

PI 2009



COMUNE DI CASALE SUL SILE

Piano degli Interventi

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

24.11.2009

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Elaborato 41



Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 14/05/2009 - Il segretario

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 24/10/2009 - Il segretario

Documento aggiornato con le modifiche previste con Delibera Consiliare n. 39 del 24/10/2009

Il Sindaco
Bruna Battaglion

Progettisti

Urbanista Raffaele Gerometta
Architetto Sergio Vendrame

Contributi specialistici

Ing. Idraulico Lino Pollastri
Dott. Forestale Marco Pianca
Geologo Eros Tomio

Ingegnere Elettra Lowenthal
Ingegnere Chiara Luciani
Urbanista Valeria Polizzi

INDICE

1. Introduzione	2
1.1 Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04	2
2. Strumenti di Pianificazione Sovraordinata	4
2.1 I contenuti e le prescrizioni del Piano Ambientale del Fiume Sile	4
Le schede K	4
Le schede L	7
Accordi di programma tre Ente Parco e Comune	8
2.2 I contenuti e le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	10
3. Il Documento del Sindaco	16
4. Contenuti ed Elaborati di Piano	18
4.1 I Vincoli ed il Sistema Ambientale	18
4.2 Le trasformazioni introdotte dal P.I.	23
Il Centro Storico	24
Gli accordi pubblico – privato	25
Gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, dismessi e/o abbandonati	29
Le attività produttive in zona impropria	32
5. Programmazione temporale e quadro economico	34
5.1 Sintesi del dimensionamento di Piano	34
5.2 Sintesi programma OO.PP. 2009/2011	36
5.3 Quantificazione economica delle aree a standard	37
6. Le verifiche di coerenza	41
6.1 La Superficie Agricola Trasformabile	41
6.2 Le scelte del PI e il Documento del Sindaco	43

1. INTRODUZIONE

1.1 IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE 11/04

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/04 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In particolare il Piano degli Interventi "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" (art. 12 L.R. 11/04).

Nello schema che segue vengono rappresentati i principali contenuti dei due strumenti che compongono il PRC.



Il Comune di Casale sul Sile è dotato di PAT, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 20.09.2006 e successivamente approvato in Conferenza dei Servizi con la Regione il giorno 12.04.2007. La Delibera di ratifica della Giunta Regionale (n. 2292 del 24.07.2007) è stata pubblicata il 21.08.2007 nel Bollettino Ufficiale Regionale (BUR) ed il PAT è quindi entrato in vigore il giorno 06.09.2007 (15 giorni dopo la pubblicazione).

Le fasi amministrative per la redazione del PI sono rappresentate nello schema che segue:

DOCUMENTO del SINDACO	SINDACO	Sono evidenziati gli interventi, le trasformazioni urbanistiche, le opere pubbliche e gli effetti attesi
CONCERTAZIONE/ PARTECIPAZIONE	GIUNTA COMUNALE	Concertazione con enti territoriali e amministrazioni, ... Confronto con associazioni economiche e sociali, gestori dei servizi, ...
ADOZIONE	CONSIGLIO COMUNALE	Il piano viene adottato in Consiglio Comunale ed entro 8 gg è depositato.
DEPOSITO	ENTRO 8 GG DALL'ADOZIONE	Per 30 gg è a disposizione del pubblico che, decorsi i quali, può presentare osservazioni al Piano nei successivi 30 gg.
PUBBLICAZIONE	PER 30 GIORNI	Dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante avviso pubblico nell'albo pretorio e in almeno due quotidiani a diffusione locale.
OSSERVAZIONI	ENTRO 30 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE	
CONTRODEDUZIONI APPROVAZIONE	CONSIGLIO COMUNALE	Entro 60 gg dal termine di presentazione delle osservazioni, il Piano osservato e controdedotto viene approvato in Consiglio Comunale
ENTRATA IN VIGORE	PUBBLICAZIONE NEL BUR	Il piano diventa efficace 15 gg dopo la pubblicazione nel BUR. Decorsi 5 anni decadono le previsioni di piano

(...)

PAT – PI → vengono attuate nel primo PI solo alcune delle scelte-azioni strategiche del PAT

→ in coerenza del PAT

→ opera nel quadro generale dei vincoli, delle prescrizioni e delle direttive del PAT

2. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.1 I CONTENUTI E LE PRESCRIZIONI DEL PIANO AMBIENTALE DEL FIUME SILE

Il Parco Regionale del Fiume Sile è stato istituito dalla L.R. 8/1991. Il Piano Ambientale è stato approvato dal Consiglio Regionale in data 1 marzo 2000.

Nel 2002 è stato dato il via alla redazione di 4 diverse Varianti di settore approvate con D.C.R. n. 58 del 26.07.2007.

Le 4 varianti tematiche riguardano:

- a. *Acque*: individuazione di misure di tutela e risanamento;
- b. *Agricoltura e zootecnia*: individuazione della compatibilità o meno delle attività agricole e silvopastorali con le finalità del Parco;
- c. *Attività produttive*: individuazione delle modalità di riconversione o cessazione delle attività produttive non compatibili con le finalità del Parco;
- d. *Paesaggio e struttura urbana*: individuazione degli elementi detrattori dell'ambiente e del paesaggio, degli elementi da conservare e/o riqualificare, delle linee guida/norme per gli elementi d'arredo.

All'interno delle 4 varianti sono state redatte delle schede urbanistiche di dettaglio che hanno parzialmente modificato la tavola dell'azonamento con l'ampliamento di alcune Zone di Urbanizzazione Controllata. Per il Comune di Casale tali ampliamenti riguardano:

- Lughignano: l'area occupata dalla fornace Bertoli e le aree di territorio agricolo comprese tra il centro storico di Lughignano e le aree residenziali di più recente realizzazione lungo Via Chiesa Lughignano;
- Casale: l'area agricola compresa tra gli impianti sportivi e lo Scolo Bigonzo;
- Casale: l'area occupata dall'attività produttiva Foffano.

Le schede K

Nello specifico delle 4 varianti di settore va evidenziata in particolare la Variante Attività Produttive che ha come obiettivo primario l'identificazione delle attività non compatibili con le finalità del Parco.

Le attività sono quindi state classificate in tre diverse tipologie con differenti modalità di intervento indicando specificatamente le modalità di riconversione:

Tipo 1 – attività collocate urbanisticamente in zona impropria in base al piano ambientale e/o ai P.R.G. comunali, e che le indicano da approfondire, trasferire, cessare; oppure in fase di dismissione naturale.

Tipo 2 – attività collocate urbanisticamente in zona propria prospicienti il fiume Sile o collocate in siti pregevoli per lo sviluppo organico del parco. Sono indicate come da confermare e da riconvertire successivamente alla loro dismissione, in attività tra quelle riportate nell'allegato delle attività compatibili con le finalità del parco con l'esclusione di quelle non eco-compatibili. La schedatura della singola attività è dovuta ad un impatto rilevante sull'ambiente naturale, sia sul piano visivo, funzionale, naturalistico, che della tutela ambientale.

Tipo 3 – attività collocate in zona propria, indicate da confermare e soggette a riconversione con esclusione di quelle non ammesse in tutto il territorio del parco.

Di tutte le 384 attività produttive censite in tutto il territorio del Parco, quelle del Comune di Casale sono 97, di cui 21 del Tipo 1, 18 del tipo 2 e 58 del tipo 3.

Per le attività K1, il PI ha redatto delle specifiche schede ai sensi dell'art. 42 delle Norme del Parco individuando:

- dati identificativi (ditta, attività, dati catastali, note);
- estratto CTR con individuazione area interessata;
- indirizzi P.A. (destinazione, compatibilità ambientale, azioni di mitigazione, modalità di cessazione, modalità di riconversione, riferimenti N.A. del P.A.), note);
- estratto Tavola 23 con individuazione area interessata;
- consistenza (descrizione dell'assetto morfologico vegetazionali, descrizione dei manufatti ed impianti esistenti, descrizione del contesto, note);
- rilievo aerofogrammetrico del contesto;
- verifica di compatibilità (destinazione d'uso P.R.C., compatibilità ambientale, parametri urbanistici, opere di mitigazione, azioni ed opere prescrittive, note)
- schema progettuale orientativo.

Le attività produttive K1 schedate sono le seguenti:

1. CS 01 – Sacitrans
2. CS 02 – Maschio Walter
3. CS 04/05 – Studioplast
4. CS 06 – Bellè
5. CS 07 – Moro
6. CS 08 – Bellesso
7. CS 09 – Carraretto Sergio
8. CS 10 – Carraretto Loris
9. CS 11 – Hotel Claudia Augusta
10. CS 12/13 – Romano Scavi

11. CS 14 – Romano Trasporti
12. CS 15 – Romano Dino
13. CS 16 – Consorzio Agrario di Treviso e Belluno
14. CS 17 – Foffano
15. CS 18 – Barbini
16. CS 19 – GV Nautica
17. CS 20 – Morello
18. CS 21 – Corachfer

Di queste, per la numero 7 (CS 09) e per la numero 11 (CS 14) non sono state redatte le schede integrative in quanto entrambe dismesse. Le stesse rimangono comunque soggette a scheda K Parco del Sile qualora decidano di riavviare l'attività dismessa.

In particolare la Romano Trasporti, svolgeva la sua attività all'interno dello stesso ambito della scheda CS 12 – CS 13.

L'attività di Carraretto Sergio (CS 09) veniva svolta all'interno dell'edificio residenziale per cui la dismissione dell'attività non prevede la riconversione degli spazi funzionali all'attività produttiva, in quanto costituiscono il garage dell'abitazione esistente.

In sede di approvazione, in adeguamento al Parere del Piano Ambientale del Fiume Sile sono inoltre state stralciate le schede K CS 06 "Bellè" e CS 17 "Foffano". La scheda CS 06 risulta infatti errata: il fabbricato, individuato nella cartografia della Variante di Settore Attività Produttive del Piano Ambientale del Fiume Sile, è sito in zona propria. L'attività rientra quindi tra le attività produttive di tipo K3, per le quali il Piano Ambientale prevede il solo censimento e non la scheda di approfondimento. Per quanto riguarda la scheda CS 17, si specifica che la scheda urbanistica di dettaglio n. 19 contenuta nell'allegato N alle N.T.A. del P.A., riconosce l'area nella quale è sita l'attività come Zona di Urbanizzazione Controllata. Tale scheda è stata recepita dalla zonizzazione del P.I. come ZTO D1. In ragione di ciò l'attività Foffano risulta essere non più K1 ma K2 (aree produttive in zona propria ma site in prossimità del Fiume Sile). La scheda K1 CS 17 integrativa viene quindi stralciata.

Le schede L

Gli allevamenti zootecnici da migliorare e/o da riconvertire sono stati individuati dal Piano Ambientale con apposita scheda L, implementata dal PI con apposita scheda integrativa.

Gli allevamenti schedati sono:

1. 161 – Zanetti
2. 167 – Rossetto
3. 168 – Masoch

Rispetto alla tavola dell'azonamento è da evidenziare che esistono delle incongruenze tra Piano Ambientale e Piano degli Interventi. Tali incongruenze sono di diverso tipo:

- aree per le quali il Piano Ambientale prevede Zone di Urbanizzazione Controllata e il Piano degli Interventi prevede aree agricole. In questi casi il P.I. risulta più restrittivo del Piano Ambientale. Lo strumento urbanistico comunale infatti non recepisce, in questo primo P.I., tutte le Zone di Urbanizzazione Controllata poiché non compatibili con le previsioni di sviluppo del comune, con le dinamiche demografiche e con il dimensionamento di piano. Il Piano degli Interventi risulta infatti essere di durata quinquennale e le previsioni di sviluppo inserite nel piano devono esaurirsi in questo intervallo di tempo.
- aree per le quali il Piano Ambientale prevede zona agricola mentre il P.I. prevede aree residenziali, aree produttive o aree a standard. Queste sono principalmente discrasie ereditate dal PRG vigente e sono legate ad errori del Piano Ambientale stesso. Si tratta infatti di aree già previste dal PRG vigente prima della redazione e dell'entrata in vigore del Piano Ambientale. Il P.I. ha quindi confermato le previsioni del PRG vigente e tali discrasie potranno essere risolte attraverso una Variante al Piano Ambientale, previa concertazione con l'Ente Parco.
- errori cartografici. Esistono inoltre alcune discrasie legate al passaggio di scala (dalla scala 1:10.000 del Piano Ambientale alla scala 1:5.000 o 1:2.000 del Piano degli Interventi). In questi casi, in ragione della scala di maggior dettaglio del P.I. e dell'aggiornamento cartografico effettuato in fase di redazione del piano, si tengono corretti i perimetri del P.I.

Accordi di programma tre Ente Parco e Comune

L'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano Ambientale prevedono la possibilità di predisporre degli accordi di programma tra Ente Parco e Amministrazioni Comunali ai fini del coordinamento degli interventi attuabili nel territorio del Parco e per il perseguimento degli obiettivi definiti dal Piano Ambientale stesso.

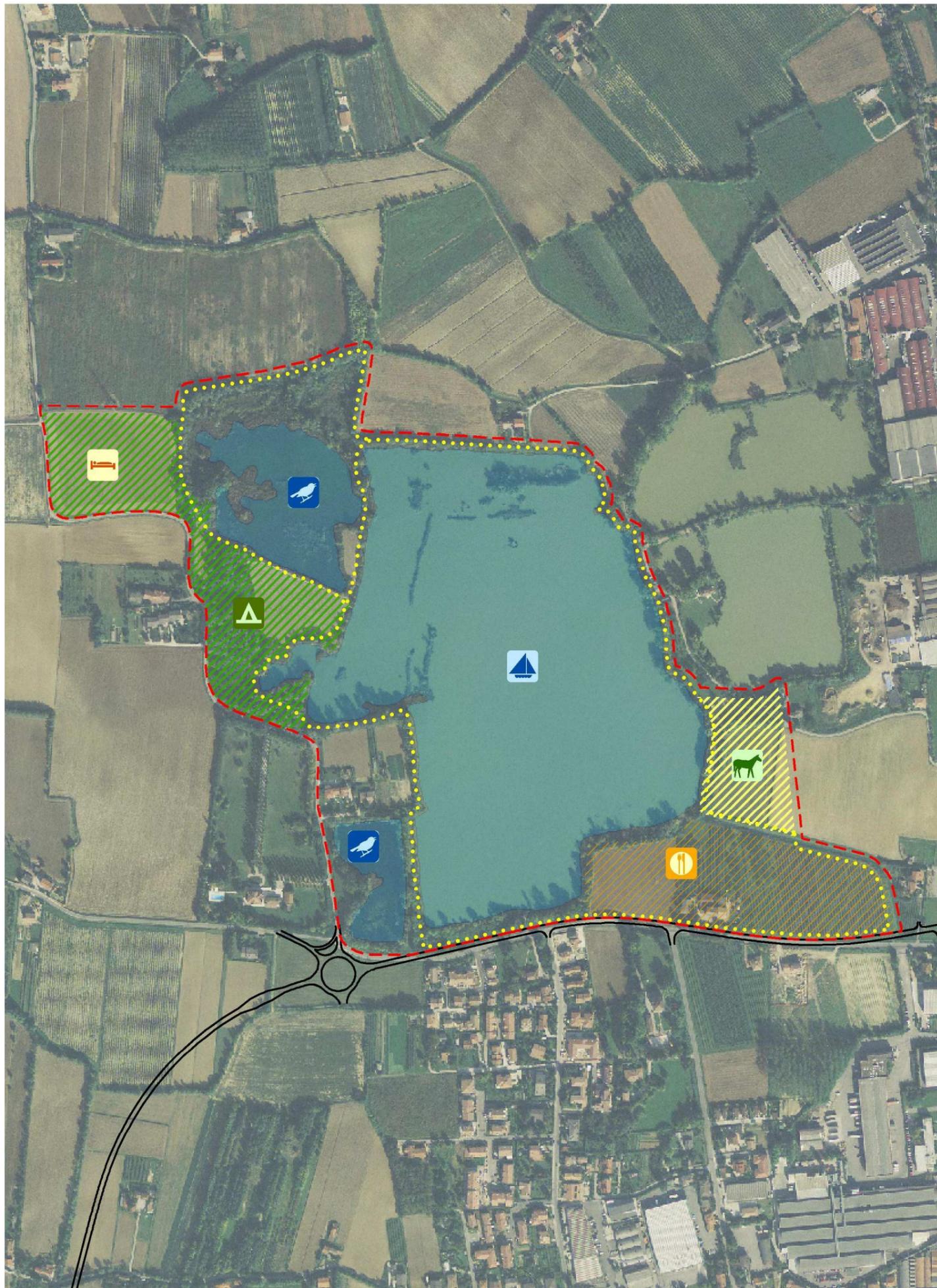
L'Amministrazione di Casale sul Sile individua nel territorio delle ex-cave Laghetti l'ambito prioritario per azioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica e di valorizzazione turistica; all'interno di tale ambito potranno essere sviluppate una serie di azioni coordinate riguardanti, tra gli altri:

- il tema della tutela ambientale;
- il tema della fruibilità e dell'accessibilità;
- il tema della ricettività;
- il tema della didattica e dell'educazione ambientale;
- il tema dello sport, tempo libero e degli spazi ricreativi.

Il raggiungimento degli obiettivi e l'attuazione degli interventi da realizzare nell'ambito in oggetto, saranno perseguiti attraverso un accordo di programma tra Ente Parco e Amministrazione Comunale ai sensi del seguente comma 1, art. 7 della L.R. 11/04: *"Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni. I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo di programma"*.

Tale accordo di programma dovrà inoltre essere esteso ai privati proprietari dei terreni e degli immobili che ricadono all'interno dell'ambito di intervento ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 che prevede che *"I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico"*.

L'accordo di programma dovrà implementare quanto definito nello schema allegato, nel rispetto dei tempi e degli obiettivi previsti dai diversi soggetti firmatari dell'accordo.



Localizzazione

Via Cave – Via Vecchia Trevigiana

Descrizione e caratteristiche dell'area

L'area è sita a nord-ovest del centro abitato di Casale; il limite sud dell'ambito è rappresentato dalla viabilità in progettazione che dovrà collegare la provinciale Jesolana alla provinciale Schivonia evitando l'attraversamento del centro di Casale soprattutto da parte del traffico pesante.

L'area è caratterizzata da un alto potenziale ambientale e paesaggistico con una vocazione legata al turismo a basso impatto ambientale. E' un'area di ex cava in cui più del 50% dell'intero ambito è attualmente destinato a bacino idrografico.

L'ambito è ricompreso all'interno di un'area che il PAT definisce come "Ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale", elemento centrale del progetto urbano di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema comunale.

Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è la bonifica dell'intero ambito, parzialmente utilizzato come discarica abusiva, e la sua valorizzazione attraverso la realizzazione di interventi di fruizione a basso impatto ambientale in coerenza con le modalità ed i principi del turismo sostenibile. E' prevista la realizzazione di: un centro ippico; un percorso a cavallo; un percorso ciclo-pedonale; un approdo per attività nautica a basso impatto ambientale; un Bad&Breakfast; un camping-fattoria didattica; un ristorante con annessa locanda.

Prescrizioni particolari

Il comparto è soggetto a Piano Urbanistico Attuativo unitario.

- Bacini idrografici: si prescrive che nelle due aree indicate in planimetria come "ambito da rinaturalizzare" sia mantenuta e valorizzata la vegetazione naturale con possibilità di evoluzione naturaliforme. Nell'area indicata come "ambito per la valorizzazione sportiva" potrà essere svolta attività sportiva limitatamente alla pesca sportiva e all'utilizzo di barche elettriche o barche a vela e comunque non a motore.
- Centro equestre: potrà essere realizzato un centro ippico, di livello amatoriale, con connessa realizzazione di un percorso ippico parallelo al percorso ciclo-pedonale. Nell'ambito del centro equestre, le attività sviluppabili dovranno essere ricomprese tra le seguenti: passeggiate a cavallo, ippoterapia, attività didattica e corsi a diversi livelli (lezioni di equitazione, lezioni di approccio al cavallo/pony, lezioni di volteggio a cavallo, ...).
- Bad&Breakfast: potrà essere realizzata una struttura, con caratteristiche costruttive a basso impatto ambientale e paesaggistico, per ospitare un massimo di 20 persone
- Camping-fattoria didattica
- Ristorante-locanda

LEGENDA

- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
|  | Ambito Soggetto a Intervento Unitario |  | Ambito B&B |
|  | Specchi d'acqua |  | Ambito Ristorante-Locanda |
|  | Ambito per la valorizzazione sportiva |  | Ambito Campeggio e fattoria didattica |
|  | Ambito da rinaturalizzare |  | Viabilità di progetto |
|  | Ambito Centro Equestre |  | Percorso ciclopedonale |

scala 1: 6.000

2.2 I CONTENUTI E LE PRESCRIZIONI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il 30 giugno 2008 è stato adottato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 25/66401 il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, che conclude il percorso progettuale, di confronto e concertazione avviato con il "Documento Preliminare" nel 2005 e proseguito con il "Progetto Preliminare" e il "Documento di Piano".

La documentazione del Piano, articolata secondo le tematiche individuate dalla L.R. 11/2004 e dagli Atti di Indirizzo regionali, contempla anche il "Rapporto Ambientale" e la "Sintesi non Tecnica" redatti ai sensi della Direttiva n. 2001/42/CE inerente la Valutazione Ambientale Strategica.

Il Piano tratta tutti i diversi ambiti che caratterizzano e interessano il territorio provinciale:

- un'ampia zona della provincia con aree di alto livello naturalistico, valenze che sono utilizzabili
- anche dal punto di vista turistico;
- la varietà del paesaggio;
- il sistema delle acque;
- un livello socio-economico abbastanza elevato (industria, agricoltura e turismo);
- un notevole patrimonio di valori architettonico-monumentali;
- la varietà e tipicità dei prodotti agricoli.

Obiettivi del PTCP

Nel documento preliminare del PTCP erano stati individuati una serie di obiettivi generali, essi sono stati definiti sulla base di:

- programmi politici;
- indicazioni (direttive) di altri piani di livello superiore;
- norme;
- analisi territoriali-ambientali.

Dall'analisi del quadro conoscitivo, e dai segnali che derivano dai cittadini, arriva l'indicazione che il futuro della Provincia deve tener conto della necessità di un riassetto territoriale, teso a fornire un quadro di sviluppo urbanistico equilibrato e sostenibile, in grado di ridurre il consumo di suolo e di aree. Gli obiettivi specifici individuati nel Documento Preliminare e ripresi dal Progetto Preliminare del PTCP sono stati integrati alla luce dei contributi

pervenuti; essi sono stati collegati agli obiettivi strategici indicati dal nuovo PTRC che si indirizzano in 6 assi strategici:

- Asse 1: uso del suolo;
- Asse 2: biodiversità;
- Asse 3: energia, risorse e ambiente;
- Asse 4: mobilità;
- Asse 5: sviluppo economico;
- Asse 6: crescita sociale e culturale.

A ciascun obiettivo strategico sono stati associati gli obiettivi operativi individuati dal PTCP.

I contenuti del Piano sono articolati per sistemi. Di seguito si riportano sinteticamente gli elementi di interesse presenti nel Comune di Casale sul Sile, come evidenziato dalle cartografie associate a ciascun sistema. Va evidenziato che ogni carta si suddivide in diverse tavole tematiche.

1. CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

- tav. 1.1 – Aree soggette a tutela

La tavola individua sia le aree di notevole interesse pubblico (ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 136 – ex Legge 1497/39) che le aree tutelate per legge (ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 142 – ex Legge 1497/39).

Vengono quindi evidenziati l'ambito del Parco del Sile, i corsi d'acqua Fiume Sile, Scolo Serva, Scolo Bigonzo, sottoposti a vincolo paesaggistico (ex L. 431/85) e le zone umide previste dal DPR 448/76

- tav. 1.2 – Pianificazione di livello superiore

Vengono individuati i centri storici delle frazioni di Lughignano e Casale

- Tav. 1.3 – Aree naturalistiche protette

Viene individuata la Rete Natura 2000 con il Sito di Interesse Comunitario (SIC) – Direttiva Habitat 92/43/CE e la Zona di Protezione Speciale (ZPS) – Direttiva Uccelli 79/409/CE all'interno dell'ambito del Parco del Sile

- Tav. 1.4 – Vincoli militari e infrastrutturali

La tavola individua le reti tecnologiche lineari (elettrodotti e metanodotti) e la viabilità di livello provinciale.

2. CARTA DELLE FRAGILITA'

- Tav. 2.1 – Aree soggette a dissesto idrogeologico e fragilità ambientale

Dal punto di vista delle aree soggette a dissesto idrogeologico sono individuati:

Reticolo idrografico

Aree di pericolosità idraulica moderata P1 - da piene storiche

Area a pericolosità ridotta P0

Orlo di scarpata di erosione o di terrazzo fluviale

- Tav. 2.2 – Aree soggette ad attività antropiche

Dal punto di vista delle attività antropiche, la tavola individua una cava attiva ed una cava passiva site entrambe al limite sud-est del territorio comunale, al confine con Quarto d'Altino e Mogliano. E' inoltre segnalata una discarica esaurita a Est dell'Autostrada A27.

Sono individuati 3 depuratori pubblici con potenzialità compresa tra 2.000 e 10.000 A.E., uno sito a Lughignano e due siti a Conscio.

Nella tavola vengono inoltre identificate nuovamente le reti tecnologiche e la classificazione tecnico funzionale della viabilità esistente.

- Tav. 2.3 – Rischio di Incidente Industriale Rilevante

La tavola evidenzia le zone di incompatibilità ambientale assoluta, comprendendo tra queste:

i beni paesaggistici ed ambientali;

le aree boscate

la cave attive ed estinte (con fascia i rispetto pari a 150 m)

i pozzi di captazione (con fascia i rispetto pari a 200 m)

le aree a pericolosità idraulica

Sono inoltre evidenziate le aree produttive confermate dal PTCP e quindi ampliabili. Queste sono l'area del Parco Tematico a sud di Casale e l'area produttiva sita tra Casale e Lughignano, lungo la Provinciale Jesolana in prossimità delle ex-cave Laghetti.

- Tav. 2.4 – Carta delle aree a rischio archeologico

La tavola individua a Casale, a Lughignano e a Conscio dei siti a rischio archeologico con relativo codice di riferimento. Casale sul Sile viene riconosciuto come centro storico a rischio archeologico.

- Tav. 2.5 - Fasce filtro

In questa tavola vengono individuate le aree dove localizzare preferibilmente le fasce filtro. Per il territorio di Casale sono identificate le aree a vulnerabilità del suolo media.

Sono inoltre evidenziate le zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR 13/03/1976 n. 448 e le stazioni di monitoraggio e indicazioni su stato ambientale dei corsi d'acqua per le relative stazioni

3. SISTEMA AMBIENTALE NATURALE

- Tavola 3.1 – Carta delle reti ecologiche

La tavola rappresenta sia la rete ecologica che gli ambiti ed elementi di interesse naturalistico ed ambientale.

Gli elementi di interesse individuati nel territorio di Casale sul Sile sono le aree SIC e ZPS comprese all'interno del Parco del Fiume Sile, l'ambito del Parco stesso, la zona umida (ai sensi del DPR 448/76) a nord di Casale e le aree di cava.

Dal punto di vista della rete ecologica, sono presenti:

- o Aree nucleo in prossimità del Fiume Sile
- o Aree di connessione naturalistica sia lungo il corso del Fiume Sile che nell'area delle ex-cave Laghetti
- o Le fasce tampone localizzate intorno alle aree di connessione, alle aree nucleo e ai corridoi ecologici
- o Corridoi ecologici secondari, principalmente lungo lo Scolo Rigolo fino all'area delle ex-cave Laghetti
- o Stepping zone sia in prossimità delle ex-cave Laghetti che lungo il Sile
- o I varchi in particolare in direzione del Sile

È inoltre evidenziato il sistema infrastrutturale individuando la classificazione tecnico funzionale della viabilità esistente e la viabilità di progetto e in fase di realizzazione.

- Tav. 3.2- Livelli di idoneità faunistica

Nel territorio di Casale sul Sile sono individuati i seguenti livelli di idoneità faunistica:

Ottimo

Buono

Medio

Scarso

Nulla

4. SISTEMA INSEDIATIVO – INFRASTRUTTURALE

- Tavola 4.1 – Sistema insediativo e infrastrutturale

La tavola evidenzia il sistema infrastrutturale stradale, il sistema produttivo ed il sistema logistico.

Dal punto di vista della viabilità sono individuati gli assi stradali principali, con loro classificazione tecnico-funzionale e la viabilità di progetto. In particolare nel territorio di Casale è individuata la viabilità complementare al Passante di Mestre, che comprende sia la viabilità di bypass del centro di Casale che il Terraglio est.

Per quanto riguarda il sistema produttivo, vengono individuate due aree produttive confermate ed ampliabili, l'area del Parco Tematico a sud di Casale e l'area produttiva sita tra Casale e Lughignano, lungo la Provinciale Jesolana in prossimità delle ex-cave Laghetti.

- *Tavola 4.2 (IV) – Carta dei Centri Storici*

In questa tavola il Centro Storico di Casale è individuato come Centro Storico di grande interesse e con valenza archeologica, mentre quelli di Massiego, Lughignano e Conscio come Centri Storici di medio interesse.

- *Tav. 4.3 (XIII) – Carta delle Ville venete, Complessi ed Edifici di pregio architettonico*

Sono individuati in questa tavola:

il perimetro dei Centri Storici di Casale e Lughignano

le Ville Venete e loro pertinenze

i complessi ed edifici di pregio architettonico segnalati dal Comune come vincolati

i complessi ed edifici di pregio architettonico segnalati dal Comune con grado di protezione di 2° livello

i complessi e gli edifici di archeologia industriale (Fomace Bertoli a Lughignano).

- *Tav. 4.4 – Carta delle Ville Venete, Complessi ed Edifici di pregio architettonico di interesse provinciale*

Nel Comune di Casale sono segnalati come contesti figurativi Villa Gabbianelli a Lughignano e la Torre Carrarese a Casale.

- *Tav. 4.5 – Mobilità sostenibile – Ambiti urbano rurale*

Nella tavola vengono individuati:

i percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto di livello comunale

i percorsi ciclo-pedonali Bici in Vacanza e i percorsi ciclo-pedonali di livello provinciale

i percorsi ciclo-pedonali GiraSile e i percorsi ciclo-pedonali di livello provinciale

La rete ecologica suddivisa in Aree nucleo e fasce tampone

La presenza di agriturismo

- *Tav. 4.6 – Percorsi turistici individuati dal Piano Territoriale Turistico*

Per il territorio di Casale sul Sile, in questa tavola viene solo riportato il percorso ciclo-pedonale Bici in Vacanza, comunque già individuato nella tavola precedente (Tav. 4.5)

- *Tav. 4.7 – La Grande Treviso – Il sistema dei parchi*

In questa tavola vengono ripresi alcuni temi già presenti nelle precedenti cartografie:

L'ambito del Parco del Sile

Le aree nucleo, le aree di connessione naturalistica e le fasce tampone
I corridoi ecologici secondari
Le aree condizionate dall'urbanizzato
Le aree di cava (sia attive che estinte)
Le principali infrastrutture viarie esistenti e di progetto
La rete dei percorsi ciclo-pedonali di interesse provinciale
Le stepping stone

5. SISTEMA DEL PAESAGGIO

- *Tav. 5.1- Carta geomorfologica della Provincia di Treviso e Unità di Paesaggio*

In questa tavola vengono rappresentate:

Aree a pericolosità

Paleoalveo o fascia di elevata umidità
Orlo di scarpata di erosione o di terrazzo fluviale
Dosso fluviale
Sabbia e ghiaia in bassa pianura
Cave

Unità geomorfologiche

Sile

Rilievi di hogback

Unità di paesaggio

P5

F4

3. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

L'art. 18 della L.R. 11/04 prevede la redazione del Documento del Sindaco come prima fase della redazione del PI. Tale documento è stato presentato dall'Amministrazione Comunale di Casale sul Sile in apposita seduta del Consiglio Comune tenutasi il 06.12.07 .

In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di piano. Di seguito vengono richiamate le linee guida, suddivise per ambiti e temi, espresse nel Documento Preliminare che sono state di riferimento per la redazione dello strumento urbanistico comunale, in coerenza con quanto definito dal PAT.

Il territorio costruito

- l'individuazione delle aree e degli interventi da assoggettare a perequazione urbanistica e relativa definizione dei parametri urbanistici,
- la definizione della quota di edificabilità e delle aree da riservare al credito edilizio;
- la determinazione della quota di edificabilità da riservare per finalità compensative negli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo e nelle aree di ristrutturazione urbanistica;
- la verifica delle destinazioni d'uso presenti e previste in zona residenziale e dei livelli di ammissibilità in termini di valori assoluti o percentuali;
- la rivisitazione delle modalità di intervento edilizio sui fabbricati di interesse storico e dei relativi gradi di intervento;
- la modifica delle modalità di intervento urbanistico nel centro storico mediante la rivisitazione delle schede di piano, delle loro prescrizioni e indirizzi;
- la previsione di interventi di riqualificazione del capoluogo e delle frazioni anche attraverso l'eventuale previsione di trasferimento e ricollocazione delle attività produttive incompatibili con il tessuto urbano, nonché attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe;
- la precisazione delle modalità di trattamento delle acque piovane, e l'individuazione degli interventi edilizi subordinati all'attivazione di dispositivi per la raccolta delle acque meteoriche;
- la ridefinizione dei perimetri di zone residenziali e/o produttive;
- la promozione dell'edilizia sostenibile e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia;

Il territorio aperto e l'ambiente

- adeguamento del piano comunale agli indirizzi del Piano Ambientale, e ripartizione del territorio in ambiti omogenei attribuendo a ciascuno corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica ed ambientale;
- recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, e regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso;
- regolamentazione di attività esistenti in zona impropria, estranee all'attività del settore primario, ma con esso compatibili,

- regolamentazione dello sviluppo turistico-ricettivo, attraverso attività ricettive minori, soprattutto nell'ambito del Parco Sile,
- riorganizzazione di insediamenti produttivi incompatibili, dismessi o in via di dismissione, con la zona agricola attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe finalizzate alla loro riconversione e/o rilocalizzazione,
- riqualificazione delle aree "ex-cava",
- promozione dell'edilizia sostenibile e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia;
- regolamentazione delle strutture ed impianti funzionali all'attività agricola ma non riconducibili alle categorie dell'edilizia abitativa, degli annessi rustici e degli allevamenti.

Le infrastrutture e i servizi

- incentivazione della perequazione urbanistica per la realizzazione delle opere di interesse pubblico generale connessa con l'attuazione degli interventi privati,
- verifica dei fabbisogni delle infrastrutture di interesse pubblico (scolastiche, sanitarie, culturali, sportive, ...) rispetto a quelle esistenti in relazione alle dinamiche demografiche,
- promozione di forme di mobilità alternative attraverso il recupero e valorizzazione di percorsi e di itinerari storici, artistici e ambientali,
- individuazione di interventi di completamento e riorganizzazione della viabilità comunale,
- individuazione delle opere di mitigazione ambientale delle principali infrastrutture, delle norme di tutela per la salvaguardia degli insediamenti limitrofi,
- verifica delle sovrapposizioni normative e cartografiche tra le fasce di rispetto e gli insediamenti esistenti.

L'apparato normativo

- la rivisitazione della normativa sulle zone residenziali e industriali esistenti e di completamento;
- l'adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;
- l'introduzione di nuove definizioni di parametri edilizi ed urbanistici (vedi ad es. superficie permeabile), e delle relative modalità di calcolo (vedi ad es. parcheggi);
- la ridefinizione delle modalità e dei parametri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- la definizione degli interventi di bio-architettura e le modalità di incentivazione;
- i nuovi criteri di limitazione di mini appartamenti e monolocali;
- la regolamentazione degli interrati in relazione al rischio idraulico;
- la regolamentazione dei manufatti minori che non generano volumi o superfici;
- la definizione delle distanze e delle fasce di rispetto stradale in relazione all'applicazione del Codice della Strada ;
- la definizione e modalità di computo degli impianti tecnologici;
- la definizione delle modalità di attuazione delle previsioni di tutela (archeologia industriale, ambientale ecc) in relazione alle indicazioni del P.A.T.;
- la ridefinizione delle modalità d'intervento per gli edifici vincolati coerenti con i gradi di protezione.

4. CONTENUTI ED ELABORATI DI PIANO

Il Piano degli Interventi di Casale sul Sile si colloca in una stagione di sperimentazione della nuova Legge Urbanistica Regionale e rappresenta la seconda tappa (dopo il PAT) che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Comunale.

Requisito della redazione del piano è stato innanzi tutto quello della chiarezza. Il PI infatti, come strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, deve presentare un linguaggio ordinato e comprensibile sia a livello grafico che normativo senza il rischio di creare dubbi a livello procedurale sia per gli uffici comunali che per i tecnici e i privati cittadini che operano nel territorio comunale.

Il P.I. si inserisce in una strumentazione comunale caratterizzata da diversi piani di settore con i quali ha dovuto relazionarsi entro i limiti dei rispettivi campi d'azione. In particolare sono già stati approvati o sono in corsi di redazione/revisione i seguenti piani di settore:

- il Piano Antenne
- il Piano delle Acque
- il Piano di Protezione Civile
- il Piano della Viabilità
- il Piano di Zonizzazione Acustica

Nel percorso di revisione del Piano Regolatore Comunale, il P.I. ha affrontato alcune tematiche prioritarie ed alcuni strumenti innovativi introdotti dalla L.R. 11/04:

1. la perequazione, il credito edilizio e la compensazione urbanistica
2. la revisione dei parametri legati alla valutazione delle aree a standard
3. la valorizzazione ed il recupero del centro storico
4. l'adeguamento alle nuove normative sui vincoli di carattere ambientale e tecnologico
5. il recupero del patrimonio edilizio esistente sia in zona agricola che nelle aree centrali

4.1 I VINCOLI ED IL SISTEMA AMBIENTALE

La redazione del Piano degli Interventi si è basata anche su una verifica e ridefinizione dei vincoli tecnologici, ambientali e monumentali. In particolare i vincoli determinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 divisi in:

- vincolo paesaggistico (ex L. 1497/39) che comprende l'ambito del Parco del Sile

- vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua (ex L. 431/85) che comprende il Fiume Sile, lo Scolo Bigonzo, lo Scolo Serva. Tale vincolo paesaggistico è stato ridefinito escludendo dagli ambiti vincolati "le zone A, B e - limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione alle altre zone, come delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2-4-1968, n. 1444, e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ai centri edificati perimetrati ai sensi dell'art. 18 della legge 22-10-1971, n. 865";
- vincolo monumentale (ex L. 1089/39) che comprende gli immobili vincolati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e le relative pertinenze. Tali immobili vincolati sono:

DENOMINAZIONE	DECRETO DI VINCOLO
Chiesa Parrocchiale di Lughignano	L.304/1909 con Provvedimento di Notifica del 30.05.1923
Villa Corner Padoan Dall'Aglio, ora Gabbianelli	L.1089/1939 con D.M. 19.11.1947
Zona di rispetto a Villa Corner Padoan Dall'Aglio, ora Gabbianelli	L.1089/1939 con D.M. 18.11.1964
Casa Bembo Caliarì ed annesso oratorio	L.1089/1938 con Declaratoria n.8402 del 15.12.1948
Villa Mantovani Orsetti	L.1089/1939 con D.M. 21.04.1964
Ca' Polverini	L.1089/1939 con D.M. 16.10.1970
Complesso costituito da villa, casa colonica, stalla con portico, fienile e scoperto	L.1089/1939 con D.M. 15.01.1981
Area rispetto complesso costituito da villa, casa colonica, stalla con portico, fienile e scoperto	L.1089/1939 con D.M. 08.04.1981
Ex Municipio	L.1089/1939 con Declaratoria n.3063 del 19.07.1984
Villa Irene	L.1089/1939 con D.M. 16.09.1985
Torre di Casale	L.1089/1939 con D.M. 16.09.1985
Chiesa Natività di Maria (Conscio)	L.1089/1939 con Declaratoria n.7184 del 13.12.1985
Villa Frezza, già Malipiero, Veronesi	L.1089/1939 con D.M. 04.01.1997

- gli edifici esterni ai centri storici e vincolati con grado di protezione;
- la servitù idraulica che, oltre al Fiume Sile, lo Scolo Bigonzo e lo Scolo Serva, riguarda principali canali consortili di seguito elencati:
 - a) lo Scolo Rigolo
 - b) lo scolo Vecchio Carmason
 - c) il canale CUA1
 - d) il fosso Capitello
 - e) il collettore Sile-Zero
 - f) il canale consortile ad Ovest dell'ATO 10;

- g) il canale consortile tra via Schiavonia e lo Scolo Serva ad Est della A27;
- h) il canale consortile tra via Schiavonia e lo Scolo Serva a sud della rotatoria n. 3 dell'int. 35 (opere complementari al Passante);

Va specificato che tale fascia di rispetto non è individuata nelle tavole di piano, ma sono solo indicati i canali consortili che ne vanno soggetti.

Dal punto di vista della Rete Natura 2000, sono individuati l'ambito "Fiume Sile: Sile Morto e ansa a S. Michele Vecchio" come Zona a Protezione Speciale (ZPS) e l'ambito "Fiume Sile da Treviso Est a San Michele Vecchio" come Sito di Importanza Comunitaria (SIC).

I vincoli tecnologici individuati sono relativi a:

- elettrodotti. La fascia di rispetto rappresentata nelle tavole di piano è indicativa in quanto quella corretta ai sensi del D.M. 29/05/2008 dovrà essere comunicata dall'ente gestore congiuntamente ai dati utilizzati per il calcolo della stessa. In territorio comunale sono presenti due elettrodotti da 132 kV (Meduno-Villabona e Spinea-Fossalta), due da 220 kV (Scorzè-Treviso e Salgareda-Treviso) e uno da 380 kV (Salgareda-Venezia);
- depuratori. Sono confermate le fasce di rispetto individuate negli elaborati del PAT, ad esclusione dell'eliminazione della fascia di rispetto del depuratore dismesso a Casale sul Sile;
- cimiteri. Le fasce di rispetto dei 3 cimiteri sono state modificate rispetto a quelle del P.I. vigente. In particolare a per il Cimitero di Casale è stata applicata una leggera riduzione nella parte nord della fascia di rispetto, ad est della Scuola Montenero in quanto ritenuta sovradimensionata rispetto alle esigenze comunali e per la prossimità con residenza e servizi. L'ambito Fb del cimitero di Lughignano è stato ampliato fino a ricomprendere l'intero sedime attualmente utilizzato a cimitero con conseguente ampliamento della relativa fascia di rispetto in direzione del Fiume Sile. La fascia di rispetto del cimitero di Conscio è stata ridotta, nella sola porzione a est e al di là di Via Peschiere, ai minimi di legge (50 mt) in quanto l'ampliamento del cimitero avverrà nel lato opposto (ovvero verso ovest) mentre la parte in riduzione potrà aumentare la volumetria della ZTO B esistente;
- metanodotto. Sono stati inseriti i tracciati esistenti e di progetto della SNAM con le relative fasce di rispetto;
- strade. E' stata verificata ed aggiornata la classificazione delle strade come segue:
 - o strade di tipo A: Autostrada A27 VE-BL e Autostrada A4 "Passante di Mestre"
 - o strade di tipo C. Sono classificate strade di tipo C le strade provinciali esistenti: n. 67 "Jesolana", n. 63 "Schiavonia", n. 64 "Zermanese" e la viabilità complementare al Passante cioè la Strada Provinciale "Terraglio Est" (di progetto), e la viabilità di Bypass del centro di Casale sul Sile (viabilità che collega la Provinciale Jesolana alla Provinciale Schiavonia passando per Via delle Cave);

- strade di tipo E: Strade comunali locali, Strade locali (tipo F), Strade urbane di quartiere, Strade vicinali, Strade interpoderali con caratteristiche ambientali.

Va precisato che la fascia di rispetto dell'autostrada A27 è stata modificata in concertazione con Autostrade per l'Italia in quanto sono stati ricompresi nell'area di proprietà demaniale anche gli ambiti per la realizzazione delle aree di servizio sia in direzione Nord che in direzione Sud. La fascia di rispetto autostradale vale anche sopra i perimetri delle ZTO mentre le altre fasce di rispetto stradali si interrompono sul perimetro di zona.

Il P.I. ha inoltre effettuato un rilievo degli allevamenti di una certa consistenza censiti in territorio comunale:

Num	Ragione sociale	Via	Attività produttiva	Capi potenziali	Capi presenti
1	Lagira Massimiliano	Via Angeli, 19	Allevamento bovini carne	140	85
2	Rossetto Enrico	Via S. Francesco	Allevamento bovini carne	65	57
3	Az. Agr. Battilana Carraretto	Via Casoni, 4	Allevamento bovini riproduzione	75	54
4	De Marchi Giuseppe	Via Peschiere, 99	Allevamento bovini riproduzione	34	33
5	Furlan Giuseppe	Via Schiave, 5	Allevamento bovini riproduzione	22	21
6	Battilana Fratelli	Via Bigone, 49	Allevamento bovini riproduzione	85	81
7	Morello Flavio	Via Riviera Fornaci, 10	Allevamento bovini riproduzione	52	47
8	Polloni Valerio	Via Vicinale Rivalta, 9	Allevamento bovini riproduzione	110	101
9	Scattolin Tommaso	Via S. Michele, 64	Allevamento bovini riproduzione	20	14
10	Scattolin Epifanio e Tommaso	Via S. Michele, 64	Allevamento bovini riproduzione	26	20
11	Trabucco Adriano	Via Vecchia Trevigiana, 20	Allevamento bovini riproduzione	64	51
12	Zanata Lorenzo	Via Chiesa, 35/a	Allevamento bovini riproduzione	30	31
13	Andreola Evano	Via Marconi, 63	Allevamento bovini riproduzione	38	26
14	Immobiliare Scarri di Scardellato Ing. Arrigo	Via Valli, 13	Allevamento bovini riproduzione	14	14

Dopo un rilievo su campo, è stato cautelativamente individuato come allevamento di carattere intensivo (classe 1) solo il numero 1; il P.I. ha in ogni modo definito una fascia di rispetto di 50 mt entro i quali non potrà essere realizzata edificazione di tipo residenziale per tutti gli allevamenti censiti. Non risulta invece più attivo l'allevamento n. 13 di "Andreola Evano". Del rilievo effettuato sul territorio si dà evidenza della seguente tabella di sintesi:

Cod. Azienda	Attività produttiva	Cap. potenziale (n.)	Capi presenti	Peso medio (Kg)	Unità foraggere necessarie	Peso vivo allevato (t)	Corpo aziendale (ha)	Peso vivo aziendale teorico smaltibile (T)	Unità foraggere teoriche producibili
1	Allevamento bovini da carne	140	100	600	210000	60	6	24	120000
2	Allevamento bovini da carne	65	60	550	150000	33	40	160	800000
3	Allevamento bovini da riproduzione	75	50	400	125000	20	15	60	300000
4	Allevamento bovini da riproduzione	34	30	400	75000	12	11	44	220000
5	Allevamento bovini da riproduzione	22	21	400	52500	8.4	7	28	140000
6	Allevamento bovini da riproduzione	85	62	400	155000	25	25	100	500000
7	Allevamento bovini da riproduzione	52	47	400	117500	19	7	28	140000
8	Allevamento bovini da riproduzione	110	100	400	250000	40	20	80	400000
9	Allevamento bovini da riproduzione	20	1	400	2500	0.4			
10	Allevamento bovini da riproduzione	26	40	400	100000	16	8	82	160000
11	Allevamento bovini da riproduzione	64	51	400	127500	20	12.5	50	250000
12	Allevamento bovini da riproduzione	30	30	400	75000	12	11	44	220000
13	Allevamento bovini da riproduzione	38	26		65000				0
14	Allevamento bovini da riproduzione	14	16	400	40000	6.4	7	28	140000

Rapporto produzione propria – consumo annuale	Alimenti prodotti in azienda (%)	Rapporto produzione propria – consumo annuale	Alimenti prodotti in azienda (%)	Alimenti acquistati (%)	Tipologia stabulazione	Sistema di ventilazione	Sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni	Classificazione allevamento
1	Allevamento bovini da carne	0.57	70	30 (soia-mais-crusca)	Stabulazione su lettiera	Areazione naturale	Vasche scoperte	Intensivo
2	Allevamento bovini da carne	5.33	80	20	Stabulazione su lettiera	Areazione naturale	Concimaia scoperte	Non intensivo
3	Allevamento bovini da riproduzione	2.40	90	10	Stabulazione su lettiera	Areazione naturale	Concimaia scoperte	Non intensivo
4	Allevamento bovini da riproduzione	2.93	80	20	Grigliato con ricircolo delle deiezioni deodorizzate	Areazione naturale	Vasche scoperte	Non intensivo
5	Allevamento bovini da riproduzione	2.67	70	30	Stabulazione su lettiera	Areazione naturale	Concimaia scoperte	Non intensivo
6	Allevamento bovini da riproduzione	3.23	90	10	Stabulazione su lettiera	Areazione naturale	Concimaia scoperte	Non intensivo
7	Allevamento bovini da riproduzione	1.19	90	10	Stabulazione su lettiera	Areazione naturale	Concimaia scoperte	Non intensivo
8	Allevamento bovini da riproduzione	1.60	90	10	Stabulazione su lettiera	Areazione naturale	Concimaia scoperte	Non intensivo
9	Allevamento bovini da riproduzione				Stabulazione su lettiera	Areazione naturale	Concimaia scoperte	Non intensivo
10	Allevamento bovini da riproduzione	1.60			Stabulazione su lettiera	Areazione naturale	Concimaia scoperte	Non intensivo
11	Allevamento bovini da riproduzione	1.96	90	10	½ Stabulazione su lettiera_½ grigliato con pulizia per traccimazione	Areazione naturale	Concimaia scoperte/vasche scoperte	Non intensivo
12	Allevamento bovini da riproduzione	2.93	90	10	Stabulazione su lettiera	Areazione naturale	Concimaia scoperte	Non intensivo
13	Allevamento bovini da riproduzione	0.00			Stabulazione su lettiera	Areazione naturale	Concimaia scoperte	
14	Allevamento bovini da riproduzione	3.50	90	10	Stabulazione su lettiera	Areazione naturale	Concimaia scoperte	Non intensivo

Nella tavola dei vincoli sono inoltre evidenziati:

- gli edifici con grado di protezione vincolati dal P.I.. I gradi di protezione vanno da un 1 a 3, dove 1 rappresenta la massima tutela e 3 la minore;
- le aree boscate;
- gli edifici non funzionali alla conduzione del fondo, dismessi e/o abbandonati;
- i percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto;
- il percorso GiraSile esistente e di progetto.

4.2 LE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE DAL P.I.

Le tavole della zonizzazione sono state redatte su due scale:

- in scala 1:5.000 per rappresentare tutto il territorio comunale
- in scala 1:2.000 per rappresentare le zone significative (Casale, Lughignano e Conscio)

Negli elaborati dello zoning in scala 1: 5.000, viene rappresentato:

- il sistema della residenza, della produzione e dei servizi attraverso la suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee, in conformità con le linee di sviluppo previste dal PAT. Per la frazione di Casale, questo primo P.I. ha scelto come area di espansione prevalente quella indicata dal PAT nella parte sud del territorio, rimandando ai successivi P.I. l'espansione lungo le linee preferenziali di sviluppo previste a ovest di Casale. Per la frazione di Lughignano si è scelta come area di espansione quella a sud mentre per la frazione di Conscio le principali espansioni avvengono all'interno del perimetro dell'ATO, in particolare nell'ambito dell'accordo pubblico-privato sottoscritto nell'area a sud-est del complesso scolastico esistente.
- le attività produttive fuori zona, individuando quelle confermate con scheda specifica, quelle da trasferire e quelle da bloccare;
- il sistema della mobilità con l'individuazione della viabilità di progetto, di livello comunale e sovracomunale, della viabilità da trasferire a patrimonio comunale e delle piste ciclo-pedonali. In particolare sulla viabilità di progetto di livello sovracomunale sono state inserite le opere complementari al passante che comprendono:

- o la strada che, proseguendo da Via delle Cave, collega la Strada Provinciale Jesolana con la Provinciale Schiavonesca;
- o le rotonde lungo la Provinciale Schiavonesca;
- o la prosecuzione del Terraglio Est, a ovest di Conscio

Per quanto riguarda la viabilità di livello comunale sono state inserite:

- o la strada che da Via Nuova Trevigiana collega al centro sportivo Nirvana;

- la strada con funzione di collettore della nuova espansione di tipo residenziale tra Via Trento e Trieste e Via Bonisiolo. Tale viabilità infatti, in relazione alle sue caratteristiche e alla sua funzione, assume la conformazione non tanto di strada di attraversamento quanto di strada di tipo quartierale.
 - la nuova viabilità di progetto prevista a sud del capoluogo è finalizzata a razionalizzare sia l'accessibilità ai nuovi insediamenti previsti che gli spostamenti all'interno del comune. Nella fase di redazione del Piano Urbanistico Attuativo, sarà necessario prevedere fin dalle prime, anche parziali, previsioni di trasformazione dell'area, le soluzioni progettuali relative all'intersezione con Via Bonisiolo con caratteristiche geometriche e funzionali conformi alla normativa vigente in materia. Sulla Strada Provinciale Zermanesa, per applicazione delle disposizioni del Codice della strada, viene riservata apposita area per la viabilità di progetto preordinata alla realizzazione di una eventuale rotonda, con funzioni di raccordo con la nuova strada e di riduzione della velocità sulla strada provinciale.
- Gli strumenti di attuazione in cui vengono individuati sia i Piani Urbanistici Attuativi (vigenti o previsti dal P.I.) che gli ambiti oggetto di specifica schedatura (per la schedatura si rimanda ai successivi specifici paragrafi).
 - L'adeguamento alla pianificazione sovraordinata. In particolare viene recepita la zonizzazione del Piano Ambientale soprattutto per quanto riguarda la zona agricola. Viene infatti suddiviso il territorio agricolo interno al Parco in :
 - Zona Agricola interna al Parco del Fiume Sile, in cui vengono riconosciute le aree ad orientamento culturale e le aree di tutela paesaggistica
 - Zona di Riserva Naturale Orientata.

Inoltre vengono individuati gli ambiti soggetti a Schede K (attività produttive di tipo K1 interne al Parco del Sile) e Schede L (allevamenti).

Nelle tavole in scala 1:2.000, per ogni Z.T.O. viene indicato il numero identificativo della zona, lo strumento di attuazione (Piano Urbanistico Attuativo o Intervento Edilizio Diretto) e l'indice territoriale di edificabilità. In questa tavola vengono anche indicati i vincoli sia di tipo tecnologico che di tipo monumentale, paesaggistico ed ambientale.

Il Centro Storico

Per la disciplina dei 4 centri storici di Casale, Massiego, Lughignano e Coscio, è stata redatta una specifica cartografia in scala 1:1.000 in cui vengono definire:

- le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) con relativo numero identificativo;

- i gradi di protezione dei singoli edifici che vanno da un minimo di 0, per i quali è prevista la demolizione, ad un massimo di 5 per i quali è previsto il solo intervento di restauro;
- la sagoma limite degli edifici. Tale sagoma non è prescrittiva ma solo indicativa;
- i muri in pietra e/o mattoni da conservare soprattutto lungo le Chiese di Casale e Lughignano e lungo il corso del Sile;
- portici e percorsi coperti;
- marciapiedi, percorsi pedonali e piste ciclabili;
- gli accessi carrai esistenti e di progetto;
- le strade di progetto.

Sono state inoltre redatte delle specifiche schede per tutti gli edifici del centro storico, attribuendo ad ognuno la categoria di valore che ne definisce la modalità di intervento.

L'obiettivo definito dall'Amministrazione in relazione al centro storico è quello di creare le condizioni affinché sia incentivato il recupero e la valorizzazione dell'esistente e la riqualificazione delle aree centrali per favorire la rivitalizzazione anche attraverso l'insediamento di attività artigianali e commerciali e una migliore fruizione degli spazi pubblici.

Gli accordi pubblico – privato

Il Piano degli Interventi riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano; in questo senso è stata attivata la procedura prevista dell'art. 6 della L.R. 11/04 che prevede la possibilità di "concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico" e dall'art. 15 delle N.T. del PAT.

Il Piano degli Interventi attua la perequazione sia attraverso gli accordi pubblico-privato già sottoscritti che attraverso delle proposte formulate dal piano stesso e che potranno essere sottoscritti in sede di attuazione dello strumento urbanistico.

Gli accordi pubblico – ex art. 6 L.R. 11/04

I tempi e le modalità con cui l'Amministrazione Comunale ha definito gli accordi pubblico-privato sono stati i seguenti:

- è stato predisposto un apposito bando pubblico (prot. 7703 del 8/5/2007) al fine di assumere proposte di accordo ed iniziative dei privati (singolo o associati) per la realizzazione di strutture/infrastrutture di rilevante interesse

pubblico. Nel bando sopraccitato, sulla scorta di una ricognizione delle principali necessità per la collettività casalese, segnalava anche alcune opere pubbliche che avrebbe potuto essere oggetto di accordo pubblico-privato:

- *realizzazione di una scuola elementare nel capoluogo,*
- *ristrutturazione e ampliamento del plesso scolastico della frazione di Conschio,*
- *ristrutturazione e ampliamento del plesso scolastico della frazione di Lughignano,*
- *reperimento aree per interventi di edilizia residenziale pubblica,*
- *reperimento di una nuova sede per l'Associazione Volontari di Protezione Civile,*
- *realizzazione di un nuovo archivio comunale,*
- *realizzazione di un auditorium;*

A tale bando hanno seguito più di 30 proposte da parte dei soggetti privati;

- Il Consiglio Comunale si è espresso con Delibera n. 10 del 26 gennaio 2008 sul rilevante interesse pubblico delle singole proposte, sulla base di apposite verifiche istruttorie;
- Il contenuto di rilevante interesse pubblico delle proposte di accordi "pubblico-privato" è stato valutato in funzione:
 - *degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta,*
 - *della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto,*
 - *dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina, oltre alla disponibilità dell'area sulla quale viene formulata la proposta,*
 - *equa ripartizione di vincoli e servitù eventualmente gravanti sull'area tra la parte da destinare ad intervento privato e la parte destinata a servizi,*
 - *minimizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'edificazione, che di norma non potranno interessare l'area destinata a servizi, salvo diversa e motivata esigenza espressa da parte del Comune,*
 - *utilizzabilità piena e funzionale dell'area destinata a Servizi che si propone di cedere al Comune,*
 - *minimizzazione dell'impatto ambientale*

La valutazione ha avuto il seguente risultato:

Num.	PROPONENTE	LOCALITA'	PARERE
1	CESTARO GINO	Conschio	Non accolta
2	ROSSI FRANCESCO	Conschio	Non accolta
3	CONSORZIO AGRARIO DI TV E BL + ELISEO PAGANO	Casale	Accolta con prescrizioni

4	ALICE SAS DI RIZZATO MARCO & C.	Casale	Non accolta
5	RIZZATO + CASAGRANDE + MILANESE + POLESEL	Casale	Accolta con prescrizioni
6	SOCIETA' COOPERATIVA GIUSEPPE TONIOLO	Conscio	Accolta con prescrizioni
7	CRIVELLER ANTONIO + U.C. CONSCIO PEDALE DEL SILE	Conscio	Non accolta
8	GASPARELLO PAOLO	Casale	Accolta con prescrizioni
9	ROSSI SUZANNE + GRANZOTTO DANIELA E MAURIZIO	Casale	Non accolta
10	BONISIOLO SRL	Casale	Non accolta
11	PACCAGNAN RUGGERO	Conscio	Accolta con prescrizioni
12	NET-FASHION SRL	Casale	Accolta con prescrizioni
13	LUCIANO TONIETTI	Casale	Non accolta
14	MARTIGNON MARIO	Casale	Non accolta
15	ANDREOLA LINO E FORNASIER BRUNA	Casale	Non accolta
16	GLOOKE	Lughignano	Non accolta
17	VIVIAN LILIANO E MAZZEGA MARISA	Casale	Non accolta
18	BERALDO FIORENZA	Lughignano	Non accolta
19	ZANETTI GIOVANNI (vedi 20)	Lughignano	Non accolta
20	ZANETTI RITA (vedi 19)	Lughignano	Non accolta
21	FOFFANO SPA	Casale	Non accolta
22	BATTAGLION GINO	Lughignano	Accolta con prescrizioni
23	AL MULINO SRL	Casale	Non accolta
24	De.Gi srl	Casale	Accolta con prescrizioni
25	LAZZARI ORESTE	Casale	Non accolta
26	PADOVAN GIOVANNA	Lughignano	Non accolta
27	CARRETTA CLAUDIO, PAOLO E RUGGERO + ZAMBON GEMMA	Casale	Accolta con prescrizioni
28	EDILVI SpA	Casale	Non accolta
29	CARPI WALTER	Casale	Non accolta
30	FERDINANDO SARTORATO	Casale	Accolta
31	SCHIAVINATO AMORINO & C.	Lughignano	Non accolta
32	AUTOSALONE GUZZON	Casale	Accolta con prescrizioni

Delle 11 proposte accolte, l'Autosalone Guzzon ha ritirato la proposta di accordo pubblico-privato a causa delle prescrizioni date in sede di Consiglio Comunale. Le altre 10 proposte, così come ridefinite dal consiglio Comunale, sono state accolte dai privati proponenti con apposita comunicazione:

Num.	PROPONENTE	LOCALITA'	PARERE
3	CONSORZIO AGRARIO DI TV E BL + ELISEO PAGANO	6308	10 aprile 2008

5	RIZZATO + CASAGRANDE + MILANESE + POLESEL	6146	08 aprile 2008
6	SOCIETA' COOPERATIVA GIUSEPPE TONIOLO	8381	
8	GASPARELLO PAOLO	6787	18 aprile 2008
11	PACCAGNAN RUGGERO	6490	14 aprile 2008
12	NET-FASHION SRL	5777	31 marzo 2008
22	BATTAGLION GINO	7058	23 aprile 2008
24	De.Gi srl	10195	18 giugno 2008
27	CARRETTA CLAUDIO, PAOLO E RUGGERO + ZAMBON GEMMA	5977	04 aprile 2008
30	FERDINANDO SARTORATO	7024	27 aprile 2009

In sede di approvazione del Piano degli Interventi, il Consiglio Comunale ha stralciato la scheda dell'ambito 5 relativa all'area di proprietà del Consorzio Agrario di Treviso e Belluno, a motivo della mancata sottoscrizione dell'accordo preliminare da parte del soggetto privato.

I contenuti degli accordi sottoscritti sono stati inseriti nell'apposito elaborato di piano "Schede di perequazione – art. 6 ex L.R. 11/04" e le aree relative individuate nelle tavole dello zoning.

Le schede sono strutturate con alcuni elementi di carattere prescrittivo (parametri urbanistici, dimensionamento edilizio, superfici per servizi, prescrizioni particolari ed obiettivi) altri di indirizzo ed altri ancora semplicemente esemplificativi.

Gli accordi pubblico – le aree di perequazione

Le aree individuate nelle tavole di piano come "aree di perequazione" sono alcune ZTO particolarmente significative per le quali il PI intende dare indicazioni di maggior dettaglio. Le schede relative, sono finalizzate ad indirizzare la progettazione edilizia e/o la pianificazione attuativa sulla base di definizioni morfologiche e planimetriche che tengano conto della situazione esistente nell'intorno nonché del sito considerato.

Come le schede degli accordi già sottoscritti, anche queste sono strutturate con alcuni elementi di carattere prescrittivo (parametri urbanistici, dimensionamento edilizio, superfici per servizi, prescrizioni particolari ed obiettivi) altri di indirizzo ed altri ancora semplicemente esemplificativi.

Credito edilizio

Il Piano degli Interventi recepisce la disciplina introdotta dalla L.R. 11/04 in relazione al credito edilizio al fine di attuare interventi su opere incongrue, elementi di degrado, qualità urbana e riordino della zona agricola.

Oltre a definire la normativa specifica (art. 15 delle Norme Tecniche Operative), ha predisposto delle specifiche schede al fine riconoscere una quantità volumetrica a fronte, ad esempio, della demolizione di alcune opere incongrue. Le schedature che presentano contenuti relativi al credito edilizio:

- Scheda di Credito Edilizio: è relativa alla demolizione dell'allevamento Zanetti sito lungo via Mantovani e del recupero del credito in un'area di espansione sita a ovest del centro storico di Lughignano;
- Scheda di perequazione ex Art. 6 L.R. 11/2004: è relativa alla diminuzione di una volumetria pari a 3.000 mc in centro storico e il suo "recupero" in un'area di espansione sita a sud di Casale sul Sile, lungo via Kennedy
- Schede K e Schede L del Piano Ambientale del Fiume Sile;

In ogni caso il credito edilizio potrà essere utilizzato nelle Z.T.O. diverse dalle zone agricole nelle quali non sia possibile e/o opportuno l'utilizzo all'interno dell'area del volume, o parte di esso, previsto dal dimensionamento del P.I. Inoltre nelle ZTO di tipo C2 in cui non siano già predisposte delle specifiche schede, il PI definisce un indice territoriale di 1,2 mc/mq di cui 0,5 mc/mq sono destinati all'accoglimento dei volumi generati con il credito edilizio. Nel caso in cui i privati proprietari dell'area non vogliano "ospitare" volumi derivanti da credito edilizio potranno utilizzare un indice massimo pari a 0,7 mc/mq.

Gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, dismessi e/o abbandonati

All'interno della redazione del Piano degli Interventi, l'Amministrazione Comunale ha inteso procedere ad un censimento del patrimonio edilizio legittimato degradato e/o dismesso, sito in zona agricola. Tale censimento ha come obiettivi:

- rilevare l'esistenza di edifici con significative caratteristiche tipologiche, costruttive, e di dislocazione nel contesto agricolo e paesaggistico;
- rilevare l'esistenza di elementi (edifici o manufatti) di degrado nel contesto nel quale sono inseriti (si tratta di elementi in contrasto con i vincoli contenuti nel PAT, nel piano ambientale ovvero tali da produrre alterazioni negative del paesaggio);
- rilevare l'esistenza di elementi di pregio per caratteristiche tipologiche, meritevoli di salvaguardia.

A tal fine è stato predisposto un avviso pubblico per la segnalazione dei fabbricati che avessero i seguenti requisiti minimi:

1. essere esclusivamente legittimati, ovvero dovranno essere stati realizzati mediante titolo abilitativo (concessione edilizia, ecc), oppure dovranno essere di epoca antecedente al 1967. In quest'ultimo caso dovrà essere prodotta autocertificazione effettuata ai sensi di legge circa l'epoca del fabbricato, oltre ad idonea documentazione a conferma di ciò (testimonianze, documentazione fotografica datata, catasti, ecc);
2. essere ricompresi nei perimetri delle ATO 4 e 5 (Ambiti territoriali omogenei che comprendono le zone agricole);
3. i fabbricati con destinazione "agricola", dovranno essere dismessi da almeno il 31.01.99, ovvero da quella data non dovrà essere stata presentata a nome del proprietario alcuna istanza di nuova costruzione o ampliamento ad uso agricolo,
4. i fabbricati aventi destinazione diversa da quella agricola e non consona con la zona, dovranno avere verificate entrambe le condizioni:
 - essere dismessi entro il 31.12.02 (producendo documentazione atta a dimostrare la cessazione dell'attività),
 - dal 31.12.02 non dovrà essere stata presentata alcuna richiesta di ampliamento dell'attività,

A seguito dell'avviso pubblico sono state presentate 75 domande di cambio di destinazione d'uso:

N.	Proponente	Tipologia	Parere
1	De Lotto Massimo	Agricola	Accolta
2	De Paoli Matteo	Artigianale	Accolta
3	Biasetto Giovanni	Agricola	Accolta
4	Ferro Orietta	Agricola	Accolta
5	Ferro Eleonora	Agricola-Artigianale	Accolta
6	Pasin Mara	Agricola	Accolta
7	Pasin Mara	Agricola	Accolta
8	Susanna Benedetto	Residenziale	Accolta
9	Cenedese Maurizio	Agricola	Accolta
10	Cenedese Maurizio	Artigianale	Accolta
11	Cenedese Lorenzo	Residenziale;Agricola	Parzialmente accolta
12	Ceccon Emanuela	Agricola	Accolta
13	Michieletto Livio	Residenziale	Accolta
14	Marton Flavio	Residenziale	Accolta
15	Tosatto Silvana	Residenziale	Accolta
16	Bresolin Vlady	Residenziale	Accolta
17	Callegaro Aldo	Agricola	Non accolta
18	Zanetti Rita	Agricola	Accolta
19	Carpi Bruno	Residenziale	Accolta
20	Zanetti Danilo	Agricola	Accolta
21	Battaglion Dario	Agricola	Accolta
22	Zago Giustino	Agricola	Accolta
23	Moro Eddo	Agricola	Accolta
24	Cenedese Andrea	Residenziale	Accolta

25	Camilotto Mafalda	Agricola	Accolta
26	Zanetti Giovanni	Agricola	Accolta
27	Marina Esdra	Agricola	Accolta
28	Cappelletto Adriano	Agricola	Accolta
29	Rossi Giuliana	Agricola	Non accolta
30	Rossi Giuliana	Agricola	Non accolta
31	Pavanato Simone	Agricola	Non accolta
32	Cavasin Renzo	Agricola	Accolta
33	Badio Roberto	Residenziale-Agricola	Accolta
34	Rizzato Claudio	Residenziale	Accolta
35	Menegazzi Rino	Residenziale	Accolta
36	Battilana Aurelio	Agricola	Accolta
37	Zoia Lorenzo	Agricola	Accolta
38	Zoia Ugo	Agricola	Accolta
39	Zago Antonio	Residenziale	Accolta
40	Tonolo Giuseppe	Residenziale-agricola	Accolta
41	Tonolo giuseppe	Residenziale-Agricola	Accolta
42	Tonolo Angelina	Residenziale-Agricola	Accolta
43	Tonolo angelina	Residenziale-Agricola	Accolta
44	Tonolo Angelina	Residenziale-Agricola	Accolta
45	De.Gi s.r.l	Residenziale	Accolta
46	Munarin Orietta	Agricola	Non accolta
47	Zanatta Umberto	Agricola	Non accolta
48	Biscaro Eliseo	Agricola	Non accolta
49	Biasetto Adriano	Agricola	Accolta
50	Paemeggiani Fiorenza	Agricola	Accolta
51	Criveller Paolo	Agricola	Accolta
52	Criveller Sergio	Agricola	Accolta
53	Criveller Marcello	Agricola	Accolta
54	Pattarello Michele	Residenziale; Agricola	Accolta
55	Gecchele Giovanni	Residenziale;Agricola	Accolta
56	Paccagnan Carla	Agricola	Accolta
57	Pattarello Luca	Residenziale	Accolta
58	Cenedese Ugo	Agricola;Artigianale	Accolta
59	Zanardo Solidea	Agricola	Accolta
60	Pavan Bruno	Agricola	Accolta
61	Comisso Nicoletta	Residenziale;Direzionale	Accolta
62	Bianchin Gino		Accolta
63	Sartorato Gina	Residenziale	Accolta
64	Bellio Alfredo	Agricola	Accolta
65	Zago Acquino	Agricola	Accolta
66	Cestaro Roberto	Agricola	Accolta
67	Crosato Maria Rosa	Agricola	Non accolta
68	Mella Daniele	Agricola	Accolta
69	Moro Battista	Residenziale-Agricola	Accolta
70	Potente Bruno	Artigianale	Accolta
71	Ramirez Marques Jose	Agricola	Non accolta
72	Grandi Enzo	Residenziale	Accolta
73	Zorzetto Adriano	Agricola	Accolta
74	Zanocco Flavio	Agricola	Accolta

75	Zorzi Fernando	Agricola	Accolta
----	----------------	----------	---------

Poiché la schedatura è relativa a diverse tipologie di immobili, sia dal punto di vista dimensionale che qualitativo, sono state individuate diverse modalità di recupero e riconversione dei fabbricati raggruppate in:

- tipo edilizio residenziale o annesso di tipo rurale: è ammesso il recupero della volumetria esistente;
- tipo edilizio a “capannone” industriale, artigianale, agricolo: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 33% della superficie di pavimento esistente;
- tipo edilizio “baracca”, edificio precario: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 50% della superficie di pavimento esistente.

La destinazione d’uso consentita per il recupero dei fabbricati la cui valutazione risulta essere positiva è di tipo residenziale, fatto salvo quanto diversamente specificato nelle singole schede.

Va evidenziato che il Comune di Casale sul Sile ha una precedente schedatura redatta ai sensi dell’art. 4 della L.R. 24/85, relativa agli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo. Tale schedatura si ritiene ancora valida ad esclusione della scheda n. 11 “Grandi Enzo - Eredi Lava Ezio” in quanto sostituita dalla Scheda n. 72 della presente schedatura.

Le attività produttive in zona impropria

Le attività industriali, artigianali e/o commerciali localizzate in difformità dalle destinazioni di zona del P.I. sono oggetto di apposita schedatura che ne definisce la ristrutturazione, l’ampliamento e le prescrizioni particolari.

Le schede contengono i seguenti dati ed informazioni:

- ubicazione fabbricato;
- estratto CTR;
- documentazione fotografica;
- stato di fatto (dati edilizi, attività esistente);
- attività esistente (settore, classe insalubrità);
- indicazioni di progetto (normativa e prescrizioni, parametri urbanistici);
- schema progettuale

Tale schedatura comprende le sole attività produttive che, pur fuori zona, non presentano aspetti di contrasto con l’ambiente naturale e costruito circostante.

Il PRG vigente del Comune di Casale sul Sile era già dotato di schedatura redatta ai sensi dell'art. 30 della L.R. 61/85. La schedatura effettuata dal P.I. recepisce ed implementa quanto già prescritto dal PRG vigente ad esclusione:

- delle attività produttive già ricomprese all'interno delle specifiche schede k del Piano Ambientale
- delle attività produttive che il P.I. inserisce in zona propria;
- delle attività produttive che hanno già usufruito dell'ampliamento concesso dalla schedatura vigente.

Le attività produttive schedate dal P.I. sono quindi:

1. Nopetti Ivan
2. Imac S.r.l.
3. Flora S.r.l.
4. Martin Bruno
5. Bresciani Aldo, Luigi e Fulvio
6. Oribelli

5. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E QUADRO ECONOMICO

Il presente capitolo risponde ai requisiti previsti dall'art. 17 della L.R. 11/04, comma 1 "Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA)" e comma 5 dove specifica che tra gli elaborati del P.I. vi deve essere "una relazione programmatica che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico".

In tal senso si prendono a riferimento e a confronto le seguenti componenti:

- il dimensionamento del piano degli interventi;
- la quantificazione economica delle aree a standard da realizzare, suddivise in standard previsti dagli accordi pubblico-privato sottoscritti o da sottoscrivere, le aree a standard generate dai PUA di nuova previsione o eredità del precedente PRG ma non ancora realizzate e le restanti aree a standard previste dal Piano e soggette a esproprio;
- il programma triennale delle opere pubbliche 2009/2011.

5.1 SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Il dimensionamento di Piano ha calcolato gli abitanti teorici insediabili ed il relativo fabbisogno minimo di aree a standard basandosi sia sul parametro definito dalla L.R. 11/04 (150 mc/ab) che sul parametro di abitante teorico insediabile definito dal Piano di Assetto del Territorio. Il dimensionamento del PAT aveva calcolato per ogni ATO il rapporto esistente tra mc residenziali (volume degli edifici a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale) ed abitanti insediati. Tale valore risultava per le tre ATO residenziali di Casale (ATO 1), Lughignano (ATO 2) e Conscio (ATO 3) rispettivamente di 219 mc/ab, 234 mc/ab, 259 mc/ab. Nel PI si è quindi utilizzato il valore di 229 mc/ab, risultante dalla media ponderata del valore reale del rapporto tra mc e abitanti insediati delle 3 ATO residenziali.

Come reso evidente nello specifico elaborato "dimensionamento", gli abitanti insediabili previsti dal P.I. sono pari a:

- 1.672 ai sensi del PAT;
- 2.552 ai sensi della L.R. 11/04

Considerando il dato dell'anagrafe di febbraio 2009 che registra una popolazione residente di 12.470 abitanti, il numero di abitanti insediati e insediabili al 2014 potrà oscillare tra le 14.142 e le 15.022 unità. In ogni caso, la dotazione di aree a standard risulta rispondere ai requisiti minimi come di seguito calcolati.

La verifica delle aree a standard previste dal Piano, suddivise tra realizzate o da realizzare porta al seguente schema di sintesi:

Stato Attuazione		Fa	Fb	Fc	Fd	Totale
Realizzato		46.881	108.823	266.734	100.015	522.454
Non realizzato	<i>Piano</i>	5.510	6.475	107.186	28.683	147.584
	<i>PUA</i>	0	0	3.411	1.705	5.116
	<i>Schede</i>	31.050	11.100	35.866	10.436	88.452
Totale		83.441	126.398	413.198	140.840	763.877

Rispetto agli abitanti totale degli abitanti insediabili (abitanti esistenti e abitanti insediabili nelle aree di nuova previsione o residue del PRG vigente) viene verificato il fabbisogno delle aree a standard secondo quanto previsto dalla normativa vigente (L.R. 11/2004 e D.M. 1444/68) e da quanto definito dal PAT. In particolare:

- il Decreto Ministeriale definisce le seguenti quantità minime di aree a standard:
 - a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - b) mq 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altre;
 - c) mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
 - d) mq 2,50 di aree per parcheggi.
- la L.R. 11/04 definisce un minimo di 30 mq/ab totale di aree a standard, senza suddividerle per tipo di standard;
- il PAT ha prevede che gli standard di cui alle lettere a), b) c) e d) del D.M. 1444/68 dovranno comunque essere garantiti all'interno di ogni P.I. con una ulteriore prescrizione: per la lettera c) 20,0 mq/abitante teorico, per la lettera d) 5,0 mq/abitante teorico

Dalla combinazione dei suddetti criteri le aree a standard del P.I. sono calcolate secondo la seguente ripartizione:

- Fa 4,5 mq/ab
- Fb 2 mq/ab
- Fc 20 mq/ab
- Fd 5 mq/ab

per un totale di 31,5 mq/ab.

5.2 SINTESI PROGRAMMA OO.PP. 2009/2011

Il programma triennale delle opere pubbliche è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 23/12/2008 congiuntamente all'approvazione, con D.C.C. n. 74, del "bilancio di previsione per l'esercizio 2009, relazione previsionale e programmatica e bilancio pluriennale per il triennio 2009-2011"

Il Programma delle OO.PP. è composto dalle seguenti schede:

1. Quadro delle risorse disponibili dove sono indicati i mezzi di finanziamento;
2. Articolazione della copertura finanziaria;
3. Elenco annuale.

Il programma triennale è riferito ai soli lavori di singolo importo superiori a 100.000,00 €.

Gli interventi inclusi nel programma triennale trovano finanziamento nel bilancio di previsione 2009 e pluriennale 2009/2011.

Si riportano di seguito le schede del programma OO.PP.:

Quadro delle risorse disponibili:

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			Importo Totale
	Disponibilità Finanziaria Primo anno	Disponibilità Finanziaria Secondo anno	Disponibilità Finanziaria Terzo anno	
Entrate con destinazione vincolata per legge				
Entrate acquisite con mutuo	400.000,00	1.150.000,00		1.550.000,00
Entrate acquisite con apporti di capitali Privati		150.000,00		2.150.000,00
Trasferimento di immobili ex art. 19, c. 5-ter L. n. 109/94				
Stanzamenti di bilancio				
Altro (1) – Compresi fondi accantonati residui anni precedenti e leasing finanziario	300.000,00	10.000,00	2.000.000,00	310.000,00
Totali	700.000,00	1.310.000,00	2.000.000,00	4.010.000,00

Articolazione della copertura finanziaria:

N. Progr. (1)	Descrizione dell'intervento	Stima dei costi del programma			Cessione immobili S/N (4)	Apporto di capitale privato	
		Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno		Importo	Tipologia (5)
	ANNO 2009						
1	Interventi di recupero alloggi ERP – Villaggio Ungheria	700.000,00			N		
	ANNO 2010						
2	Interventi di recupero alloggi ERP – Villaggio Ungheria		1.000.000,00		N		
3	Manutenzione straordinaria tratto di marciapiede Via Nuova Trevigiana		160.000,00		N		
4	Costruzione loculi Cimitero Consco		150.000,00		N	150.000,00	01
	ANNO 2011						
5	Costruzione nuova Scuola elementare del Capoluogo – 1 ^a stralcio			2.000.000,00	N	2.000.000,00	99
	Totale	700.000,00	1.310.000,00	2.000.000,00			

Elenco Annuale:

Cod. Int. Amm.ne	Cod. Unico Intervento	Descrizione Intervento	Importo	Finalità	Conformità		Priorità	Stato Progettazione Approvazione	Tempi esecuzione	
					Urb.	Amb.			Trim./Anno inizio lavori	Trim./Anno fine lavori
		Interventi di recupero alloggi ERP – Villaggio Ungheria	700.000	Urb	S	N	2	/	04/2009	04/2010

5.3 QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DELLE AREE A STANDARD

Viene di seguito formulata la quantificazione economica delle aree a standard al fine di fornire un indicatore sintetico della dimensione economica dell'attività di programmazione delle opere pubbliche nel Comune di Casale sul Sile.

I valori di base assunti si riferiscono alle procedure di tipo espropriativo e alle tabelle provinciali riguardanti il Valore Agricolo Medio (VAM) escludendo dal calcolo la quantificazione delle opere di urbanizzazione previste dalla Schede di Perequazione, le aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo e la zonizzazione di Piano. La quantificazione

puntuale e analitica sarà effettuata in fase di acquisizione delle opere e/o convenzionamento. Viene trattata separatamente la quantificazione degli standard acquisiti attraverso gli accordi pubblico-privato ex art. 6 L.R. 11/2004 oggetto di una specifica tabella.

I valori contenuti nella seguente tabella non tengono conto, trattandosi di dati riassuntivi, delle specificità di ogni area.

	<i>Perequazione</i>	<i>PUA</i>	<i>Standard di Piano non realizzati</i>	<i>Totale</i>
Fa (mq)	0	0	5.510	36.410
Fa (€/mq)	€ 23,00	€ 23,00	€ 23,00	
Fa (€)	€ 0,00	€ 0,00	€126.730,00	€126.730,00
Fb (mq)	0	0	6.475	17.575
Fb (€/mq)	€ 23,00	€ 23,00	€ 23,00	
Fb (€)	€ 0,00	€ 0,00	€ 148.925,00	€ 148.925,00
Fc (mq)	22.755	3.411	107.186	146.463
Fc (€/mq)	€ 23,00	€ 23,00	€ 23,00	
Fc (€)	€ 523.365,00	€ 78.453,00	€ 2.465.278,00	€ 3.067.096,00
Fd (mq)	3.863	1.705	2.603	14.744
Fd (€/mq)	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	
Fd (€)	€ 27.041,00	€ 11.935,00	€ 18.221,00	€ 57.197,00
Totale (mq)	26.618	26.618	121.774	215.192
Totale (€)	€ 550.406,00	€ 90.388,00	€ 2.759.154,00	€ 3.399.948,00

Gli standard derivanti dagli accordi pubblico privato vengono suddivisi in due categorie: le aree o gli immobili che vengono solamente ceduti, e le aree a standard o opere pubbliche o fabbricati che vengono realizzati e ceduti al Comune.

Tali quantità derivano dalle proposte effettuate dai privati e rispetto alle quali il Consiglio Comunale si è espresso con Delibera n. 10 del 26 gennaio 2008 valutando il rilevante interesse pubblico sulla base di apposita verifica e istruttoria.

Seguono due tabelle di sintesi riportanti la quantificazione economica delle aree di perequazione, siano esse solamente cedute o anche realizzate.

Perequazione ex art. 6 L.R. 11/04 – Aree da cedere

Accordo PP	Scheda PI – art. 6	ZTO Fa (€)	ZTO Fb (€)	ZTO Fc (€)	ZTO Fd (€)	Viabilità (€)	Aree (€)	Immobili (€)
3	5	0	50.000	0	0	0	0	200.000
5	2	538.200	0	0	0	0	0	0
6	10	0	0	0	0	0	0	240.000
8	6	0	0	0	0	0	0	432.000
11	9	172.500	0	0	0	0	0	0
12	1	0	0	0	0	0	0	0
22	8	0	0	0	0	0	245.280	0
24	3	0	391.000	0	0	0	0	0
27	7	0	0	0	0	0	0	450.000
30	4	0	0	0	0	0	0	0
Totale		710.700	441.000	0	0	0	245.280	1.322.000

Perequazione ex art. 6 L.R. 11/04 – Aree da cedere + interventi da realizzare

Accordo PP	Scheda PI – art. 6	ZTO Fa (€)	ZTO Fb (€)	ZTO Fc (€)	ZTO Fd (€)	Viabilità (€)	Immobili (€)
3	5	0	0	0	0	0	0
5	2	0	0	0	0	466.667	0
6	10	312.781	0	0	0	0	0
8	6	0	0	0	0	145.000	0
11	9	0	0	0	0	0	0
12	1	0	0	114.560	0	22.000	0
22	8	0	0	0	0	0	0
24	3	0	0	0	0	720.000	600.000
27	7	0	0	0	0	0	0
30	4	0	60.000	15.000	35.000	0	0
Totale		710.700	312.781	60.000	129.560	35.000	1.353.667

In totale la quantificazione economica delle aree di perequazione ammonta a 5.209.988 €, di cui 2.718.980 € di aree da cedere e 2.491.009 € di interventi da realizzare.

Rispetto al valore totale delle aree/interventi previsti dal PI, la quota che rimane di esclusiva competenza del bilancio comunale è pari a circa 1/3 mentre la rimanente viene assunta dai privati liberando risorse pubbliche per altri utilizzi.

Nella tabella che segue sono riportate le cifre dettagliate.

	Aree da cedere	Aree da realizzare
Art. 6	€ 2.718.980	€ 2.491.008
Perequazione	€ 550.406	€ 0
PUA	€ 90.388	€ 0
Piano (non real)	€ 2.759.154	€ 0
Totale	€ 6.118.928	€ 2.492.008

5.3.1 Programmazione temporale e relazione con il Programma Triennale delle OO.PP.

In sede di stesura del "Documento del Sindaco" sono stati definite le priorità delle trasformazioni urbanistiche e delle opere pubbliche da realizzare. Sono stati declinati gli interventi di interesse pubblico più urgenti con particolare attenzione al tema dell'assistenza, dell'istruzione, della sicurezza del territorio e dell'offerta residenziale suddivisi in

- realizzazione di una scuola elementare nel capoluogo;
- ristrutturazione e ampliamento del plesso scolastico della frazione di Conscio;
- ristrutturazione e ampliamento del plesso scolastico della frazione di Lughignano;
- reperimento aree per interventi di edilizia residenziale pubblica;
- reperimento di una nuova sede per l'Associazione Volontari di Protezione Civile;
- realizzazione di un nuovo archivio comunale;
- realizzazione di un auditorium.

Tra le numerose opere previste dalle proposte di accordo pubblico-privato presentate sono ricomprese la cessione e/o la realizzazione degli interventi suddetti che rispondono ai principi dettati dalla normativa e dallo strumento urbanistico in merito al rilevante interesse pubblico e alla sostenibilità territoriale e ambientale degli stessi.

La coerenza degli obiettivi del Piano degli Interventi con il programma triennale delle opere pubbliche è facilmente desumibile ripercorrendo l'elenco delle opere previste che si riferiscono prioritariamente al tema dell'istruzione e della residenza.

6. LE VERIFICHE DI COERENZA

6.1 LA SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE

Il dimensionamento del PAT è costruito su tre componenti:

1. la SAU trasformabile
2. le AREE di RICONVERSIONE
3. le AREE di territorio già COMPROMESSE

Le aree non costruite ma già previste come zone A-B-C-D-F dal PRG vigente sono considerate dal PAT urbanizzazione consolidata e non rientrano quindi tra le superfici che “erodono” SAU.

Le aree di riconversione sono prevalentemente aree produttive dismesse o da dismettere all'interno delle quali il Piano degli Interventi potrà prevedere interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica oltre che funzionale con la previsione di demolizioni anche totali e ridisegno degli isolati e della rete stradale.

Per aree compromesse si intendono sia le parti di territorio che, pur essendo in zona agricola, sono già in parte urbanizzate o hanno subito rilevanti interventi di trasformazione. come ad esempio le aree di cava.

Per le tre categorie sopra definite, i mq di superficie edificabile ad esse destinati dal dimensionamento del PAT sono:

	Mq edificabili	Abitanti insediabili
SAU TRASFORMABILE	178.856	1.306
AREE DI RICONVERSIONE	195.845	835
AREE COMPROMESSE	184.500	861
TOTALE	559.201	3.002

Rispetto agli abitanti insediabili il PAT prevede un aumento di popolazione nei prossimi 10 anni di circa 3000 abitanti ripartiti in circa 2000 persone nei primi cinque anni e di ulteriori mille nei successivi 5 anni.

Questa suddivisione va quindi applicata anche per la valutazione dei mq di SAU trasformabile nel primo P.I.

Lo schema riepilogativo è quindi il seguente:

	Primi 5 anni		Ultimi 5 anni	
	Mq edificabili	Abitanti insediabili	Mq edificabili	Abitanti insediabili
Sau trasformabile	119.237	871	59.619	435
Aree di riconversione	130.563	557	65.282	278
Aree compromesse	123.000	574	61.500	287
Totale	372.800	2002	186.401	1.000

Le trasformazioni introdotte da questo primo P.I. hanno inciso sia sulle aree SAU, che sulle aree di riconversione e quelle compromesse. Va però evidenziato che la maggior parte degli interventi proposti prevede delle riclassificazioni delle ZTO già previste (e quindi consolidate) dal PRG vigente. Il seguente schema evidenzia l'utilizzo delle diverse tipologie di superficie:

	Mq edificabili
SAU TRASFORMABILE	136.149
AREE DI RICONVERSIONE	36.236
AREE COMPROMESSE	90.678
TOTALE	263.063

Il consumo di SAU trasformabile è quindi pari a 136.149 mq che, anche se supera in parte la quantità prevista dal primo P.I., rientra all'interno del totale di SAU trasformabile stabilita dal PAT. Inoltre va evidenziato che il totale delle aree in trasformazione è pari a 263.063 mq, dato comunque inferiore ai 372.800 mq definiti come limite per il primo P.I. dal PAT.

6.2 LE SCELTE DEL P.I. E IL DOCUMENTO DEL SINDACO

Nel seguente schema vengono sintetizzate le linee guide definite dal Documento del Sindaco e le relative azioni introdotte dal P.I.

	LINEE GUIDA DOCUMENTO DEL SINDACO	AZIONI P.I.
IL TERRITORIO COSTRUITO	Individuazione delle aree, dei criteri e delle modalità per l'attuazione della perequazione, del credito edilizio e della compensazione urbanistica	<ul style="list-style-type: none"> - definizione degli accordi pubblico-privato ex art. 6 L.R. 11/04 - schedatura puntuale degli ambiti oggetto di accordo e delle aree di possibile perequazione - schedatura degli ambiti da sottoporre a credito edilizio - disciplina degli strumenti di perequazione, credito e compensazione
	Verifica delle destinazioni d'uso e ridefinizione dei perimetri di zona (sia residenziali che produttive)	<ul style="list-style-type: none"> - aggiornamento e ridefinizione dello zoning vigente - riclassificazione delle ZTO C2 e delle ZTO D2 già edificate ai sensi del D.M. 1444/68
	La rivisitazione delle modalità di intervento sui fabbricati di interesse storico e dei fabbricati in centro storico	<ul style="list-style-type: none"> - rivisitazione del piano del Centro Storico e relativa schedatura puntuale degli edifici - ridefinizione dei perimetri delle U.M.I.
	Riqualificazione dei centri abitati anche attraverso trasferimento di attività produttive incompatibili con il tessuto urbano	<ul style="list-style-type: none"> - sottoscrizione di accordi pubblico-privato con tre delle aree individuate dal PAT come ambiti di riconversione; - demolizione di allevamenti dismessi in territorio agricolo e utilizzo dello strumento del credito edilizio per il recupero di parte della volumetria
	Definizione delle modalità di trattamento delle acque piovane	<ul style="list-style-type: none"> - Compatibilità idraulica, recepimento delle indicazioni del Commissario delegato per l'emergenza
IL TERRITORIO APERTO	Adeguamento al Piano Ambientale del Fiume Sile	<ul style="list-style-type: none"> - recepimento della tavola dell'azzoneamento del P.A. nella tavola dello zoning del P.I.; - implementazione delle Schede K1 relative alle attività produttive fuori zona all'interno del perimetro del Parco; - implementazione delle Schede L relative agli allevamenti censiti dal Piano Ambientale
	Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola	<ul style="list-style-type: none"> - censimento e schedatura con possibilità di recupero volumetrico degli edifici non più funzionali e degli edifici dismessi e/o abbandonati siti in zona agricola
	Regolamentazione delle attività produttive fuori zona e degli insediamenti produttivi incompatibili anche attraverso il credito edilizio	<ul style="list-style-type: none"> - schedatura e disciplina delle attività produttive fuori zona; - demolizione di allevamenti dismessi in territorio agricolo e utilizzo dello strumento del credito edilizio per il recupero di parte della volumetria
	Riqualificazione delle aree di ex-cava e promozione di attività ricettive minori	<ul style="list-style-type: none"> - scheda specifica sull'area delle ex cave-lagetti ai fini di una loro valorizzazione ambientale e turistica; - disciplina per la realizzazione di agriturismo, bed&breakfast e attività ricettive minori

INFRASTRUTTURE E SERVIZI	Incentivazione della perequazione urbanistica per la realizzazione delle opere di interesse pubblico	- definizione degli accordi pubblico-privato ex art. 6 L.R. 11/04 e individuazione delle principali opere da cedere in perequazione
	Verifica del fabbisogno di standard in relazione alle dinamiche demografiche	- verifica dello stato di attuazione delle aree a standard esistenti e adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard
	Promozione di forme di mobilità alternative	- Individuazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali sia per i collegamenti tra le frazioni che per il collegamento con il GiraSile
	Individuazione di interventi di completamento, riorganizzazione e mitigazione della viabilità comunale	- Recepimento delle opere complementari al passanti - Definizione di accordi pubblico-privato per la realizzazione di nuovi tratti di viabilità di interesse comunale
	Verifica delle fasce di rispetto	- Verifica delle fasce di rispetto sia di tipo ambientale e monumentale che di tipo idraulico e tecnologico