



**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° 4

## VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. N.11/2004 PER LA DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA CONFERMARE IN ZONA IMPROPRIA

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

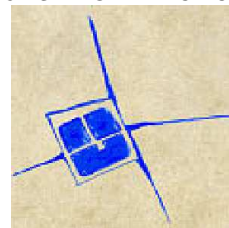
Adottata con deliberazione del Consiglio  
Comunale  
n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
Dott. Agostino Battaglia

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

Il Segretario Generale  
Dott. Agostino Battaglia

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 .;

  - 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 della individuazione e disciplina delle attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, secondo i contenuti degli elaborati redatti a cura del 5° Settore Tecnico-Servizio Urbanistica.

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

Pertanto le eventuali osservazioni che perverranno a seguito dell’adozione della presente Variante verranno considerate pertinenti all’oggetto della Variante se rientranti nelle tematiche sopradescritte.

## **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.

La condizione principale è che l’attività sia compatibile con l’insediamento circostante.

Le modifiche ai contenuti delle schede allegate alle N.T.A., di individuazione delle attività posti in zone diverse da quelle produttive sono considerate ammissibili qualora rientrino in uno dei seguenti criteri:

le modifiche alla catalogazione delle attività produttive in zona impropria tendenti a prevedere ulteriori o nuovi ampliamenti se l’attività è esistente ed è esercitata nell’immobile alla data di pubblicazione dell’avviso pubblico.

se la destinazione d’uso è tra le seguenti: attività artigianali, industriali, commerciali, alberghiere, ricreativo- sportivo.

se sussiste la conformità urbanistica dei fabbricati esistenti con conseguente non ammissibilità delle proposte che tendano a legittimare porzioni edificate illegittime.

previa valutazione dell'impatto ambientale dell'attività produttiva, con conseguente non ammissibilità delle attività produttive per le quali si presentino particolari effetti negativi provocati sull'ambiente naturale e storico dal consolidamento o ampliamento delle medesime.

vi è un adeguamento della dotazione delle aree a parcheggio.

non viene modificata la destinazione di zona in cui insiste l'attività produttiva.

In particolare:

ai fini della modifica della categoria (da contenere, da confermare, da trasferire) sono valutati tutti i precedenti aspetti, con la precisazione che le attività produttive poste in zona residenziale classificabili nella prima e seconda classe ai sensi dell'art. 216 del TULS 27.7.1934. n. 1265 (industrie insalubri) sono generalmente ricomprese nella categoria "da trasferire";

ai fini della determinazione del grado di ampliamento da consentire va mantenuto di norma un rapporto di copertura massimo il 70% dell'area di pertinenza e purché l'ampliamento sia contenuto entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq in analogia agli interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 3 della Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55.

Non sono considerate ammissibili le proposte tendenti a generare ampliamenti di attività produttive isolate in zone di vincolo paesaggistico "Galasso".

Nel caso di proposta di catalogazione tra le attività produttive compatibili isolate in zona impropria di attività non censite dalla Variante generale al PRG adottata nel 2002 si applicano gli stessi criteri sopra descritti tenendo conto che le proposte se trattasi di attività ricadenti nelle zone di tutela indicate al 4° comma dell'art. 27 della L.R. 61/85 e in particolare se ricadenti in:

aree soggette a dissesto idrogeologico, a pericolo di esondazioni o che presentano caratteristiche geologiche e morfologiche tali da non essere idonee a nuovi insediamenti;

golene, i corsi d'acqua, gli invasi dei bacini naturali e artificiali, nonché le aree a essi adiacenti per una profondità adeguata;

aree di rispetto cimiteriali;

aree comprese in una fascia di profondità di almeno m. 50 dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati.

Per entrambe le fattispecie (modifica di schede vigenti o catalogazione di nuove attività) l'ampliamento delle attività produttive dovrà essere necessariamente preceduto da convenzionamento con la ditta insediata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04 .

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

### **Punto di variante n° 1**

(Riferimento alla richiesta n. 55 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)  
richiesta di modifica ai contenuti delle schede allegate alle N.T.A., di individuazione degli immobili produttivi posti in zone diverse da quelle produttive .  
accoglibile l'eliminazione della scheda esistente va esaminata in sede di modifica

### **Punto di variante n° 2**

(Riferimento alla richiesta n. 106 - 107 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)  
richiesta di modifica ai contenuti delle schede allegate alle N.T.A., di individuazione degli immobili produttivi posti in zone diverse da quelle produttive .  
accoglibile la modifica dell'area di pertinenza dell'attività

### **Punto di variante n° 3**

(Riferimento alla richiesta n. 121 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)  
richiesta di modifica ai contenuti delle schede allegate alle N.T.A., di individuazione degli immobili produttivi posti in zone diverse da quelle produttive .  
Accoglimento parziale entro il limite di ampliamento dell'80% dell'esistente con massimo di 1500 mq di superficie coperta

### **Punto di variante n° 4**

(Riferimento alla richiesta n. 128 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)  
richiesta di inserimento nuova scheda allegata alle N.T.A., di individuazione degli immobili produttivi posti in zone diverse da quelle produttive .  
Accoglimento parziale senza incremento di superficie coperta

### **Punto di variante n° 5**

(Riferimento alla richiesta n. 159 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)  
richiesta di inserimento nuova scheda allegata alle N.T.A., di individuazione degli immobili produttivi posti in zone diverse da quelle produttive .  
Accoglimento parziale entro il limite di ampliamento dell'80% dell'esistente con massimo di 1500 mq di superficie coperta

### **Punto di variante n° 6**

(Riferimento alla richiesta n. 216 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)  
richiesta di inserimento nuova scheda allegata alle N.T.A., di individuazione degli immobili produttivi posti in zone diverse da quelle produttive .  
Accoglimento parziale entro il limite di ampliamento dell'80% dell'esistente con massimo di 1500 mq di superficie coperta

### **Punto di variante n° 7**

(Riferimento alla richiesta n. 221 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)  
richiesta di modifica ai contenuti delle schede allegate alle N.T.A., di individuazione

degli immobili produttivi posti in zone diverse da quelle produttive .  
accoglibile la modifica dell'area di pertinenza dell'attività

### **Punto di variante n° 8**

(Riferimento alla richiesta n. 234 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)  
richiesta di modifica ai contenuti delle schede allegata alle N.T.A., di individuazione  
degli immobili produttivi posti in zone diverse da quelle produttive .  
accoglibile la modifica dell'area di pertinenza dell'attività

### **Punto di variante n° 9**

(Riferimento alla richiesta n. 245 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)  
richiesta di inserimento nuova scheda allegata alle N.T.A., di individuazione  
degli immobili produttivi posti in zone diverse da quelle produttive .  
Accoglimento parziale entro il limite di ampliamento dell'80% dell'esistente con massimo  
di 1500 mq di superficie coperta

### **Punto di variante n° 10**

(Riferimento alla richiesta n. 317 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)  
richiesta di inserimento nuova scheda allegata alle N.T.A., di individuazione  
degli immobili produttivi posti in zone diverse da quelle produttive .  
Accoglimento parziale entro il limite di ampliamento dell'80% dell'esistente con massimo  
di 1500 mq di superficie coperta

### **Punto di variante n° 11**

(Riferimento alla richiesta n. 319 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)  
richiesta di inserimento nuova scheda allegata alle N.T.A., di individuazione  
degli immobili produttivi posti in zone diverse da quelle produttive .  
Accoglimento parziale entro il limite di ampliamento dell'80% dell'esistente con massimo di 1500  
mq di superficie coperta

### **Punto di variante n° 12**

(Riferimento alla richiesta n. 338 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)  
richiesta di inserimento nuova scheda allegata alle N.T.A., di individuazione  
degli immobili produttivi posti in zone diverse da quelle produttive .  
Accoglimento parziale entro il limite di ampliamento dell'80% dell'esistente con massimo di 1500  
mq di superficie coperta

## **5. Valutazione idraulica**

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

**COMPENDIO DELLE MODIFICHE**  
**estratti comparativi degli elaborati di zonizzazione vigente – variante**