



Regione Veneto



Provincia di Treviso

P IANO DI A SSETTO DEL T ERRITORIO

L. R. n. 11/2004



Comune di Roncade (TV)

Relazione di Sintesi

Novembre 2009

Elaborati adeguati alle decisioni assunte
nella Conferenza di Servizi del 14.10.2009

LEPCO

Indice

| | |
|--|----|
| INDICE | 2 |
| INTRODUZIONE..... | 3 |
| 1. IL TERRITORIO DEL COMUNE DI RONCADE..... | 4 |
| 2. IL DOCUMENTO PRELIMINARE | 4 |
| 3. LA CONCERTAZIONE | 5 |
| 4. IL QUADRO CONOSCITIVO..... | 5 |
| 5. LA STRUTTURA DEL PAESAGGIO | 6 |
| 6. SAU E SUPERFICIE TRASFORMABILE..... | 7 |
| 7. IL PROGETTO..... | 7 |
| VINCOLI | 7 |
| INVARIANTI..... | 8 |
| FRAGILITÀ..... | 9 |
| IL PROGETTO DELLA TRASFORMABILITÀ | 9 |
| 8. CTRN E AGGIORNAMENTO SPEDITIVI..... | 9 |
| 9. IL PIANO VIGENTE | 10 |
| 10. CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO..... | 10 |
| 11. ACCORDI TRA COMUNE E SOGGETTI PRIVATI SOTTOSCRITTI AI SENSI DELL' ART. 6 L.R. 11/2004 | 14 |
| 12. PARERI | 17 |
| 13. OSSERVAZIONI..... | 18 |

Introduzione

La nuova legge urbanistica regionale, n. 11 / 2004 introduce un sostanziale ripensamento delle politiche di governo del territorio introducendo tre livelli di pianificazione tra loro coordinati che corrispondono a diverse competenze relative ai Comuni, alla Provincia e alla Regione.

A livello comunale lo strumento operativo del Piano Regolatore si articola in disposizioni strutturali, raccolte nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative, raccolte nel Piano degli interventi (PI).

Ancor più rilevanti sono le trasformazioni introdotte nel processo di pianificazione con l'introduzione della Concertazione nello sviluppo del progetto di piano e la decisione di sottoporre gli strumenti di pianificazione alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), prevista dalla direttiva CE 2001/42, al fine di valutare la congruità di obiettivi e scelte di piano in un contesto di sostenibilità ambientale delle previsioni pianificatorie.

Tali nuovi processi, non ultimo il procedimento di co-pianificazione con la Regione, prendono avvio dal Documento Preliminare contenente sia gli obiettivi generali che le indicazioni di sostenibilità per lo sviluppo del territorio.

Tale documento, messo a punto con un articolato processo di individuazione di obiettivi, sotto-obiettivi ed azioni è stato preceduto da un'analisi dei punti forza e di debolezza, delle minacce e delle opportunità (analisi SWAT) presenti nel territorio.

La procedura di formazione del Documento Preliminare, la successiva fase di concertazione e le verifiche di coerenza interna ed esterna, sono state gestite attraverso una banca dati che ha consentito di produrre una serie di report che documentano le attività svolte e i loro esiti.

Le date significative di tale procedimento sono state le seguenti:

- Predisposizione del Documento Preliminare ed approvazione dello stesso con Deliberazione della Giunta comunale n. 159 del 02/11/2005, successivamente modificato ed integrato con Delibera della Giunta Comunale n. 5 del 18/01/2006 e n. 150 del 02/10/2006.
- Screening ambientale ed analisi preliminari con l'esame delle caratteristiche ambientali da tutelare e la formulazione di opportuni obiettivi.
- Verifica dei dati in possesso dell'amministrazione comunale utili alla redazione del quadro conoscitivo (luglio-novembre 2005).
- Sottoscrizione dell'accordo di Pianificazione Con la Regione Veneto con nota prot. 578437 del 9 Ottobre 2006 con la quale il Dirigente Regionale arch. Vincenzo Fabris esprime parere favorevole alla sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione per la redazione del Piano di Assetto del Territorio. Nell'accordo di pianificazione, sottoscritto in data 9/10/2006, viene recepito il documento preliminare con i contenuti e le finalità del PAT, sono definite le modalità di redazione degli elaborati e il programma dei lavori.
- Apertura della concertazione con l'inizio degli incontri pubblici il 03/08/2005
Chiusura della concertazione con Deliberazione di Giunta Comunale n. 192 del 28/12/2006.
- Redazione di un primo rapporto sul quadro conoscitivo, sulla concertazione e sulle verifiche di sostenibilità, con proposte normative e progettuali.



1. Il territorio del comune di Roncade

Il Comune di Roncade confina a nord con San Biagio di Callalta e Monastier, ad ovest con Silea e Casale sul Sile, ad est con Meolo e a sud con Quarto d'Altino, questi due ultimi ricadenti in Provincia di Venezia. Il territorio comunale, si estende per una superficie di 62 Km² circa, con una popolazione insediata di 11.911 abitanti (rilevamento dati ISTAT 2001) e una densità abitativa di 192 ab/Km².

Le frazioni sono: Biancade, Ca' Tron, Musestre, Roncade, San Cipriano e Vallio. Il sistema infrastrutturale svolge un ruolo determinante nella definizione delle caratteristiche dello sviluppo passato e futuro della città con i principali assi costituiti dalla S.R. 89 (Treviso-mare), l'autostrada A4 e la ferrovia (linea Venezia-Trieste). Le altre strade provinciali significative sono le seguenti: SP 116, SP 64, SP 136, SP 112 e SP 113.

Il territorio di Roncade nel corso dei secoli ha presentato una vocazione prevalentemente agricola a partire dai primi insediamenti romani lungo la via Annia, passando attraverso le bonifiche veneziane del seicento e del settecento per giungere infine alla bonifica integrale degli anni '30 del '900.

I seminativi interessano larga parte del territorio rurale. Si tratta di coltivazioni intensive, a forte apporto di nutrienti, anche se è prevedibile per il futuro un calo di tali coltivazioni conseguente al venir meno della politica di sostegno della PAC.

Il settore vitivinicolo si è notevolmente consolidato anche se non può ritenersi del tutto maturo, nonostante la presenza di alcuni casi di eccellenza. Segnano alcuni elementi di novità le produzioni casearie ed alcuni nuovi prodotti di nicchia.

Il capoluogo e le frazioni presentano numerose evidenze storiche, alcune delle quali di gran pregio, ed una struttura insediativa sviluppatasi sulle storiche vie d'acqua del Musestre, del Vallio e del Sile.

Lo sviluppo industriale, è recente e riguarda prevalentemente il settore del mobile e dell'arredo, della meccanica ed in tempi più recenti della logistica che, in ogni caso, a partire dagli anni '60' hanno conseguito notevoli risultati sedimentando nel territorio capacità e professionalità ancora competitive.

Il territorio agrario, ancora sostanzialmente integro, presenta una buona qualità ambientale ed una felice collocazione logistica che hanno determinato una costante crescita della popolazione residente ed un'offerta edilizia piuttosto vivace.

A tali fattori positivi va aggiunto un punto di debolezza: la città non emerge in maniera spiccata in nessun settore e questo potrebbe, in assenza di obiettivi chiari, prefigurare il rischio di un lento declino

2. Il documento preliminare

La LR 11/2004 prevede per ciascun livello di pianificazione la redazione del documento preliminare che contiene in particolare:

- a) gli obiettivi generali che s'intendono perseguire con il piano e le scelte strategiche di assetto del territorio anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato;
- b) le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio.

Il documento preliminare del PAT è stato predisposto insieme all'amministrazione comunale e poi rivisto in seguito agli incontri di concertazione che si sono svolti sul territorio.

Nel documento preliminare sono richiamate le finalità del governo del territorio che sono elencate all'art 2 della legge regionale, è presente una breve presentazione del comune nei suoi aspetti territoriali, infrastrutturali, socio-culturali e socio-economici che prelude a considerazioni di carattere strettamente urbanistico, le quali mettono in evidenza i punti di



forza e i punti di debolezza dell'ambito territoriale considerato.

Si passa poi ad elencare gli obiettivi specifici del piano e la scelte strategiche che si ritiene opportuno compiere per ciascun obiettivo, illustrando lo scenario di intervento e i soggetti coinvolti.

3. La concertazione

La LR 11 all'art 5 prevede che anche il comune nel procedere alla redazione del PAT si conformi al metodo del confronto e della concertazione con tutti i soggetti interessati quali:

- altri enti pubblici territoriali;
- consorzi ed enti di carattere sovracomunale;
- amministrazioni dei comuni confinanti;
- associazioni economiche portatrici di interessi rilevanti sul territorio;
- professionisti e imprenditori del settore immobiliare;
- gestori di servizi pubblici e di uso pubblico;
- gruppi di cittadini e associazioni di carattere sociale o culturale.

Questi soggetti sono stati invitati a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dal PAT.

La fase di concertazione si è svolta attraverso una serie di incontri pubblici o individuali, che si sono tenuti previa convocazione formale.

Nel corso di tali incontri è stata data un'ampia ed esauriente illustrazione del Documento Preliminare e degli Obiettivi strategici che formano il PAT. Tali informazioni sono state rese disponibili, in forma scaricabile sul sito 'www.tepco.it' dove è stato creato anche uno specifico portale per l'invio di osservazioni e proposte da parte dei cittadini e di soggetti portatori di interessi diffusi.

Tutti i contributi emersi sono stati individuati, analizzati e organizzati in apposite schede che riassumono le proposte, i soggetti che le hanno presentate, l'eventuale accoglibilità e le risposte.

I risultati della concertazione sono stati confrontati con gli obiettivi espressi nel documento preliminare per verificare se fosse necessario modificare gli obiettivi e le azioni proposte.

Sono stati effettuati 14 incontri ufficiali nell'intervallo di tempo agosto 2005 - agosto 2006 più una serie di successivi incontri specifici e mirati su determinate questioni di particolare interesse per la redazione del piano.

I contenuti giudicati accoglibili confermano e perfezionano le scelte strategiche individuate dall'Amministrazione comunale e troveranno riscontro nelle Norme e negli Elaborati del piano. Il Documento preliminare pertanto non è stato modificato dopo gli incontri di concertazione.

4. Il Quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo del PAT effettua una lettura del territorio e delle sue componenti attraverso l'analisi delle seguenti matrici:

01. Informazioni territoriali di base
02. Aria
03. Clima
04. Acqua
05. Suolo e sottosuolo
06. Biodiversità
07. Paesaggio



- 08. Patrimonio culturale artistico, architettonico
- 09. Inquinanti Fisici
- 10. Economia e Società
- 11. Pianificazione e Vincoli

Per raccogliere le informazioni che compongono il Quadro Conoscitivo sono stati consultati gli enti territoriali competenti e gli altri enti che gestiscono le infrastrutture presenti sul territorio o che hanno specifici compiti istituzionali.

Ove possibile si è provveduto ad inserire i dati all'interno dello stesso sistema informativo territoriale (SIT) per procedere alla verifica e al confronto delle informazioni.

5. La struttura del paesaggio

L'assetto che denota oggi il paesaggio di Roncade è principalmente dovuto all'opera dell'uomo, quale agente trasformatore del territorio, che ha operato la bonifica del territorio della bassa pianura veneta, sversante nella gronda lagunare, al fine di "conquistare", quanto più possibile, territori utili ai fini delle coltivazioni, sottraendoli alla presenza dominante e pervasiva dell'acqua. Il contesto paesaggistico che si può osservare è rappresentato quindi dalla sistemazione cosiddetta "alla ferrarese" di territori un tempo umidi e paludosi, successivamente destinati alle attività agricole.

Il risultato di questa trasformazione porta oggi ad osservare un paesaggio agrario piuttosto monotono, caratterizzato dalla presenza di monoculture (prevalgono i seminativi, anche se non mancano le coltivazioni a vite, prevalentemente situate nella parte nord del comune di Roncade) e dalla scarsa presenza di elementi vegetazionali (siepi, filari, ecc.), che sono soliti caratterizzare la delimitazione dei diversi appoderamenti in altri contesti rurali. Tra i fattori cui imputare questo impoverimento, va considerata la progressiva meccanizzazione del settore agricolo; difatti, l'uso dei macchinari richiede, per le loro manovre, l'assenza di "impedimenti", quali possono essere appunto gli elementi "verticali" della vegetazione. L'assenza di questi elementi non comporta soltanto una percezione piuttosto monotona e poco variegata del paesaggio, che penalizza quindi l'estetica, ma implica anche un impoverimento delle funzioni ecologiche delle aree in questione, tale da far riscontrare una scarsa complessità e diversità biologica.

In generale, osservando i caratteri del paesaggio agrario, la loro giustapposizione e la composizione di insieme, si nota che le superfici degli appoderamenti risultano essere di medio-grandi dimensioni, solcate al loro interno da scoline e fossi. Le geometrie sono talvolta irregolari, poiché devono dare conto alla presenza dei corsi d'acqua arginati ma anche, soprattutto, della maglia infrastrutturale (ad esempio strade di grande traffico e ferrovie), vero segno strutturante del territorio e, talvolta, elemento di rottura rispetto alla continuità del paesaggio.

Non mancano, nel territorio, anche notevoli elementi di pregio, rilevanti anche dal punto di vista paesaggistico. Un esempio può essere rappresentato dalla presenza di fiumi, quali il Vallio, il Sile ed il Musestre, caratterizzati dalla presenza di vegetazione ripariale. Altra presenza rilevante è costituita dalle tracce storiche, quali ad esempio le strade romane Annia e Claudia Augusta, nonché la presenza dell'agro-centuriato romano. Per quanto riguarda l'ambito agricolo, va ricordata la tenuta di Ca' Tron, oltre che diversi altri esempi di vecchia architettura rurale.



6. SAU e superficie trasformabile

Gli atti di indirizzo della LR 11/2004 – lettera C riportano la metodologia per il calcolo del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con diverse destinazioni.

Il PAT infatti, deve determinare tale limite quantitativo con riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC) alla luce dei principi di tutela del paesaggio rurale e montano; tutela delle aree di importanza naturalistica; e l'utilizzo di nuove risorse solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione dell'esistente.

Per stabilire il limite massimo quantitativo di superficie agricola trasformabile si è proceduto ad effettuare il calcolo della SAU sulla base del rilievo dell'uso del suolo. Nel comune di Roncade, la SAU è risultata pari a Ha 4947 ed il rapporto SAU/STC pari a 0,80.

L'applicazione del prescritto coefficiente di trasformazione (<1,3%) ha determinato una Superficie Trasformabile pari a 64,31 Ha, ampiamente superiore al dato di 24,34 Ha ottenibile utilizzando i dati del censimento dell'agricoltura del 2000 fortemente falsati per la presenza di alcune grosse aziende agricole che determinano valori non realistici per effetto della specifica collocazione della sede aziendale (ampie superfici aziendali in comuni diversi rispetto alla sede aziendale).

7. Il progetto

Vincoli

Le caratteristiche ambientali e paesaggistiche di Roncade non hanno subito, nel corso degli ultimi decenni, grandi sconvolgimenti: tale conservazione del territorio, in gran parte ancora integro, ha favorito la definizione di aspetti vincolistici in grado di tutelarne l'integrità paesaggistica. I vincoli che insistono sul territorio comunale sono come di seguito definiti:

Vincoli

- Vincolo Paesaggistico – Aree di notevole interesse pubblico – D.lgs 42/2004
- Vincolo Paesaggistico – Corsi d'acqua – D.lgs 42/2004
- Vincolo Paesaggistico – Parchi e riserve nazionali o regionali
- Vincolo Paesaggistico – Territori coperti da foreste e boschi – D.lgs 42/2004
- Vincolo Paesaggistico – Zone di interesse Archeologico D.lgs 42/2004
- Vincolo Monumentale D.lgs 42/2004 (ex Legge 1089/39)
- Vincolo Idrogeologico-forestale (R.D. n° 3267/1923)
- Vincolo di Destinazione Forestale

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo sismico ai sensi dell'O.P.C.M. n° 3274/2003)

Rete natura 2000

- Siti d'Interesse Comunitario (S.I.C.)
- Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.)



Pianificazione di livello superiore

- Ambiti dei Parchi o per l'istituzione di Parchi, Riserve naturali ed archeologiche e di tutela paesaggistica
- Ambiti naturalistici di livello regionale (art. 19 PTRC)
- Centri Storici (art. 24 PTRC)
- Strade Romane
- Area a pericolosità Idraulica e Idrogeologica in riferimento al P.A.I.

Altri elementi

- Idrografia / Fascia di rispetto
- Discariche / Fasce di rispetto
- Cave/Fasce di rispetto
- Depuratori / Fasce di rispetto
- Zone militari / Fasce di Rispetto;
- Cimiteri / Fasce di rispetto
- Allevamenti zootecnici intensivi
- Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo / Fasce di rispetto
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico / localizzazione
- Oleodotto
- Elettrodotti / Fasce di rispetto
- Ferrovia / Fasce di rispetto;
- Viabilità / Fasce di rispetto

Invarianti

Invarianti di natura geologica

- dosso fluviale
- paleoalvei

Invarianti di natura paesaggistica

- ambiti agricoli integri
- ambiti paesaggistici e naturalistici dei corsi d'acqua
- paesaggi di bonifica integri
- agro centuriato
- formazioni riparie idrolitiche
- siepi e filari alberati

Invarianti di natura ambientale

- macchie boscate
- ambiti dei parchi
- aree di pregio naturalistico
- prati mesofili umidi incolti

Invarianti di natura storico-monumentale

- edifici di interesse storico-testimoniale
- ambiti di interesse archeologico
- manufatti idraulici di pregio

Fragilità

Compatibilità geologica

- area idonea a condizione
- area non idonea

Aree soggette a dissesto idrogeologico

- area esondabili o a ristagno idrico
- corsi d'acqua e specchi lacuali
- aree sotto il livello del mare

Altre componenti

- corsi d'acqua
- fascia di interferenza delle principali infrastrutture
- cave estinte
- discariche ricomposte
- allevamenti zootecnici e relativa fascia di rispetto
- siti a fragilità archeologica

Il progetto della trasformabilità

La definizione delle politiche di trasformabilità dei suoli scaturisce dai limiti fisici e dalle fragilità del territorio, dalla tutela di valori ambientali-culturali e da scelte politiche che orientano lo sviluppo in base a criteri di sostenibilità, in relazione alle potenzialità e opportunità esistenti. Queste sono riassunte sinteticamente nel Documento Preliminare ed espresse formalmente, al termine dell'iter progettuale concertato e copianificato, nella Tav.4 e nelle NTA.

I limiti fisici dello sviluppo sono inoltre condizionati, oltre a quanto stabilito dall'Art.13 lettera f) della L.R.11/04 (SAU trasformabile), dal dimensionamento del Piano, ricondotto alla nuova entità degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

Di seguito saranno espresse sinteticamente le modalità di Dimensionamento del Piano e, a seguire, le scelte e gli indirizzi strategici di Piano in merito alla Trasformabilità del territorio comunale.

8. CTRN e aggiornamento speditivi

La base cartografica utilizzata dal Piano consiste nella carta tecnica regionale numerica (CTRN) la quale deriva da una restituzione legata all'attività fotogrammetrica. L'aggiornamento della carte tecnica è coordinato e gestito dalla Regione al fine di garantirne i contenuti in un'ottica di fruibilità anche per altri soggetti: esso deve quindi rispettare degli standards precisi nei sistemi informativi territoriali.

L'aggiornamento speditivo (effettuato dall'ente locale o da chi per esso) prevede l'inserimento in cartografia di dati ed informazioni aggiornate, secondo modalità e procedure precise definite dalla Regione del Veneto: esso può essere effettuato attraverso l'utilizzo di riprese aeree o satellitari, ortofotocarte, rilievi strumentali diretti, progetti esecutivi o planimetrie di pratiche edilizie.

Nel caso di Roncade l'aggiornamento è stato effettuato tramite l'utilizzo dell'ortofotocarta IT2003 (la più recente al momento della stesura del piano) e di alcuni progetti esecutivi per quanto concerne la nuova viabilità di progetto od in via di esecuzione.

L'immagine georeferenziata è stata quindi sottoposta alla CTRN, lasciando così emergere



quegli elementi non presenti nella cartografia di base oppure che hanno subito una modificazione.

La presenza di progetti esecutivi delle maggiori infrastrutture, che siano esse già realizzate o in corso di realizzazione, ed il formato digitale degli stessi, seppur non georeferenziato, hanno rappresentato un valido e preciso aiuto alla definizione degli aggiornamenti della cartografia, favorito una certa snellezza nell'inserimento della nuova viabilità.

La tipologia di aggiornamento speditivo adottato è quello definito come soluzione A "completa", la quale parte dalla base in formato SHAPE file fornita dalla Regione del Veneto, la quale prevede la datazione e la quantificazione delle modifiche intervenute rispetto all'edizione della CTRN considerata.

Le classi di oggetti aggiornate secondo dispositivi introdotti dagli atti di indirizzo lettera a alla L.r. 11/2004 sono la viabilità, l'idrografia e gli edifici.

9. Il Piano Vigente

Il Piano vigente ed il Piano adottato sono stati caricati sul sistema informativo corredati dei loro dati geometrici ma anche degli attributi urbanistici e delle destinazioni della ZTO con lo scopo preciso di poter calcolare sia la capacità edificatoria residua, sia di utilizzare tali elementi per la valutazione del nuovo dimensionamento.

10. Calcolo del dimensionamento

Il calcolo del dimensionamento si basa sulla suddivisione del territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), i quali sono caratterizzati da componenti fisiche e strutturali omogenee al loro interno.

Il territorio comunale di Roncade suddiviso in quattro tipologie di ATO:

ATO n. 1 – Ambito insediativo a prevalente destinazione residenziale: tale tipologia di ambiti interessa il centro di Roncade (ATO 1.1) e le frazioni di Biancade (ATO 1.2), San Cipriano (ATO 1.3), Musestre (ATO 1.4), Ca'Tron (ATO 1.5) e Vallio (ATO 1.6).

ATO n. 2 – Ambito insediativo a prevalente destinazione produttiva: interessa le aree produttive di Roncade (ATO 2.1), di Biancade (ATO 2.2) e della nascente area produttiva di Vallio posta ad est a ridosso con l'attuale aree produttiva di Meolo (ATO 2.3).

ATO n. 3 – Ambito fluviale integro: si tratta delle porzioni di aree perfluviali che, nonostante il sopraggiungere di numerose trasformazioni antropiche dovute alla pressione insediativa, hanno mantenuto una certa integrità. Si tratta dell'ambito perfluviale integro del Musestre e del Sile (ATO 3.1) e di quello del Vallio (ATO 3.2).

ATO n. 4 – Ambiti agricoli posti a nord della S.R. 89 "Treviso-Mare" (ATO 4.1) e gli ambiti agricoli non integro posto tra la suddetta infrastruttura e la ferrovia (ATO 4.2) ed integro della tenuta di Ca' Tron (ATO 4.3).

Al fine del calcolo del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio è stato necessario effettuare una stima della popolazione da qui a 10 anni (termine temporale del PAT). Le previsioni, esplicitate nella relazione demografica, illustrano come la popolazione attuale di Roncade sia di circa 13.500 abitanti; tale dato raggiungerà nel 2017 un valore oscilla tra 15.000 e 16.000 abitanti: a fronte di questi valori si evidenzia quindi un incremento demografico pari a 2.500 possibili nuovi residenti.



Le porzioni di territorio a destinazione agricola (secondo il piano vigente) che ricadono all'interno del perimetro dell'ATO sono individuate come aree potenzialmente trasformabili. E' importante sottolineare che non tutte le aree così individuate saranno edificate: queste costituiscono una gamma di possibili territori dai quali il Piano degli Interventi (PI) individuerà le aree che verranno effettivamente realizzate, nei limiti di quanto previsto dal calcolo della Superficie Agricola Utilizzata (SAU), così come indicato dalla lettera c degli atti di indirizzo alla L.r. 11/2004. Per questo si parla di aree *potenzialmente* trasformabili nel senso che non posseggono per se stesse capacità edificatoria finché non gli viene assegnata dal PI, nei limiti della SAU trasformabile.

Insieme alle aree potenzialmente trasformabili, che costituiscono quindi una variazione di destinazione d'uso delle aree agricole, il PAT considera le superfici che saranno soggette ad interventi di riconversione e riqualificazione: queste rappresentano a tutti gli effetti aree in grado di ospitare previsioni volumetriche legate a interventi di recupero e come tali vanno considerate nelle previsioni di piano e nel calcolo del dimensionamento.

La ripartizione della SAU trasformabile all'interno della gamma delle aree potenzialmente trasformabili ha visto per questo comune la forte influenza della stipula di un considerevole numero di accordi ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004, determinata dalla decisione di definire già in sede di piano di assetto la realizzazione di alcuni interventi di carattere strategico per lo sviluppo della realtà comunale.

Superfici interessate da accordi ai sensi della L.r. 11/2004 – art. 6

| A.T.O. | Residenziale | | Zone F | Commerciale | Produttiva |
|-------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | Superficie | Volume | Superficie | Superficie | Superficie |
| 1.1 | 62.308 | 57.661 | 4.024 | 0 | 0 |
| 1.2 | 53.577 | 42.862 | 0 | 0 | 0 |
| 1.3 | 21.830 | 17.464 | 10.695 | 0 | 0 |
| 1.4 | 20.131 | 16.105 | 12.082 | 0 | 0 |
| 1.5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.3 | 0 | 0 | 0 | 107.338 | 79.521 |
| 3.1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.1 | 0 | 0 | 0 | 65.468 | 0 |
| 4.2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOT. | 157.846 | 134.091 | 26.801 | 172.806 | 79.521 |

Ripartizione della SAU trasformabile prevista dal PAT:

| ATO | Residenziale [mq] | | Commerciale [mq] | | Direzionale [mq] | | Produttivo [mq] | | Turistico [mq] | | Servizi [mq] | | TOT. Trasn. [mq] |
|-----|-------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|-----------------|---------|----------------|---------|--------------|---------|------------------|
| | Nuova | Riq/Ric | Nuova | Riq/Ric | Nuova | Riq/Ric | Nuova | Riq/Ric | Nuova | Riq/Ric | Nuova | Riq/Ric | |
| 1.1 | 137.308 | 67.003 | 0 | 8.333 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.024 | 0 | 141.332 |
| 1.2 | 73.577 | 194.247 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 73.577 |
| 1.3 | 21.830 | 9.696 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10.695 | 0 | 32.525 |
| 1.4 | 40.131 | 569 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12.082 | 0 | 52.213 |



| | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|----------------|----------|----------------|----------|---------------|----------|----------------|----------|--------------|----------|---------------|----------|----------------|
| 1.5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.000 | 0 | 5.000 |
| 1.6 | 15.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15.000 |
| 2.1 | 0 | 0 | 60.000 | 0 | 10.000 | 0 | 5.000 | 0 | 5.000 | 0 | 0 | 0 | 80.000 |
| 2.2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20.000 |
| 2.3 | 0 | 0 | 107.338 | 0 | 0 | 0 | 79.521 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 186.859 |
| 3.1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 65.802 | 0 | 0 | 0 |
| 3.2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.1 | 0 | 70.946 | 65.468 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 65.468 |
| 4.2 | 0 | 49.089 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aree Trasf. | 287.846 | - | 232.806 | - | 10.000 | - | 104.521 | - | 5.000 | - | 31.801 | - | 671.974 |

E' facile intuire come, le previsioni di piano siano considerevolmente ridimensionate rispetto alle previsioni introdotte dalla variante generale al piano regolatore adottata:

Il piano identifica inoltre per ogni abitante teorico un fabbisogno di cubatura pari a 150 mc/ab per le nuove realizzazioni e valori oscillanti tra i 200 ed i 300 mc/ab per le riconversioni e riqualificazioni; dal calcolo degli abitanti teorici deriva la ripartizione del volume residenziale secondo il rapporto sopra indicato.

Per le aree che prevedono una destinazione di tipo residenziale, che siano esse trasformabili o soggette a riconversione e riqualificazione, il dimensionamento del piano ipotizza un indice di edificabilità che oscilla tra 0,8 e 1,0 mc/mq: in questo modo dalle previsioni di piano, esplicitate come superfici, il dimensionamento fornisce una prospettiva di tipo volumetrico, come di seguito riportato. Analogamente il piano delinea la ripartizione delle superfici da destinare ad uso commerciale, turistico e produttivo.

Dettaglio delle previsioni di piano – Destinazioni residenziali

| ATO | Residenziale | | | | | | |
|-------------|-----------------------|----------|-------------------|------------------------------|----------------|------------------------|--------------------|
| | nuova superficie [mq] | indice | nuovo volume [mc] | superficie da ric / riq [mq] | Indice [mq/mc] | vol. da ric / riq [mc] | Totale volume [mc] |
| 1.1 | 137.308 | - | 117.661 | 67.003 | 1,20 | 80.403 | 198.064 |
| 1.2 | 73.577 | - | 62.862 | 194.247 | 1,20 | 233.096 | 295.958 |
| 1.3 | 21.830 | - | 17.464 | 9.696 | 1,00 | 9.696 | 27.160 |
| 1.4 | 40.131 | - | 32.105 | 569 | 1,00 | 569 | 32.674 |
| 1.5 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 |
| 1.6 | 15.000 | - | 10.500 | 0 | - | 0 | 10.500 |
| 2.1 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 |
| 2.2 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 |
| 2.3 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 |
| 3.1 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 |
| 3.2 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 |
| 4.1 | 0 | - | 0 | 70.946 | 0,70 | 49.662 | 49.662 |
| 4.2 | 0 | - | 0 | 49.089 | 0,70 | 34.362 | 34.362 |
| 4.3 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 |
| TOT. | 287.846 | 0 | 240.591 | 391.549 | 0 | 407.789 | 648.380 |

Dettaglio delle previsioni di piano – Destinazioni commerciali, direzionali e produttive

| ATO | Commerciale [mq] | | | Direzionale | | | Produttivo [mq] | | |
|-------------|-----------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------|
| | nuova superficie [mq] | Superficie da ric / riq [mq] | Totale superficie [mq] | nuovo superficie [mc] | volume da ric / riq [mc] | Totale volume [mc] | nuova superficie [mq] | superficie da ric / riq [mq] | Totale superficie [mq] |
| 1.1 | 0 | 8.333 | 8.333 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.2 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.3 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.5 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.6 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.1 | 60.000 | 0 | 60.000 | 10.000 | 1,00 | 10.000 | 5.000 | 0 | 5.000 |
| 2.2 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 20.000 | 0 | 20.000 |
| 2.3 | 107.338 | 0 | 107.338 | 0 | - | 0 | 79.521 | 0 | 79.521 |
| 3.1 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.2 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.1 | 65.468 | 0 | 65.468 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.2 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.3 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOT. | 232.806 | 8.333 | 241.139 | 10.000 | 0 | 10.000 | 104.521 | 0 | 104.521 |

Dettaglio delle previsioni di piano – Destinazioni turistiche e servizi

| ATO | Turistico [mc] | | | | | | Servizi [mq] | | | |
|-------------|------------------|----------|--------------|-------------------------|----------|---------------------|---------------|------------------|-------------------------|-------------------|
| | nuova superficie | indice | nuovo volume | Superficie da ric / riq | indice | Volume da ric / riq | Totale volume | nuove superficie | superficie da ric / riq | Totale superficie |
| 1.1 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 4.024 | 0 | 4.024 |
| 1.2 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.3 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 10.695 | 0 | 10.695 |
| 1.4 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 12.082 | 0 | 12.082 |
| 1.5 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 5.000 | 0 | 5.000 |
| 1.6 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.1 | 5.000 | 1,00 | 5.000 | 0 | - | 0 | 5.000 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.3 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.1 | 0 | - | 0 | 65.802 | 1,00 | 65.802 | 65.802 | 0 | 0 | 0 |
| 3.2 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.1 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.2 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.3 | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOT. | 5.000 | 0 | 5.000 | 65.802 | 0 | 65.802 | 70.802 | 31.801 | 0 | 31.801 |

L'individuazione degli standards urbanistici primari teorici residenziali (così come previsto dall'art. 31 della L.r. 11/2004) consiste nell'attribuzione di una superficie di 30 mq per ogni abitante teorico insediato.

Differente invece il calcolo degli standards urbanistici primari teorici non residenziali: essi vengono quantificati in mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone relativamente all'industria e artigianato (così come indicato dalla L.r. 11/2004) oltre a 1 mq/mq in funzione del volume connesso ad attività di commercio e servizi e 15 mq / 100 mq per attività legate al turismo previsto dal piano.

Il dimensionamento degli ATO è riassunto in tavola 4.1

11. Accordi tra comune e soggetti privati sottoscritti ai sensi dell' art. 6 L.R. 11/2004

Con il Piano di Assetto del Territorio sono stati sottoscritti n.19 accordi tra comune e soggetti privati, quali:

1. Ditta Canova s.r.l.

La proposta interessa un'area situata lungo la strada regionale Treviso-Mare, già parzialmente occupata da un edificio a destinazione turistico-ricettivo. L'accordo consiste nell'ampliamento di tale attività sviluppandola su una superficie trasformabile pari a 65.468 mq, assegnando all'area una destinazione turistico-ricettiva.

Beneficio pubblico: restaurare e valorizzare il compendio immobiliare denominato "Casa Giroto", per il quale l'Amministrazione Comunale intende realizzare un progetto di eco - museo.

2. sigg.ri Manesso Gastone, Marton Teresa, Manesso Vettore, Meneghin Raffaella

La proposta interessa un'area agricola adiacente alla proprietà della stessa in località Roncade. La Ditta propone di assegnare all'area una destinazione urbanistica di tipo commerciale corrispondente ad una superficie fondiaria pari a mq 4.875 con un indice di edificabilità pari a 0.27 mq/mq.

Beneficio pubblico: di realizzare, uno stralcio dei lavori di sistemazione del centro storico di Roncade.

3. sig. Dametto Arcangelo

La proposta interessa un'area posta nella frazione di S. Cipriano, a ridosso dell'area destinata a Piano per l'Edilizia Economico e Popolare – Ambito di San Cipriano. La Ditta propone di assegnare all'area una destinazione residenziale di 7500 mq, corrispondenti a 1650 mq (Ut 0.22.) di S.U.

Beneficio pubblico proposto: la cessione di una porzione di area pari a mq 6000, da destinare alla realizzazione delle nuove scuole elementari di S.Cipriano;

4. Ditta Immobiliare Roncadese srl

La proposta interessa un'area adiacente al centro storico di Roncade, un tempo sede storica delle ex officine Menon.

La Ditta chiede di assegnare all'ambito di proprietà una destinazione urbanistica di tipo residenziale avente una Superficie Fondiaria pari a 12.354 mq una capacità edificatoria pari a mq 4.942 corrispondenti ad un indice fondiario di (Uf) 0.40 mq/mq, nonché il rilascio di un'autorizzazione commerciale per l'inserimento di una media struttura di vendita di circa mq 2.000 di superficie di vendita.

Beneficio pubblico: cessione e restauro/ristrutturazione del capannone originario del sito industriale.

5. Ditta Calgaro Adriano e Mazzon Nicoletta

La proposta interessa un'area posta nella frazione di S. Cipriano, a ridosso degli impianti sportivi di San Cipriano. La Ditta propone: di individuare un'area a destinazione residenziale corrispondente a 16459 mq, pari 3621 mq (Ut 0.22 mq/mq) di superficie utile.

- Beneficio pubblico:* cessione di un'area di mq 6.778 da destinare all'ampliamento dei campi sportivi della frazione di San Cipriano, nonché la sistemazione del parcheggio adiacente al campo sportivo e la realizzazione di una porzione di pista ciclabile.
6. Sigg.ri Lucatello Emanuela, Gobbo Edda, Gobbo Wilma, Pizzetto Fedora, Gobbo Tiziano, Fiorotto Maria, Gobbo Giovanni
L'area in oggetto è posta in frazione di Biancade, lungo Via Carboncine, area già parzialmente edificata a ridosso del centro abitato.
L'accordo consiste nell' assegnare all'area una destinazione urbanistica di tipo residenziale corrispondente ad una superficie trasformabile pari a mq 17.154 con indice territoriale pari a 0.22 mq/mq
Beneficio pubblico:
- cessione di un'area con destinazione urbanistica di tipo residenziale corrispondente ad una superficie territoriale pari a mq 11.423, con un indice territoriale pari a 0.22 mq/mq;
 - realizzazione di un parcheggio pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria a servizio della lottizzazione
7. Sig. Lucatello Emanuele, legale rappresentante della Ditta "Edifin Costruzioni s.r.l."
La proposta interessa un'area posta a sud dell'area industriale del Comune di Monastier.
L'accordo consiste nell' individuare una superficie trasformabile a destinazione produttiva pari a 20983 mq, pari ad una capacità edificatoria pari a 12.000 mq di S.U. con superficie coperta massima di 10.000 mq.
Beneficio pubblico: interventi da realizzare nella frazione di Vallio.
8. Ditta "In Casa Mario Lucatello s.r.l."
L'accordo interessa un'area produttiva posta nella frazione di Biancade, sita in ambito incongruo. L'accordo consiste nell'assegnare all'area una destinazione urbanistica di tipo residenziale, mediante il recupero di una superficie utile esistente pari a mq 5.547 generata da un'attività produttiva sita in ambito incongruo, da distribuire in due ambiti di intervento, di cui una parte da sviluppare nell'ambito di proprietà per una superficie utile pari a 3.200 mq, ed una parte da trasferire in un ambito, per superficie utile di 2.347 mq.
Beneficio pubblico: alla realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità relativa al centro di Biancade, nonché la bonifica dell'area.
9. Sigg.ri Donadel Luca e Catterin Sergio
La proposta interessa un'area sita in frazione di S. Cipriano, prospiciente la Chiesa Vecchia di S. Cipriano Vecchio. L'accordo consiste nell'assegnare all'area una destinazione urbanistica di tipo residenziale corrispondenti a mq 12.952,00, pari ad un indice territoriale di 0.22 mq/mq.
Beneficio pubblico: cessione di una porzione di area pari a 4.828 mq, corrispondenti a 1062 mq di S.U. da utilizzare per l'atterraggio di crediti edilizi derivanti dalle aree contermini il sito della Chiesa Vecchia di san Cipriano, nonché corrispondere una quota perequativa.
10. Sigg.ri Bassetto Elio, Bassetto Renato, Bresolin Gino, Geromel Sergio, Pellegrini Luigi, Carrer Margherita, Damelico Severina Santa
La proposta interessa un'area posta nelle vicinanze degli impianti sportivi comunali e delle scuole di Roncade. La Ditta propone di assegnare all'area una destinazione residenziale di 22.000 mq, corrispondenti a 4990 mq (Ut 0.22) di S.U.
Beneficio pubblico: cessione di un'area pari a mq 15.605 da destinare a uso pubblico
11. Sigg.ri Scomparin Roberto e Scomparin Luciano
La proposta interessa un'area sita in frazione di S. Cipriano, a ridosso della Chiesa Vecchia di S. Cipriano Vecchio. L'accordo consiste dall'assegnazione di un credito edilizio pari a mq 1.977,18, derivante dal trasferimento della volumetria del fabbricato sito antistante la Chiesa Vecchia.

- Beneficio pubblico:* cessione di un'area di mq 2.945 attigua alla Chiesa di San Cipriano Vecchio
12. Ditta "Agrigest S.a.s. di Franco Davide & C."
La proposta interessa un'area posta a nord dell'asse stradale della SR 89 "Treviso Mare", in località Biancade, tra Via Galli e Via Montiron. La Ditta propone di individuare un'area a destinazione residenziale pari a 25.000 mq, con Ut pari a 0.22 mq/mq.
Beneficio pubblico: la realizzazione di interventi per la riqualificazione del Centro Storico di Biancade.
13. Ditta "Immobiliare Due Emme s.r.l."
La proposta interessa un'area sita in frazione di S. Cipriano, nelle vicinanze della Chiesa Vecchia di S. Cipriano. La Ditta propone: di assegnare una destinazione di tipo residenziale ad un'area pari a 4500 mq, pari ad un indice territoriale di 0.22 mq/mq e l'assegnazione di un credito edilizio pari a 2616 mq, corrispondenti a 1950,0 mc (Ut 0.2 mq/mq)
Beneficio pubblico: nella cessione di un'area di mq 7.750 attigua alla Chiesa di San Cipriano Vecchio e nella realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità attinente all'ambito di intervento.
14. Ditta "Immobiliare Sassi s.r.l."
La proposta interessa un'area posta a nord dell'asse stradale della SR 89 "Treviso Mare", in adiacenza al futuro casello autostradale di Meolo. La Ditta propone di assegnare all'area una destinazione produttiva pari a 79.521 mq, con Ut pari a 0.5 mq/mq, nonché la realizzazione di un autoparco per la nuova zona produttiva.
Beneficio pubblico: cedere al Comune o mettere a disposizione dello stesso 10.000 mq di superficie fondiaria, quindi urbanizzata, e di stabilire, mediante convenzionamento, un canone di accesso all'autoparco agevolato per gli utenti del comune.
15. Ditte "Dragonfly s.r.l." e Immobiliare Sassi s.r.l."
La proposta interessa un'area posta a sud dell'asse stradale della SR "89" Treviso Mare, in adiacenza al futuro casello autostradale di Meolo
L'accordo consiste nell'assegnare all'area una destinazione urbanistica di tipo volta all'insediamento di una pluralità di funzionicon con esclusione della destinazione residenziale, corrispondente ad una superficie di 107.338 mq, con superficie coperta pari al 50% mq/mq e altezza massima 13.50 ml (in deroga fino a 25 ml per le strutture di alberghiere) e un'indice di utilizzazione territoriale di 1 mq/mq
Beneficio pubblico: realizzazione di interventi per la sistemazione del centro storico di Roncade.
16. Sigg.ri Canuto Pietro, Cervellin Aurelio, Cervellin Gianni, Cervellin Marilena, Armellani Maria Luigia, Basei Pietro e Zuccarello Edy
L'area è posta in frazione di Musestre. L'accordo consta nell'assegnare all'area una destinazione urbanistica di tipo residente di 20131 mq, corrispondenti a 5750 mq (Ut 0.28) di S.U.
Beneficio pubblico: cessione di un'area destinata a parco pubblico attrezzato pari a 12.082 mq e relative opere di urbanizzazione.
17. Sig. Bello Danilo e la Sig.ra Bonazza Paola, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Ditta "Tre Stelle Immobiliare S.r.l."
La proposta interessa un'area agricola nella frazione di Biancade, dove attualmente vi è sita un'attività in ambito improprio, denominato "P.I.R.U.E.A. Carboncine". L'accordo consiste nell'assegnare all'area destinazione urbanistica di tipo residenziale derivante dalla riconversione dell'azienda agricola, oggi in disuso, a fronte di una superficie territoriale corrispondente a 5.227 mq pari a un indice edificabile di 0.215 mq/mq.
Beneficio pubblico: le realizzazione di alcune opere di urbanizzazione di Via

Carboncine ed interventi nella frazione di Biancade per un importo pari a € 142.174,00, nonché la bonifica l'area in oggetto

18. Sig. Pavan Bortolo

L'area è attualmente occupata da due attività produttive site in ambito improprio nel centro della frazione di Biancade. L'accordo consiste nel prevedere una capacità edificatoria pari a 10.300 mc, sviluppati su una superficie territoriale di 2.860 mq assegnando all'area una destinazione urbanistica di tipo residenziale. L'amministrazione comunale provvederà ad individuare un'area per il trasferimento dell'attività che verrà ceduta a prezzo convenzionato.

Beneficio pubblico: realizzazione di un'opera pubblica o pubblica utilità, relativa al centro storico di Biancade. Il trasferimento è previsto in un arco di tempo di 8 anni.

19. Ditta IMMER sas di Bassetto e Gambirasi, Ditta Trecieffe di Crosato Ivo & C., Sig. Crosato Ivo e la Sig.ra Maria Roberta Donadel

La proposta interessa un'area posta nella frazione di S. Cipriano, a ridosso dell'area destinata a Piano per l'Edilizia Economico e Popolare – Ambito di San Cipriano. La Ditta propone di assegnare all'area una destinazione residenziale pari a mq 18.415, con indice territoriale pari a 0.22 mq/mq.

Beneficio pubblico: cessione di un'area di mq 2.777 da destinare alla realizzazione delle nuove scuole elementari di S. Cipriano e nella cessione di mq 3.915 di area destinata a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione di via Volta e l'eventuale saldo destinato alla costruzione della nuova scuola elementare di San Cipriano.

12. Pareri

Per l'adozione del Piano di Assetto del Territorio sono stati recepiti i seguenti pareri da parte degli enti preposti:

Parere del Genio Civile di Treviso

Il Genio Civile di Treviso, con nota prot. n. con nota n. 13170 del 14.07.2008, e con nota n. 24069 del 29.12.2008, ha espresso, in merito alla Valutazione di compatibilità idraulica, il proprio parere favorevole con prescrizioni.

Direzione Geologia - Osservazioni geologiche

Il geologo regionale ha espresso proprio parere n. 682015/5702 in data 22.12.2008

Parere del Parco Regionale del Fiume Sile (parere pervenuto dopo la fase di osservazioni)

L'ente Regionale del Parco del Sile ha espresso proprio parere n. 1693 del 05.06.2008 e con nota n. 7221 del 15.04.2009

Parere sulla Valutazione di Incidenza Ambientale

Il Gruppo di Esperti costituiti con D.G.R. n. 4043 del 11.12.2007 sulla Valutazione di Incidenza Ambientale ha preso atto, parere n. 2008/193 del 04.08.2008 della dichiarazione del tecnico redattore dello studio

Parere sulla Valutazione Ambientale Strategica

La commissione regionale V.A.S. con parere n. 59 del 30.12.2009 ha espresso il proprio parere ai sensi della D.G.R. n. 3262 del 24.10.2006, con prescrizioni.



13. Osservazioni

Sono pervenute complessivamente 101 osservazioni (+ 2 osservazioni pervenute direttamente in Regione)

I criteri seguiti per valutare le osservazioni sono stati i seguenti:

- sono state accolte tutte le Osservazioni, o le parti di Osservazioni, relative ad errori tecnici o cartografici o migliorativi della disciplina di Piano;
- sono state accolte le Osservazioni che riguardavano una non corretta o non adeguata valutazione da parte di situazioni tecniche di fatto;
- sono state accolte tutte le Osservazioni relative a suggerimenti migliorativi degli assetti urbanistici del Comune;
- non sono state accolte le Osservazioni, pur condivisibili, che fanno riferimento ad argomenti e normativa non di competenza del PAT ma del Piano degli Interventi o di altri strumenti di programmazione e pianificazione di settore ai quali si demanda;
In particolare non sono state accolte alcune osservazioni di tipo puntuale che chiedevano l'estensione nell'edificazione consolidata o in edificazione diffusa, in quanto osservazioni non di tipo strutturale ma strettamente operativo;
- non sono state accolte le Osservazioni che non si configurano come portatrici di interessi collettivi, coerente con gli obiettivi del documento preliminare e tendente a proporre ipotesi di miglioramento del piano.

In riferimento all'incontro istruttorio preliminare, avvenuto in data 05/08/2009 presso la sede del Settore Ambiente e Pianificazione Territoriale della Provincia di Treviso per un confronto anche sul Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 51 del 30.06.2008, il Comune ha proposto, con nota n. 15970 del 27.08.2009, i recepimenti o le motivazioni per il non recepimento, in merito le osservazioni e i suggerimenti indicati dalla Provincia di Treviso con parere n°25611 in data 4 Marzo 2009.

L'accoglimento delle osservazioni pervenute ha comportato una modifica al carico insediativo teorico previsto dal Piano, il quale ha implicato degli adeguamenti alle previsioni del dimensionamento sopra citate e riportate nella tavola 4.1 – carta degli Ambiti Territoriali Omogenei.

Vista l'esigua entità degli adeguamenti di carattere residenziale e la sostanziale invarianza degli effetti delle previsioni destinate ad usi differenti, si ritiene di attestare la coerenza degli stessi con la valutazione effettuata.

*Arch. Leopoldo Saccon
Tepco s.r.l.*

