

ELABORATO:	Tipo. Doc.	Nr. Elab	Rev.	<b>CAZZARO COSTRUZIONI S.R.L.</b> Via Manetti, 38/A – 35010 Trebaseleghe (PD) Tel. 049/9385009 – Fax. 049/9385685
	<b>REL</b>	<b>003</b>	<b>00</b>	

Comune di Treviso – Viale della Repubblica, 242

**RELAZIONE SULLA CONFORMITÀ DEL PROGETTO  
ALLE PREVISIONI IN MATERIA URBANISTICA,  
AMBIENTALE E PAESAGGISTICA  
PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI  
FABBRICATO COMMERCIALE DA ADIBIRE AD AREA  
COMMERCIALE DENOMINATA “WORK 242”**

INDICAZIONI PROCEDURALI

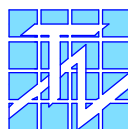
PRESSO IL SUAP DEL COMUNE DI TREVISO

Committente



**CAZZARO**  
COSTRUZIONI

Progettista Generale



**Tecnozeta s.a.s.** di Zanello Ing. Stefano & C.  
Via Sotto gli Orti, 4 - 33034 Fagagna (Ud) - tel./fax 0432 810386  
e-mail tecnozeta.stefano@gmail.com

REV	OGGETTO REVISIONE	DATA	REDATTO	1° VERIF.	APPRVAZ.
00	relaz. sintesi urbanistica, ambiente, paesaggio	04.08.14	ing.S. Zanello		
01					
02					
03					

**Sommario:**

---

1.PREMESSE _____	3
2.COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE _____	3
2.1.Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)_____	3
2.2.Rete Natura 2000 _____	5
2.3.Piano Assetto del Territorio (P.A.T.) _____	6
3.COMPATIBILITÀ URBANISTICA _____	7
3.1.PRGC del Comune di Treviso _____	7

## **1. PREMESSE**

L'intervento edilizio in oggetto riguarda la realizzazione di un "medio centro commerciale" presso il comune di Treviso, a seguito di un intervento di ristrutturazione edilizia su un fabbricato degradato. Ai sensi dell'art. 2 comma 13 lettera b) del Reg. n°1/2013 della Regione Veneto – "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale" – adottato ai sensi della L.R. n°50/2012 infatti, tramite una deroga al regolamento stesso, un fabbricato degradato già commerciale e situato non in centro storico può essere ristrutturato ed adibito a medio centro commerciale (superficie commerciale di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati).

La procedura prevista da tale regolamento consiste nella presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio attività (SCIA) ed una Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive del Comune di Treviso (SUAP); nello specifico:

- una SCIA commerciale per la richiesta di medio centro commerciale, avente come sub procedimento una verifica preliminare (screening) di competenza comunale (oggetto specifico della presente relazione) ed un sub procedimento di dichiarazione di fabbricato degradato (condizione propedeutica al riconoscimento dello status di medio centro commerciale e quindi dei 2500 mq di superficie commerciale necessari a rendere economicamente sostenibile l'intervento);
- una DIA di ristrutturazione edilizia (RTE) per l'attività edilizia ed impiantistica.

L'oggetto della presente relazione è una sintesi a verifica della conformità urbanistica, paesaggistica ed ambientale del progetto, a corredo dello screening di cui sopra.

## **2. COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE**

La pianificazione territoriale urbanistica di livello regionale, provinciale, intercomunale e comunale e di settore ha inteso dare ordine alla rapida e disordinata espansione industriale degli anni precedenti, con indirizzi e norme volte a compensare la trasformazione del territorio.

La trasformazione dell'area, a nostro avviso ed anche in considerazione dello stato di fatto, non comporta una perdita di risorse naturali e di caratteri culturali, storici o testimoniali. L'impatto nel territorio circostante è comunque di piccole/medie dimensioni e comunque in una parte dell'ambito comunale già urbanizzata, fortemente antropizzata ed infrastrutturata.

### **2.1. Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)**

Il PTRC della Regione Veneto (adottato con DGR n° 7090 in data 23.12.1986 ed approvato con DCR n° 250 in data 13.12.1991), per quanto riguarda gli aspetti naturali e di tutela paesaggistica, fa ovviamente particolare menzione al fiume Sile.

Il Sile, lungo circa 95 km è un tipico corso d'acqua di risorgiva. Esso presenta, per le caratteristiche naturali e per i segni legati all'azione dell'uomo, una successione di ambienti molto diversi tra loro. L'area delle risorgive, pur avendo subito consistenti alterazioni nel

corso del tempo, comprende al suo interno elementi tipici quali i fontanili, i laghetti e le aree paludose, le pianure torbose, una fitta rete di corsi d'acqua.

L'aspetto vegetazionale è quindi molto vario; oltre alla vegetazione tipica dei prati umidi, delle polle di risorgive (*Carex*, *Cirsium*, *Caltha palustris*, *Iris pseudacorus*) e alle piante acquatiche, sovente si ritrovano isolati individui arborei e piccoli boschetti relitti di una precedente copertura riconducibile alla facies igrofila della foresta planiziale: pioppi, salici, ontani, querce, olmi, aceri, ecc. L'area è di notevole importanza naturalistica anche per la ricca entomofauna, per l'erpetofauna e per la pregiata fauna ittica. Nell'area sono presenti un numero elevato di specie ornitiche sia nidificanti sia di passo, tra i quali il falco pecchiaiolo, la poiana, l'airone rosso, l'airone cenerino, la garzetta, la nitticora di cui si segnala un'importante garzaia.

Nell'area si sono rinvenuti reperti archeologici riferibili ad una frequentazione delle risorgive durante l'età del bronzo recente.

Il Sile, dopo aver attraversato Treviso prosegue il suo corso con anse e tortuosità più o meno ampie. La vegetazione è limitata ad una fascia lungo i lati del fiume.

Nell'ambito sono comprese le cave di Casale sul Sile, zone umide di interesse naturalistico ambientale, importanti per la sosta e lo svernamento di numerose specie di uccelli acquatici. Il corso del Sile è caratterizzato dalla presenza di numerose emergenze di interesse storico architettonico quali le ville sorte dal '400 al '700 e la trecentesca torre carrarese di Casale sul Sile. Importanti sono pure gli elementi di archeologia industriale (mulini, fornaci, opifici) e le testimonianze delle opere idrauliche dei veneziani.

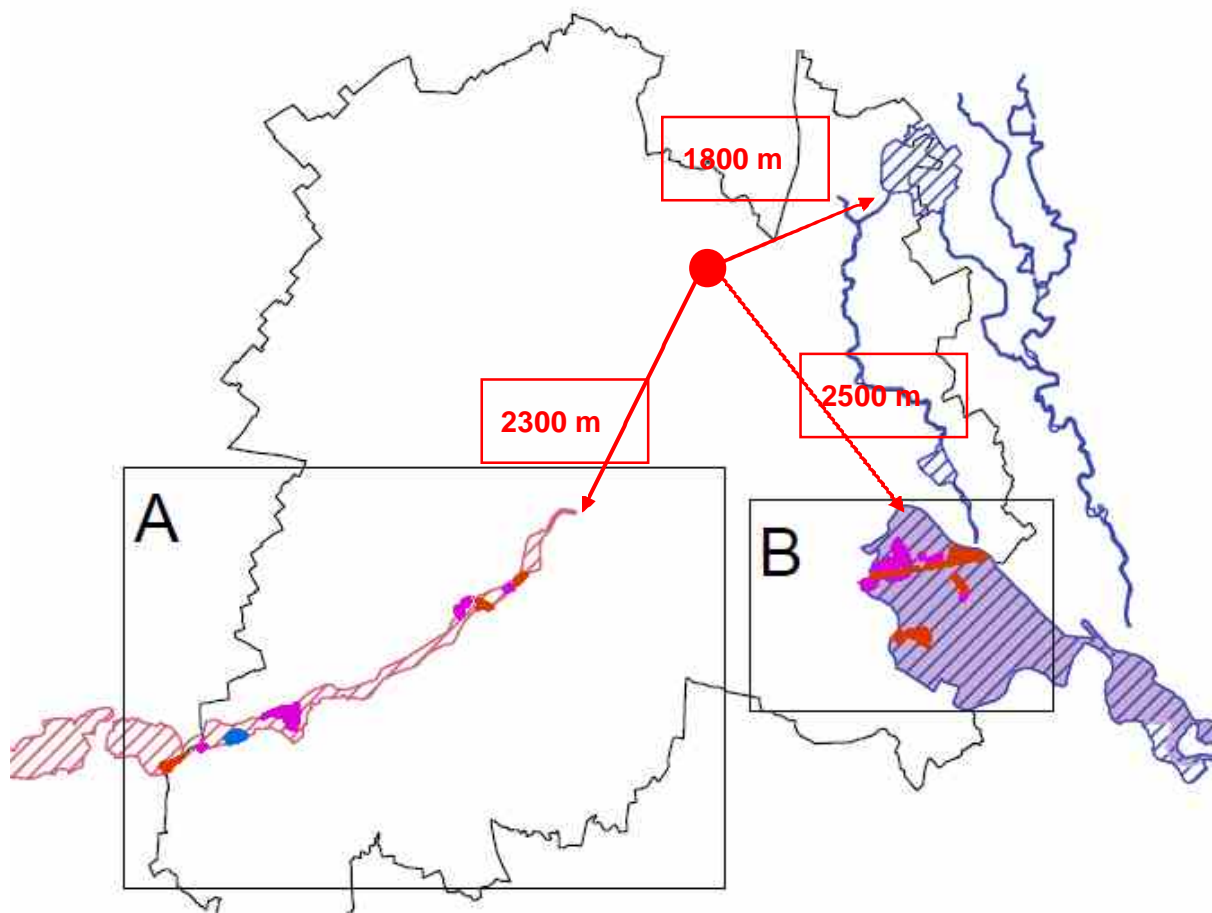
Come evidenziato sopra, comunque, l'intero ambito comunale è già urbanizzato e fortemente infrastrutturato, ed in particolare da una ricognizione del Piano stesso, nell'area in oggetto – Treviso nord – il PTRC riconosce le caratteristiche di:

- area metropolitana, con principali corridoi intermodali interregionali
- è fascia di connessione dei sistemi storico-ambientali
- non è interessato (nell'area in oggetto) ad ambiti di istituzione di parchi – riserve naturali
- è un ambito ad integrità agricola compromessa.

Va riconosciuto che la Regione Veneto ha avviato il processo di aggiornamento del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, come riformulazione dello strumento generale relativo all'assetto del territorio veneto, in linea con il nuovo quadro programmatico previsto dal Programma Regionale di Sviluppo (PRS) e in conformità con le nuove disposizioni introdotte con il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/04).




Tuttavia per la specifica area in questione, un esame dei documenti preliminari di piano non ha evidenziato una radicale variazione di vocazione.

## 2.2. Rete Natura 2000



**Figura 1 – Stralcio della Tav. 31\_A24 “Carta degli Habitat“ del P.A.T., riportante in una unica cartografia gli elementi della Rete natura 2000 insistenti sul territorio dell’Amministrazione del Comune di Treviso**

### LEGENDA

-  Confini SIC Fiume Sile da Treviso est a San Michele Vecchio (IT3240031 )
-  Confini SIC Fiume Sile dalle sorgenti a Treviso ovest (IT3240028)
-  Confini ZPS Fiume Sile Morto e ansa a San Michele Vecchio (IT3240019)

**Figura 2 – Stralcio della Tav. 31\_A24 “Carta degli Habitat“ del P.A.T. - LEGENDA**

Come evidenziato nella presente relazione, la realizzazione della struttura di vendita non determina effetti negativi significativi sugli habitat e sulle specie animali nel sito di rete Natura 2000. L’area di realizzazione del progetto è infatti esterna alle seguenti zone insistenti nel Comune di Treviso:

- IT3240031 – SIC del Fiume Sile da Treviso est a San Michele Vecchio (distanza in linea d'aria dai confini esterni del SIC di c.a. 1.800 m)
- IT3240028 – SIC del Fiume Sile dalle sorgenti a Treviso ovest (distanza in linea d'aria dai confini esterni del SIC di c.a. 2.300 m)
- IT3240019 – ZPS del Fiume Sile da Treviso est a San Michele Vecchio (distanza in linea d'aria dai confini esterni del SIC di c.a. 2.500 m) – che è contenuto arealmente al SIC IT3240031

Considerate quindi le notevoli distanze da tali aree sensibili e considerando la notevole antropizzazione esistente tra queste aree ed il sito di progetto, si può asserire che non vi è perdita di aree di habitat, non vi è frammentazione (a termine o permanente, in relazione all'entità originale), non vi è perturbazione (a termine o permanente, anche a distanza dal sito) ed infine non vi sono cambiamenti negli elementi principali del sito sensibili.

### **2.3. Piano Assetto del Territorio (P.A.T.)**

---

Lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale è costituito dal P.A.T., introdotto dalla L.R. n° 11 del 23 aprile 2004 e che ha sostanzialmente modificato il metodo tradizionale di affrontare la materia urbanistica, ridefinendo non solo le funzioni ed i compiti amministrativi, ma introducendo nuovi strumenti, modi e criteri di pianificazione, per governare in modo sostenibile il sistema insediativo territoriale.

Il P.A.T. è lo strumento che definisce le strategie per la realizzazione della “nuova città”, indica gli obiettivi da raggiungere, in coerenza con la pianificazione sovraordinata (P.T.C.P. e P.T.R.C.) e, attraverso la valutazione ambientale strategica (V.A.S.), ne misura gli impatti che questi avranno con l'ambiente e le eventuali compensazioni che dovranno essere attuate per migliorare la qualità della vita.

L'Amministrazione Comunale con la delibera di Giunta Comunale n° 190 del 13.06.2012, ha adottato il Documento Preliminare, Rapporto Ambientale Preliminare e lo schema di accordo di copianificazione con la Provincia di Treviso, avviando l'iter di formazione del PAT. L'iter di approvazione di tale strumento, quindi, non è ancora definitivamente concluso, ma i documenti preliminari dello stesso già adottati risultano comunque come valide indicazioni per il progetto qui presentato.

Dallo studio del piano, si possono rilevare le seguenti indicazioni principali circa il sito di progetto, di cui si è tenuto conto in fase progettuale :

- è un ambito di urbanizzazione consolidata (tav. A 05 B “carta delle compatibilità”), compatibile con un'area commerciale
- vengono confermate le indicazioni del PAI per quanto riguarda il rischio idraulico - zona P2, area a media pericolosità idraulica e geologica (tav. A 16 “carta del rischio idraulico”), quindi compatibile con un intervento di ristrutturazione edilizia senza creazione di piani interrati
- non vi sono aree nucleo, aree di connessione naturalistica, corridoi ecologici principali o secondari, isole ad alta naturalità (tav. A 18 “carta della rete ecologica”)

- non vi sono ambiti naturali quali parchi, aree nucleo, zone boscate, prati (tav. A 19 “carta del sistema degli elementi ambientali”)
- è un’area adatta ad insediamenti industriali, commerciali e dei servizi pubblici e privati, militari (tav. A 23 B – “carta dell’uso del suolo futuro”), quindi compatibile con un intervento per un medio centro commerciale
- gli habitat puntuali più vicini si trovano ad una distanza in linea d’aria minima di 1800 m (tav. A 24 “carta degli habitat”), l’intervento è compatibile come già evidenziato al paragrafo Rete Natura 2000
- non vi sono elementi invariati di natura geologica, paesaggistici, ambientali e/o storico-monumentali (tav. T 02 “carta delle invariati”)
- l’area insiste su un terreno idoneo a *condizione di tipo C* – art. 15.2.3 (tav. T 03 “carta delle fragilità geologiche, idrogeologiche e zone di tutela”), ossia vi è una compatibilità geologica a fini urbanistici tale che le nuove realizzazioni e le realizzazioni che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, siano disciplinate in maniera specifica (ad esempio nuove indagini geologiche finalizzate allo scopo); il presente progetto non prevede la realizzazione di nuovi volumi e/o la modifica della distribuzione dei carichi sul terreno

Considerate quindi le indicazioni dei principali piani di assetto del territorio, di assetto naturale ed ambientale, si può concludere che non si riscontrano fragilità o vincoli che possano essere compromessi con la realizzazione della struttura di vendita e che pertanto l’intervento risulta conforme ai piani sopra citati dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

### 3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA

#### 3.1. PRGC del Comune di Treviso

---

L’area in oggetto insiste su una ZTO “D2.1 – zona industriale, commerciale e produttiva – insediamenti misti di completamento” (art. 52 delle NTA) ; tale zona comprende le parti del territorio interessate da insediamenti artigianali, industriali, commerciali e direzionali, completamente o parzialmente edificate. In tale zona sono ammessi insediamenti destinati a qualunque attività produttiva, industriale e artigianale, di deposito e di spedizione, commerciale all’ingrosso e al dettaglio oltre alle attività direzionali.

Tra le modalità di intervento è prevista la RTE (ristrutturazione edilizia): l’intervento in oggetto è pertanto compatibile con le previsioni urbanistiche (infatti mediante I.E.D. – intervento edilizio diretto art. 52, comma 3.1 - per le aree ed i fabbricati esistenti, sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RS, RTE, A, D/R ed NC con gli indici sotto riportati).

Le dotazioni a parcheggio dovranno essere opportunamente attrezzate, aperte al pubblico e vincolate; inoltre in tali aree è prescritto che le aree a parcheggio siano almeno pari al 70% della Superficie Lorda Commerciale (anziché al 50%): considerata la superficie complessiva esterna di c.a. 2.600 mq (c.a. 70 parcheggi con relativi spazi di manovra), tale dotazione è ampiamente rispettata.

### 3.1.1. Segue stralcio da Norme Tecniche di Attuazione – PRGC Treviso

[omissis]

#### **Art.52 – Sottozona D2.1 - Insediamenti misti di completamento**

##### 1. Individuazione

1.1 Comprende le parti del territorio interessate da insediamenti artigianali, industriali, commerciali e direzionali, completamente o parzialmente edificate.

##### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Sono ammessi insediamenti destinati a qualunque attività produttiva, industriale e artigianale, di deposito e di spedizione, commerciale all'ingrosso e al dettaglio oltre alle attività direzionali.

2.2 Sono consentiti cambi di destinazione fra queste destinazioni a condizione che vengano reperiti le idonee quantità di standard in conformità ai limiti stabiliti dall'articolo 14 delle vigenti norme.

##### 3. Modalità d'intervento

3.1 Mediante IED, per le aree ed i fabbricati esistenti, sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RS, RTE, A, D/R, NC con gli indici sottoriportati.

3.2 Le dotazioni a parcheggio dovranno essere opportunamente attrezzate, aperte al pubblico e vincolate, con apposito atto di vincolo, all'uso pubblico.

3.3 Gli ampliamenti, le variazioni di altezza e di sagoma, dovranno rispettare gli indici urbanistici della sottozona.

3.4 Per le attività esistenti, all'entrata in vigore del presente variante, che hanno saturato l'indice della sottozona o che abbiano una potenzialità residua inferiore al 20% della SLP o SLC, è consentito un ampliamento "una tantum" del 20% della SLP o SLC, a condizione che vengano reperiti i relativi parcheggi. Questi ampliamenti dovranno rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati, ma potranno essere posti in tangenza ai parcheggi o in allineamento con le facciate. Gli ampliamenti delle strutture commerciali destinate agli esercizi di vendita dovranno conformarsi all'art.19 delle presenti norme e comunque secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia.

3.5 Si prescrive che le aree a parcheggio siano almeno pari al 70% della Superficie Lorda Commerciale anziché al 50%.

3.6 L'attuazione delle previsioni produttive, commerciali e direzionali vanno coordinate con il Piano della Circolazione anche attraverso soluzioni di innesto ed adeguamento viario.

3.7 Nella zona D2.1/4 non sono ammesse destinazioni produttive ed artigianali, ma solo attività compatibili con gli insediamenti circostanti. Tale prescrizione va applicata per la sola zona ricompresa nella tavola 13.3.18.

##### 4. Parametri urbanistici

- SLP o SLC max: 100%, della superficie fondiaria, anche su più piani;
- Ss min: 40% della superficie fondiaria;
- Dc min: metà dell'altezza del fronte più alto con un minimo di 5 ml;
- Ds min: 10 ml o sul limite della fascia di rispetto stradale;
- Df min: 10 ml fra fronti finestrate e comunque non inferiore all'altezza del fronte più alto e conformemente al secondo comma dell'art.9 del D.M. 1444/68;
- H max: quattro piani e comunque non più di 20 ml.

##### 5. Prescrizioni particolari

*(Vprg 17 approvata con D.G.R. n° 2130 del 10/7/2007, pubblicata nel B.U.R. N°69 del 7 agosto 2007).*

Per la zona D.2.1, localizzata in fregio a viale Brigata Marche, ad ovest del PR Salsa2, si prescrive che in sede di richiesta di permesso di costruire dovrà essere predisposto un progetto unitario che interessi l'intero ambito. Tale progetto dovrà esser redatto secondo le caratteristiche e le modalità stabilite dall'articolo 13 delle presenti norme.

[omissis]



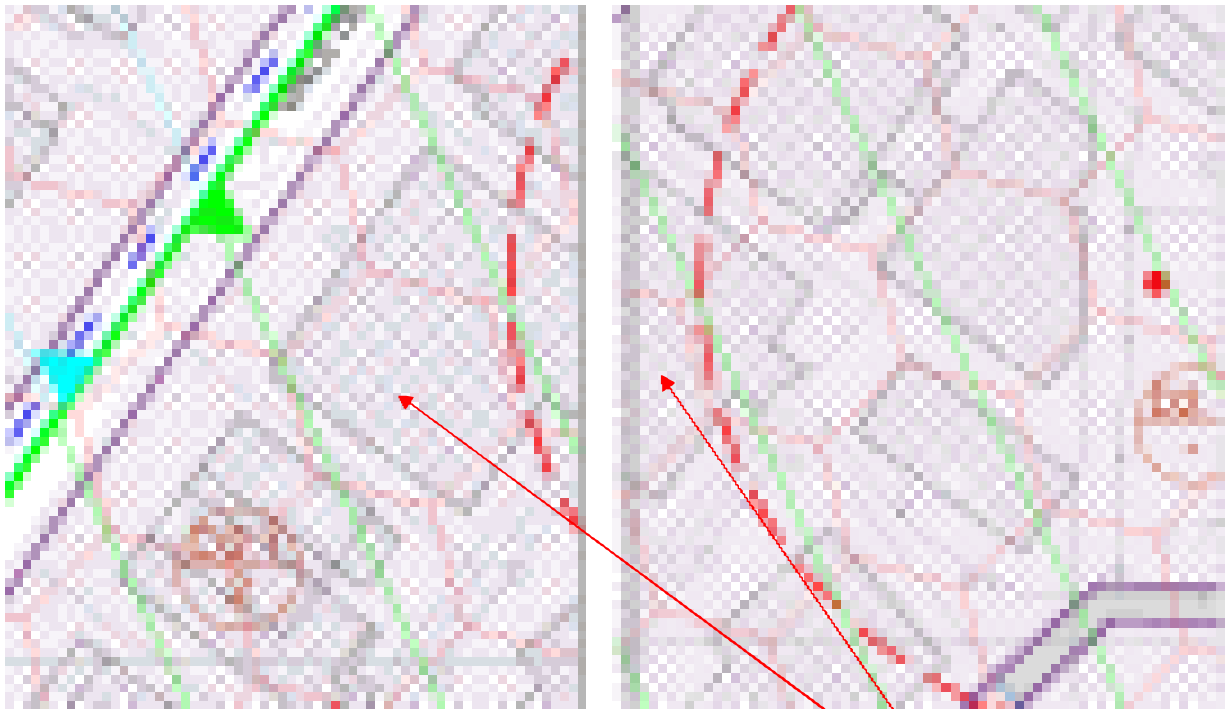











Figura 3 – Stralcio delle Tav. 12 e 13 del PRGC del Comune di Treviso - ZONIZZAZIONE

		D1 : insediamenti produttivi di completamento		
	ZONA INDUSTRIALE, COMMERCIALE E PRODUTTIVA	D21 : insediamenti misti di completamento D23 : stazioni di rifornimento e di servizio agli autoveicoli D24 : depositi a cielo aperto	art. 53 art. 55 art. 56	D
		D22 : nuovi insediamenti produttivi D25 : nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri	art. 54 art. 50	
	TERRENO PERMEABILE CON FALDA NON INTERFERENTE	D.G.R.V. N. 2130 DEL 10.07.2007	art. 23 punto 10 bis	
	TERRENO PERMEABILE CON FALDA INTERFERENTE	D.G.R.V. N. 2130 DEL 10.07.2007	art. 23 punto 10 bis	
	TERRENO IMPERMEABILE	D.G.R.V. N. 2130 DEL 10.07.2007	art. 23 punto 10 bis	
	AREA A MODERATO RISCHIO IDRAULICO	D.G.R.V. N. 2130 DEL 10.07.2007	art. 23 punto 10 bis	
	AREA A MEDIO RISCHIO IDRAULICO	D.G.R.V. N. 2130 DEL 10.07.2007	art. 23 punto 10 bis	
	RISORGIVA	Fascie di rispetto dei corsi d'acqua Zone umide, risorgive, fiumi, torrenti, laghi (art. 19 e 21 PTRC)	art. 23 punto 6	

Edificio in oggetto

Figura 4 – Stralcio delle Tav. 12 e 13 del PRGC del Comune di Treviso - LEGENDA

L'area inoltre giace, come detto anche in precedenza, su un terreno impermeabile a medio rischio idraulico (art. 23, punto 10bis): nelle zone a rischio idraulico medio e moderato non è ammessa la costruzione di piani interrati, pertanto l'intervento in oggetto, non prevenendo la costruzione di nuovi piani interrati, è compatibile con l'articolo di cui al presente punto.

Infine va fatto notare che l'art. 23, punto 6 "zone umide, risorgive, fiumi, torrenti, laghi", prevede che in tutto il territorio Comunale sia applicata dal limite demaniale del fiume Sile una fascia di rispetto di 20 mt. Nelle zone di tutela, all'esterno delle fasce di rispetto, sono possibili i soli interventi sull'edificato esistente di MO, MS, RS e RTE di cui all'art. 14 NTA, fatti salvi i gradi di protezione assegnati. Gli interventi di ampliamento, ove possibili per effetto delle norme di zona, dovranno essere realizzati in allineamento rispetto agli edifici esistenti e comunque senza sopravanzare verso la fonte del vincolo, fatte salve le restanti condizioni di idoneità dei suoli.

Nelle fasce di rispetto fluviali, sono ammessi unicamente interventi sull'edificato esistente di MO, MS, RS e RTE di cui all'art. 14 NTA, ed in ogni caso interventi finalizzati al riordino ambientale ed idraulico di tali aree.

L'intervento pertanto, configurandosi come una ristrutturazione edilizia (RTE) senza scavo e costruzione di volumi interrati, e non configurandosi come costruzione di nuovo edificio, è compatibile con il Piano Regolatore del Comune anche dal punto di vista idrogeologico.

Il progettista

Ing. Zanello Stefano