

# COMUNE DI MANSUÈ

Provincia di Treviso  
Regione del Veneto



## PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## PI - Piano degli Interventi – Variante n. 6

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## Relazione

PI Var. Verde n.1/2017  
PI Var 1 "APP Friulintagli"  
PI Var. 2 "APP "Media Property 1"  
PI  
PI Var. 3 "APP Media Property 2"  
PI Var. 4 "APP Media Property srl 3"  
PI Var. 5

Approvazione con D.C.C. N. 08 del 23.03.2017  
Approvazione con D.C.C. N. 29 del 31.07.2017  
Approvazione con D.C.C. N. 41 del 30.10.2017  
Approvazione con D.C.C. N. 23 del 26.06.2019  
Approvazione con D.C.C. N. 24 del 26.06.2019  
Approvazione con D.C.C. N. 48 del 26.11.2019  
Approvazione con D.C.C. N. 03 del 10.06.2020

### PROGETTAZIONE

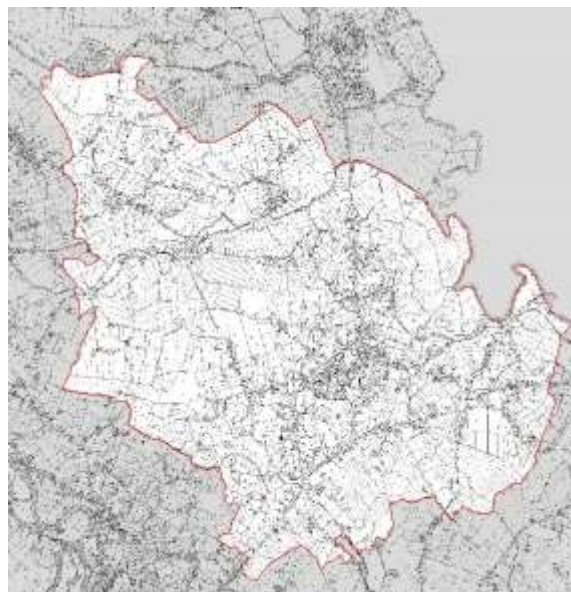
Paolo Furlanetto, urbanista  
Matteo Gobbo, pianificatore  
con  
Alessia Rosin

SINDACO  
Leonio Milan

SERVIZIO URBANISTICA  
Valter De Faveri  
Paola Cancian

SEGRETARIO  
Stefano Moro

settembre 2021



**COMUNE DI MANSUÈ**

**Provincia di Treviso  
Regione del Veneto**

PRG - PIANO REGOLATORE GENERALE

**PI - Piano degli Interventi  
Variante n.6**

**RELAZIONE**

**SOMMARIO**

SOMMARIO DELLA RELAZIONE

1	PREMESSA	pag. 2
2	ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE N.6	pag. 2
3	CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N.6	pag. 2
4	MODIFICHE DELLA VARIANTE PARZIALE N.6	pag. 4
5	COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA, SISMICA E AMBIENTALE	pag. 21

ELABORATI

1. – Estratto cartografico (PI vigente - PI variante)
2. – Estratti Normativi

ALLEGATI SPECIALISTICI

VCI (modifiche n.01-02-03)  
Asseverazione idraulica (modifiche dalla n.04 alla n.10)

VCS (modifiche n.01-02-03)  
Asseverazione sismica (modifiche dalla n.04 alla n.10)

VInCA – Dichiarazione di non necessità

## 1. PREMESSA

La presente Relazione, completa di allegati, accompagna la Variante al PI n. 6, che, come meglio specificato nei capitoli seguenti, interessa puntuali adeguamenti degli elaborati di piano dal punto di vista cartografico. Si dovrà seguire pertanto la procedura ordinaria di adozione/approvazione, così come previsto dagli artt. 17 e 18 della LR 11/2004.

## 2. ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE N.6

La presente Variante n.6 al PI è formata dai seguenti elaborati:

- **Relazione**, che indica gli obiettivi e i contenuti delle modifiche apportate al piano, l'individuazione delle aree con lo stato di fatto e le nuove previsioni;
- **Elaborati** che contengono le indicazioni progettuali costituite da:
  1. estratti delle **Tavole**, con l'individuazione delle aree oggetto di modifica;
  2. estratto delle **Norme Tecniche Operative**, con introduzione delle modifiche.

In sede di approvazione saranno restituiti, in modo integrale e completo tutti gli elaborati del Piano modificati dalla presente Variante:

- Elaborati grafici:
  - Tavola 2 (suddivisa in Tavola 2.1 e Tavola 2.2) - Zonizzazione funzionale - scala 1:5.000;
  - Tavola 3 Modalità di intervento - scala 1:2.000, suddivisa in:
    - Tavola 3.1 – Mansuè;
    - Tavola 3.2 – Rigole, Mansuè nord;
    - Tavola 3.3 – Zona Industriale sud;
    - Tavola 3.4 – Fossabiuba;
    - Tavola 3.5 – Cornarè, Basalghelle.
- Norme Tecniche Operative.
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale (aggiornamento del Q.C.).

## 3. CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 6 AL PI

La presente **Variante parziale n.6 al PI** è finalizzata a dare corso ad alcune istanze presentate da ditte e da cittadini residenti nel Comune di Mansuè, pervenute in seguito alla riapertura dei termini per la presentazione di proposte per l'aggiornamento e l'adeguamento dello strumento urbanistico operativo comunale.

Tutte le modifiche contenute nella presente Variante sono state recepite dall'Amministrazione Comunale sulla base di specifiche istanze pervenute da parte dei soggetti proponenti dopo un'attenta valutazione della sostenibilità della proposta. Tale valutazione si colloca in un quadro programmatico comunale che considera il PI un "Piano Processo" in cui la fase di concertazione/partecipazione è sempre aperta.

Dopo la preliminare verifica tecnica, sia sotto gli aspetti urbanistici, sia sotto il profilo della compatibilità ambientale, l'Amministrazione Comunale ha quindi ritenuto che le proposte potessero rientrare tra quelle coerenti con gli indirizzi espressi dall'Amministrazione stessa e meritevoli di accoglimento in relazione al PAT. La necessità di un continuo e periodico aggiornamento parziale del PI evidenzia la natura di "Piano Processo" dello strumento urbanistico, la cui natura "dinamica e operativa" genererà di fatto altre varianti, di tipo specifico o puntuale, nel corso dei prossimi tempi.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, si ricorda che il Piano degli Interventi provvede a:

- a) *suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della LR n. 11/2004;*
- b) *individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c) *definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della LR n. 11/2004;*
- d) *individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e) *definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f) *definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) *individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione;*
- h) *definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;*
- i) *individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della LR n. 11/2004;*
- j) *dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della LR n. 11/2004;*
- k) *dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.*

### **Le fasi di formazione e l'iter di approvazione**

La Variante al Piano degli Interventi (PI) viene adottata e approvata dal Consiglio Comunale. Entro otto giorni dall'adozione, ha avvio la fase di pubblicazione durante la quale la Variante al PI viene depositata a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale, con la possibilità di formulare delle osservazioni nei successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni conseguenti al termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante al Piano. Copia della Variante approvata, trasmessa alla Provincia, viene depositata presso la sede del Comune per la consultazione.

Quindici giorni dopo la pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune, la Variante al PI diventa efficace. In conformità con i contenuti della recente LR 14/2017, la pubblicazione della Delibera di approvazione della Variante dovrà essere preceduta dalla trasmissione alla Giunta Regionale dell'Aggiornamento del Q.C. dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio. Si riportano di seguito gli articoli della LR 11/2004

#### *Art. 11*

*"1. L'aggiornamento del quadro conoscitivo predisposto dal comune, ai sensi dell'articolo 17, comma 5, lettera f), per il piano degli interventi (PI) e per ogni sua variante è trasmesso alla Giunta regionale ai fini del monitoraggio e dello svolgimento delle attività dell'osservatorio di cui all'articolo 8."*

#### *Art. 18*

*"5 bis. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano."*

Si ricorda, inoltre, che il Piano degli Interventi ha validità di cinque anni, trascorsi i quali decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché acquisiti i vincoli preordinati all'esproprio.

#### 4. MODIFICHE DELLA VARIANTE N. 6 AL PI

Le modifiche contenute nella Variante n. 6 al PI, sono puntualmente descritte e documentate nelle seguenti schede

##### **Istanza n. 01**

Data: 14.10.2019 – Prot. n. 8494

Presentata da:

**PHENIX s.r.l.**

via Restiuzza, 7 - Mansuè

**ATO:** A2.2 – **PI:** Tavola 2.1 – Zto Ep – E

##### **Oggetto della proposta:**

Richiesta per le cantine Ermes (sito di vinificazione con capacità produttiva di oltre 250.00 ettolitri) di individuazione nel PI un'attività agricola-produttiva da confermare con la possibilità di ampliamento mediante predisposizione di un'apposita Scheda al fine di rispondere alle esigenze commerciali della Società, per un miglioramento ed una implementazione dei servizi offerti in relazione alla costante crescita e diversificazione della domanda da parte della clientela.



##### **Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

Valutati lo stato di fatto e la consistenza dello stabilimento di vinificazione, tenuto conto dell'ambito agricolo in cui ricade e considerata la necessità di razionalizzare gli spazi fondamentali per consentire gli investimenti necessari per l'aggiornamento tecnologico anche in termini di sostenibilità ambientale, si ritiene condivisibile la proposta di una specifica normativa per l'attuale sito produttivo. La scheda di attività agricola-produttiva non prevede ampliamenti di superficie di ambito. Il rapporto di copertura aumenterà dal 23% al 40% in conformità con aree produttive analoghe. La sistemazione degli spazi scoperti, a verde, deve essere realizzata mediante l'impiego di specie arboree e arbustive locali e/o comunque idonee e coerenti con il paesaggio locale. La piantumazione dovrà essere eseguita secondo quanto previsto per la realizzazione di filari alberati, di siepi e di elementi arborei frangivento.

*SN 07 - Scheda Attività Produttiva in zona impropria n.02 - AP (agricolo-produttiva)*

**FAVOREVOLE – modifica 01**

**Istanza n. 02**

Data: 20.11.2019 – Prot. n. 10425

Presentata da:

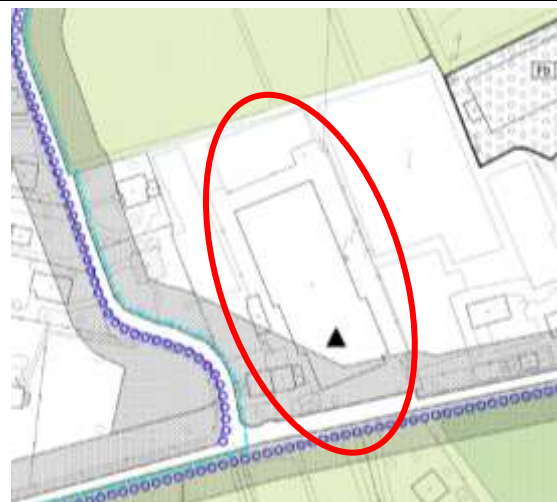
**F.LLI DALLA NORA snc di Dalla Nora Mansueto e Silvano**

via Boschè, 29 Mansuè

**ATO:** A.2.4 – **PI:** Tavola 3.4 – Zto Ep e attività produttiva da bloccare

**Oggetto della proposta:**

Richiesta di individuazione nel PI di un'attività *produttiva impropria da confermare*, attualmente classificata dal vigente PI come *attività produttiva da bloccare*, con la possibilità di ampliamento mediante predisposizione di un'apposita Scheda Normativa. L'attuale classificazione del PI che consente solo attività di manutenzione ordinaria non permette di rispondere all'esigenza aziendale di investire in nuove tecnologie, nella sostenibilità ambientale, nell'adeguamento agli standard di sicurezza negli ambienti di lavoro, nonché in quelli igienico sanitari. Con la predisposizione della nuova Scheda Normativa che consenta di perseguire gli obiettivi prefissati si richiede inoltre un incremento di superficie coperta di mq 1.600, da mq 4.100 a mq 5.700.



**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

In relazione allo stato dei luoghi e alla localizzazione dell'attuale insediamento produttivo si ritiene che possa essere favorevolmente accolta l'istanza di riclassificare questo sito, da attività produttiva da bloccare ad attività produttiva da confermare. Sulla base dello stato di fatto e delle esigenze manifestate dalla ditta proprietaria che di fatto si limita al riordino e al recupero dell'esistente, con un modesto incremento di capacità edificatoria volto soprattutto a migliorare le condizioni di riqualificazione generale dell'immobile e di eliminazione di eventuali corpi accessori per accorparli in modo razionale, si ritiene condivisibile introdurre una nuova Scheda di attività in zona impropria, che va a disciplinare sia le carature urbanistiche ed edilizie, sia gli aspetti delle aree scoperte pertinenziali, con attenzione agli standard a verde e a parcheggio e alle opere di mitigazione ambientale.

*SN 08 - Scheda Attività Produttiva in zona impropria n.03 - P (produttiva)*

**FAVOREVOLE – modifica 02**

**Istanza n. 03**

Data: 25.02.2020 – Prot. n. 1674

Presentata da:

**AUTOTRASPORTI BENEDETTI snc di Benedetti Giorgio**

via Conche, 17 Mansuè

ATO: R.1 – PI: Tavola 3.3 – Zto E

**Oggetto della proposta:**

Richiesta di modifica della destinazione urbanistica delle aree di proprietà, da agricola ad area propria per dare continuità all'attività di autotrasporti. Si tratta di un'area da destinare ad autoparco privato con presenza di edifici già utilizzati a uffici e servizi nell'ambito di un riordino complessivo dell'area e dei volumi presenti, con la realizzazione del verde di mitigazione teso a migliorare la qualità e il riordino degli spazi scoperti. Si richiede infine una capacità edificatoria aggiuntiva di 120 mq di Sc.



**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

Valutato lo stato di fatto, tenuto conto dell'ambito agricolo in cui ricade e considerata la necessità di migliorare l'attività produttiva anche dal punto di vista ambientale, si ritiene condivisibile la proposta di una specifica normativa per l'attuale attività.

Nella scheda di attività produttiva dovrà essere prevista la sistemazione degli spazi scoperti, a verde, mediante l'impiego di specie arboree e arbustive locali e/o comunque idonee e coerenti con il paesaggio locale. Sarà inoltre obbligatoria la formazione di doppio filare alberato lungo il perimetro a nord e est del lotto, a confine con la fascia di territorio agricolo.

*SN 09 - Scheda Attività Produttiva in zona impropria n.04 - P (produttiva)*

**FAVOREVOLE – modifica 03**

**Istanza n. 04**

Data: 04.05.2020 – Prot. n. 3462

Presentata da:

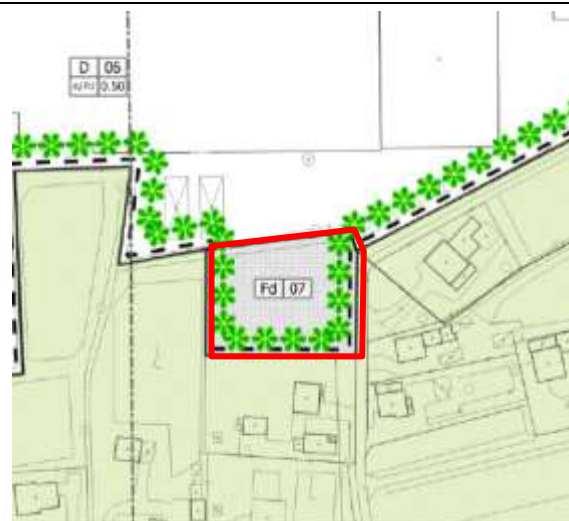
**ARREX – 1 spa**

via Portobuffolè, 32 Mansuè

**ATO:** R1 – **PI:** Tavola 3.1 – Zto Fd/07

**Oggetto della proposta:**

Richiesta di correzione cartografica riguardante l'area a parcheggio (Fd/07) in quanto la suddetta area, acquistata regolarmente, per essere destinata unicamente alle esigenze aziendali pertinenti e quindi non ad uso pubblico.



**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

L'area a parcheggio Fd/07 individuata nel PI è chiaramente funzionale unicamente alla stessa attività produttiva a cui la stessa è asservita. Si condivide pertanto l'istanza di eliminare l'area a parcheggio ad uso pubblico e di destinare lo stesso a solo servizio dell'attività produttiva. Poiché tale superficie non contribuisce a ulteriore capacità edificatoria essendo destinata esclusivamente a a parcheggio pertinenziale, si propone di riclassificare l'area in Zto D/06.1 con indice edificatorio pari a 0,00. Nelle NTO all'art.49 va inoltre prescritto che l'accesso a tale area da parte dei mezzi aziendali dovrà avvenire esclusivamente dalla Strada Provinciale n. 50, Via Portobuffolè.

**FAVOREVOLE – modifica 04**



**Istanza n. 05**

Data: 15.06.2020 – Prot. n. 4463

Presentata da:

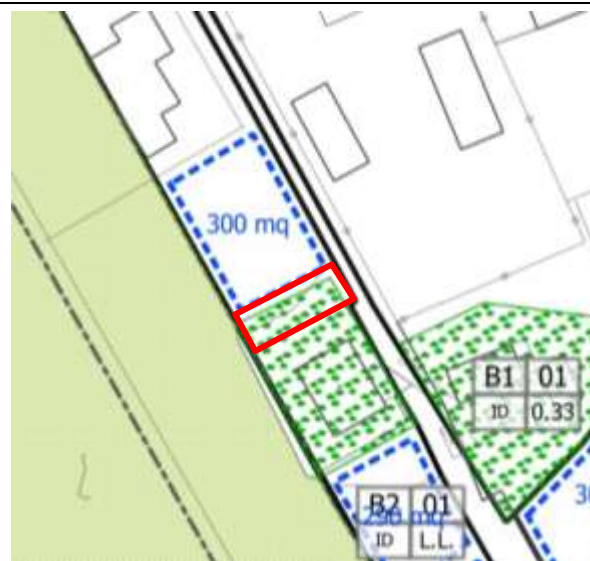
**CANCIAN MARIATERESA**

via Rivate, Rigole

**ATO:** R1 – **PI:** Tavola 3.2 – Zto B2/01

**Oggetto della proposta:**

Richiesta di eliminazione/riduzione del vincolo di area a verde privato dal mappale di proprietà (Fg.5 m.n. 561) per errata indicazione grafica riportata nella tavola del PI in quanto in capo al fabbricato del lotto/mappale adiacente (m.n.367).



**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

Verificata la previsione del PRG previgente e accertato che il vincolo di verde privato è in capo al fabbricato esistente del mappale confinante, si condivide quanto proposto nell'istanza adeguando graficamente gli elaborati di PI attestando il vincolo di verde privato sul confine del mappale n.367.

**FAVOREVOLE – modifica 05**

**Istanza n. 06**

Data: 27.07.2020 – Prot. n. 5599

Presentata da:

**SOCIETA' AGRICOLA AVENIDA sas di Tomasella Guido & C.**

via Fossabiuba, 56 Mansuè

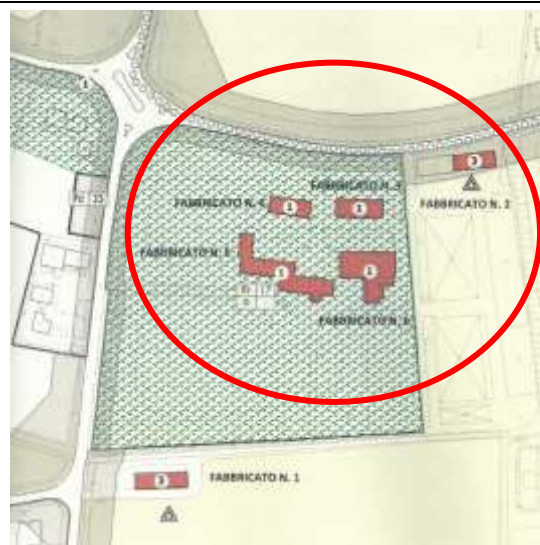
**ATO:** A2.4 – **PI:** Tavola 3.4 – Zto Er/17 - E

**Oggetto della proposta:**

Richiesta di eliminazione o abbassamento del grado di protezione degli edifici di interesse storico testimoniale e culturale siti in via Fossabiuba, come segue:

- Fabbricato n. 1: eliminazione del grado di protezione, in quanto crollato e cancellato dalla relativa mappa catastale, al fine di poter rimuovere le macerie e ri-naturalizzare l'area, eliminando così l'attuale stato di degrado in cui versa il terreno.
- Fabbricato n. 2: eliminazione del grado di protezione al fine di poterlo demolire in futuro, in quanto lo stesso non presenta nessuna rilevanza sotto l'aspetto ambientale, non è più funzionale alle esigenze del fondo, è inserito all'interno di un contesto improprio, non è mai stato oggetto di alcun intervento di manutenzione straordinaria pesante, e cominciano a manifestarsi primi dissesti statici. Si precisa che, l'annesso rustico lato ovest, il quale costituisce una superfetazione all'originaria abitazione agricola, verrà demolito a breve a causa dei gravi dissesti statici in atto (collasso della copertura).
- Fabbricato n. 3: eliminazione del grado di protezione, al fine di poterlo demolire, in quanto lo stesso presenta gravissimi dissesti statici, quali il parziale crollo della copertura e dei solai di piano, che lo porteranno ad implodere su sè stesso in breve tempo, analogamente a quanto già accaduto al fabbricato n. 4. Il fabbricato inoltre risulta già catastalmente censito come unità collabente in virtù delle condizioni in cui versa.
- Fabbricato n. 4: eliminazione del grado di protezione del fabbricato, al fine di poterlo demolire, in quanto lo stesso risulta parzialmente crollato e la rimanente porzione presenta gravissimi dissesti statici, quali il parziale crollo della copertura, dei solai di piano e delle murature. Il fabbricato peraltro risulta già catastalmente censito come unità collabente in virtù delle condizioni in cui versa.
- Fabbricato n. 6: eliminazione o riduzione del grado di protezione delle porzioni produttive ad uso agricolo del fabbricato n. 6, in quanto le stesse risultano delle superfetazioni all'originaria abitazione.

La richiesta è finalizzata a valorizzare il fabbricato n. 5 (villa) e n.6 (dependance- ex casa del fattore) in quanto effettivamente edifici di interesse storico testimoniale e culturale.



**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

Verificato che trattasi di un complesso insediativo unitario di impianto sette/ottocentesco di villa-casa padronale con barchesse e pertinenze, ricompreso in un ambito proprio, con brolo, parco e pertinenze tra loro strettamente legate, si ritiene non ammissibile ridurre e/o eliminare i gradi di protezione assegnati alle singole porzioni edificate. Si ritiene altresì che solo nell'ambito di un progetto complessivo esteso all'intero complesso immobiliare, con rilievo delle singole parti e porzioni edificate o non edificate, si possa correttamente arrivare a definire un effettivo progetto di recupero nel quale saranno individuate le porzioni eventualmente non coerenti e/o in contrasto, ovvero le parti improprie e/o in condizioni tali da non poter essere recuperate.

Si condivide quindi la sola opportunità di eliminare da dette superfetazioni il grado di protezione in modo da consentire la demolizione delle stesse ovvero le opere di ristrutturazione e di restauro per le altre parti del complesso immobiliare di valore che vanno conservate, mediante un progetto esteso all'intero compendio immobiliare, comprensivo di tutte le aree pertinenziali a parco e a giardino.

Si propone pertanto di integrare l'art.48 delle NTO inserendo un nuovo comma in cui si precisa che i gradi di protezione sono applicati alle parti/porzioni di valore storico testimoniale ammettendo interventi di eliminazione delle sole superfetazioni esistenti mediante un progetto steso all'intero compendio immobiliare comprensivo di tutte le aree pertinenziali a parco e a giardino.

**PARZIALMENTE FAVOREVOLE – modifica 06**

**Istanza n. 07**

Data: 20.10.2020 – Prot. n. 7944

Presentata da:

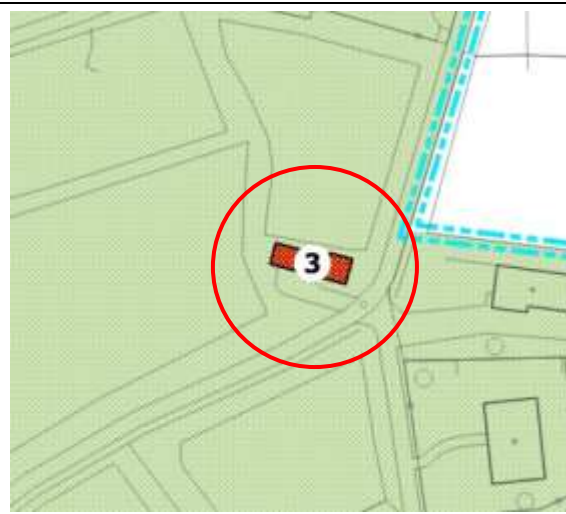
**NESPOLO FLAVIANO**

via Nespolo, 11 Mansuè

**ATO:** R1 – **PI:** Tavola 3.3 – Zto Ep

**Oggetto della proposta:**

Richiesta di rimozione del grado di protezione dall'immobile di proprietà in quanto l'immobile risulta inagibile da tempi remoti, parzialmente crollato e pericolante e che in data 09.05.2012 è stata rilasciata dal Comune di Mansuè l'inagibilità dello stesso.



**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

La richiesta non è ammissibile poiché riguarda un immobile di notevole valore storico, paesaggistico e ambientale, per il quale vanno perseguite tutte le azioni utili e necessarie per la sua conservazione e il recupero. Si tratta di un esemplare superstite di casone veneto di cui sarebbe auspicabile non solo il mantenimento e la conservazione ma anche il restauro e il recupero quale esempio oramai raro se non unico di architettura rurale afferente alle tipologia del territorio Opitergino e quindi di grande valore storico e culturale.

**NON FAVOREVOLE**

**Istanza n. 08**

Data: 20.10.2020 – Prot. n. 7944

Presentata da:

**LA FIORITA sas di DALLA NORA SALVATORE e ALICE**

via Fossabiuba, 93 Mansuè

**ATO:** A2.4 – **PI:** Tavola 3.4 – Zto Ep

**Oggetto della proposta:**

Richiesta di realizzazione di 2 campi da Calcetto e 2 campetti da padel, con relativi spogliatoi, per una superficie di circa 2500 mq. La proposta è parte di un progetto che prevede la realizzazione di un agriturismo e di “percorsi vita” che consentiranno agli ospiti della struttura, e non solo, attività fisico/sportive all’aperto in un ambito dotato di alberi autoctoni, siepi etc.



**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

Verificato l’attuale destinazione urbanistica delle aree oggetto di istanza non consentono gli interventi previsti e considerato che la proposta presentata dalla società agricola La Fiorita sas contiene elementi di interesse generale e meritevoli di attenzione da parte dell’Amministrazione comunale, si ritiene opportuno procedere mediante una proposta di Accordo Pubblico Privato ex art. 6 LR 11/2004 attuabile con procedimento separato dalla presente Variante n.6.

**FAVOREVOLE con rinvio a specifico Accordo Pubblico Privato ex art.6 LR 11/04**

**Istanza n. 09**

Data: 31.03.2021 – Mail Studio Casetta

Presentata da:

**Ditta SAGOMM srl**

Via del Bosscat, 7

**ATO:** R1.1 – **PI:** Tavola 3.1 – Zto D/09 – Fd/17 – Ep

**Oggetto della proposta:**

Richiesta di ampliamento dell'attività produttiva SAGOMM per realizzare un nuovo capannone da destinare a magazzino dell'azienda, come da schema planimetrico allegato all'istanza.



**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

Accertati i contenuti del PAT (area produttiva non ampliabile), preso atto del contesto in cui si inserisce la proposta di ampliamento caratterizzato dalla presenza di alcune abitazione in prossimità del sito produttivo e tenuto conto dell'ampliamento stesso, si ritiene di valutare non favorevolmente in questa sede l'istanza presentata dalla Ditta SAGOMM srl.

**NON FAVOREVOLE**

**Istanza n. 10**

Data: 04.02.2021 – Prot. n. 1019

Presentata da:

**PARO Italo**

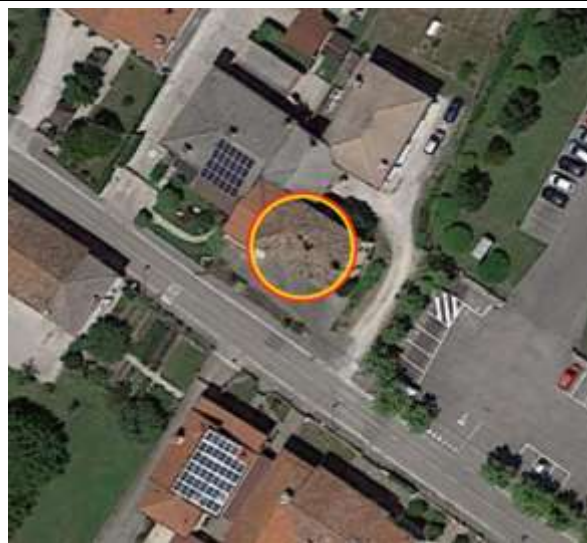
via Cornarè, 7

Catasto: fg. 4/A m.n. 108 sub 2

**ATO:** A2.2 – **PI:** Tavola 3.5 – Zto B/08

**Oggetto della proposta:**

Richiesta di eliminazione del grado di protezione 4 dall'edificio di proprietà al fine di consentirne di fatto la demolizione.



**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

Valutato lo stato dell'immobile e tenuto conto della finalità di recupero di un fabbricato esistente mediante demolizione e ricostruzione in linea con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, si ritiene di condividere quanto richiesto prevedendo l'eliminazione del grado di protezione.

**FAVOREVOLE – modifica 07**

**Istanza n. 11**

Data: 31.03.2021 – Prot. n.

Presentata da:

**TADIOTTO Cheti c/o Geom. Roberto Forlin**

Via Basalghelle

Catasto: fg. 9/B m.n. 632 sub 1

**ATO: R1.1 – PI: Tavola 3.1 – Zto Ep**

**Oggetto della proposta:**

Richiesta di individuazione nel PI del fabbricato oggetto della presente istanza come “Edificio in conflitto” come previsto dall’art. 72 delle NTO e che venga quindi riconosciuto per tale edificio (da demolire) un Credito Edilizio di cui all’art. 68 delle stesse NTO, per una volumetria complessiva di mc 539.



**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

Verificato che la richiesta interessa parte del fabbricato posto in fregio alla viabilità comunale e tenuto dell’art.41 comma 4 ((Zone di tutela e fasce di rispetto) e dell’art. 36 commi 3 e 5bis della LR 11/2004 (Credito Edilizio), si ritiene di confermare l’attuale disciplina del PI senza individuazione di “edificio in conflitto”, applicando la vigente normativa comunale e regionale in materia di fasce di rispetto stradale e credito edilizio.

**PARZIALMENTE FAVOREVOLE - non comporta modifica al PI**



**Istanza n. 12**

Data: 05.12.2019 – Prot. n.

Presentata da:

**BERTACCHINI Alcide e altri**

Via Portobuffolè, 75

Catasto: fg 11 m.n. 98 parte

**ATO:** R1.01 – **PI:** Tavola 3.2 – Zto D/06

**Oggetto della proposta:**

Richiesta di stralcio dell'area edificabile a destinazione produttiva D/06 a nord del capoluogo in quanto destinata ad usi agricoli.



**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

L'istanza è in linea con gli obiettivi della LR 4/2015 che, all'art. 7, prevede la possibilità di riclassificazione delle aree edificabili rendendole inedificabili.

Verificato lo stato dei luoghi e l'effettivo uso del suolo, si ritiene ammissibile la riclassificazione dell'area oggetto di modifica in zona agricola.

**FAVOREVOLE – modifica 08**

**Istanza n. 13**

Data: 23.10.2020 – Prot. n. 7991

Presentata da:

**INCA Properties srl – Gruppo MACCAN**

Mansuè/Portobuffolè

Area D già oggetto di Variante approvata con DCC n. 29 del 31.07.2017.

Catasto: fg 3, m.n. 421, 483, 475, 70, 71, 444, 442, 98, 436, 438, 440, 446, 448, 450, 69, 107, 429, 481, 482

Fg. 2, m.n. 388, 395,  
complessivi mq 95.924.

**ATO:** A2.2 – **PI:** Tavola 3.5 – Zto D/03 – Fd/01 - Ep

**Oggetto della proposta:**

Richiesta per l'ambito produttivo a confine con Portobuffolè di adeguare la cartografia di PI come segue:

- Riclassificazione della ZTO Fd/01 in ZTO D/03 senza aumento di capacità edificatoria;
- Riclassificazione di una porzione in zona agricola in ZTO D/03 senza aumento della capacità edificatoria e riduzione della Buffer zone vigente;
- Individuazione di una fascia Buffer zone lungo il confine sud-est a compensazione della modifica di cui al punto precedente;
- Riperimetrazione dell'ambito di progettazione in conformità con il masterplan generale presentato;
- Eliminazione dell'indicazione grafica "0.60" (indice edificatorio) in quanto prevalgono i parametri e le carature della Scheda Norma n. 01;
- Adeguamento dei filari alberati di progetto lungo il confine sino alle nuove aree ad est.



**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

Tenuto conto del procedimento di SUAP intercomunale "UNIT 8" in fase di conclusione e accertato che trattasi di modifiche puntuali di assestamento che non comportano aumento del carico insediativo e di precisazioni derivanti dal progetto di ampliamento del comparto produttivo "Friulintagli", si ritiene ammissibile quanto proposto proponendo l'adeguamento degli elaborati cartografici di piano.

**FAVOREVOLE – modifica 09**

**Istanza n. 14**

Data:            Prot. n.

Presentata da:

**UFFICIO TECNICO**

**Oggetto della proposta:**

1. Specifica disciplina per i plateatici ad uso commerciale per i pubblici esercizi.
2. Per le tipologie plurialloggio, scomputo dal calcolo della capacità edificatoria per le rampe di accesso ai garage interrati.
3. Individuazione grafica di vincolo inutilizzabilità per l'area contaminata da idrocarburi catastalmente individuata al Fg. 1 m. n. 111 (Edificio proprietà Pollesel Giorgio).
4. Riduzione di porzione della Zto B2/09, del relativo di lotto edificabile e contestuale individuazione di zona Fc.

**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

Trattasi di adeguamenti finalizzati ad una migliore applicazione della normativa vigente, di aggiornamenti e adeguamenti cartografici necessari. Si prende atto e si procede con l'adeguamento normativo e cartografico

**FAVOREVOLE – modifica 10**

**Riepilogo sintetico delle modifiche contenute nella Variante parziale n.6 al PI**

Dai valori dimensionali riportati nella singola scheda di variante e nella seguente Tabella riepilogativa delle modifiche, si tratta di modifiche in armonia con gli obiettivi del PAT e del PI, senza incremento di carico insediativo.

Le aree interessate dalla Variante sono state attentamente esaminate e valutate, sia in relazione alla loro localizzazione territoriale e urbanistica, sia in merito alle possibili ripercussioni sotto il profilo ambientale e paesaggistico. In particolare è stata esaminata la conformità con della LR 14/2017 “DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E MODIFICHE DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11”

<b>Tabella riepilogativa delle modifiche oggetto di Variante n.6 al PI</b>				
n.	Sup. fondiaria mq	Sup. Coperta mq	Note	Verifica di conformità con la LR 14/2017
1	-	-	Nuova Attività Produttiva in zona impropria SN n.07	SI – conforme A livello urbanistico non comporta consumo di suolo Superfici già trasformate ad usi urbani
2	-	+ 1.600	Nuova Attività Produttiva da confermare SN n.08	SI – conforme Area in AUC
3	-	+ 120	Nuovo Autoparco SN n.09	SI – conforme Area in AUC
4	-	-	Eliminazione Fd/07 e destinare l'area a ZTO D/06.1 senza aggiunta di capacità edificatoria	SI – conforme Area in AUC
5	-	-	Riduzione vincolo verde privato	SI – conforme Area in AUC
6	-	-	Specificazione normativa su complesso storico testimoniale	SI – conforme Non comporta consumo di suolo
7	-	-	Eliminazione grado di protezione	SI – conforme Non comporta consumo di suolo
8	- 1.130	- 565	Variante verde	SI – conforme Non comporta consumo di suolo
9	-	-	Aggiornamento cartografia Zto D/1 in conformità della SN n.01	SI – conforme Non comporta consumo di suolo
10	-	-	UTC Varie modifiche normative e cartografiche	SI – conforme Non comporta consumo di suolo
<b>tot</b>	<b>-</b>	<b>+ 1.155</b>		

Dal punto di vista residenziale e produttivo, le modifiche introdotte dalla presente Variante non prevedono l'utilizzo di capacità edificatoria prevista dal PAT in quanto non viene introdotta nuova edificabilità di tipo produttiva in quanto la limitata nuova edificabilità di tipo produttivo prevista per le modifiche 2 e 3 (+ 1.155 mq di Sc) non è generata da nuove zone di piano previste dal PAT ma da capacità edificatoria “una tantum” finalizzata a interventi di miglioramento e riqualificazione territoriale.

La variante parziale n.6 al PI, può quindi seguire le procedure di formazione, adozione, approvazione ed efficacia, previste dall'articolo 18 della LR 11/2004.

## **5. COMPATIBILITA' IDRAULICA, SISMICA E AMBIENTALE**

### A. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Si richiama la Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) redatta in occasione del PAT, del PI e delle successive varianti che hanno interessato il territorio comunale di Mansuè.

Ai fini del presente procedimento si richiamano:

- lo studio di compatibilità idraulica (VCI) predisposto per le modifiche n.01-02-03.
- l'Asseverazione Idraulica per le restanti modifiche (dalla n.04 alla n.10) sottoscritta del tecnico estensore della variante al PI medesima.

### B. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' SISMICA

Si richiama e si rinvia alla MICROZONAZIONE SISMICA di I° e II° livello redatta nel 2017.

Ai fini del presente procedimento si richiamano:

- lo studio di compatibilità sismica (VCS) predisposto per le modifiche n.01-02-03.
- l'Asseverazione Sismica per le restanti modifiche (dalla n.04 alla n.10) sottoscritta del tecnico estensore della variante al PI medesima.

### C. VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

Si richiama la Dichiarazione di Non Necessità di Valutazione di Incidenza redatta ai sensi della DGR n.1400 del 29 agosto 2017 – allegato E.

La Valutazione di Incidenza non è necessaria in quanto le modifiche introdotte sono riconducibili all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n° 1400 del 29.08.2017