



**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°5**

ai sensi dell'art. 18 L.R. n.11/2004

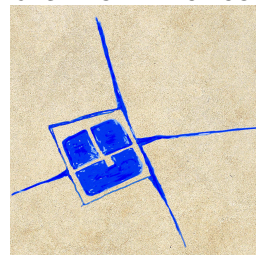
**PER INTERVENTI  
PUNTUALI AD USO  
RESIDENZIALE,  
CORREZIONE  
ERRORI  
CARTOGRAFICI E  
MODIFICA ALLE  
NORME DI  
ATTUAZIONE.**

Adottata 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.

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

Variante parziale al P.I., ai sensi dell’art. 18 della L. R. n. 11/2004, relativa ad interventi puntuali per lotti edificabili residenziali, correzione di errori cartografici e modifiche alle norme di attuazione, 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.

## **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.

Nella presente variante rientrano le richieste di:

1. individuazione di nuovi lotti edificabili residenziali nelle Z.T.O. già classificate con destinazione residenziale B1 e C1 in presenza di aree libere da edificazione di dimensioni di circa 600 mq con individuazione puntuale di lotti per volumetrie non superiori 600 mc finalizzati a soddisfare esigenze abitative relative al nucleo familiare;
2. riclassificazione di aree da zona agricola a zona residenziale di completamento B1 e C1 con individuazione puntuale di lotti per volumetrie non superiori 600 mc finalizzati a soddisfare esigenze abitative relative al nucleo familiare;
3. riclassificazione di aree da zona agricola E2-E3 a zona agricola E4 con individuazione puntuale di lotti per volumetrie non superiori 600 mc per l’edificazione di case unifamiliari finalizzate a soddisfare esigenze abitative relative al nucleo familiare;
4. riclassificazione di aree da zona a servizi a zona residenziale di completamento B1 e C1 con individuazione puntuale di lotti per volumetrie non superiori 600 mc finalizzati a soddisfare esigenze abitative relative al nucleo familiare;
5. modifica al perimetro delle zone E4 per ricomprendere edifici esistenti o modeste aree di pertinenza degli stessi;
6. correzione di errori cartografici;
7. modifiche puntuali alle Norme di attuazione del P.I. per garantire una migliore ed efficace attuazione del Piano o per rendere maggiormente chiara la disciplina dettata dalle norme stesse.

Nel dettaglio i criteri per la stesura della presente variante sono quelli stabiliti dalla Giunta Comunale con il documento di indirizzi approvato con deliberazione n. 260 del 9.10.2014 e quelli contenuti nel Documento del Sindaco illustrato nella seduta del Consiglio Comunale del 12.9.2014, n. 73.

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

I punti di variante sono riassunti nella seguente tabella.

Le nuove volumetrie residenziali introdotte dalla Variante parziale al P.I. n. 5 rispettano le disposizioni inerenti il dimensionamento del PAT (art. 37 delle Norme Tecniche del PAT) ad eccezione della volumetria prevista nell'ATO I.7 che eccede per la quota di 600 mc (manifestazione di interesse n. 3) prevista esternamente alle aree di urbanizzazione consolidata.

Tale quota edificatoria va detratta ai sensi dell'art. 37 delle Norme Tecniche del PAT dal limitrofo ATO I.16.

In colore rosso sono riportate le riduzioni o le eliminazioni di lotti edificabili.

Inoltre, a seguito della conversione in legge 11 novembre 2014, n. 164 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, nel caso di interventi previsti dalla presente variante che generino un maggior valore su aree o immobili è dovuto un versamento finanziario al Comune sotto forma di contributo straordinario non inferiore al 50% di tale maggior valore determinato dall'Amministrazione Comunale.

La Variante prevede tale obbligo rinviando ad apposita deliberazione dell'Amministrazione Comune la determinazione delle modalità e dei corrispettivi.

Gli errori cartografici che vengono risolti sono relativi alle manifestazioni di interesse n. 254 e 88.

PUNTO DI VARIANTE	ATO	ZTO VIGENTE - VARIANTE	AREA INCLUSA AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - ART. 23 NT PAT	NUMERO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	NUMERO LOTTO	SUPERFICIE (indicativa)	VOLUME MASSIMO	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO
	ATO I.1							
1	ATO I.2	F4.G	C1	X	N. 254			
2		F4.G	D2.1		N. 88			
3		M1	C1	X	N. 126	306	986,37	1.291,00
4		M1	C1	X	N. 279	307		
	ATO I.3							
	ATO I.4							
5		F3-Su	C1		N. 324			

6	ATO I6	C1	C1	X	N. 179	508	600,00	600,00	600,00
7		F4-G	C1		N. 204	509	600,00	600,00	
8		C1	C1	X	N. 347	510	600,00	600,00	
9	ATO I7	C1	C1	X	N. 6	511	600,00	600,00	600,00
10		C1	C1	X	N. 210	512	600,00	600,00	
11		C1	C1	X	N. 209	513	600,00	600,00	
12		M1	B1		N. 3	551	600,00	600,00	
13		M1	C1	X	N. 312				
14		M4	C1-Ru	X	N. 129				
15		M2	C1		N. 50				
16		M2	C1		N. 49				
17	ATO I.8	D1.1	C1	X	N. 331				
18		D1.1	C1	X	N. 332				
19		D1.1	C1	X	N. 333				
20	ATO I9	E3	E4		N. 29	514	1.485,00	600,00	1.200,00
21		E3	E4		N. 205	515	746,00	600,00	
22		E3	E4		N. 174				
23	ATO I.10	C1	C1		N. 269	552	600,00	600,00	600,00
24	ATO I.11	F6-Pq	C1	X	N. 184	516	600,00	600,00	1.800,00
25		E2.3	C1		N. 187	517	727,42	600,00	
26		E2.3	C1		N. 47	518	600,00	600,00	
27		E2.3	C1		N. 36	519	600,00	600,00	
28		C1	C1	X	N. 199			-262,86	
29	ATO I.12	E3	C1		N. 21	520	600,00	600,00	3.600,00
30		F3-Sp	C1		N. 42	521	600,00	600,00	
31		F3-Sp	C1		N. 93	522	600,00	600,00	
32		E3	C1		N. 236				
33		E3	C1		N. 74	524	600,00	600,00	
34		E3	C1		N. 229	525	600,00	600,00	
35		E3	C1		N. 10	526	600,00	600,00	
36		C1	C1	X	N. 287	527	600,00	600,00	
37		C1	C1	X	N. 287	528	600,00	600,00	

38	ATO L13	E3	C1		N. 71	529	600,00	600,00	3.000,00
39		E3	E4		N. 141	530	600,00	600,00	
40		E3	E4		N. 172	531	600,00	600,00	
41		E3	C1		N. 298	532	600,00	600,00	
42		F4-G	C1		N. 109	533	600,00	600,00	
43		E3	C1	X	N. 253	553	1.000,00	1.000,00	
44		C1	F3-Su - C1			148	-2.259,10	-1.600,00	
45		E3	C1		N. 336	207			
46		E3	C1		N. 337	250			
	ATO L14								
47	ATO L15	C1	C1	X	N. 168	535	745,00	600,00	600,00
48	ATO L16	E2.2	C1		N. 18	536	600,00	600,00	
49		C1	C1	X	N. 156	537	600,00	600,00	
50		C1	C1	X	N. 75	549	789,54	789,54	
	ATO L17								
51	ATO Aa.1	E4	E4	AMBITO ED. DIFFUSA	N. 60	538	678,41	600,00	1.200,00
52		E2.1 - E4	E4	PARZIALM . AMBITO ED. DIFFUSA	N. 11	539	624,68	600,00	
53		E2.1	C1		N. 68				
54		E2.1	C1		N. 282				
55	ATO Aa.2	E4	E4	AMBITO ED. DIFFUSA	N. 79	540	687,00	600,00	2.400,00
56		E3	E4	AMBITO ED. DIFFUSA	N. 171	541	1.169,51	600,00	
57		E3	E4	AREA DI COMPLETAMENTO	N. 176	542	848,90	600,00	
58		E3	E4		N. 24	550	693,33	600,00	
59	ATO Aa.3	E2.3	E4		N. 170	543	1.000,00	600,00	600,00
60	ATO Am.1	E2.2	E4		N. 80	544	1.000,00	600,00	1.200,00
61		E2.2	E4		N. 166	545	874,00	600,00	
62	ATO Am.2	E2.2	C1		N. 369	546	600,00	600,00	236,00

63		C1	C1			4	1.183,63	1.183,63	<b>-364,00</b>
64	ATO Am.3	E2.3	E4		N. 220	547	718,48	600,00	600,00
65	ATO Am.4	E2.2	C1		N. 177	548	600,00	600,00	600,00
66		E2.2	C1		N. 107				
67		C1	C1		N. 106				
	ATO Am.5								
68		E3	E4	AMBITO ED. DIFFUSA	N. 147				

## 5. Modifiche alle Norme di Attuazione del Piano degli Interventi

### 5.1 Modifiche all'art. 72.10, lettera b) delle NTA che disciplina l'ambito dell'ex Cava "Vudafieri" di via Pagnana.

Nell'ambito a nord-ovest dell'ex cava "Vudafieri" di via Pagnana è stata presente una attività di produzione di calcestruzzo preconfezionato da parte della ditta Calcestruzzi spa.

Tale attività risulta dismessa.

La attuale ditta proprietaria propone con la manifestazione di interesse n. 55 di convertire l'area ad un uso sportivo mediante rimozione delle strutture produttive dismesse.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 17.10.2014 è stata adottata una variante parziale al PI (variante n. 4) nell'ambito della quale è stata stralciata la scheda dell'attività produttiva pre-esistente.

Il testo delle modifiche è il seguente:

in **grassetto** le aggiunte e in ~~barra~~ le eliminazioni.

VIGENTE	VARIANTE
Art. 72.10  b) – limitatamente all'ambito dell'ex cava "Vudafieri" di via Pagnana è consentita: - la nuova edificazione di attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività sportiva e ricreativa ad est dell'ambito entro il limite massimo complessivo, anche nel caso di più corpi di fabbrica, di mq 300 di superficie utile, oltre a 300 mq per il ristoro del pubblico e degli atleti.	Art. 72.10  b) – limitatamente all'ambito dell'ex cava "Vudafieri" di via Pagnana è consentita: - la nuova edificazione di attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività sportiva e ricreativa ad est dell'ambito entro il limite massimo complessivo, anche nel caso di più corpi di fabbrica, di mq 300 di superficie utile, oltre a 300 mq per il ristoro del pubblico e degli atleti; <b>- limitatamente all'ambito dell'ex impianto di</b>

<p>Devono essere garantiti spazi a parcheggio nella misura minima di 1,50 mq/mq di superficie coperta, nonché una adeguata viabilità di servizio ed un idoneo collegamento con la viabilità principale da considerarsi pregiudiziale all'intervento.</p> <p>Aree a parcheggio e viabilità di accesso saranno oggetto di specifica progettazione, in particolare per quanto attiene all'uso dei materiali, allo strato superficiale ed alla messa a dimora di specie arbustive ed arboree, in stretta correlazione con il contesto ambientale e paesaggistico interessato dall'intervento.</p> <p>Gli interventi ammessi per l'attività produttiva esistente nella parte ovest dell'ambito medesimo sono definiti nell'apposita scheda di cui al precedente art. 45.</p> <p>L'attuazione avviene mediante I.U.P. – intervento urbanistico preventivo, con previsioni planivolumetriche.</p>	<p><b>produzione di calcestruzzo ubicato ad ovest dell'ex cava è consentita la nuova edificazione di attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività sportiva entro il limite massimo complessivo, anche nel caso di più corpi di fabbrica, di mq. 600 di superficie utile. L'intervento edilizio è subordinato al versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16, c.4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. secondo le modalità fissate con deliberazione del Consiglio Comunale.</b></p> <p>Devono essere garantiti spazi a parcheggio nella misura minima di 1,50 mq/mq di superficie coperta, nonché una adeguata viabilità di servizio ed un idoneo collegamento con la viabilità principale da considerarsi pregiudiziale all'intervento.</p> <p>Aree a parcheggio e viabilità di accesso saranno oggetto di specifica progettazione, in particolare per quanto attiene all'uso dei materiali, allo strato superficiale ed alla messa a dimora di specie arbustive ed arboree, in stretta correlazione con il contesto ambientale e paesaggistico interessato dall'intervento.</p> <p><del>Gli interventi ammessi per l'attività produttiva esistente nella parte ovest dell'ambito medesimo sono definiti nell'apposita scheda di cui al precedente art. 45.</del></p> <p><del>L'attuazione avviene mediante I.U.P. – intervento urbanistico preventivo, con previsioni planivolumetriche.</del></p>
--	---

## **5.2 Modifiche all'art. 72.10, lettera c) delle NTA che disciplina l'ambito dell'ex Cava in località Comunetto.**

L'area dell'ex cava in località Comunetto, è stata interessata nel passato da attività di escavazione di materiali argillosi. Al termine dell'attività di escavazione si sono venuti a creare alcuni stagni di varia ampiezza, attorno ai quali si è progressivamente insediata una vegetazione in fase di "ricolonizzazione" e una fauna ritenuta dall'Amministrazione Comunale meritevoli di salvaguardia.

La Giunta Comunale, con deliberazione n. 154 del 15.4.1999, ha adottato il Piano di Recupero di iniziativa pubblica per la zona per attrezzature di interesse generale di servizio alle persone a livello urbano e sovracomunale in località Comunetto.



Con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 7/CP(58CC) del 30.6.1999, è stato approvato il Piano di Recupero sopra citato che è entrato in vigore il 31.7.1999, dopo le pubblicazioni ai sensi di legge.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 74 del 26.5.2003, è stato fissato in 10 anni il termine per l'attuazione di tutte le opere previste dai progetti unitari dei singoli comparti definiti dal Piano di Recupero.

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 48, del 06.05.2009, ha prorogato, ai sensi dell'art. 20, c. 11, della Legge Regionale 23.4.2004, n. 11, i termini di validità ed efficacia del Piano di Recupero di iniziativa pubblica in località Comunetto, per un periodo di 5 anni e contestualmente ha prorogato per un periodo di 5 anni i termini stabiliti dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero stesso per l'attuazione di tutte le opere previste dai progetti unitari dei singoli comparti.

La normativa di attuazione del PRG pre-vigente alla Variante generale del 2002, per l'area in riferimento, che oltre al recupero naturalistico in funzione dello svago e del tempo libero, consente l'insediamento di attrezzature sanitarie e per il gioco e lo sport.

Le attrezzature inerenti l'attività sportiva sono state confermate dalla Variante generale al PRG del 2002 e la cui progettazione da parte degli aventi titolo risulta approvata dal Comune.

L'insediamento di una attrezzatura socio-sanitaria non è stata confermata nella Variante generale al PRG del 2002.

La ditta proprietaria con la manifestazione di interesse n. 69 ha chiesto di confermare nell'attuale normativa di attuazione del P.I. la destinazione prevista per l'area destinata dal Piano di recupero di iniziativa pubblica a struttura socio-sanitaria, con i medesimi parametri edilizi-urbanistici, confermandola quindi anche a livello di strumento urbanistico generale e non più soggetta a decadenza assieme al Piano urbanistico attuativo.

Il testo delle modifiche è il seguente:  
in **grassetto** le aggiunte.

VIGENTE	VARIANTE
<p>ART. 72.10 c) – limitatamente all'ambito della pesca sportiva sito presso l'area naturalistica in località "Comunetto", è consentita: - la nuova edificazione di attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività sportiva-ricreativa e per il ristoro, entro il limite massimo complessivo di mq 600 di superficie utile, con un massimo di due corpi di fabbrica. Devono essere garantiti spazi a parcheggio nella misura minima di 1,50 mq/mq di superficie coperta, nonché una adeguata viabilità di servizio. Aree a parcheggio e viabilità di accesso saranno</p>	<p>ART. 72.10 c) – limitatamente all'ambito della pesca sportiva sito presso l'area naturalistica in località "Comunetto", è consentita: - la nuova edificazione di attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività sportiva-ricreativa e per il ristoro, entro il limite massimo complessivo di mq 600 di superficie utile, con un massimo di due corpi di fabbrica. Devono essere garantiti spazi a parcheggio nella misura minima di 1,50 mq/mq di superficie coperta, nonché una adeguata viabilità di servizio. Aree a parcheggio e viabilità di accesso saranno</p>

<p>oggetto di specifica progettazione, in particolare per quanto attiene all'uso dei materiali, allo strato superficiale ed alla messa a dimora di specie arbustive ed arboree, in stretta correlazione con il contesto ambientale e paesaggistico interessato dall'intervento. L'attuazione è ammessa con intervento edilizio diretto.</p>	<p>oggetto di specifica progettazione, in particolare per quanto attiene all'uso dei materiali, allo strato superficiale ed alla messa a dimora di specie arbustive ed arboree, in stretta correlazione con il contesto ambientale e paesaggistico interessato dall'intervento. L'attuazione è ammessa con intervento edilizio diretto.</p> <p><b>Limitatamente all'ambito per strutture socio – sanitarie – assistenziali, previsto dal Piano di Recupero approvato con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 7/CP(58CC) del 30.6.1999, sito presso l'area naturalistica in località "Comunetto", è consentita:</b></p> <p><b>- la nuova edificazione di una struttura socio – sanitaria – assistenziale che potrà ospitare utenti quali gli anziani, i portatori di handicap, entro il limite massimo complessivo di mq 7000 di superficie fondiaria, con i seguenti parametri di riferimento:</b></p> <p><b>UF = 0,6 mq/mq.</b>  <b>H = 7,50 m.</b>  <b>N° piani: massimo 2 fuori terra</b>  <b>DC= Df = 10,00 ml.</b>  <b>S1 = 0,50 Su (dove Su è la superficie utile con esclusione degli spazi porticati aperti)</b>  <b>S2 = 0,50 Su (con possibilità di monetizzazione</b>  <b>Inoltre sono consentiti complessi ricettivi all'aperto, da disciplinarsi ai sensi della L.R. 14-06-2013 n. 11 e attrezzature per lo sport il gioco e lo svago.</b></p>
---	--

### **5.3 Modifiche all'art. 40.6 delle NTA che disciplina l'ambito dell'attività produttiva della ditta "Cartiera Giorgione spa".**

La norma contenuta all'art. 40.6 contiene alcune prescrizioni da rispettare nel caso di interventi edilizi anche relativamente agli spazi limitrofi e all'assetto delle aree lungo il confine est.

In particolare prescrive:

- una fascia di rispetto di 20 mt dal Torrente Musonello; lungo tale asse vanno collocate le aree a verde e il percorso ciclo-pedonale.
- razionalizzazione e infrastrutturazione degli accessi lungo la SS 307 da concordarsi con l'ente gestore.
- utilizzo di materiali non impermeabilizzanti per la sistemazione delle aree scoperte.

La ditta, in ottemperanza a tali prescrizioni, ha realizzato a propria cura e spese la pista ciclabile lungo il lato ovest della struttura industriale,

concordando con l'ente di gestione della strada regionale l'infrastrutturazione necessaria.

La fascia di rispetto di 20 mt lungo il canale e la destinazione a verde pubblico confligge con l'assetto ormai consolidato dal 1968 delle attrezzature produttive e delle aree pavimentate circostanti l'edificio.

La manifestazione di interesse n. 235 pervenuta dalla ditta Cartiera Giorgione spa tende a rimuovere tali incongruenze e le prescrizioni già attuate.

Il testo delle modifiche è il seguente:  
in ~~grassetto barrato~~ le rimozioni.

VIGENTE	VARIANTE
<p>ART. 40.6</p> <p>Per l'ambito dell'attività produttiva della ditta "Cartiera Giorgione S.p.A." in Borgo Padova valgono le seguenti norme specifiche: E' consentita esclusivamente l'ampliamento dell'attività in atto all'adozione della presente variante, anche in deroga a quanto prescritto al precedente comma 40.2. Ogni intervento nell'area va subordinato alla preventiva razionalizzazione e infrastrutturazione degli accessi lungo la SS 307, da concordarsi con l'ente gestore. Al fine di salvaguardare l'antico tracciato stradale ed il corso d'acqua vincolato, va prescritta una fascia di rispetto di 20 mt dal Torrente Musonello; lungo tale asse vanno collocate le aree a verde e il percorso ciclo-pedonale. Ogni intervento è subordinato al miglioramento delle condizioni di degrado dell'area causato da infrastrutture deturpanti e depositi all'aperto; alla predisposizione di idonei sistemi di mitigazione ambientale (cortine alberate con essenze autoctone, ecc.) e sanitaria; all'utilizzo di materiali non impermeabilizzanti per la sistemazione delle aree scoperte. Ogni intervento va condizionato al preventivo parere delle competenti autorità sanitarie ed idrauliche.</p>	<p>ART. 40.6</p> <p>Per l'ambito dell'attività produttiva della ditta "Cartiera Giorgione S.p.A." in Borgo Padova valgono le seguenti norme specifiche: E' consentita esclusivamente l'ampliamento dell'attività in atto all'adozione della presente variante, anche in deroga a quanto prescritto al precedente comma 40.2. <del>Ogni intervento nell'area va subordinato alla preventiva razionalizzazione e infrastrutturazione degli accessi lungo la SS 307, da concordarsi con l'ente gestore.</del> <del>Al fine di salvaguardare l'antico tracciato stradale ed il corso d'acqua vincolato, va prescritta una fascia di rispetto di 20 mt dal Torrente Musonello; lungo tale asse vanno collocate le aree a verde e il percorso ciclo-pedonale.</del> Ogni intervento è subordinato al miglioramento delle condizioni di degrado dell'area causato da infrastrutture deturpanti e depositi all'aperto; alla predisposizione di idonei sistemi di mitigazione ambientale (cortine alberate con essenze autoctone, ecc.) e sanitaria. <del>all'utilizzo di materiali non impermeabilizzanti per la sistemazione delle aree scoperte.</del> Ogni intervento va condizionato al preventivo parere delle competenti autorità sanitarie ed idrauliche.</p>

#### 5.4 Modifiche all'art. 67.4 delle NTA che disciplina l'edificabilità nelle Zone E2.3

La modifica proposta con manifestazione di interesse n. 328/a tende a consentire la realizzazione di recinzioni attorno agli edifici residenziali presenti nella zona.

Il testo delle modifiche è il seguente:  
in **grassetto** le aggiunte.

VIGENTE	VARIANTE
<p>ART. 67.4 Zona E 2.3 – “Agricola estensiva delle Risorgive”</p> <p>Per tale zona, in aggiunta alle disposizioni generali, si applicano le seguenti norme specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- relazione idrogeologica: per ogni nuovo intervento dovrà essere fornita l’indagine idrogeologica relativa alle caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dall’edificazione, ai sensi del D.L. 21.01.1982;</li> <li>- allevamenti produttivi: non è ammessa la costruzione di allevamenti zootecnici produttivi, come definiti dalla D.G.R. n° 7949/1989; l’ampliamento di quelli esistenti è subordinato al rispetto delle norme vigenti ed all’osservanza di una distanza non minore di ml 250 dalle acque pubbliche, di cui al R.D. n° 523/1904;</li> <li>- recinzioni: le recinzioni saranno realizzate con siepi;</li> <li>- cave: sono vietate le cave e i movimenti di terra con accumulo dei materiali; per le cave esistenti verrà redatto apposito I.U.P. finalizzato alla bonifica e al recupero ambientale;</li> <li>- linee elettriche: le linee elettriche e telefoniche, ove non interrato, saranno di norma collocate lungo i tracciati viari, in modo da non attraversare gli spazi rurali aperti;</li> <li>- coni visuali le prospettive di vista sul complesso della villa Corner Tiepolo Chiminello, sul relativo brolo e sulla Parrocchiale di S. Andrea oltre il Muson sono sottoposte a tutela secondo le indicazioni dei grafici di P.R.G.</li> </ul>	<p>ART. 67.4 Zona E 2.3 – “Agricola estensiva delle Risorgive”</p> <p>Per tale zona, in aggiunta alle disposizioni generali, si applicano le seguenti norme specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- relazione idrogeologica: per ogni nuovo intervento dovrà essere fornita l’indagine idrogeologica relativa alle caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dall’edificazione, ai sensi del D.L. 21.01.1982;</li> <li>- allevamenti produttivi: non è ammessa la costruzione di allevamenti zootecnici produttivi, come definiti dalla D.G.R. n° 7949/1989; l’ampliamento di quelli esistenti è subordinato al rispetto delle norme vigenti ed all’osservanza di una distanza non minore di ml 250 dalle acque pubbliche, di cui al R.D. n° 523/1904;</li> <li>- recinzioni: <b>nelle aree non pertinenziali a fabbricati residenziali</b> le recinzioni saranno realizzate con siepi;</li> <li>- cave: sono vietate le cave e i movimenti di terra con accumulo dei materiali; per le cave esistenti verrà redatto apposito I.U.P. finalizzato alla bonifica e al recupero ambientale;</li> <li>- linee elettriche: le linee elettriche e telefoniche, ove non interrato, saranno di norma collocate lungo i tracciati viari, in modo da non attraversare gli spazi rurali aperti;</li> <li>- coni visuali le prospettive di vista sul complesso della villa Corner Tiepolo Chiminello, sul relativo brolo e sulla Parrocchiale di S. Andrea oltre il Muson sono sottoposte a tutela secondo le indicazioni dei grafici di P.R.G.</li> </ul>

## **5.5 Nuovo articolo aggiunto alla Parte Terza – disciplina delle zone omogenee, Titolo VI -zonizzazione.**

A seguito dell'esame e discussione in sede di Commissione Consiliare 1<sup>a</sup> Urbanistica, Edilizia Privata e Sviluppo del Territorio delle manifestazioni di interesse prevenute sul tema della nuova edificabilità residenziale è emersa la necessità di introdurre una specifica normativa per i nuovi lotti residenziali oggetto di variante.

La norma ha lo scopo di limitare l'utilizzo della capacità edificatoria sviluppata dall'area oggetto di variazione urbanistica, per un primo periodo di 5 anni dalla data di adozione della Variante, esclusivamente all'avente titolo e suoi familiari, come da dichiarazioni contenute nelle varie manifestazioni di interesse ritenute per tale motivazione ammissibili dall'Amministrazione Comunale.

Il testo della norma è il seguente.

### **Art. 25 bis - REPERTORIO NORMATIVO VARIANTE PARZIALE AL P.I. N. 5 - Interventi puntuali ad uso residenziale previsti nella quinta Variante parziale al P.I.**

**Per i lotti edificabili ubicati nelle zone territoriali omogenee B, C1 ed E4 riportati nelle tavole grafiche di zonizzazione da parte della Variante parziale al P.I. n. 5 le specifiche norme di zona sono integrate dalla seguente disciplina urbanistico-edilizia e dal Repertorio Normativo riportato nel presente articolo.**

**Tutti gli interventi di nuova costruzione di cui al presente articolo sono subordinati:**

- 1) all'esecuzione delle specifiche opere di urbanizzazione primaria prescritte nel Repertorio Normativo a cura del soggetto che esegue l'intervento edilizio ancorché il costo sia eccedente il contributo per oneri di urbanizzazione primaria;**
- 2) per un periodo temporale di 5 anni dalla data di adozione consiliare della Variante parziale al P.I. n° 5 la capacità edificatoria del lotto definita nel Repertorio normativo riportato nel presente articolo può essere utilizzata esclusivamente dall'avente titolo risultante alla data di adozione della Variante stessa o suoi familiari.**

**Per familiari si intendono il coniuge e i parenti entro il terzo grado in linea retta e collaterale;**

- 3) ai fini del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al precedente punto 2) dovrà essere:**

- a) costituito un vincolo di non alienazione trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;**

b) sottoscritto un atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione prescritte nel repertorio normativo.

4) al versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16, c.4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. secondo le modalità fissate con deliberazione del Consiglio Comunale.

5) E' ammessa la realizzazione di un numero massimo di due alloggi in ogni singolo nuovo lotto previsto dalla Variante parziale al P.I. n. 5.

6) I parametri urbanistico-edilizi relativi ad altezze, distanze e rapporti di copertura sono disciplinati dalle specifiche norme di zona.

ZTO	NUMERO LOTTO	VOLUME MASSIMO EDIFICABILE	A.T.O.	PRESCRIZIONI	RIFERIMENTO ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
C1	306	1.291,00	ATO I.2	La disciplina dell'art. 25 bis delle Norme di Attuazione si applica al volume di 325 mc	126
C1	508	600,00	ATO I.6		179
C1	509	600,00	ATO I.6		204
C1	510	600,00	ATO I.6		347
C1	511	600,00	ATO I.7		6
C1	512	600,00	ATO I.7		210
C1	513	600,00	ATO I.7		209
E4	514	600,00	ATO I.9		29
E4	515	600,00	ATO I.9		205
C1	516	600,00	ATO I.11	Nell'ambito dell'intervento edilizio la realizzazione della recinzione lungo il lato sud di via per San Marco dovrà essere arretrata al fine di consentire l'esecuzione opera di messa in sicurezza e miglioramento viario mediante realizzazione pista ciclabile. L'area necessaria dovrà essere ceduta a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale.	184
C1	517	600,00	ATO I.11		187
C1	518	600,00	ATO I.11	Nell'ambito dell'intervento edilizio la realizzazione della recinzione lungo il lato sud di via per San Marco dovrà essere arretrata al fine di consentire l'esecuzione opera di messa in sicurezza e miglioramento viario mediante realizzazione pista ciclabile. L'area necessaria dovrà essere ceduta a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale.	47

				Nell'ambito dell'intervento edilizio la realizzazione della recinzione lungo il lato sud di via per San Marco dovrà essere arretrata al fine di consentire l'esecuzione opera di messa in sicurezza e miglioramento viario mediante realizzazione pista ciclabile. L'area necessaria dovrà essere ceduta a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale.	
<b>C1</b>	519	600,00	ATO I.11		36
<b>C1</b>	520	600,00	ATO I.12		21
<b>C1</b>	521	600,00	ATO I.12		42
<b>C1</b>	522	600,00	ATO I.12		93
<b>C1</b>	524	600,00	ATO I.12		74
<b>C1</b>	525	600,00	ATO I.12		229
<b>C1</b>	526	600,00	ATO I.12		10
<b>C1</b>	527	600,00	ATO I.12		287
<b>C1</b>	528	600,00	ATO I.12		287
<b>C1</b>	529	600,00	ATO I.13		71
<b>E4</b>	530	600,00	ATO I.13		141
<b>E4</b>	531	600,00	ATO I.13		172
<b>C1</b>	532	600,00	ATO I.13		298
<b>C1</b>	533	600,00	ATO I.13		109
<b>C1</b>	207	Volumetria assegnata al lotto dalle norme di attuazione del Piano di lottizzazione approvato con deliberazione C.C. n. 14 del 30.01.1990	ATO I.13		336
<b>C1</b>	250	Volumetria assegnata al lotto dalle norme di attuazione del Piano di lottizzazione approvato con deliberazione C.C. n. 14 del 30.01.1990	ATO I.13		337
<b>C1</b>	535	600,00	ATO I.15		168
<b>C1</b>	549	789,54	ATO I.16		75
<b>C1</b>	536	600,00	ATO I.16		18
<b>C1</b>	537	600,00	ATO I.16		156
<b>E4</b>	538	600,00	ATO Aa.1		60
<b>E4</b>	539	600,00	ATO Aa.1		11
<b>E4</b>	540	600,00	ATO Aa.2		79

<b>E4</b>	541	600,00	ATO Aa.2		171
<b>E4</b>	542	600,00	ATO Aa.2		176
<b>E4</b>	543	600,00	ATO Aa.2		170
<b>E4</b>	550	600,00	ATO Aa.2		24
<b>E4</b>	544	600,00	ATO Am.1		80
<b>E4</b>	545	600,00	ATO Am.1		166
<b>C1</b>	546	600,00	ATO Am.2	La disciplina dell'art. 25 bis delle Norme di Attuazione si applica al volume di 236 mc	369
<b>E4</b>	547	600,00	ATO Am.3		220
<b>C1</b>	548	600,00	ATO Am.4		177



## **5.6 Nuovo articolo aggiunto alla Parte Quinta – Norme speciali, Titolo XVI - Normativa tecnica per la Microzonazione Sismica**

La DGRV n.1572 del 03.09.2013 “Definizione di una metodologia teorica e sperimentale per l’analisi sismica locale a supporto della pianificazione. Linee Guida Regionali per la microzonazione sismica. (DGR 71/2008, DGR 2877/2008, D.lgs. 163/2006 e abrogazione DGR n. 3308/08)”, ha inserito il Comune di Castelfranco Veneto (v. allegato B) nell’elenco dei comuni del Veneto che devono applicare le linee guida per gli studi di micro zonazione sismica.

Inoltre nella delibera sopracitata si afferma che “...dal 01 Marzo.2014 tutti gli strumenti urbanistici sono adottati secondo le presenti disposizioni. I Comuni, i cui PAT siano in via di formazione prima del 01 Marzo 2014, possono adeguare la documentazione con la realizzazione di studi di microzonazione sismica contestualmente alla relazione del piano oppure in sede di formazione del P.I.”.

Si rinvia alla Relazione Illustrativa predisposta dal professionista incaricato dal Comune e alle cartografie di microzonazione predisposte dallo stesso e richiamate nella norma.

Allegati alla Variante parziale al P.I. n. 5 sono quindi i seguenti elaborati:

Relazione illustrativa

Indagini

- Carta geologico tecnica

- Carta delle Microzone Omogenee in prospettiva sismica

-Carta delle Indagini.

Il testo della norma è il seguente.

## **Titolo XVI - NORMATIVA TECNICA PER LA MICROZONAZIONE SISMICA**

### **Art. 98 – Norme per la microzonazione sismica**

**Con riferimento alla cartografia di microzonazione sismica composta da:**

**- Carta geologico tecnica**

**- Carta delle Microzone Omogenee in prospettiva sismica**

**-Carta delle Indagini**

**per gli interventi edilizi si applica la seguente disciplina.**

### **ZONE DI ATTENZIONE PER INSTABILITA’:**

**- ZALQ1 (3050): interessa tutto il territorio comunale; qualsiasi tipo d’intervento è**

soggetto alla verifica della liquefacibilità dei terreni; sarà cura del progettista stabilirne la metodologia in relazione alle caratteristiche litologiche. Nel caso di edifici e/o opere di carattere strategico, come previsto dalla DGRV. N3645/ 2003, allegati A e B, dovrà essere valutato l'Indice del potenziale liquefacibile e stimato il cedimento permanente post sismico.

- ZAFAC (3060): Gli "Indirizzi e criteri di micro zonazione sismica" del 2008, appendice 3, "Fagliazione di superficie", al paragrafo 3.1.4.5 "Indagini mirate all'identificazione e parametrizzazione di una faglia attiva" stabiliscono di eseguire un rilievo geologico di dettaglio finalizzato all'individuazione dell'eventuale traccia superficiale di faglie capaci. Si tratta di rinvenire sia anomalie morfologiche che tettoniche (faglia visibile in superficie o con trincee seriali attraverso la faglia in modo da individuare dei rigetti).

- 3070 ( Sovrapposizione di zone suscettibili d'instabilità differenti) e 3080 (cedimenti differenziali): è vietata qualsiasi tipo di costruzione appartenente alle Classi I, II, III, e IV (v. DM 14.01.2008 punto 2.4.2), a meno che, un'analisi sismica di terzo livello, valuti superabile l'instabilità definita nella Microzonazione sismica di primo livello.

#### **FORME DI SUPERFICIE E SEPOLTE:**

- Per costruzioni ordinarie ovvero non di carattere strategico per fini di protezione civile o rilevanti per l'uso, come elencate nell'allegato A e B della DGRV 28.11.2003 n. 3645, è sufficiente un'analisi dell'effetto topografico attraverso gli abachi presenti nella DGRV 1572/2013.

- Per costruzioni di carattere strategico per fini di protezione civile o rilevanti per l'uso, come elencate nell'allegato A e B della DGRV 28.11.2003 n. 3645, è necessaria un'analisi sismica di terzo livello.

#### **ZONE SUSCETTIBILI DI AMPLIFICAZIONI LOCALI:**

A) Per costruzioni ordinarie ovvero non di carattere strategico per fini di protezione civile o rilevanti per l'uso, come elencate nell'allegato A e B della DGRV 28.11.2003 n. 3645:

- Zona 2001: (Ghiaia in matrice prevalentemente sabbiosa ...) : in quest'area si prevede la determinazione delle Vs con metodologia passiva o attiva e misure HVSR per determinare i contrasti d'impedenza, e l'esecuzione di sondaggi geognostici speditivi (es. trincee esplorative).

- **Zona 2002:** (Materiali alluvionali a tessitura prevalentemente limoso-argillosa e/o sabbioso-limoso...): in quest'area si prevede la determinazione delle Vs con metodologia passiva o attiva e misure HVSR per determinare i contrasti d'impedenza, l'esecuzione di sondaggi e/o prove penetrometriche. Gli abachi possono essere utilizzati per la progettazione, purchè il sito di costruzione presenti caratteristiche conformi alle ipotesi di base utilizzate all'elaborazione degli abachi stessi e cioè il sottosuolo deve essere assimilabile ad una successione di strati approssimativamente piano paralleli, con modeste irregolarità morfologiche. A partire dal confronto tra l'azione sismica dedotta dagli abachi con quella che si ottiene utilizzando la categoria del sottosuolo e lo spettro per essa previsto dalla norma è possibile: utilizzare l'azione più gravosa tra le due, demandare al progettista la scelta o decidere l'esecuzione di ulteriori approfondimenti.

- **Zona 2003:** (Terreno di riporto antropico ecc.) : in quest'area si prevede l'esecuzione dell'analisi di terzo livello, qualora gli spessori di terreno di riporto siano maggiori di tre metri, qualora siano inferiori si dovrà procedere con le stesse modalità previste per la "Zona 2".

B) Per costruzioni di carattere strategico per fini di protezione civile o rilevanti per l'uso, come elencate nell'allegato A e B della DGRV 28.11.2003 n. 3645, è necessario procedere con un'analisi sismica di terzo livello, come previsto dal par. 4.2.1 della DGRV 1572/2013.

Alla relazione geologica ai fini sismici dovranno essere allegate:

- corografia con l'esatta ubicazione delle indagini alla scala minima di 1:2.000;
- stratigrafie dei sondaggi e soggiacenza della falda, grafici delle prove penetrometriche con i valori della resistenza alla punta, laterale, numero di colpi, ecc.;
- misure HVSR: grafici H/V, delle componenti, la direzionalità e la serie temporale;
- gli spettri di velocità per le MASW, REMI, ecc., e la velocità delle onde S;
- eventuali altre tipi di prove dovranno essere allegate secondo quanto previsto dagli "Standard di rappresentazione e archiviazione informatica – Microzonazione sismica" vers. più recente".

## **5.7 Rimozione di normativa per ambiti**

La Variante stralcia la normativa specifica degli ambiti VI e XIII.

L'ambito VI era stato introdotto a seguito di una osservazione alla Variante Generale al PRG del 2002. A distanza di un decennio dalla sua previsione una delle ditte proprietarie ha manifestato l'interesse di rivedere l'assetto in quanto non risultato attuabile.

L'ambito XIII era stato introdotto a seguito della Variante per l'opera pubblica "prolungamento di via Forche". Con la realizzazione e collaudo dell'opera pubblica e a seguito dell'acquisizione a favore del Comune a mezzo di procedura espropriativa delle aree interessate dalla realizzazione della nuova viabilità e in coerenza con l'area edificabile introdotta dalla presente Variante (punto di variante n. 34) al fine di non generare dubbi interpretativi sulla norma da applicare in sede di rilascio del titolo abilitativo è opportuno stralciare la normativa d'ambito.

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