VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Elaborato

Scala

Data

giugno
2025

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

ADOTTATO con

APPROVATO con

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Giorgio Diral

PROGETTISTI

Arch. Dino De Zan

Arch. Giacomo Trinca

COLLABORATORE

Dott.Urb. Ameneh Alcalá

Dott.Arch. Irene Bolzan

Dott.Urb. Arianna Piu

INDAGINI IDRAULICHE

Geol. Simone Barbieri

Geol. Ph.D. Filippo Torresan

DIRETTORE TECNICO

Arch. Marco Pagani

SINDACO

Emanuele Crosato

SEGRETARIO COMUNALE

Giulia D'Este

d²recta

urban management

via Villa Liccer, 14 - 31020 San Fior - TV -
t. 0438.1710037 f. 0438.1710109

e-mail: info@d-recta.it - www.d-recta.it

CODICE ELABORATO

DR20230040UAR00XR000

Indice

Indice	1
PREMESSA	2
OBIETTIVI DI MODIFICA	3
DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI TEMI DI VARIANTE	4
Valutazione delle istanze dei cittadini	4
Edifici con grado di protezione	4
Varianti verdi	5
Inserimento di modifiche puntuali proposte dall'Amministrazione Comunale	5
Aggiornamento normativo	5
Modifiche Cartografiche e alla Zonizzazione	6
Abaco delle variazioni apportate	8
VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO (LR 14/2017)	14
VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO	15
PROCEDURA URBANISTICA	16
ELENCO ELABORATI	17

PREMESSA

La presente Relazione - Variante 4, che è parte integrante del Piano degli Interventi del Comune di Cessalto, strumento operativo del Piano Regolatore Comunale costituito da PAT e da PI, rappresenta l'aggiornamento e l'integrazione della Relazione Tecnica Illustrativa già redatta in sede di primo PI.

Il Piano degli Interventi (PI), così come definito all'art. 17 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004, rappresenta pertanto lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT). Va altresì richiamato che anche la presente Variante n.4 al PI, così come è stato per il primo PI (generale), si colloca in una cornice pianificatoria costituita in termini generali dal PTRC, a livello regionale e dal PTCP, a livello provinciale. Il PI si deve relazionare con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali.

Posto che il Piano degli Interventi va correttamente inteso come "strumento urbanistico operativo" ossia come "processo di piano", la sua manutenzione e il suo adeguamento rappresenta una fase costante, che deve seguire, da un lato l'evoluzione della materia urbanistica nel suo complesso, dall'altro dare risposte ai fabbisogni e alle necessità, anche periodiche, che la società civile richiede. Risulta quindi opportuno che il PI venga periodicamente adeguato ed aggiornato, definendo, insieme ai cittadini, alle associazioni, alle imprese e a tutti i portatori di interesse le priorità ed il percorso da condividere. La presente relazione, nel rispetto dei principi e delle linee guida sulle quali si è fondata la stesura del primo PI, contiene quindi l'aggiornamento degli obiettivi e ne descrive i contenuti.

La relazione, nel rispetto dei principi, degli obiettivi e delle linee guida, dettati dal PAT, contiene principalmente la descrizione dell'adeguamento puntuale al piano, conseguente alla presentazione di specifiche istanze presentate dai cittadini alle quali l'Amministrazione comunale ha manifestato condivisione dandone pertanto attuazione con la presente variante. In tale ottica il Piano Regolatore Comunale è inteso come "strumento urbanistico dinamico" e in grado di rapportarsi costantemente con la realtà che è continua evoluzione e che esige risposte in tempi certi e con procedure chiare.

I temi fondamentali affrontati della quarta variante al Pi riguardano la valutazione delle istanze presentate dai cittadini o direttamente proposte dall'Amministrazione Comunale ed il conseguente aggiornamento cartografico e normativo.

OBIETTIVI DI MODIFICA

La variante n. 4 al Piano degli Interventi nasce con l'obiettivo di inserire aggiornamenti cartografici e normativi derivanti da specifiche istanze presentate dai cittadini o direttamente proposte dall'Amministrazione Comunale; comprende inoltre la revisione dei gradi di protezione degli edifici tutelati.

Va sottolineato che il PI e le successive varianti parziali affrontano, come già accennato, alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione e riqualificazione già delineati dal PAT, selezionati in base alla relativa urgenza e fattibilità. Nel quadro di questo programma operativo si inserisce doverosamente l'impegno di affrontare temi ed esigenze puntuali manifestate della popolazione, valutando attentamente le proposte e i contributi espressi direttamente dai singoli cittadini. La possibilità di soddisfare in sede di Variante al Piano degli Interventi le singole necessità particolari, nonché le modalità specifiche con cui sarà possibile pervenirvi, dovrà tuttavia inevitabilmente confrontarsi e trovare congruenza con il quadro di riferimento definito dalla legislazione urbanistica e dal Piano di Assetto del Territorio, orientato verso obiettivi di sostenibilità nella gestione del territorio e delle sue risorse.

Partendo dal presupposto che i caratteri generali, l'assetto e la qualità complessiva del territorio che oggi riscontriamo sono anche e in buona parte il risultato della somma, giustapposizione e stratificazione degli interventi avvenuti nel tempo, è necessario che ogni nuovo intervento, indipendentemente dalla sua dimensione, non solo non sia contrastante con i citati obiettivi di sostenibilità, ma altresì cooperi attivamente, per la sua parte, al miglioramento della qualità della vita e del territorio, e allo sfruttamento equo e sostenibile delle risorse.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI TEMI DI VARIANTE

I principali contenuti nella 4^a Variante al P.I. di carattere generale di Cessalto riguardano:

- . Modifiche relative all'accoglimento di istanze dei Cittadini e della stessa Amministrazione Comunale.
- . Schedatura degli edifici tutelati e revisione dei gradi di protezione;
- . Adeguamenti cartografici;
- . Adeguamenti normativi;

Il Piano degli Interventi comprende una serie di azioni e operazioni destinate a rispondere principalmente alle richieste espresse dai cittadini e dall'Amministrazione Comunale.

Valutazione delle istanze dei cittadini

Per questa variante sono state raccolte in totale 13 istanze di derivazione privata, delle quali 7 sono state respinte in fase di valutazione, 3 accolte parzialmente e 3 accolte.

La maggior parte delle richieste accolte o parzialmente accolte riguardano le richieste di variazione del grado di protezione degli edifici. Seguono alcune istanze che richiedono la riclassificazione della ZTO delle proprietà ed il riconoscimento degli annessi rustici non più funzionali al fondo.

Edifici con grado di protezione

Indipendentemente dalle richieste puntuali dei privati, L'Amministrazione Comunale ha deciso di sottoporre a verifica la classificazione di tutti degli edifici di interesse storico testimoniale; mediante la revisione dei gradi di protezione, apportando le necessarie modifiche o sottraendo alla tutela alcuni edifici che hanno perso o non hanno mai avuto valore testimoniale, o storico.

Il P.I. definisce quattro gradi di protezione:

1° grado di protezione – edifici con vincolo monumentale e loro pertinenze

"edifici sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42";

2° grado di protezione – edifici significativi nell'impianto e loro pertinenze

"edifici e i manufatti di origine storica che hanno mantenuto gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario";

3° grado di protezione – edifici appartenenti al tessuto minore e loro pertinenze

"edifici che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro complessiva coerenza legata ai rapporti tra tipo, tecnologia e forma";

4° grado di protezione – Edifici estranei al tessuto e loro pertinenze

edifici che pur avendo antica origine, hanno "perso le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine, o essendo risultati privi di interesse storico, artistico e/o ambientale" e possono essere anche radicalmente trasformati

Sulla base delle definizioni delle NTO è stata effettuata una schedatura puntuale degli edifici assoggettati a grado di protezione che sono stati riclassificati considerando gli elementi costitutivi degli edifici lo stato di conservazione e la effettiva valenza storico-testimoniale.

Alcune istanze ricevute dai soggetti privati (013, 015, 016), riguardano lo stesso tema e sono state valutate nell'ambito della rivisitazione complessiva dei gradi di protezione; considerando anche le analisi proposte dai richiedenti.

Varianti verdi

La variante comprende richieste di modifica di destinazione d'uso delle zone territoriali omogenee finalizzate all'aumento della percentuale di area verde nella zona di interesse.

L'istanza 007 rientra sotto questa categoria e riguarda la modifica di un'area di circa 1156 m² da F3 "aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport" a E "zone agricole" (istanza 007).

Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo

L'istanza 002 ha previsto la valutazione di un annesso rustico come non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo.

Inserimento di modifiche puntuali proposte dall'Amministrazione Comunale

Nella presente variante al PI sono state inserite modifiche secondo le intenzioni dell'Amministrazione Comunale. Le proposte riguardano:

- . l'estensione di un'area destinata a zona "F3 – aree attrezzate a parco gioco e sport in prossimità degli impianti sportivi comunali ed oggetto di un accordo con un privato per una cessione bonaria con il conseguente cambio di ZTO dalla vigente zona C1 (istanza 000A);
- . la divisione in due di un ambito soggetto a strumento attuativo obbligatorio un'area con l'individuazione della viabilità di distribuzione coordinata tra i due nuovi ambiti (istanza 000D);
- . la modifica normativa di cui all'istanza 000B (descritta nel capitolo specifico relativo alla normativa);
- . la modifica di un'area recentemente acquisita dal comune per destinarla a zona parcheggio "F4 – parcheggio" (istanza 000E).

Aggiornamento normativo

Le Norme Tecniche Operative (NTO) regolano gli interventi sul territorio, assicurando l'attuazione delle disposizioni contenute negli elaborati grafici e integrando le indicazioni del Piano di Assetto del Territorio, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Treviso, nonché le direttive introdotte dalla Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004.

In questo contesto le modifiche che sono state apportate riguardano:

- . l'inserimento della destinazione d'uso "foresteria a servizio delle attività industriali e artigianali" all'interno delle zone produttive (Db);
- . l'introduzione di un contributo perequativo per l'attuazione di interventi in seguito all'ampliamento della zona produttiva (Db).

Modifiche Cartografiche e alla Zonizzazione

A livello cartografico, sono state mantenute le scale di rappresentazione 1:5000 per l'intero territorio comunale e 1:2000 per le zone di maggiore rilevanza.

La suddivisione attuale del territorio in zone omogenee viene conservata, in conformità con quanto stabilito dal DM 2 aprile 1968, n. 1444; inoltre, è stato effettuato un aggiornamento di tali zone, tenendo conto delle modifiche apportate in seguito all'accoglimento delle istanze ricevute.

La zonizzazione è stata modificata in merito a:

- . ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori
- . alle zone agricole
- . alle zone residenziali
- . alle zone produttive
- . agli edifici di valore storico, architettonico e ambientale

In particolare si segnala l'accoglimento dell'istanza n. 010, che comporta l'inserimento dell'area all'interno del perimetro PUA e le modifiche da C1 "zone residenziali" a Db "zone produttive", per una porzione di 812 m², e da zone E "zone agricole" a Db "zone produttive", per un'altra porzione di 3048 m². Tale variazione è supportata dallo Studio di Compatibilità Idraulica in quanto influisce sugli aspetti specifici dell'equilibrio idraulico del territorio.

Si rimanda al seguente "abaco delle variazioni apportate" per l'esatta individuazione delle ulteriori modifiche, e all'allegato per l'atlante delle modifiche cartografiche con il "confronto tra piano vigente e proposta di variante" e la relativa tabella delle modifiche di consumo di suolo.

Procedure di valutazione ambientale

Le aree oggetto di variante non rientrano nei campi di applicazione della verifica di cui la L.R. 12/2024, poiché riferite esclusivamente ad aspetti progettuali di dettaglio di cui all'art.5 del Regolamento Regionale 9/01/2025 n.3 – Regolamento Attuativo in materia di VAS-.

In particolare per l'istanza 000D si definisce vincolo di inserimento di un tracciato di viabilità di progetto poiché necessaria all'interno di Piano Attuativo di tipo residenziale. L'obbligo di Piano Attuativo ricade in ambiti già oggetto di VAS. Nello specifico la predisposizione di pianificazione attuativa potrebbe altresì essere oggetto di ulteriori procedure di valutazione e verifica.

L'istanza 010 è un ampliamento di una zona produttiva realizzabile esclusivamente con obbligo di PUA. La necessità di eseguire una pianificazione di dettaglio, che ne determini le effettive scelte progettuali, dovrà essere oggetto di procedure di valutazione nell'ottica di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazione nelle valutazioni e perseguire la finalità generale di assicurare uno sviluppo sostenibile.

Abaco delle variazioni apportate

Istanza n. 000A

PI Vigente



PI Variante 4



Tav. 1 Intero Territorio Comunale

LEGENDA

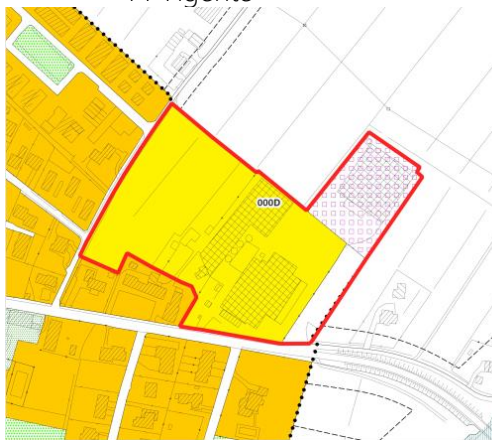
- Istanze
- Centri abitati
- C1 - residenziale
- F3 - aree attrezzate a parco gioco e sport

LEGENDA

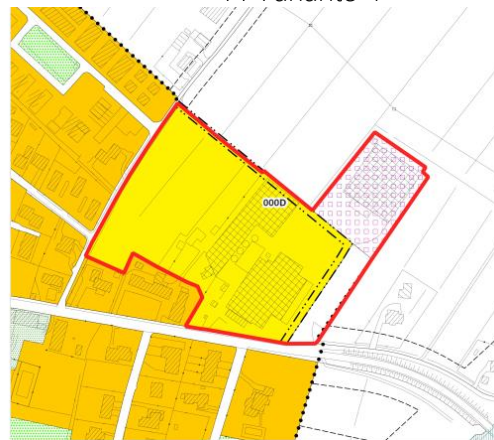
- Istanze
- Centri abitati
- F3 - aree attrezzate a parco gioco e sport

Istanza n. 000D

PI Vigente



PI Variante 4



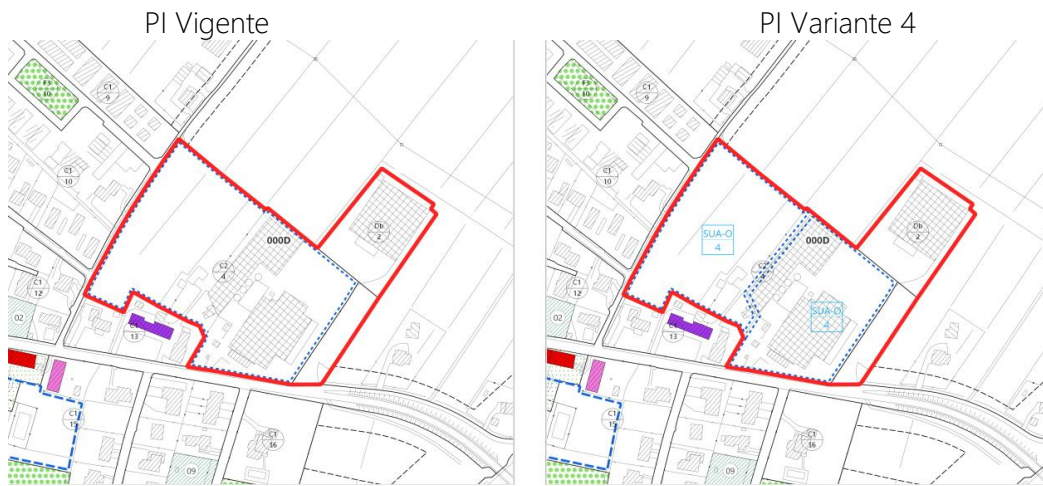
Tav. 1 Intero Territorio Comunale

LEGENDA

- Istanze
- Centri abitati
- Fascia di rispetto stradale/fluviatile ferroviaria/elettrodotti/metanodotto
- C1 - residenziale
- C2 - residenziale di espansione
- Db - industriale da riconvertire
- E - agricola

LEGENDA

- Istanze
- Centri abitati
- Fascia di rispetto stradale/fluviatile ferroviaria/elettrodotti/metanodotto
- C1 - residenziale
- C2 - residenziale di espansione
- Db - industriale da riconvertire
- E - agricola
- Strada progetto



Tav. 3 Zone Significative

LEGENDA

- Istanze
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori
- Zone omogene

LEGENDA

- Istanze
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori
- Zone omogene

Istanza n. 000E



Tav. 1 Intero Territorio Comunale

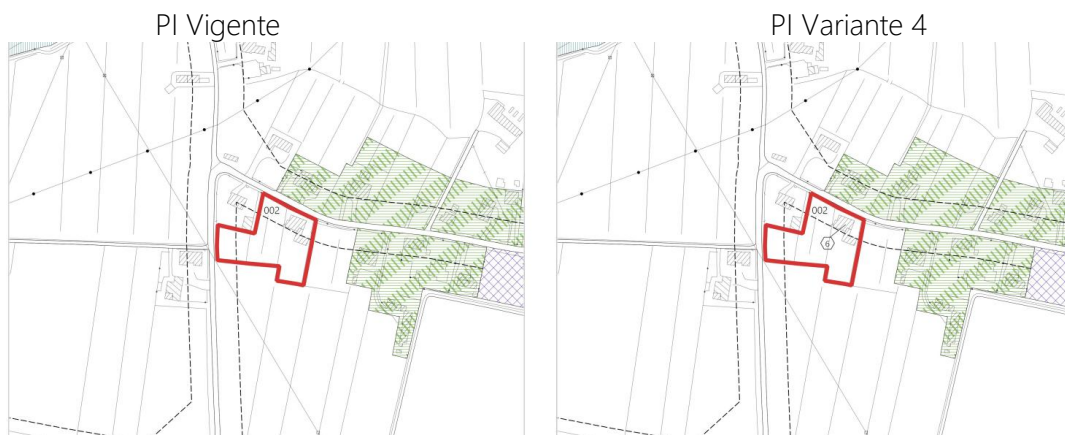
LEGENDA

- Istanze
- C1 - residenziale
- Centri abitati

LEGENDA

- Istanze
- Centri abitati
- P - parcheggio

Istanza n. 002



Tav. 1 Intero Territorio Comunale

LEGENDA

- Istanze
- Fascia di rispetto stradale/fluviale
ferroviaria/elettrodotti/metanodotto
- E - agricola

LEGENDA

- Istanze
- Fascia di rispetto stradale/fluviale
ferroviaria/elettrodotti/metanodotto
- E - agricola
- Annessi non più funzionali
alla conduzione del fondo

Istanza n. 007



Tav. 1 Intero Territorio Comunale

LEGENDA

- Istanze
- Centri abitati
- Fascia di rispetto stradale/fluviale
ferroviaria/elettrodotti/metanodotto
- E - agricola
- F3 - aree attrezzate a parco gioco e sport
- Verde privato

LEGENDA

- Istanze
- Centri abitati
- Fascia di rispetto stradale/fluviale
ferroviaria/elettrodotti/metanodotto
- E - agricola
- Verde privato

Istanza n. 010

PI Vigente

PI Variante 4



Tav. 1 Intero Territorio Comunale

LEGENDA

- Istanze
- Centri abitati
- Fascia di rispetto stradale/fluviale ferroviaria/elettrodotti/metanodotto
- C1 - residenziale
- Db - industriale da riconvertire
- E - agricola

LEGENDA

- Istanze
- Centri abitati
- C1 - residenziale
- Db - industriale da riconvertire
- E - agricola

PI Vigente

PI Variante 4



Tav. 3 Zone Significative

LEGENDA

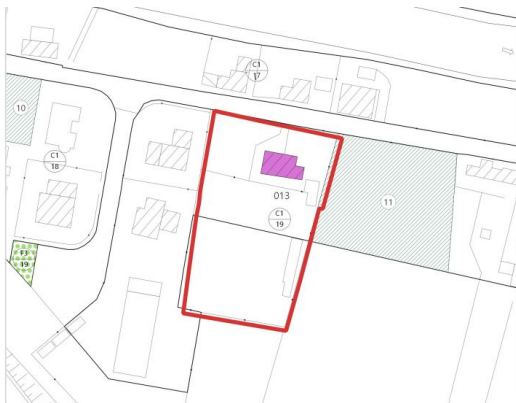
- Istanze
- Zone omogenee

LEGENDA

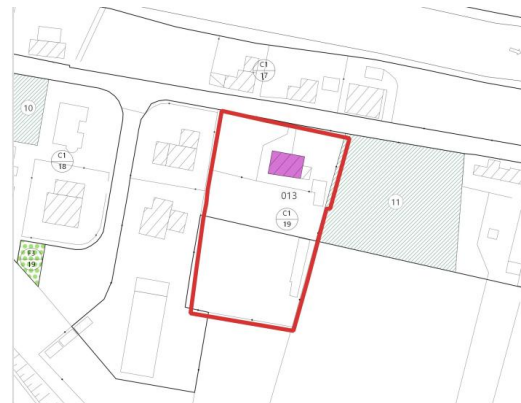
- Istanze
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori
- Zone omogenee

Istanza n. 013

PI Vigente







PI Variante 4







Tav. 3 Zone Significative

LEGENDA

-  Istanze
-  grado di protezione 3
-  Lotti liberi
-  Zone omogenee

LEGENDA

-  Istanze
-  grado di protezione 3
-  Lotti liberi
-  Zone omogenee

Istanza n. 015

PI Vigente






PI Variante 4






Tav. 3 Zone Significative

LEGENDA

-  Istanze
-  grado di protezione 3
-  Centro storico

LEGENDA



-  Istanze
-  grado di protezione 4
-  Centro storico

Istanza n. 016





Tav. 3 Zone Significative

LEGENDA

-  Istanze
-  grado di protezione 3

LEGENDA

-  Istanze
-  grado di protezione 4

Le ultime tre istanze riguardanti la modifica ai gradi di protezione sono riportate anche nello specifico atlante delle modifiche apportate in merito alla revisione generale dei gradi di protezione,

VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO (LR 14/2017)

Le zone coinvolte dalla Variante sono state analizzate e valutate, considerando sia la loro posizione territoriale e urbanistica, sia le possibili implicazioni sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

In particolare, è stata verificata la conformità con la Legge Regionale 14/2017 riguardante il contenimento del consumo di suolo.

Nelle tabelle seguenti sono riportati i dati relativi alle modifiche apportate e la loro influenza in termini di Consumo di Suolo naturale.

Tabella riepilogativa delle modifiche oggetto di Variante n.8 al PI					
Istanza	Consumo di suolo LR 14/2027	ZTO vigente	ZTO variante	Area variata (mq)	Suolo consumato (mq)
000A	NO	C	F3	421,00	-421,00
000E	NO	C1	F4	843,09	0,00
007	NO	F3	E	1.287,04	0,00
010	SI	E	Db	3.047,53	3.047,53
	NO	C1	Db	812,12	0,00
Totale				5.567,69	2.626,53

Variazioni che comportano consumo di superfici agricole, naturali e seminaturali			
n. lotti	ZTO vigente	ZTO variante	Superficie variata (mq)
1	E	Db	3.047,53
Totale			3.047,53

Variazioni che non comportano consumo di superfici agricole, naturali e seminaturali			
n. lotti	ZTO vigente	ZTO variante	Superficie variata (mq)
1	F3	E	1.287,04
1	C1	Db	812,12
1	C1	F4	843,09

Aumento delle superfici agricole, naturali e seminaturali			
n. lotti	ZTO vigente	ZTO variante	Superficie variata (mq)
1	C	F3	412,00
1*	F3	E	1.287,04
Totale F3			421,00
Totale E			1.287,04
Totale complessivo			1.708,04

* La modifica non comporta un saldo positivo in quanto variazione da verde pubblico a agricolo

Il consumo di suolo totale effettivo ammonta a mq.	2.626,53
---	-----------------

La variante parziale al PI rientra nei limiti imposti dalla L.R. 14/2017 sul consumo di suolo, può quindi seguire le procedure di adozione approvazione ed efficacia, previste dall'articolo 18 della LR 11/2004.

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Le modifiche introdotte dalla presente Variante hanno apportato marginali modifiche in termini di dimensionamento degli Standard urbanistici, con un bilancio comunque positivo rispetto al Piano Vigente, si riporta di seguito la tabella con il quadro riassuntivo del dimensionamento dalla quale emerge chiaramente che la quantità di standard individuati dal Piano è complessivamente superiore ai limiti minimi di norma, in ragione della compensazione del tipo di servizi.

QUADRO RIASSUNTIVO

Quadro riassuntivo degli abitanti teorici per tipo d'intervento e località

	S. Maria di Campagna	Cessalto	S. Anastasio	Via Vela	TOTALE
SUA OBBLIGATORI	70	519	0	0	589
SUA VIGENTI	157	0	0	0	157
LOTTE LIBERI	41	178	25	35	279
TOTALE	268	697	25	35	1.026
ABITANTI AL 2023					3.791
ABITANTI TEORICI					4.817

Calcolo degli standard teorici

	F1	F2	F3	F4	TOTALE
Standard mq.	4,50	5,00	12,50	8,00	30
Abitanti teorici					4.817
mq/ab	21.674	24.083	60.207	38.532	144.496

Verifica degli standards urbanistici

	F1	F2	F3	F4	TOTALE
Totale mq.	11.281	38.221	186.905	24.004	260.411
Abitanti teorici					4.817
mq/ab					54,07

PROCEDURA URBANISTICA

Nel rispetto di quanto indicato al punto 8. dell'art. 18 della LR 11/2004, la variante n. 4 al Piano degli Interventi del Cessalto seguirà la procedura indicata dallo stesso art. 18:

- . il piano degli interventi è adottato dal consiglio comunale;
- . entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale;
- . nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
- . copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
- . il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

ELENCO ELABORATI

La presente Variante n. 4 parziale al PI comporta modifiche ai seguenti elaborati:

- a) relazione tecnica illustrativa;
- b) confronto P.I. vigente e proposta di variante;
- c) norme tecniche operative;
- d) schedatura dei Beni Culturali;
- e) elaborati grafici:
 - o TAV. 1 Intero territorio comunale: zonizzazione - scala 1:5000;
 - o TAV. 2 Intero territorio comunale: tavola delle tutele- scala 1:5000;
 - o TAV. 3 Planimetrie del PI delle "Zone significative" - scala 1:2000;
 - o TAV. 4 Centro storico – scala 1:500
- f) verifica del dimensionamento;
- g) studio compatibilità idraulica;
- h) quadro conoscitivo e banca dati alfanumerica vettoriale.

San Fior, 26 GIUGNO 2025

Il Progettista
Arch. Dino De Zan
