



**Comune di Castelfranco Veneto**  
Provincia di Treviso

## PIANO REGOLATORE COMUNALE

Variante generale al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 6.7.2002 e approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con delib. n. 4035 del 10.12.2004, pubblicata nel B.U.R. n. 131 del 21.12.2004, e n. 3672 del 29.11.2005, pubblicata nel B.U.R. n. 121 del 27.12.2005;

il P.R.G. è stato successivamente modificato con numerose varianti parziali; il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato con la Conferenza di servizi del 14.01.2014 e successiva ratifica con deliberazione di Giunta Provinciale n. 29, del 03.02.2014, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 24 del 28.02.2014;

ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della L.R. n. 11/2004 a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi (P.I.).

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA ELABORATI DI VARIANTE

Il Dirigente del  
5° Settore Tecnico  
*arch. Luca Pozzobon*

Il Sindaco  
*On. Luciano Dussin*

## PIANO DEGLI INTERVENTI

### VARIANTE PARZIALE n° 1

### VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. N.11/2004 PER LA MODIFICA DELLE CATEGORIE DI CONSERVAZIONE E TRASFORMABILITÀ DEGLI EDIFICI CHE COSTITUISCONO BENE AMBIENTALE

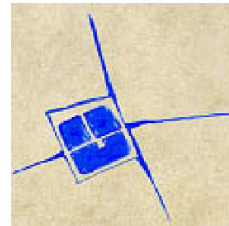
ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 e s.m.i.

Adottata con deliberazione del Consiglio  
Comunale  
n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
Dott. Agostino Battaglia

Approvata con deliberazione del Consiglio  
Comunale  
n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**5° SETTORE TECNICO**



**SERVIZIO URBANISTICA**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### 1. Premessa.

Il Piano di Assetto del Territorio è stato adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 21 gennaio 2010 e approvato con Conferenza di servizi del 14.01.2014 e successiva ratifica con deliberazione di Giunta Provinciale n. 29, del 03.02.2014, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 24 del 28.02.2014.

Ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della L.R. n. 11/2004 a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi (P.I.).

Considerando la complessità dello strumento urbanistico, che interessa tutti gli aspetti della pianificazione generale del territorio comunale, l'importanza che esso assume come quadro di riferimento effettivamente sostitutivo del PRG del 1975, come modificato dalle Varianti generali del 1984 e del 2002, nonché i caratteri di contenuto fortemente innovativi che caratterizzano molti aspetti della praticabilità attuativa delle sue scelte, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno di utilizzare più compiutamente possibile lo strumento della partecipazione propositiva fornito attraverso l'istituto delle "Proposte di interessi diffusi e puntuali per la formazione del Piano Regolatore Comunale (PAT e PI)".

Per tale motivo l'Amministrazione Comunale ha stabilito di avviare l'iter amministrativo per la redazione di alcune Varianti al Piano degli Interventi come previsto dall'art. 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e, con avviso alla cittadinanza pubblicato in data 29.01.2014, ha invitato la stessa a presentare manifestazioni di interesse al fine di un loro possibile recepimento nelle varianti.

Con ulteriore avviso, pubblicato in data 28.02.2014 l'Amministrazione Comunale ha comunicato la proroga dei termini di presentazione delle proposte di progetti e di iniziative di interesse diffuso e puntuale già pubblicati con l'avviso del 29.01.2014.

In particolare la cittadinanza è stata invitata a presentare proposte sui seguenti temi:

- modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G. vigente (PI) (gradi di protezione);

- riconoscimento di crediti edilizi e localizzazione degli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti (art. 36 comma 4 L.R. 11/2004);

- modifica ai contenuti delle schede allegate alle N.T.A., di individuazione degli immobili produttivi posti in zone diverse da quelle produttive ai sensi dell'art. 126 della L.R. 61/1985;

- individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo;
- modifica alla Normativa Tecnica;

- riclassificazione di aree edificabili in aree a destinazione "Agricola" (ZTO "E");

- riclassificazione di aree a destinazione per servizi pubblici

- nuova edificazione residenziale;

eliminazione-riconfigurazione-suddivisione di “lotti liberi” a destinazione residenziale;

proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004.

L’intervallo temporale utile per la presentazione delle proposte è stato il seguente: dal 29/01/2014 al 14/03/2014.

Entro tali termini sono pervenute n. 327 proposte.

Di queste, 53 sono pervenute da ditte o rappresentanti di ditte e 297 da persone fisiche.

Alla data del 1.10.2014 sono pervenute ulteriori 39 proposte oltre il termine fissato.

Complessivamente proposte le pervenute sono 366 per complessivi n. 395 punti specifici.

## **2. Oggetto della Variante.**

Variante parziale al P.I., ai sensi dell’art. 18 della L. R. n. 11/2004, relativa alla modifica delle categorie di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all’art. 27 delle N.T.A. del P.I. (gradi di protezione).

La presente Variante parziale al P.I. apporta modifiche allo strumento urbanistico generale unicamente nelle tematiche sopradescritte (paragrafi 2 e 3).

## **3. Indirizzi generali per la redazione della variante**

Le manifestazioni di interesse sono state esaminate sulla base dei seguenti indirizzi esaminati in numerose sedute della commissione consiliare urbanistica e da parte della Giunta Comunale.

Sulla base di tali indirizzi è stata predisposta la presente variante.

Le eventuali osservazioni che perverranno a seguito dell’adozione della presente Variante verranno considerate pertinenti all’oggetto della Variante se rientranti nelle tematiche sopradescritte e se coerenti con gli indirizzi in riferimento.

E’ considerata ammissibile la modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale qualora rientrino in uno dei seguenti criteri:

1. edificio crollato o parzialmente crollato per il quale non sia possibile una lettura dell’impianto originario (fatta salva la possibilità di intervento ai sensi dell’art. 30 della L. 98/2013 – art. 3, c. 1, lett. d), ultimo periodo, del DPR 380/2001);
2. edifici o complessi edilizi per i quali sono già intervenute opere di ristrutturazione che non consentono più una lettura dell’impianto originario, ovvero consentono una riconsiderazione del tipo di codifica più aderente allo stato di fatto;
3. categoria di conservazione e trasformabilità assegnata in modo errato se tale errore risulta dimostrato sulla base di idonea documentazione tecnica e storica;

4. riduzione o stralcio della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che consenta l'esecuzione di opere di rilevante interesse pubblico e/o per la sicurezza della circolazione stradale;
5. in ogni caso sono escluse modifiche alle categorie di conservazione qualora si riferiscano a edifici soggetti alla disciplina della parte seconda del D.lgs. 22.01.2004 n. 42;
6. non sono considerati ammissibili stralci dalla categoria di conservazione di fabbricati indicati nella tavola delle invariati.

non sono considerati ammissibili riduzioni di categoria qualora di tratti di edifici inclusi nell'ambito di vincolo paesaggistico di cui al DM 13.11.1961 "dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del centro abitato di Castelfranco Veneto" e che siano classificati in categoria 1 e 2.

Valutazioni diverse possono essere effettuate sulla base di una proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

## **4. Descrizione dei punti di variante e analisi dimensionale**

### **Punto di variante n° 1**

(Riferimento alla richiesta n. 82 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

**Descrizione: modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.I. (gradi di protezione);**

Edificio già oggetto in passato di interventi di ristrutturazione che non consentono la lettura dei caratteri originari.

Gli attuali caratteri tipologici e formali dell'edificio sono coerenti con la categoria di conservazione n. 4

### **Punto di variante n° 2**

(Riferimento alla richiesta n. 85 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

**Descrizione: modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.I. (gradi di protezione);**

I caratteri tipologici e formali dell'edificio sono coerenti con la categoria di conservazione n. 3 ad esclusione del corpo edilizio a 3 piani collocato a ovest che mantiene caratteri coerenti con il grado di protezione 2.

### **Punto di variante n° 3**

(Riferimento alla richiesta n. 161 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

**Descrizione: modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.I. (gradi di protezione);**

E' ammessa la ricostruzione del fabbricato con categoria 5 a condizione che il nuovo volume sia posto in allineamento con il fabbricato con categoria 2 sul fianco est dello stesso ad una distanza massima di 15 mt.

### **Punto di variante n° 4**

(Riferimento alla richiesta n. 273 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

**Descrizione: modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.I. (gradi di protezione);**

Edificio già oggetto in passato di interventi di ristrutturazione che non consentono la lettura dei caratteri originari.

Gli attuali caratteri tipologici e formali dell'edificio sono coerenti con la categoria di conservazione n. 4

### **Punto di variante n° 5**

(Riferimento alla richiesta n. 284 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

**Descrizione: modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.I. (gradi di protezione);**

Le strutture edilizie superstiti risultano prive delle qualità architettoniche che avevano determinato l'assegnazione della categoria di conservazione.

I caratteri tipologici e testimoniali dei resti sono riferibili alla categoria di conservazione n. 3

### **Punto di variante n° 6**

(Riferimento alla richiesta n. 341 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

**Descrizione: modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.I. (gradi di protezione);**

Edificio già oggetto in passato di interventi di ristrutturazione che non consentono la lettura dei caratteri originari. Gli attuali caratteri tipologici e formali dell'edificio sono coerenti con la categoria di conservazione n. 4

### **Punto di variante n° 7**

(Riferimento alla richiesta n. 315 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

**Descrizione: modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.I. (gradi di protezione);**

Edificio già oggetto in passato di interventi di ristrutturazione che non consentono la lettura dei caratteri originari. Gli attuali caratteri tipologici e formali dell'edificio sono coerenti con la categoria di conservazione n. 4

### **Punto di variante n° 8**

(Riferimento alla richiesta n. 233 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

**Descrizione: modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.I. (gradi di protezione);**

Edificio già oggetto in passato di interventi di ristrutturazione che non consentono la lettura dei caratteri originari.

Gli attuali caratteri tipologici e formali dell'edificio sono coerenti con la categoria di conservazione n. 4

### **Punto di variante n° 9**

(Riferimento alla richiesta n. 258 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

**Descrizione: modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.I. (gradi di protezione);**

I caratteri tipologici e testimoniali dei resti sono riferibili alla categoria di conservazione n. 3

### **Punto di variante n° 10**

(Riferimento alla richiesta n. 132 - 157 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

**Descrizione: modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.I. (gradi di protezione);**

Edificio già oggetto in passato di interventi di ristrutturazione che non consentono la lettura dei caratteri originari.

Gli attuali caratteri tipologici e formali dell'edificio sono coerenti con la categoria di conservazione n. 4.

### **Punto di variante n° 11**

(Riferimento alla richiesta n. 356 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

**Descrizione: modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.I. (gradi di protezione);**

I caratteri tipologici e testimoniali dei resti sono riferibili alla categoria di conservazione n. 3

### **Punto di variante n° 12**

(Riferimento alla richiesta n. 360 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

**Descrizione: modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.I. (gradi di protezione);**

Trattasi di errore nella classificazione di una modesta superfetazione da riclassificare a grado 4 con esclusione di qualsiasi incremento di volumetria , e con esclusione dell'applicazione della LR 14/09 e s.m.i per il contesto storico-ambientale in cui è collocato.

### **Punto di variante n° 13**

(Riferimento alla richiesta n. 362 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

**Descrizione: modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.I. (gradi di protezione);**

I caratteri tipologici e testimoniali dei resti sono riferibili alla categoria di conservazione n. 4

### **Punto di variante n° 14**

(Riferimento alla richiesta n. 363 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

**Descrizione: modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.I. (gradi di protezione);**

I caratteri tipologici e testimoniali dei resti sono riferibili alla categoria di conservazione n. 4 con obbligo di non sopraelevazione rispetto alla linea di gronda e di colmo dell'edificio storico porticato adiacente verso est.

### **Punto di variante n° 15**

(Riferimento alla richiesta n. 175 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

**Descrizione: modifica della categoria di conservazione e trasformabilità degli edifici che costituiscono bene ambientale, di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.I. (gradi di protezione);**

I caratteri tipologici e formali dell'edificio sono coerenti con la categoria di conservazione n. 4. Con obbligo di non sopraelevazione rispetto alla linea di gronda e di colmo della porzione di fabbricato posto a sud lungo la Via Brenta

## **5. Valutazione idraulica**

Si rinvia all'elaborato specifico di valutazione di compatibilità idraulica.

### **COMPENDIO DELLE MODIFICHE**

**estratti comparativi degli elaborati di zonizzazione vigente – variante**