

GRUPPO CENEDESE **Claudia Augusta s.r.l.**



**SUAP in Variante al PI**

**Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 7**

Legge Regionale n. 55/2012 - Art. 4

Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale

**Relazione tecnica illustrativa**

aprile 2021  
agg.:  
- luglio 2021

**Rel\_01**



# RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



GRUPPO  
CENEDESE

## GRUPPO DI LAVORO

### Progetto urbanistico

Urbanista Raffaele GEROMETTA

### Contributi specialistici

Urbanista Francesco BONATO

Dott.ssa in Scienze Ambientali Lucia FOLTRAN

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Lino POLLASTRI

MATE Engineering  
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)  
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714  
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)  
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000  
e-mail: mateng@mateng.it



<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. LO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE.....</b>	<b>4</b>
2.1 L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica.....	4
2.2 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente .....	5
2.3 Il Piano degli Interventi (PI) vigente .....	7
<b>3. L'AREA DI VARIANTE .....</b>	<b>9</b>
3.1 Localizzazione e caratteristiche .....	9
3.2 Proprietà catastali .....	12
3.3 L'area ed il suo contesto urbanistico .....	14
3.4 Lo sviluppo dell'attività produttiva .....	16
<b>4. LE PREVISIONI DEL PAT VIGENTE.....</b>	<b>20</b>
4.1 Vincoli e Pianificazione Territoriale .....	20
4.2 Le invarianti del PAT .....	21
4.3 Fragilità.....	22
4.4 Trasformabilità.....	23
<b>5. LE PREVISIONI DEL PI VIGENTE .....</b>	<b>24</b>
<b>6. LA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA .....</b>	<b>26</b>
6.1 Parametri urbanistico edilizi, destinazioni d'uso.....	26
6.2 Opere di riorganizzazione e di mitigazione .....	29
6.3 La zonizzazione: proposta di variante .....	30
6.4 La ri-naturalizzazione e il miglioramento rispetto all'esistente.....	32
6.5 Gli elaborati urbanistici della procedura SUAP in Variante al PI .....	33
6.6 Le procedura amministrativa della Variante .....	36

## 1. PREMESSA

---

L'intervento in oggetto si riferisce alla domanda di riorganizzazione e variazione di destinazione d'uso delle consistenze edilizie esistenti dell'attività gestita dalle società e dagli operatori che formano il "gruppo" Cenedese come meglio infra illustrato: ciò in base al combinato della legge regionale n. 55 del 2012<sup>1</sup>.

Come più specificamente si evidenzierà nel prosieguo della presente relazione, da un punto di vista formale, Parte Proponente della proposta di sviluppo edificatorio produttivo in variante al P.R.G. (ai sensi dell'art. 4, l.r. Veneto 31 dicembre 2012, n.55 e dell'art. 8, d.P.R. 160/2010) interessante un compendio immobiliare in Silea, in via Claudia Augusta 12/B ("Compendio") è Claudia Augusta s.r.l. proprietaria del ridetto compendio.

Da un punto di vista sostanziale, peraltro, ad essere soggetto proponente è, a ben vedere, il "gruppo" di società ed operatori ("Gruppo Cenedese") di cui Claudia Augusta s.r.l. è parte: gruppo che è stato negli anni costituito dalla Cenedese s.p.a. e che vede oggi, tra i suoi principali player, proprio Claudia Augusta s.r.l., società di recente costituzione nata da un progetto di scissione che vede il conferimento alla stessa del compendio immobiliare su cui insistono le attività nell'ambito della razionalizzazione e riorganizzazione societaria proprio di quella Cenedese s.p.a. che il Gruppo Cenedese ha creato.

Tale gruppo è formato da una serie di imprese e organismi societari, tutti operanti – sia pure con attività e con professionalità diverse – nel settore dell'armamento ferroviario e tutti operative (chi con la propria sede legale, chi comunque con una specifica sede secondaria) nelle strutture produttive/direzionali presenti all'interno del Compendio, il cui sviluppo e la cui razionalizzazione (in punto distribuzione funzionale e logistica degli spazi) sono oggi necessarie proprio per rispondere in primis alle esigenze di Claudia Augusta s.r.l. e comunque alle esigenze delle altre società del gruppo.

L'esigenza nasce dal fatto che i locali ad uso produttivo e direzionale della sede in cui l'attività viene attualmente esercitata sono sottodimensionati rispetto alle reali esigenze e scarsamente funzionali dal punto di vista spaziale e logistico.

La proponente e la Cenedese s.p.a. possiedono, nelle adiacenze dei locali ad uso produttivo e direzionale ove svolgono la propria attività, anche degli edifici ad uso abitazione ed annesso agricolo, con i relativi spazi di pertinenza che, con il cambio d'uso ed annessione agli edifici produttivi esistenti, permetteranno di potenziare l'organizzazione aziendale e garantire una gestione più flessibile e competitiva.

La Legge Regionale 55/2012 che recepisce la nuova disciplina introdotta dal DPR 160/2010 prevede che qualora il progetto relativo agli impianti produttivi non risulti conforme allo strumento urbanistico, come nel caso in oggetto, sia possibile attivare una procedura di Variante allo strumento urbanistico generale (nella fattispecie il PI) per interventi

---

<sup>1</sup> Legge Regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante".

di edilizia produttiva secondo le indicazioni di cui all' Art. 2 della Circolare Regionale n. 16/2001, con conseguente estensione dell'applicazione anche alla localizzazione e realizzazione di nuove attività.

Questa relazione illustrativa cerca di dar conto di tutte le questioni e le tematiche connesse allo sviluppo del progetto che, per la sua particolarità, deve tener conto sia delle variabili di tipo urbanistico, sia di quelle legate al progetto architettonico ed ambientale vero e proprio.

La procedura SUAP prevede infatti che il progetto architettonico possa essere previsto in Variante allo strumento urbanistico vigente. Per cui si rende necessario che gli elaborati, oltre che conformi ad un normale progetto edilizio, siano anche rapportati con le prescrizioni, i vincoli e i condizionamenti di una variante al Piano degli Interventi. In modo particolare questo comporta dotare il progetto di relazioni integrative riguardanti l'aspetto idraulico, l'aspetto ambientale, l'adeguamento degli standard urbanistici.

## 2. LO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE

---

### 2.1 L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica

---

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) 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 questa logica il Piano degli Interventi costituisce la parte operativa del PRC e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Il Piano degli Interventi (PI) assumendo una connotazione programmatica deve rapportarsi inoltre 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. In particolare il PI "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" (articolo 12 della legge regionale n. 11 del 2004).

In altri termini il Piano degli Interventi:

- rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio, approvato con Delibera della Giunta Provinciale n. 160 del 8 agosto 2016 ed efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (BUR).
- si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;
- si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- si attua per mezzo di:
  - a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
  - b) Interventi Edilizi Diretti (IED);
  - c) Opere Pubbliche (OO.PP.);
  - d) atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11 del 2004.

L'agilità del Piano degli Interventi, che si contrappone alla rigidità del precedente Piano Regolatore Generale (PRG), consente al Comune di modificare, con tempestività, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socio-economiche del territorio.

## **2.2 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente**

---

Si ricostruisce la cronologia della strumentazione urbanistica, che ha comportato la completa revisione del Piano Regolatore Generale (PRG) e l'elaborazione del nuovo Piano Regolatore Comunale (PRC) di Silea, articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Silea è stato approvato con Delibera della Giunta Provinciale n. 160 del 8 agosto 2016, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 85 del 02/09/2016, in vigore dal 16/09/2016;

A seguito dell'emanazione della L.R. n. 14/2017, recante "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"; - e della successiva Deliberazione della Giunta Regionale n. 668 del 15/05/2018 – Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. a) della L.R. n. 14/2017 – Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017, il Comune di Silea ha aggiornato il proprio strumento urbanistico con la Variante di adeguamento alla L.R. n. 14/2017 (Prima Variante PAT), approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 12.05.2020.





*Estratto Tav. 4.C del PAT – Ambiti di Urbanizzazione consolidata*



## 2.3 Il Piano degli Interventi (PI) vigente

---

A seguito dell'approvazione del PAT il vigente PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT. Il PI ha una valenza quinquennale; è detto infatti anche il "Piano del Sindaco" e può comprendere l'intero territorio comunale ovvero può riguardare/interessare porzioni limitate di territorio, per ambiti e/o per temi o settori, ma sempre nella visione generale del PAT. In quest'ottica, le scelte del PAT non si esauriscono con il primo PI, ma avverranno selettivamente in più fasi, attraverso più Piani degli Interventi.

La **Variante n. 1 al Piano degli Interventi**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 6 aprile 2017, riguarda il perfezionamento di alcuni "Accordi Pubblico Privato" ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11 del 2004, la realizzazione di opere pubbliche e la revisione puntuale dell'apparato normativo e del dimensionamento del Piano.

La **Variante n. 2 al Piano degli Interventi**, è occupata delle attività economiche e più precisamente delle attività commerciali e degli adempimenti previsti dalla Legge Regionale n. 50 del 2012 (Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto) e dal Regolamento Regionale n. 1047 del 2013 (Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale). I due dispositivi impongono ai comuni l'adeguamento dei propri strumenti urbanistici ai nuovi criteri dettati per la pianificazione locale, riassunti nell'articolo 2 del Regolamento e legati al nuovo "Approccio sequenziale", che determinano una rivisitazione delle condizioni di localizzazione delle strutture commerciali in base alla dimensione e alla tipologia.

La **Variante n. 3 al Piano degli Interventi**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30/07/2018, definisce gli interventi di recupero degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, modifica la disciplina puntuale di alcuni edifici con grado di protezione ubicati in ambito agricolo, precisa il perimetro di alcune zone territoriali omogenee con modifiche di carattere puntuale, prevede il recesso delle previsioni edificatorie di alcune aree e, infine, individua e/o conferma le previsioni riguardanti alcune opere e/o servizi pubblici.

Obiettivo della **Variante al Piano degli Interventi n. 4**, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 18/11/2019 è l'allineamento delle cartografie e della disciplina urbanistica dello strumento urbanistico generale vigente (PRG del 2003 e successive Varianti) alle previsioni del Piano di Assetto del Territorio, nonché l'allineamento alle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica presenti nel nuovo regolamento edilizio tipo.

La **Variante al Piano degli Interventi n. 5**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 22/02/2021 ha avuto come tema la sicurezza dei veicoli e della mobilità lenta, completando con minuziosa precisione e definizione i percorsi ciclabili che consentono il completamento dei collegamenti tra frazioni e tra i Comuni di Silea, Treviso, Roncade, San Biagio.

La **Variante al Piano degli Interventi n. 6**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 22/02/2021 ha riguardato il progetto di riqualificazione degli impianti sportivi e quindi la ridefinizione della zona Fc dedicata all'impiantistica sportiva di Silea.

### 3. L'AREA DI VARIANTE

---

La ditta Claudia Augusta srl, anche nell'interesse delle altre società del Gruppo Cenedese, come meglio specificato in Premessa, con la presente intende presentare allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) un'istanza intesa ad ottenere l'autorizzazione per la riorganizzazione e variazione di destinazione d'uso delle consistenze edilizie esistenti, con ampliamento dell'attività produttiva ubicata a Silea in via Claudia Augusta, invocando l'articolo 4 della legge regionale n. 55 del 2012, per interventi in variante allo strumento urbanistico (PI).

Si fa presente che l'ampliamento richiesto dei fabbricati ad uso produttivo ed uffici sarà a "zero volume", ovvero sarà pari alla volumetria dell'abitazione che sarà demolita in via Risaie. Inoltre, dato che gran parte della volumetria in ampliamento sarà sviluppata in altezza, (sopraelevazione uffici) con l'intervento si ridurrà il suolo utilizzato, rinaturalizzando l'area di via Risaie.

#### 3.1 Localizzazione e caratteristiche

---

Il compendio di proprietà della Claudia Augusta s.r.l., che ospita il "quartier generale" del Gruppo Cenedese, si trova a Sant'Elena di Silea, nella porzione meridionale del territorio comunale, a pochi chilometri da Treviso. La ditta proponente è parte di una realtà storica del contesto locale che negli anni è riuscita a raggiungere la ribalta nazionale ed oltre: Cenedese Annibale fondò l'Impresa "madre" nei primi del Novecento, più precisamente l'iscrizione alla Camera di Commercio risale al 1° aprile 1925 a seguito del suo trasferimento da Chiarano a Treviso e, mai si sarebbe immaginato di raggiungere traguardi così rilevanti. Alla guida dell'Azienda si sono succeduti i suoi discendenti, il figlio Angelo Giuseppe, il nipote Luigi ed il pronipote Andrea.

L'ambito è utilizzato come base logistica, magazzino e centro operativo per lo sviluppo dei progetti. Trattasi di un contesto in cui sono insediate e radicate da decenni attività umane, concentrate in modo particolare lungo gli assi di collegamento viario.

L'accesso avviene da Via Claudia Augusta e Via Risaie, ove insistono fabbricati a destinazione residenziale, annessi agricoli, laboratorio produttivo ed uffici, che si possono suddividere in 3 gruppi ed un'area a deposito temporaneo di pertinenza:

- "Palazzina uffici", con accesso da Via Claudia Augusta: tale stabile è parte a destinazione abitativa, parte a destinazione direzionale. Risulta legittimato con i seguenti titoli edilizi: P.C. 90/05 del 05/08/2005, P.C. n. C06/0123, Prot. n. 17689 del 07/11/2006; P.C. n. 003/72 del 09/11/2006. Nel 2019 con P.C. n. C19/0057 è stato autorizzato un ampliamento dell'abitazione attraverso L.R. 14/2009 e s.m.i. "Piano Casa";
- "laboratori", composti da n. 2 corpi di fabbrica: n. 1 a destinazione annesso rustico e n.1 a destinazione promiscua: parte officina produttiva ove si svolge attività e parte annesso rustico. Al piano primo sono presenti dei magazzini a servizio dell'"abitazione di via Risaie". Risulta legittimato, oltre dai n. 2 P.C. del 2005 e 2006 di cui sopra anche dai seguenti titoli edilizi: Agibilità Prot. 18898 del 23/03/2015 per cambio d'uso senza

opera su fabbricato ad uso annesso agricolo. Nel 2019 con P.C. n. C20/0005 è stato autorizzato un ampliamento degli annessi agricoli per il ricavo di una tettoia, attraverso L.R. 14/2009 e s.m.i. “Piano Casa”;

- “Abitazione di Via Risaie” abitazione rurale con annessi agricoli, legittimata con Licenza Edilizia n. 44 del 1972 e P.C. 799 del 1985, P.C. n. 799/85. Nel 2019 per la stessa si è presentato P.C. n. C20/0005 del 10/02/2020 per demolizione e ricostruzione in ampliamento per la realizzazione di un’abitazione.
- “deposito temporaneo materiale” P.C: 98/0022 del 06/08/2018 e P.C. C13/0047 del 03/09/2013;

Il tutto come meglio vedasi nelle tavole architettoniche n. 2, 3, 4 allegate.



V1



V2



V3



V4





V5



V6



V7



V8

L'intera area di pertinenza degli edifici esistenti risulta pianeggiante e quasi totalmente destinata a prato, con buona presenza di piante ed arbusti spontanei, ad esclusione della viabilità e degli spazi di parcheggio/manovra, che sono in ghiaia.

L'intorno di pertinenza degli edifici è inserito in un contesto ambientale di tipo agricolo ben preservato, in cui si rileva la presenza di un elemento idrico oggetto di tutela - "scolo Pentia" - e la piantumazione di numerosi elementi arborei ed arbustivi in capo alla ditta proponente.

### 3.2 Proprietà catastali

---

L'area oggetto della presente Variante SUAP ai sensi dell'articolo 4 della LR 55/2012 è destinata dal vigente PI a Zona Agricola di tipo E3 ed è censita al Catasto Terreni del Comune di Silea, Foglio 22, mappali: 50, 52, 56, 100, 101, 110, 206, 207, 208, 209, 245, 247, 414, 457, 508, 509, 510, 512, 514, 516, 524, 526, 527 per una superficie totale (catastale) di 72.466 mq (pari a 72.068 su base carta Tecnica Regionale - CTR).

Tra le proprietà della ditta proponente nel territorio comunale di Silea è presente anche un'area che non sarà oggetto della presente Variante SUAP, ovvero un'area industriale sottozona D1.16 – D1.17 con relativo fabbricato ad uso magazzino (individuato dal catasto terreni al Fg. 10 mapp. n. 699, n. 711 – parte, n. 713 – parte, n. 715 – parte e Fg. 09 mapp. n. 1132 – parte) della superficie di circa 2.750 mq. Il fabbricato su cui insiste l'area è a pianta regolare con una superficie di circa 985 mq ed altezza massima sotto trave pari a circa  $H = 9.05$  m. L'area in parola non risulta attualizzata alle contingenti esigenze produttiva in quanto, dal momento del suo acquisto (anno 2003) sono aumentati gli spazi necessari alla movimentazione e deposito temporaneo di materiali da destinare ai vari cantieri sparsi in tutto il territorio nazionale. Sono principalmente proprio queste "pertinenze scoperte" ad essere insufficienti nelle aree D1.16 – D1.17 e che spingono verso la soluzione di via Claudia Augusta – via Risaie, con relativa concentrazione in questa sede anche della parte direzionale, al fine di ottimizzare le dinamiche aziendali.

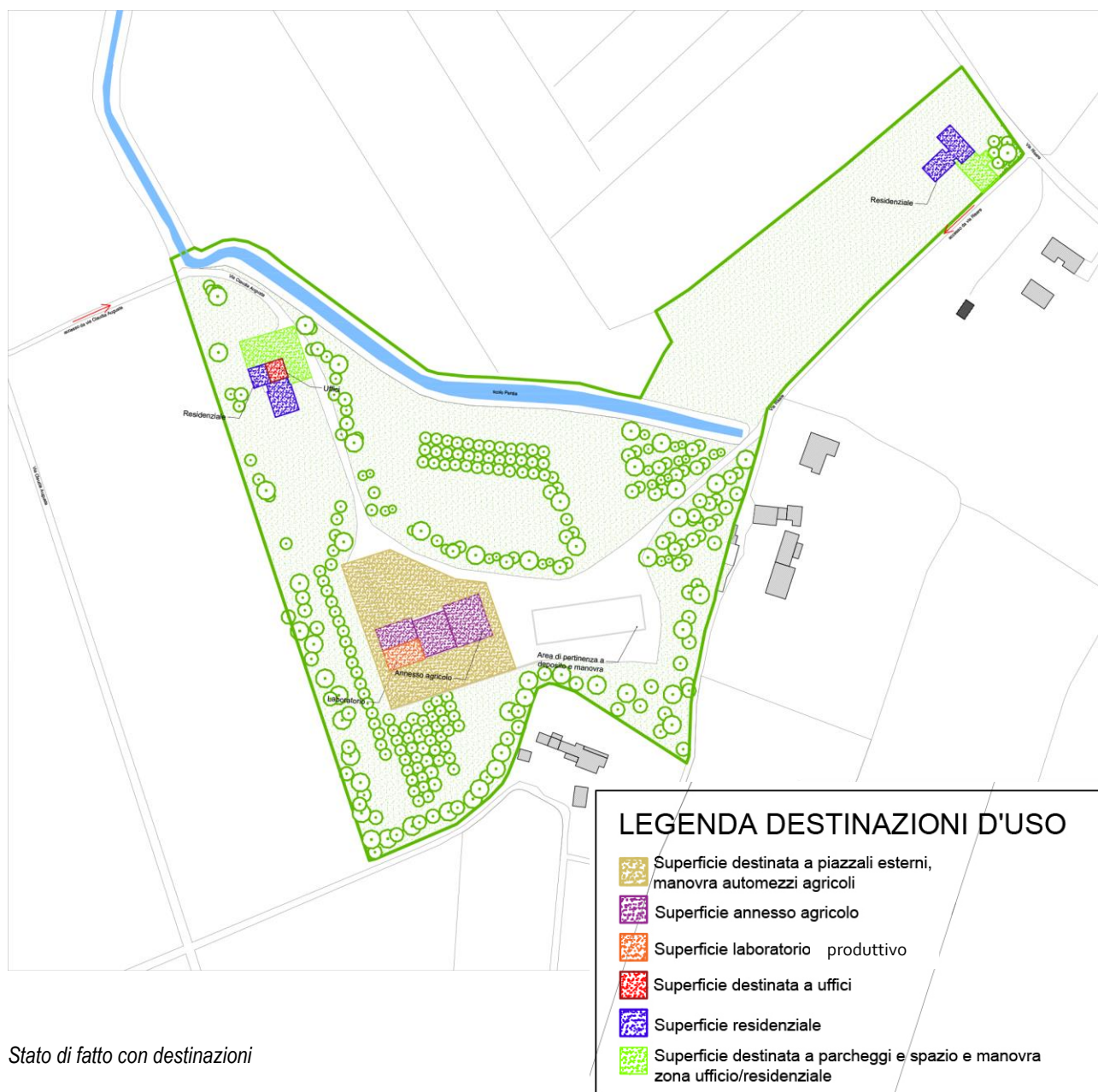




*Estratto mappa catastale*

### 3.3 L'area ed il suo contesto urbanistico

Sull'area oggetto della proposta di variante al PI con procedura di SUAP, sorgono tre edifici aventi destinazione residenziale e uffici, annesso agricolo, laboratorio produttivo secondo la distribuzione schematizzata nell'immagine di seguito. Il posizionamento è decentrato verso sud rispetto al territorio di Silea, al confine con i comuni di Casale sul Sile e Roncade, lungo l'asse storico rappresentato dalla strada romana Claudia Augusta.



Stato di fatto con destinazioni

Il contesto circostante è caratterizzato dalla presenza di un territorio con prevalente destinazione agricola interrotta da alcuni edifici, a volte raggruppati in nuclei, con vocazione residenziale ed i cui caratteri tipologici rientrano in una

classificazione “a villino”; con volumi ad uno, due, tre piani fuori terra, spesso direttamente relazionati alla viabilità locale di collegamento.

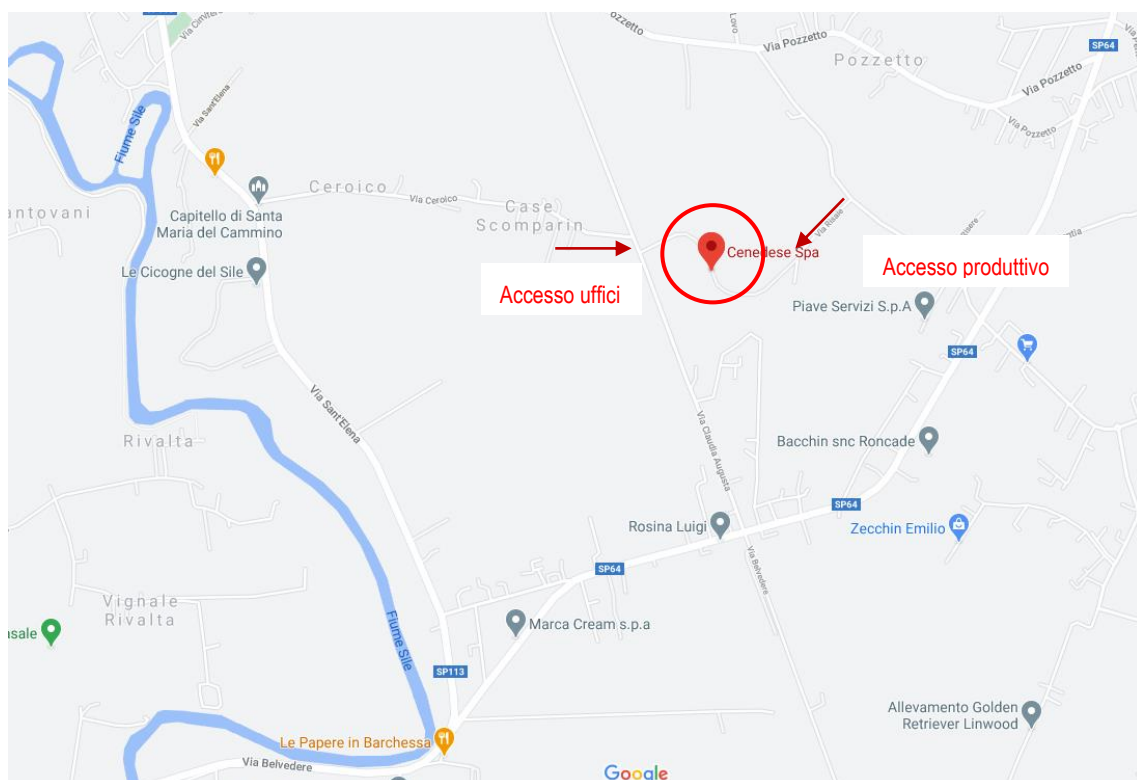
### **3.3.1 –Viabilità, accessi e organizzazione:**

Attualmente, l’accesso all’area avviene principalmente da Via Claudia Augusta per quanto riguarda gli uffici, con generalmente n. 10 vetture al giorno, e limitato a quelle, mentre sono n. 4 le vetture che transitano da via Risaie.

Per quanto riguarda l’attività dei laboratori produttivi, l’accesso avviene esclusivamente da Via risaie: in particolare n. 10 furgoni e n. 3 autocarri al giorno.

Sia via Claudia Augusta che Via Risaie conducono a Via Pozzetto, strada comunale che collega verso Ovest su via S.Elena, mentre verso est alla S.P. 64

L’ampliamento di spazi aziendali produttivi, a seguito della presente domanda, permetterà una redistribuzione ed un efficientamento della logistica - magazzino. A differenza di oggi, dove i materiali sono stoccati in piccole quantità in ogni cantiere, con continui viaggi (su raggio locale, tri-veneto e nord Italia) tra gli stessi per il reciproco approvvigionamento; con la nuova disposizione detti materiali saranno invece raggruppati in un unico HUB diminuendo il numero di mezzi su strada, di viaggi giornalieri e di mezzi necessari alla ditta, non dovendo far fronte ai continui spostamenti. Grazie a questa riorganizzazione aziendale, anche se l’attività del Gruppo Cenedese è in continua espansione e sarà ampliata si riuscirà a limitare l’incremento totale del traffico, su entrambe le vie, Risaie ed Augusta, di un circa 20-30% (13 vetture su via Claudia Augusta; 5-6 vetture + 13 furgoni + 4 autocarri su via Risaie).



### **3.4 Lo sviluppo dell'attività produttiva**

---

#### **3.4.1 - La Parte privata che presenta la proposta di sviluppo edificatorio produttivo in variante al piano regolatore comunale del Comune di Silea**

Come anticipato in premessa, da un punto di vista formale, Parte Proponente della presente proposta di sviluppo edificatorio produttivo in variante al PI (ai sensi dell'art. 4, l.r. Veneto 31 dicembre 2012, n.55 e dell'art. 8, d.P.R. 160/2010) è Claudia Augusta s.r.l. proprietaria del compendio sopra descritto.

Da un punto di vista sostanziale, peraltro, ad essere soggetto proponente è, a ben vedere, il “gruppo” di società ed operatori (“Gruppo Cenedese”) di cui Claudia Augusta s.r.l. è parte: gruppo che è stato negli anni costituito dalla Cenedese s.p.a. (p. iva 02043270269); che vede oggi, tra i suoi principali player, proprio Claudia Augusta s.r.l., società di recente costituzione nata da un progetto di scissione che vede il conferimento alla stessa del compendio immobiliare su cui insistono le attività razionalizzazione e riorganizzazione societaria proprio di quella Cenedese s.p.a. che il Gruppo Cenedese ha creato.

Tale gruppo che è formato da una serie di imprese e organismi societari, tutti operanti – sia pure con attività e con professionalità diverse – nel settore dell'armamento ferroviario e tutti operativi (chi con la propria sede legale, chi comunque con una specifica sede secondaria) nelle strutture produttive/direzionali presenti all'interno del compendio, il cui sviluppo e la cui razionalizzazione (in punto distribuzione funzionale e logistica degli spazi) sono oggi necessarie proprio per rispondere in primis alle esigenze di Claudia Augusta s.r.l. e comunque alle esigenze delle altre società del gruppo.

#### **3.4.2 - Il Gruppo Cenedese:**

La necessità di implementare spazi produttivi e direzionali in loco, a fronte dell'importante sviluppo che ha avuto il Gruppo Cenedese nel recente passato e, soprattutto, a fronte delle prospettive di sviluppo del ridotto gruppo, è invero una necessità condivisa tanto dalla Claudia Augusta s.r.l., quanto dalla Cenedese s.p.a., quanto ancora dalle altre società che operano in sinergia con la Cenedese s.p.a. nello stesso settore produttivo.

Al riguardo, si indicano i soggetti che operano nelle unità edilizie all'interno del compendio immobiliare e le relative attività ivi svolte:

- **Claudia Augusta s.r.l.**, società di recente costituzione proprietaria di tutti degli immobili del gruppo, operante nel settore di armamento ferroviario nonché detentrici di una quota significativa del capitale sociale della Cenedese s.p.a.
- **Cenedese s.p.a.**, società fondata ai primi del secolo scorso che opera da oltre 95 anni nel settore dell'armamento ferroviario nel territorio nazionale, svolge attività appunto di armamento ferroviario e di forniture d'armamento (cura anche altre attività secondarie e, tra esse, pure lavori edili e attività di acquisizione e gestione di scali e linee ferroviarie): è in particolare specializzata nella realizzazione e

manutenzione di strutture ferroviarie (quali binari e scambi), nonché in attività di edilizia ad essi pertinenti; opera con i principali gestori delle infrastrutture pubbliche e private del settore ferroviario (Ferrovie dello Stato, Ferrovie Regionali Metropolitane, Porti ed Interporti e grossi complessi industriali). L'Azienda può vantarsi di aver ottenuto, fra le prime nel settore ferroviario, la certificazione ISO UNI 9001 a cui è seguito il conseguimento delle certificazioni ISO UNI 14001 per la sicurezza e OHSAS 18001 per l'ambiente. Il tema della sicurezza e dei rischi del lavoro assumono forte rilevanza parlando di armamento ferroviario e, per l'Azienda Cenedese risulta centrale rispetto a tutti i progetti.

Cenedese s.p.a., nella continuità della gestione familiare (alla guida della società, come anticipato sopra, il fondatore Annibale Cenedese è stato seguito dal figlio Angelo Giuseppe e poi dal nipote Luigi e dal pronipote Andrea), si è costruita negli anni un ruolo di assoluto rilievo, a livello nazionale, nel settore: puntando sul continuo sviluppo tecnologico e sulla qualità nonché sull'aggiornamento delle professionalità impiegate seguendo sempre con attenzione le dinamiche del peculiare mercato dell'armamento ferroviario valorizzando le forme di sinergia con altri operatori, per fornire a quel peculiare mercato un servizio più completo (tale essendo l'unico modo per poter raggiungere i rilevanti risultati – di fatturato e di sviluppo occupazionale – che hanno reso la Cenedese s.p.a. un modello e un riferimento, specie in questi ultimi anni di notoria difficoltà).

Proprio al fine di valorizzare sinergie ed offrire servizi integrati, Cenedese s.p.a., con sede legale nel Compendio e operativa, con personale e propri mezzi, nelle strutture del Compendio, ha costituito, nel più recente passato, un gruppo di operatori che con la Cenedese s.p.a. lavorano in partnership.

Tra le attività cui la Cenedese s.p.a. è abilitata ad operare c'è anche l'agricoltura, cui afferisce una dedicata **azienda agricola** (coltivazione e vendita di prodotto ortofrutticoli), marginale rispetto alla realtà produttiva e, soprattutto nel recente periodo, divenuta addirittura trascurabile.

- **Juliafer s.r.l.**, in toto detenuta da Cenedese s.p.a. è società che opera sempre nel settore dell'armamento ferroviario in stretta sinergia con la società controllante e che ha parimenti sede operativa nel Compendio immobiliare di Silea.
- **Consorzio Stabile Ferroviario Scarl** società consortile, altra società parte del Gruppo, sita sempre nel compendio immobiliare, nata per operare principalmente nel settore delle commesse pubbliche e oggi operante in sinergia con Cenedese s.p.a..
- **Julia Engineering s.r.l.**, sempre operante nel settore ferroviario, che al pari di Juliafer s.r.l. ha sede secondaria nelle strutture di Silea.

### **3.4.3 - Le esigenze di sviluppo del Gruppo Cenedese:**

Il complessivo sviluppo dell'attività di Cenedese s.p.a. (e delle altre società operanti nelle strutture all'interno del compendio di Via Claudia Augusta a Silea) ha richiesto e richiede, per affrontare con ulteriore slancio le nuove sfide economiche che questo particolare periodo storico presenta, l'obbligo, per il gruppo, di puntare a nuove soluzioni di razionalizzazione e di miglior distribuzione delle attività e dei beni; ciò tanto dal punto di vista dell'utilizzo (e dell'implementazione) delle strutture esistenti, quanto dal punto di vista societario, secondo le puntualizzazioni di seguito riportate:

#### **- La riorganizzazione societaria: la costituzione di Claudia Augusta s.r.l.:**

Per quanto riguarda l'aspetto societario, è di queste ultime settimane la conclusione di un percorso, di assoluto rilievo per il gruppo, che ha visto Cenedese s.p.a. definire un progetto di scissione per addivenire, come anticipato, alla costituzione della nuova società (Claudia Augusta s.r.l.) voluta da un lato, per individuare in questa nuova società il soggetto titolare di tutti gli asset operativi non specificamente utilizzati per operare nei cantieri dell'armamento ferroviario (e quindi immobili e macchinari non necessari per l'attività di intervento sui lavori); dall'altro lato, per lasciare in capo a Cenedese s.p.a. - il cui capitale sociale in parte detenuto dalla Newco - gli altri asset operativi specificamente destinati ai lavori per il settore dell'armamento societario.

La su indicata operazione di scissione societaria, nel mentre ha dato risposte ad una logica di razionalizzazione della struttura patrimoniale del Gruppo Cenedese, non ne ha alterato in alcun modo la logica operativa e ha confermato l'esigenza di veder ampliati e riorganizzati gli spazi produttivi:

- perché di ciò ha bisogno, per la propria attività produttiva, Claudia Augusta s.r.l. (proprietaria delle strutture del Compendio e operante nelle ridette strutture);
- perché di ciò hanno bisogno anche le altre società del Gruppo che, giusta accordi in tal senso con la parte proprietaria, operano negli spazi produttivi e direzionali dell'area.

#### **- La necessità di riorganizzazione ed implementazione degli spazi produttivi:**

In ordine all'esigenza di implementare e riorganizzare gli spazi produttivi per consentire lo sviluppo in loco dell'attività produttiva si evidenzia quanto segue:

- **Insufficienza degli spazi produttivi nella zona di Treviso Sud e relativa necessità di un nuovo deposito/magazzino presso la sede di via Claudia Augusta;**
- **Necessità di nuovi spazi direzionali per gli addetti alle funzioni tecniche.** Negli anni recenti si è rilevato un costante aumento del personale afferente alle società del gruppo Cenedese (Cenedese, Juliafer, Julia Engineering) secondo la seguente progressione:
  - 65 dipendenti nel 2015
  - 71 dipendenti nel 2016
  - 80 dipendenti nel 2017
  - 86 dipendenti nel 2018



- 93 dipendenti nel 2019
  - 102 dipendenti nel 2020
  - Oggi, 114 dipendenti
- **Riorganizzazione del lavoro:** per un maggior controllo ed efficienza dei cantieri, si è deciso di implementare il personale presente negli uffici tecnici in sede rispetto quello presente in loco, con un conseguente necessità di aumento degli spazi amministrativi. Inoltre gli spazi sono necessari anche alla formazione del personale per la sicurezza nei cantieri e per adeguare gli spazi e gli ambienti di lavoro anche alla normativa covid per il distanziamento. In particolare il nuovo progetto prevede la creazione e l'inserimento di n 23 nuove postazioni lavorative. In tali spazi, troveranno la loro sede operativa anche tutte le società del Gruppo Cenedese s.p.a.: 12 persone della Cenedese s.p.a., n. 5 della Claudia Augusta s.r.l. e n. 6 della Julia Engineering.
- **Rinnovamento costante del parco macchine:** competere nel settore significa investire in maniera continuativa nella fornitura di mezzi all'avanguardia per il personale e, di conseguenza, dotare la società di spazi per il deposito, la manovra e lo stoccaggio temporaneo dei mezzi. In particolare l'ampliamento degli spazi destinati a laboratorio permetterà di velocizzare alcune lavorazioni, che saranno effettuate al loro interno, al coperto e non in loco in balia degli eventi atmosferici. Inoltre l'aumento degli spazi coperti garantirà la possibilità di stoccare un maggior numero di attrezzature, rendendo l'azienda all'avanguardia nelle tempistiche d'intervento.
- **L'insussistenza di condizioni per garantire lo sviluppo delle attività produttive del Gruppo Cenedese in altre aree a Silea, diverse da quelle interessate dalla procedura c.d. di Sportello Unico in variante ai sensi dell'art. 8, d.P.R. 160/2010**

Come premesso il Gruppo Cenedese ha la disponibilità di un'area produttiva D1/16 – D1/17 ove ha realizzato un opificio ad uso magazzino. Tale acquisto era stato effettuato in base alle prospettive ed esigenze societarie degli anni 2000 ove si prevedeva il posizionamento di un magazzino per ricambi, minuterie ecc. in posizione strategica, (uscita casello autostradale Treviso Sud) ed al servizio dei rifornimenti veloci di tutti i cantieri presenti nel Nord Italia.

Tuttavia, come già predetto, in oltre vent'anni il gruppo Cenedese è cresciuto, ha incrementato il suo personale ed i cantieri serviti e, tale magazzino non è più sufficiente a soddisfare le esigenze aziendali.

A tal proposito si fa presente che i terreni in area produttiva limitrofi a tale compendio sono già occupati e non in vendita, mentre le prospettive aziendali del Gruppo prediligono di accentrare un unico polo tutte le attività del Gruppo Cenedese al fine di migliorarne l'efficienza produttiva. (Per tale motivo si chiede la presente domanda di cambio d'uso e ampliamento).

## 4. LE PREVISIONI DEL PAT VIGENTE

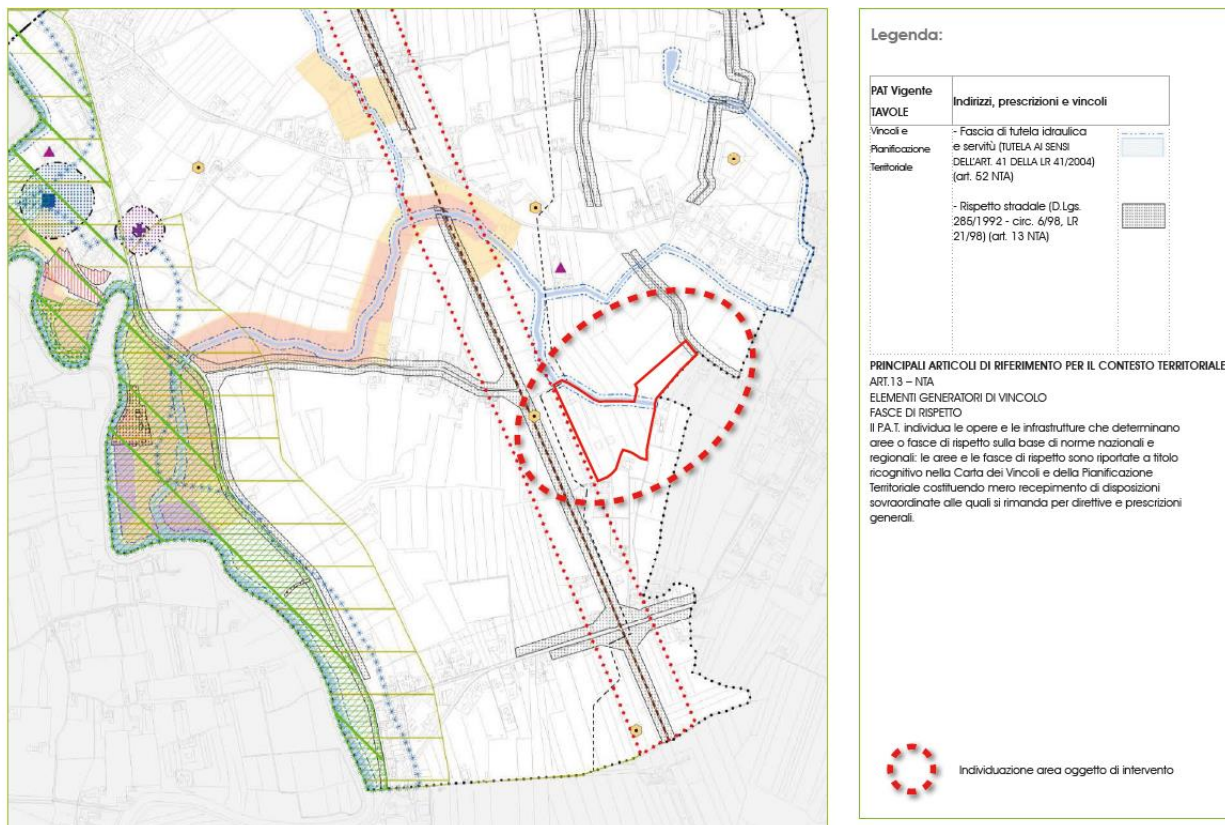
Si descrivono i principali vincoli e condizionamenti del Piano di Assetto del Territorio (PAT) per l'area oggetto di variante.

### 4.1 Vincoli e Pianificazione Territoriale

Il compendio è ubicato nella zona sud-orientale del territorio comunale. Una porzione dell'area ricomprende una fascia di vincolo idraulico legato al corso d'acqua (scolo Pentia) che delimita il confine nord. Il riferimento normativo è l'articolo 13 della Norme Tecniche del PAT e alle leggi regionali di settore. Non sono previste opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a detta tutela.

Il confine ovest è lambito dalla zona di interesse archeologico, di cui al D.Lgs. 42/2004, rappresentato dalla via Claudia Augusta: tale zona di tutela si esaurisce all'esterno dell'ambito.

Nell'appendice nord-orientale, nei pressi del territorio di Roncade, è presente una fascia di rispetto stradale generata da via Risaie; in questo punto è prevista la demolizione dell'edificio esistente e la rinaturalizzazione dell'area, oltre che la piantumazione ex novo di una fascia arborea e arbustiva con funzione di mascheramento paesaggistico.

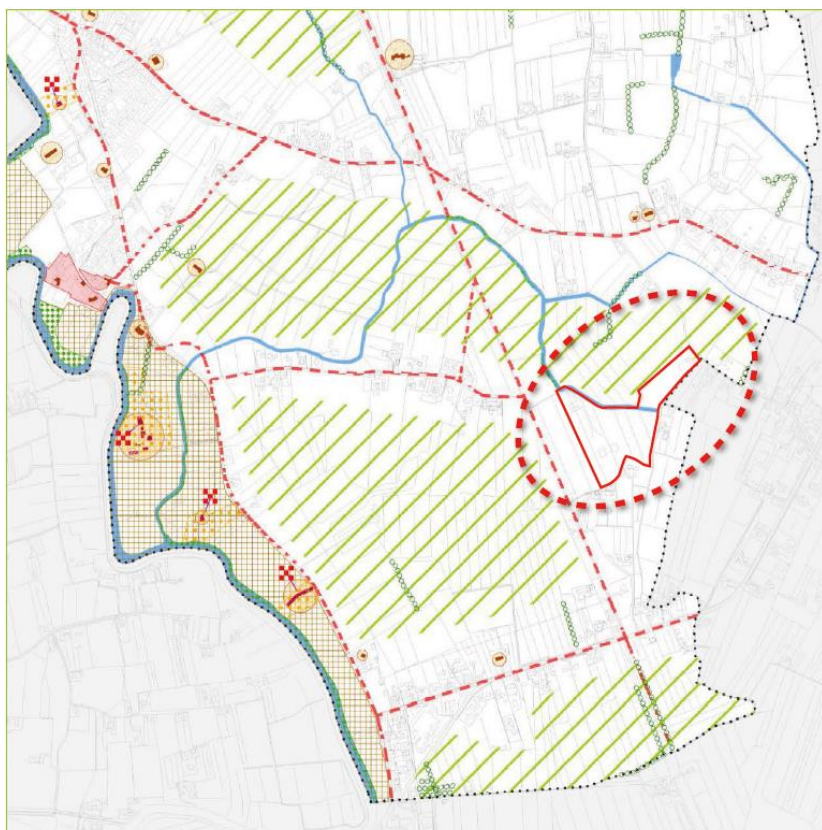


Estratto PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale (cfr.: Elab\_01\_Analisi\_Progetto)

## 4.2 Le invarianti del PAT

Nell'area di progetto è ricompreso parzialmente il corso d'acqua denominato scolo Pentia. Il riferimento normativo è l'articolo 15 della Norme Tecniche del PAT.

Internamente all'area non si rilevano ulteriori condizionamenti.



**Legenda:**

PAT Vigente TAVOLE	Invarianti di natura ambientale
Invarianti	- Corsi e specchi d'acqua (art. 15 NTA)


PAT Vigente TAVOLE	Invarianti di natura agricolo- produttiva
Invarianti	- Aree agricole a maggiore integrità podereale e territoriale (art. 17 NTA)

**PRINCIPALI ARTICOLI DI RIFERIMENTO PER IL CONTESTO TERRITORIALE**

**ART. 15 – NTA**  
**INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE**  
Tali ambiti di invariante, in virtù delle caratteristiche ambientali ed ecologiche nonché delle relazioni con il territorio contermini, sono da considerarsi strategici per la realizzazione e strutturazione della rete ecologica comunale e per la promozione di interventi complessi di riqualificazione ambientale da intraprendere anche mediante progetti che coinvolgono soggetti sia pubblici che privati e possano avvalersi degli appositi fondi comunitari.

**ART. 17 – NTA**  
**INVARIANTI DI NATURA AGRICOLO-PRODUTTIVA**  
Aree nelle quali le qualità e le potenzialità agricoprodottrive sono elevate e gli ambiti rurali dotati di integrità podereale e territoriale.

**Direttive**  
Il P.A.T. promuove la conservazione in queste parti del territorio dei caratteri di spazialità ed integrità, nonché il potenziamento degli elementi della rete ecologica ivi presenti con finalità di aumento del potenziale biotico.

 Individuazione area oggetto di intervento

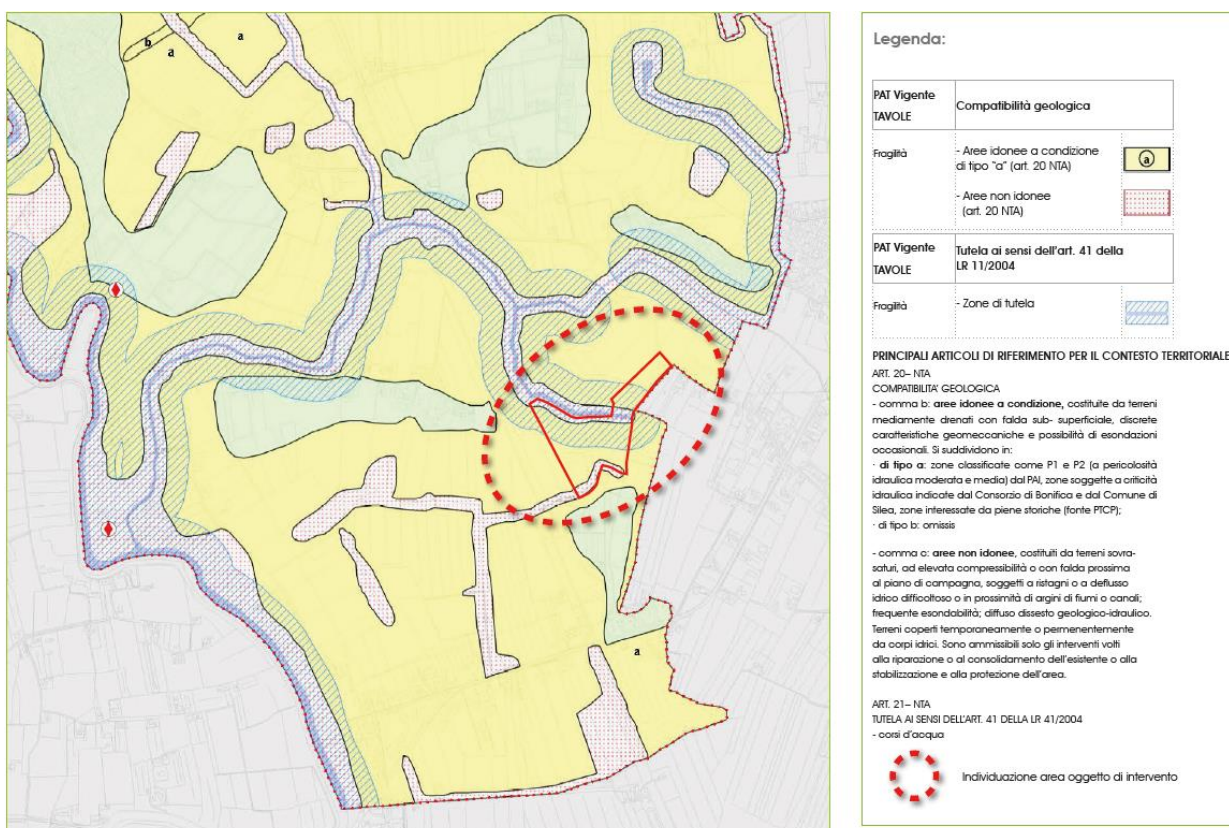
Estratto PAT – Carta delle Invarianti (cfr.: Elab\_01\_Analisi\_Progetto)



### 4.3 Fragilità

Non si rilevano condizionamenti ostativi per quanto attiene ai contenuti della Tavola delle Fragilità, rispetto alla quale dovranno essere assicurati i dovuti accorgimenti atti a garantire la compatibilità geologica (art. 20 NTA) e la tutela del corso d'acqua denominato Scolo Pentia (art. 41 LR 11/2004). In tal caso il PAT prevede che ogni intervento edificatorio dovrà essere basato su adeguata caratterizzazione geologica del sito atta a dimostrare l'idoneità del medesimo e delle soluzioni adottate.

Inoltre andrà prevista la valutazione di compatibilità idraulica adeguata alla portata dell'intervento proposto.



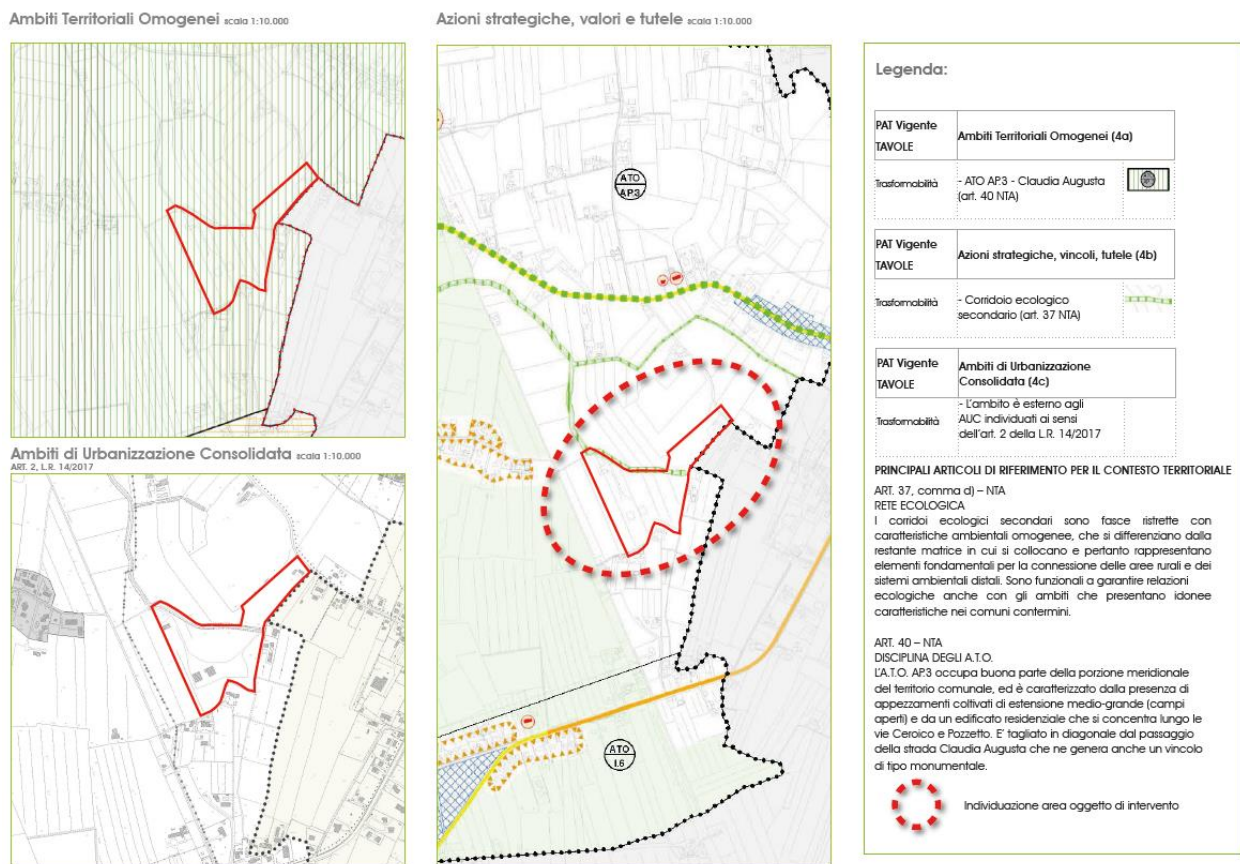
Estratto PAT – Carta delle fragilità (cfr.: Elab\_01\_Analisi\_Progetto)

## 4.4 Trasformabilità

Sotto il profilo degli Ambito Territoriali Omogenei, l'area è ricompresa in un contesto caratterizzato da appezzamenti coltivati di estensione medio grande e da un edificato residenziale che si attesta lungo le vie di collegamento.

Lo scolo Pentia, oltre alle tutele di tipo idraulico analizzate nei precedenti paragrafi, articola anche la rete ecologica, rappresentando un corridoio secondario (art. 37 NTA).

Infine, il conteso è esterno agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata definiti ai sensi della L.R. 14/2017.



Estratto PAT – Carta delle Trasformabilità (cfr.: Elab\_01\_Analisi\_Progetto)

## 5. LE PREVISIONI DEL PI VIGENTE

L'area oggetto di variante, di superficie complessiva pari a 72.068 mq (base CTR), è classificata dal Piano degli Interventi (PI) vigente come segue:

- ZTO E3 agricolo-produttiva (72.068 mq), disciplinata dall'articolo 37 delle norme tecniche operative del PI vigente;

Su quota parte del compendio insistono alcuni condizionamenti, afferenti 1) alla presenza dello scolo Pentia, in particolare "Servitù idraulica e fascia di tutela idraulica" e 2) alle viabilità di via Risaie e relativa fascia di rispetto, già menzionata nel paragrafo 4.1 "Vincoli e Pianificazione Territoriale" del PAT.

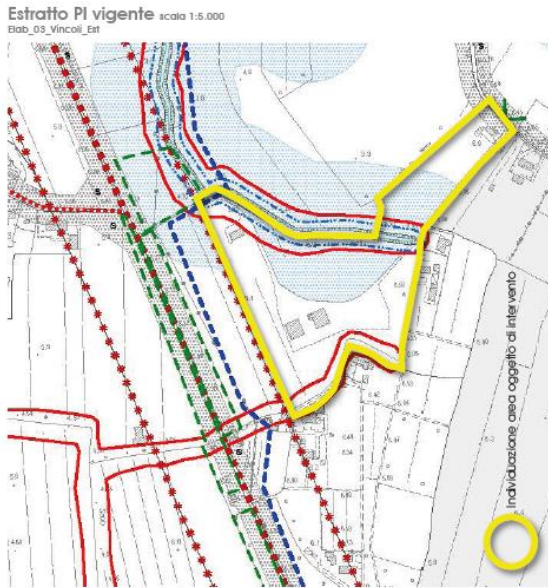


Estratto zoning PI vigente, scala 1:5 000

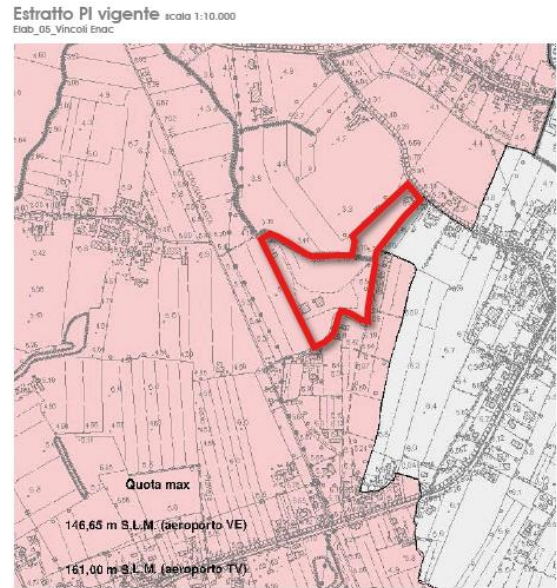
Estratto zoning PI vigente, scala 1:2 000

(cfr.: *Elab\_01\_Analisi\_Progetto*)





PI Vigente	Vincoli
	Strada romana (art. 48 NTA)
	Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142, lett. m) - Zone di interesse archeologico (art. 50 NTA)
	Fascia di rispetto stradale (art. 47 NTA)
	Fascia di tutela idraulica (art. 41, LR 11/2004) (art. 52 NTA)
	Servitù idraulica (art. 52 NTA)
	Area non idonea (PAI)



PI Vigente	Vincoli ENAC
	OSTACOLI ALLA NAVIGAZIONE AEREA (AEROPORTO "M. POLO" DI VENEZIA) Quota massima di 146,65 m s.l.m
	Individuazione area oggetto di intervento

Estratto zoning PI vigente – Vincoli Est, scala 1:5 000 Estratto PI vigente – Vincoli ENAC, scala 1:10 000

(cfr.: Elab\_01\_Analisi\_Progetto)

## 6. LA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

### 6.1 Parametri urbanistico edilizi, destinazioni d'uso

La proposta di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) in variante al PI prevede la conferma della destinazione agricola (ZTO e E3.3) dell'area in parola, consentendo l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso di alcuni immobili già esistenti, favorendo la vocazione produttiva legata alle attività del Gruppo Cenedese come meglio sopra indicato. Oltre a ciò, vengono individuate alcune aree scoperte destinate all'uso come piazzali-manovra- di servizio all'attività principale e alcuni spazi con destinazioni terziarie.

Il tutto entro il perimetro individuato come SUAP\_001 nella proposta di variante al PI vigente.

Tale variante urbanistica rientra nell'ambito della procedura SUAP in Variante al PI, codificata dall'articolo 4 della legge regionale n. 55 del 2012 (interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale), a favore della società istante e del Gruppo Cenedese.

La superficie catastale oggetto di intervento è pari a 72.466 mq, pari a 72.068 su base Carta Tecnica Regionale - CTR).

L'altezza massima prevista per i corpi di fabbrica con destinazione produttiva è pari a 8,50 m, mentre per la destinazione direzionale sono consentiti sino a 2 piani fuori terra.

A partire dai suddetti parametri, il progetto edilizio allegato alla presente procedura SUAP in Variante al PI prevede le seguenti quantità:

#### STATO AUTORIZZATO

DESTINAZIONE D'USO	Sup. (mq) ingombro a terra (a)
Superficie destinata a piazzali esterni, parcheggi e manovra automezzi agricoli	4474,57
Superficie annesso agricolo	1186,75
Superficie laboratorio produttivo	253,44
Superficie uffici-direzionale	111,21
Superficie residenziale	707,42
Superficie destinata a parcheggi e manovra zona residenziale/uffici	987,00
Viabilità	-
Area agricola di tipo E3	64348,11
<b>TOT.</b>	<b>72.068,5</b>

## STATO DI PROGETTO

DESTINAZIONE D'USO	Sup. (mq) ingombro a terra (b)
Superficie destinata a piazzali esterni, parcheggi e manovra automezzi agricoli	8768,12
Superficie annesso agricolo	-
Superficie laboratorio produttivo	1504,76
Superficie uffici-direzionale	444,58
Superficie residenziale	-
Superficie destinata a parcheggi e manovra zona residenziale/uffici	925
Viabilità	2630
Area agricola di tipo E3	57796,04
<b>TOT.</b>	<b>72.068,5</b>

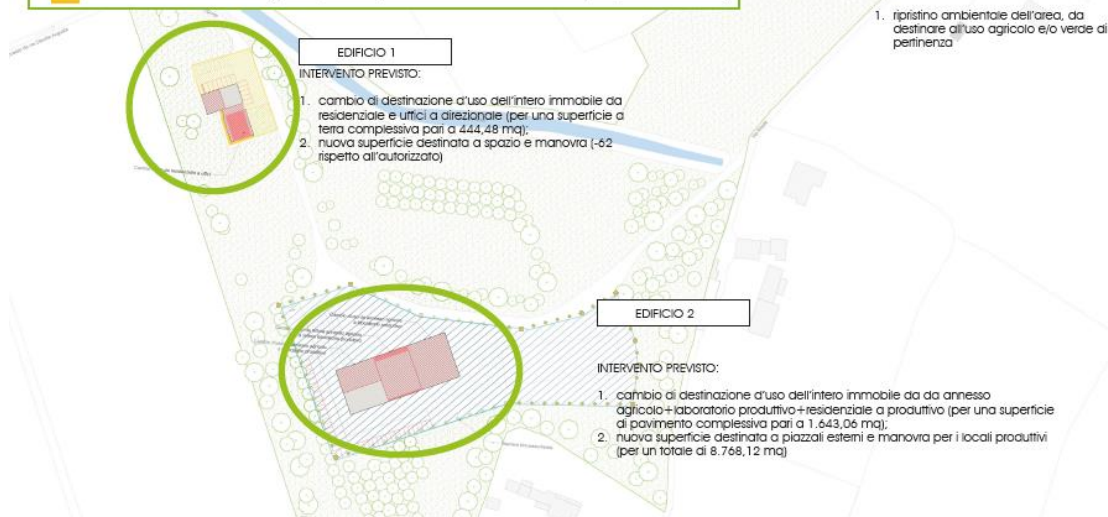
## COMPARATIVA

DESTINAZIONE D'USO	Variaz. Sup. (mq) ingombro a terra (b-a)
Superficie destinata a piazzali esterni, parcheggi e manovra automezzi agricoli	4293,55
Superficie annesso agricolo	-1186,75
Superficie laboratorio produttivo	1251,32
Superficie uffici-direzionale	333,37
Superficie residenziale	-707,42
Superficie destinata a parcheggi e manovra zona residenziale/uffici	-62
Viabilità	2630
Area agricola di tipo E3	-6552,07

Stato di progetto con destinazioni fuori scala

Legenda superfici variate

DESTINAZIONE D'USO	Sup. (mq) ingombro a terra (b-a)
Superficie destinata a piazzali esterni, parcheggi e manovra automezzi agricoli	4.293,55
Superficie annesso agricolo	- 1186,75
Superficie laboratorio produttivo	1.251,32
Superficie uffici-direzionale	333,37
Superficie residenziale	-707,42
Superficie destinata a parcheggi e manovra zona residenziale/uffici	-62
Viabilità	2.630
Area agricola di tipo E3	6552,07



Scheda Norma Progetto. Stato di progetto con destinazioni

Perimetro di massimo inviluppo scala 1:2.000



Parametri urbanistico edilizi

Sottozona	ZIO E3 agricolo-produttiva (art. 36 NTC)
Società che esercita l'attività	Cenedese s.p.a.
Altezza massima (ed. produttivo-araglinaria)	8,50 m
Piano fuori terra (ed. direzionale)	n. 2 piani
Destinazione d'uso	produttivo, direzionale
Superficie coperta esistente (a)	1.455,16 — ED. 1 = 231,9 mq ED. 2 = 619,97 x 2 = 1.039,94 mq ED. 3 = 140,20 + 45,12 = 185,32 mq
Superficie coperta massima (b)	1.955 — ED. 1 = 450 mq ED. 2 = 1806 mq ED. 3 = 0
Superficie pertinenziale Edificio 1 (mq)	926
Superficie destinata a piazzali esterni e manovra (Edif. 2)	8.768
Distanza dai confini (Dc)	5,00 ml
Distacco tra fabbricati (Df)	10,00 ml

Legenda

	Area oggetto di SUAP in Variante al PI
	Perimetro di massimo inviluppo della nuova edificazione
	Perimetro superfici esterne funzionali all'attività
	Accesso carrario (Edificio 1 - immobile direzionale, via C. Augusta)
	Accesso carrario (dipendenti e mezzi pesanti, via Risaie)

Scheda Norma Progetto. Perimetro di massimo inviluppo e parametri urbanistici (cfr.: Elab\_01\_Analisi\_Progetto)

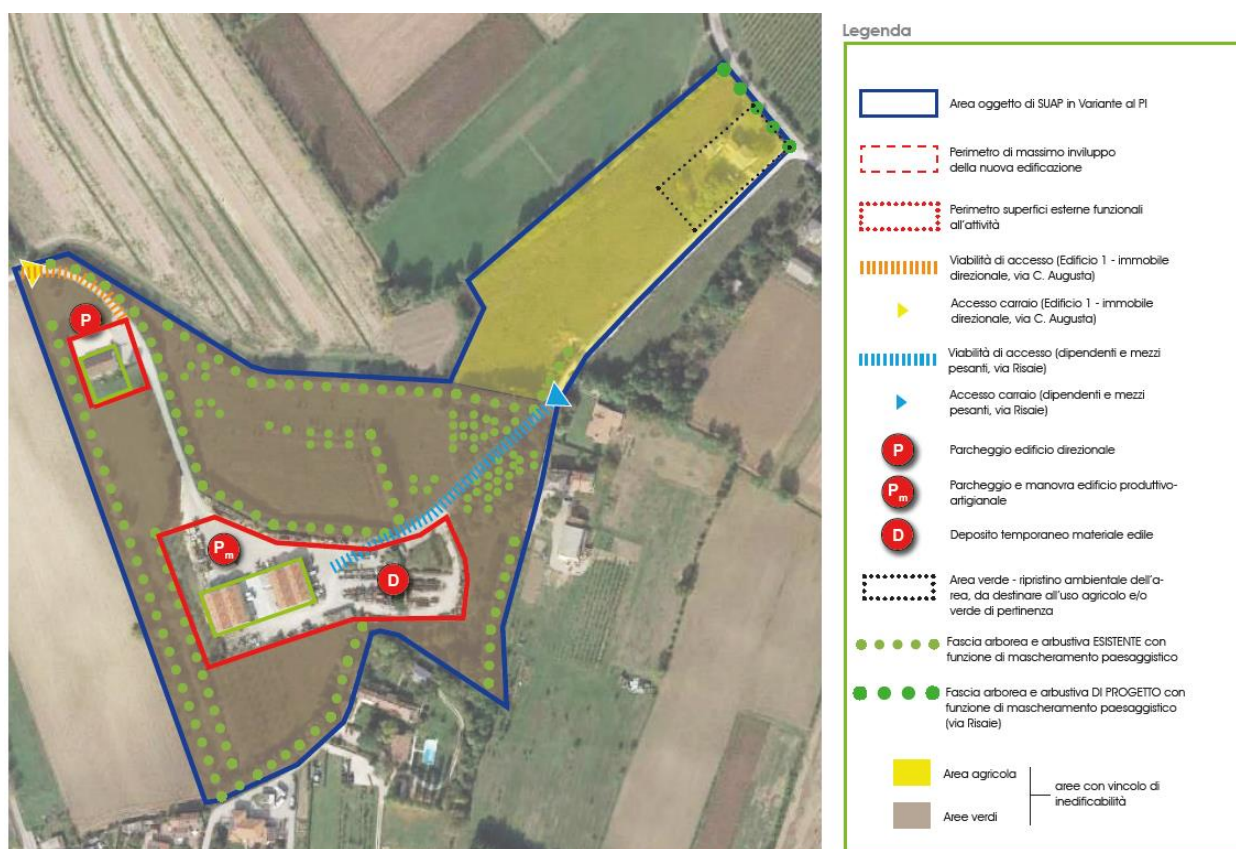


## 6.2 Opere di riorganizzazione e di mitigazione

I dati di progetto della nuova organizzazione della sede della ditta proponente sono di seguito riportati:

- Superficie ingombro a terra destinata a funzione direzionale: 444,58 mq;
- Superficie ingombro a terra destinata a funzione (laboratorio produttivo): 1.504,76 mq;
- Superficie ingombro a terra destinata a spazio e manovra per edificio direzionale: 925 mq;
- Superficie ingombro a terra destinata a spazio manovra e deposito per edificio (laboratorio produttivo): 8.768,12 mq;

Oltre alle opere di riorganizzazione, l'intervento prevede delle misure di mitigazione utili a corroborare la già massiva presenza verde all'interno del compendio. Il riferimento specifica è alla piantumazione ex novo di una fascia arborea e arbustiva con funzione di mascheramento paesaggistico lungo il fronte in proprietà prospiciente via Risaie.



Scheda Norma Progetto. Opere di riorganizzazione e di mitigazione (cfr.: Elab\_01\_Analisi\_Progetto)

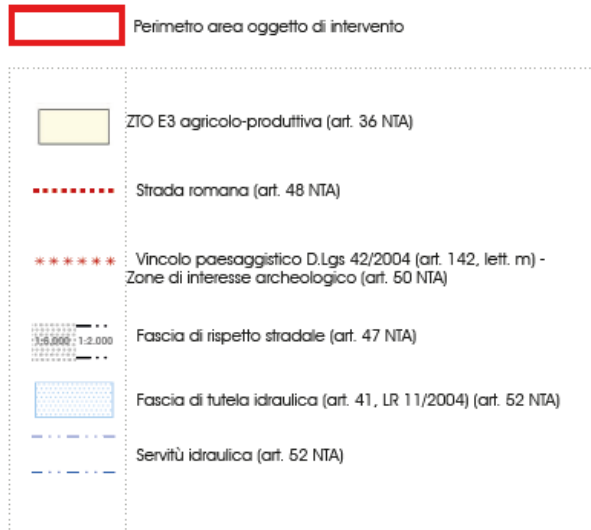
### 6.3 La zonizzazione: proposta di variante

La proposta di variante urbanistica prevede una conferma della zona territoriale omogena di pertinenza dell'attività in oggetto – ZTO E3, *agricolo produttiva* (art. 36 NTA) – individuando però ex novo il perimetro di afferenza delle presente richiesta di variante al piano degli interventi con procedura di Sportello Unico per le attività produttive (ID: SUAP\_001): entro questo perimetro le attività sono regolate dalle disposizioni, schede norma e parametri urbanistico-edilizi richiamati negli elaborati di carattere urbanistico che accompagnano le Relazione Illustrativa e così come meglio precisati nei documenti di carattere architettonico.

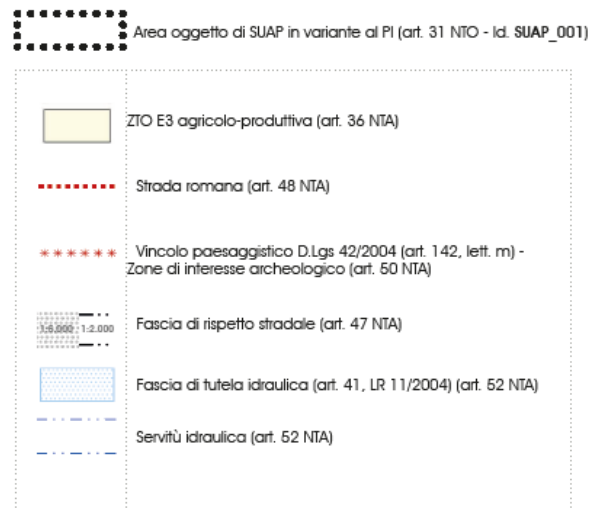
Non è prevista alcuna riclassificazione di zona e la portata della variante al PI è vincolata all'attività della Claudia Augusta srl e Gruppo Cenedese. Secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 14 del 2017, la procedura SUAP in Variante al PI non determina un consumo di suolo poiché si configura come intervento in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta Regionale che ha stabilito la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio del Comune di Silea (vedi articolo 12, comma 1, lettera d) della LR 14/2017).







*Estratto zoning scala 1:2 000, PI vigente*



*Estratto zoning scala 1:2 000, proposta di variante*

## **6.4 La ri-naturalizzazione e il miglioramento rispetto all'esistente**

---

Nell'appendice nord-orientale, nei pressi del territorio di Roncade, e prossima alla fascia di rispetto stradale generata da via Risaie, è presente un edificio di carattere residenziale per il quale è prevista la totale demolizione a favore della rinaturalizzazione dell'area di sedime e contigua, che verrà ri-assegnata all'uso agricolo.

Oltre a ciò, sarà piantumata ex novo di una fascia arborea e arbustiva con funzione di mascheramento paesaggistico lungo il fronte in proprietà prospiciente via Risaie.

La riorganizzazione funzionale delle attività prevede inoltre che vengano differenziati i flussi in entrata/uscita dal compendio, secondo la seguente ripartizione:

- da via Claudia Augusta: i dipendenti dell'immobile direzionale (mezzi leggeri);
- da via Risaie: il parco mezzi destinato alle attività di cantieristica – laboratorio produttivo (mezzi pesanti).

Infine, verrà mantenuta la già cospicua presenza verde (prato, piante ed arbusti spontanei), che definiscono l'intorno di pertinenza degli edifici e lo inseriscono in un contesto ambientale ben preservato.

La riorganizzazione e variazione di destinazione d'uso delle consistenze edilizie esistenti nell'area in oggetto può considerarsi a "volume zero" - quindi senza ulteriore aggravio in termini di volumetria/superficie - ovvero sarà pari alla volumetria dell'abitazione che sarà demolita in via Risaie. Inoltre, in considerazione del fatto che gran parte della volumetria in ampliamento sarà sviluppata in altezza (sopraelevazione uffici), con l'intervento si ridurrà l'occupazione a terra attualmente autorizzata, se associato alla contemporanea rinaturalizzazione dell'area di via Risaie.

## **6.5 Gli elaborati urbanistici della procedura SUAP in Variante al PI**

---

La procedura SUAP in Variante al PI è articolata negli elaborati di livello urbanistico e in quelli del progetto edilizio. Gli elaborati urbanistici sono composti dalle schede conoscitive dello stato di fatto e di inquadramento urbanistico, relative alle previsioni dello strumento urbanistico vigente (PAT e PI), e dalle schede progettuali riguardanti la proposta di variazione urbanistica della zonizzazione e la scheda norma di progetto. Alle schede si affiancano quindi gli elaborati descrittivi (relazione, schema di convenzione) e quelli di valutazione (verifica facilitata di sostenibilità ambientale - dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza e valutazione di compatibilità idraulica).

### **ELABORATI PROGETTO URBANISTICO**

#### **1. ELABORATI DI ANALISI e DI PROGETTO**

##### **a) Descrizione del contesto**

##### **b) Stato di fatto**

Estratto Carta Tecnica Regionale	scala 1:5.000
Estratto ortofoto	scala 1:10.000
Estratto catastale	scala 1:2.000
Consistenza e legittimità del patrimonio esistente con Documentazione fotografica	

##### **c) Pianificazione vigente**

###### **c.2.1. PAT vigente**

Estratto Carta Vincoli e Pianificazione Territoriale.	scala 1:10.000
Estratto Carta delle Invarianti	scala 1:10.000
Estratto Carta delle Fragilità	scala 1:10.000
Estratto Carta della Trasformabilità: ATO	scala 1:10.000
Estratto Carta della Trasformabilità: Azioni strategiche, valori e tutele	scala 1:10.000
Estratto Carta Ambiti di Urbanizzazione Consolidata	scala 1:10.000

###### **c.2.2. PI vigente**

Estratto Zoning PI vigente. Zonizzazione territorio comunale, EST	scala 1:5.000
Estratto Zoning PI vigente. Zone significative, POZZETTO	scala 1:2.000

Estratto Zoning PI vigente. Vincoli territorio comunale, EST	scala 1:5.000
Estratto PI vigente. Vincoli ENAC	scala 1:10.000

#### **d) PI proposta di variante**

Estratto Zoning PI proposta di variante. Zonizzazione territorio comunale, EST	scala 1:5.000
Estratto Zoning PI proposta di variante. Zone significative, POZZETTO	scala 1:2.000

#### **e) Scheda Norma Progetto**

Stato di fatto con destinazioni	fuori scala
Stato autorizzato con destinazioni	fuori scala
Stato di progetto con destinazioni	fuori scala
Perimetro di massimo inviluppo e parametri urbanistico edilizi	scala 1:2.000
Opere di riorganizzazione e di mitigazione	scala 1:2.000

### 2. RELAZIONI E DOCUMENTI

Rel_01	Relazione Tecnica illustrativa
Doc_01	Schema di convenzione

### 3. VALUTAZIONI E IMPATTI

Rel_02	Verifica facilitata di sostenibilità ambientale
Rel_03	Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza
Rel_04	Valutazione di Compatibilità Idraulica. Asseverazione

## **ELABORATI PROGETTO ARCHITETTONICO**

### A. ELABORATI DI PROGETTO

- Tav. 1 Estratti e foto*
- Tav. 2 Planimetria generale stato di progetto approvato*
- Tav. 3 Planimetria generale intervento progettuale*
- Tav. 4 Planimetria generale comparativa*
- Tav. 5 Pianta prospetti e sezioni uffici stato di progetto approvato*
- Tav. 7 Pianta prospetti e sezioni uffici comparativa*
- Tav. 8 Pianta prospetti e sezioni uffici stato intervento progettuale*

*Tav. 9 Accesso in copertura;*

*Tav. 10 Invarianza idraulica*

*Tav. 11 comparativa invarianza idraulica*

*Tav. 12 Piante prospetti e sezioni laboratorio e annessi stato di progetto approvato*

*Tav. 13 Piante prospetti e sezioni laboratorio e annessi intervento progettuale*

*Tav. 14 Piante prospetti e sezioni laboratorio e annessi comparativa*

*Tav. 15 Calcolo del volume stato di progetto approvato Via risaie*

*Tav. 16 Calcolo del volume di intervento e superficie a parcheggio*

*Tav. 17 Stato di progetto approvato Via Risaie*

## B. RELAZIONI SPECIALISTICHE

*Relazione idraulica*

*Studio previsionale di impatto acustico*

## C. DOCUMENTI AMMINISTRATIVI ALLEGATI ALLA PRATICA SUAP

## 6.6 Le procedura amministrativa della Variante

---

La normativa di riferimento per la procedura in oggetto è la legge regionale n. 55 del 2012, ed in particolare l'articolo 4 (interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale).

Il comma 5 dell'articolo 4 ha stabilito che tutte le varianti SUAP, qualora approvate in sede di conferenza di servizi, devono essere depositate presso la segreteria del Comune per 10 giorni. La cittadinanza deve esserne informata tramite pubblicazione dell'avviso dell'avvenuto deposito all'albo pretorio e nel sito internet del Comune ed eventualmente mediante altre forme che ritenesse opportune (pubblicità con manifesti, etc.). Nei successivi 20 giorni chiunque può presentare osservazioni (vengono così modificati i precedenti 30+30 giorni previsti dalla legge regionale n. 11 del 2004). Sarà obbligatorio la stipula di una convenzione, così come definita dall'art. 5, nella quale in particolare dovrà essere riportato il divieto, per 2 anni dal rilascio del certificato di agibilità, di mutamento di destinazione d'uso e di frazionamento in più unità immobiliari.

In conclusione, va ricordato che l'ampliamento degli spazi produttivi e direzionali già esistente di proprietà di Claudia Augusta s.r.l. è ovviamente funzionale all'attività (comunque riferita all'armamento ferroviario) lì attualmente svolta: e svolta tanto da Claudia Augusta s.r.l., quanto dalle altre società del Gruppo Cenedese che operano (come detto: chi avendo anche la sede legale, chi avendo una sede secondaria) in quelle strutture.

Né del resto è in qualche modo ostativo al percorso di sviluppo edificatorio produttivo in variante al PI (ai sensi dell'art. 4, l.r. Veneto 31 dicembre 2012, n.55 e dell'art. 8, d.P.R. 160/2010) il fatto che l'esigenza di crescita dell'attività produttiva sia propria non solo del soggetto proprietario del compendio che si chiede di ampliare in loco, ma anche di altri soggetti (Cenedese s.p.a.; Juliafer s.r.l.; Consorzio Stabile Ferroviario Scarl; Julia Engineering s.r.l.) che abbiano titolo contrattuale per esercitare analoga attività produttiva nel medesimo compendio.

La ratio della specifica disciplina normativa sopra richiamata è quella di semplificare il percorso procedimentale per la gestione e l'implementazione, anche in variante alla strumentazione urbanistica (non già dell'attività produttiva di un dato soggetto) dell'attività produttiva esercitata in un immobile del soggetto richiedente: pacifico essendo, d'altro canto, che una istanza di rilascio di un titolo edilizio in variante mediante la procedura c.d. "di sportello unico" ben può essere presentata da un istituto finanziatore, proprietario del compendio, per addivenire all'ampliamento della struttura ove si svolge l'attività produttiva non già dell'istituto finanziatore, ma dell'operatore utilizzatore che, ad esempio, possa utilizzare quel compendio in forza di un contratto di leasing.

A fronte di quanto sopra, a fronte in altri termini del fatto che il proprietario di un ampliando edificio produttivo può presentare domanda di rilascio di un titolo edilizio in variante (secondo l'iter procedimentale di cui all'art. 8 del d.P.R. 210/160) ancorché l'attività produttiva ivi svolta (e necessitante dell'ampliamento) sia esercitata da un operatore terzo legittimato all'uso della struttura in forza di accordo contrattuale con il proprietario, a maggior ragione non può contestarsi la legittimità di Claudia Augusta s.r.l. di attivarsi per l'ampliamento e la riorganizzazione, tramite la



procedura di sportello unico in variante, di proprio strutture interessate dallo svolgimento di attività produttive di simile tipologia svolta dal soggetto proprietario e così pure da altre società appartenenti al medesimo gruppo.

Per completezza si rappresenta che l'ampliamento e la riorganizzazione degli edifici produttivi e direzionali nel Compendio immobiliare mediante la procedura di sportello unico in variante rappresenta l'unica risposta possibile all'esigenza di ampliamento delle attività produttive svolte, in loco, da Claudia Augusta s.r.l. e dalle altre società prima indicate.

Al riguardo si evidenzia che non è ostativo a quanto sopra il fatto che il Gruppo abbia nella disponibilità, in Comune di Silea, altra area produttiva D1/16 – D1/17 compresa in un ambito per insediamenti produttivi.

E ciò per due ragioni sostanziali.

Anzitutto, secondo la giurisprudenza, anche del TAR Veneto, la disposizione di cui all'art. 8 del d.P.R. 160/2010 - che condiziona l'iter accelerato di modifica del piano regolatore all'insussistenza di altre, sufficienti aree nel Comune destinate all'insediamento di impianti produttivi - è disposizione che si applica quando si tratta di realizzare nuovi impianti produttivi in aree libere non urbanisticamente destinate al produttivo, nel mentre non trova applicazione nel caso in cui, come nella fattispecie, si tratti di realizzare, in variante allo strumento urbanistico generale, ampliamenti di già esistenti attività produttive in misura importate.

In sostanza

- nel mentre è pacifico che nell'ipotesi in cui si tratti di realizzare nuovi impianti produttivi in aree libere non urbanisticamente destinate al produttivo, l'avvio delle procedura di variante (disciplinata dall'articolo 8, d.P.R. 160/2010, come integrato dall'articolo 4, L.R. 55/2012) richiede la previa verifica che non vi siano nel comune sufficienti aree destinate a nuovi insediamenti produttivi (perché in tale ultimo caso, ovverosia ove vi siano sufficienti aree già a destinazione produttiva che possono ospitare la nuova realtà, è in queste aree che va realizzato il nuovo impianto, salvo passare per una ordinaria e ben più lunga procedura di variante urbanistica per andare a modificare la disciplina dell'individuazione delle aree produttive nelle tavole del piano regolatore),
- nel caso in cui non si tratti di realizzare nuovi impianti produttivi, ma si tratti di realizzare, in variante allo strumento urbanistico generale, ampliamenti di attività produttive in misura importante trova applicazione il menzionato articolo 4, L.R. 55/2023; ma ovviamente – proprio perché si tratta di ampliare un'attività esistente - non si richiede certo di andare a verificare se nel territorio vi sono aree produttive idonee ad ospitare l'attività produttiva già esistente che a quel punto dovrebbe essere dismessa nel vecchio sito e realizzata nel nuovo.

E che quella qui ricordata sia l'interpretazione corretta da dare alle ridette disposizioni è stato ricordato anche dal Giudice amministrativo (cfr. TAR Veneto n. 716/2018 del 3 luglio 2018: *“Parimenti infondato è il secondo motivo, con il quale la parte ricorrente lamenta che lo strumento urbanistico è stato variato senza un'adeguata verifica della disponibilità di altre aree produttive nel territorio comunale in cui localizzare l'ampliamento e senza un'adeguata verifica della stretta commisurazione dell'estensione dell'area interessata dalla variante alle specifiche ed esclusive esigenze produttive prospettate nel progetto, prescritte dalla normativa sullo sportello unico. Quanto al primo profilo,*

*va infatti osservato che in caso di ampliamento o ristrutturazione di attività esistenti, al fine di non frustrare la ratio sottesa alla normativa speciale e derogatoria dello sportello unico per le imprese volta a snellire semplificando e concentrando in unico procedimento le molteplici attività amministrative necessarie allo sviluppo economico delle imprese in esercizio, l'obbligo per l'Amministrazione di valutare la mancanza di altre aree disponibili e di soluzioni alternative deve ritenersi attenuato o addirittura superfluo, perché la specifica tipologia di progetto presentata comporta che l'ampliamento non possa che essere realizzato in stabile e diretto collegamento con l'insediamento principale da ampliare (cfr. Tar Lombardia, Brescia, Sez. I, 14 febbraio 2018, n. 180; Consiglio della Giustizia Amministrativa 23 dicembre 2016, n. 479; Tar Sicilia, Catania, Sez. I, 30 luglio 2015, n. 2103; Consiglio di Stato, Sez. IV, 6 maggio 2013, n. 2447)".*