



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° 3

VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. N.11/2004 PER LA INDIVIDUAZIONE DI COSTRUZIONI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE FONDO AGRICOLO

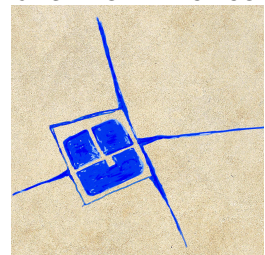
ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 e s.m.i.

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
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 individuazione delle costruzioni non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e dell’individuazione delle destinazioni d’uso consentite, 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.

L’articolo 43 della L.R. 11/2004 assegna al PAT il compito di fissare le modalità d’intervento per il recupero degli edifici esistenti (comma 1, lett. b) e attribuisce al PI il compito di individuare “le destinazioni d’uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola” (comma 2, lett. d).

Con circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 29.10.2013 è stato chiarito che è necessaria una valutazione degli edifici, caso per caso, ovviamente legittimati, sia in relazione al fatto che sia accertata la cessata funzionalità rispetto alle esigenze del fondo agricolo e che tali edifici abbiano o abbiano avuto un collegamento funzionale con il fondo agricolo.

Sono considerate ammissibili le modifiche alle destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola qualora rientrino in uno dei seguenti criteri:

1. la localizzazione dell'edificio non disti oltre 100 mt da altre abitazioni o dal nucleo edificato di cui è pertinenza;
2. la conversione della destinazione d'uso ad abitativa può consentire il ricavo di non più di un'abitazione unifamiliare per una volumetria massima di 600 mc;
3. l'edificio deve essere adiacente alla viabilità pubblica o servito da adeguata viabilità di accesso;
4. non vi siano agli atti recenti richieste di interventi edilizi per la costruzione di annessi rustici a servizio dell'azienda agricola che ha presentato la richiesta o ai sensi della L.R. 14/2009;
5. abbiano per oggetto edifici con una consistenza tale da consentire un intervento di cambio d'uso mediante ristrutturazione edilizia e comunque si tratti di fabbricati in muratura con copertura non precaria. Eventuali demolizioni e ricostruzioni vanno valutate con particolare attenzione;
6. non sia compromesso il valore storico-ambientale dell'edificio qualora l'edificio sia oggetto di norme di tutela previste dal Piano;
7. la destinazione d'uso della costruzione non deve contrastare con le zone di vincolo degli allevamenti zootecnici intensivi.

Richieste diverse non rientranti nei punti precedenti dovranno essere assoggettate a valutazione 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. 19 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)
individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo entro il limite di una volumetria massima ammessa all'uso residenziale di mc. 600 (edificio rurale esistente di circa mc 666);

Punto di variante n° 2

(Riferimento alla richiesta n. 33 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)
individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo entro il limite di una volumetria massima ammessa all'uso residenziale di mc. 600 (edificio rurale esistente di circa mc 800);

Punto di variante n° 3

(Riferimento alla richiesta n. 87 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)
individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo per una volumetria di circa mc 500, pari all'esistente;

Punto di variante n° 4

(Riferimento alla richiesta n. 98/a delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)
individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo entro il limite di una volumetria massima ammessa all'uso residenziale di mc. 600 (edificio rurale esistente di mc circa 652);

Punto di variante n° 5

(Riferimento alla richiesta n. 102 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo per una volumetria di circa mc 387, pari all'esistente;

Punto di variante n° 6

(Riferimento alla richiesta n. 110 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)
individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo entro il limite di una volumetria massima ammessa all'uso residenziale di mc. 600 (edificio rurale esistente di circa mc 605);

Punto di variante n° 7

(Riferimento alla richiesta n. 138 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi) individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo entro il limite di una volumetria massima ammessa all'uso residenziale di mc. 600 (edificio rurale esistente di circa mc 673);

Punto di variante n° 8

(Riferimento alla richiesta n. 158 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi) individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo per una volumetria di circa mc 478, pari all'esistente;

Punto di variante n° 9

(Riferimento alla richiesta n. 170 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi) individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo per una volumetria di circa mc 120, pari all'esistente;

Punto di variante n° 10

(Riferimento alla richiesta n. 180 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi) individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo per una volumetria di circa mc 450, pari all'esistente;

Punto di variante n° 11

(Riferimento alla richiesta n. 193 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi) individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo per una volumetria di circa mc 557, pari all'esistente;

Punto di variante n° 12

(Riferimento alla richiesta n. 252 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi) individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo entro il limite di una volumetria massima ammessa all'uso residenziale di mc. 600 per ognuna delle due porzioni di fabbricato rurale (edificio rurale esistente di circa mc 1400);

Punto di variante n° 13

(Riferimento alla richiesta n. 259 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi) individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo entro il limite di una volumetria massima ammessa all'uso residenziale di mc. 600 (edificio rurale esistente di circa mc 850);

Punto di variante n° 14

(Riferimento alla richiesta n. 286 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi) individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo entro il limite di una volumetria massima ammessa all'uso residenziale di mc. 600;

Punto di variante n° 15

(Riferimento alla richiesta n. 293 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi) individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo entro il limite di una volumetria massima ammessa all'uso residenziale di mc. 600;

Punto di variante n° 16

(Riferimento alla richiesta n. 302 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi) individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo entro il limite di una volumetria massima ammessa all'uso residenziale di mc. 600 per ognuna delle due porzioni di fabbricato rurale (edificio rurale esistente di circa mc 1164);

Punto di variante n° 17

(Riferimento alla richiesta n. 307 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi) individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo entro il limite di una volumetria massima ammessa all'uso residenziale di mc. 600;

Punto di variante n° 18

(Riferimento alla richiesta n. 316 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi) individuazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo entro il limite di una volumetria massima ammessa all'uso residenziale di mc. 600 .

5. Valutazione idraulica

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

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