



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° 2

VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. N.11/2004 PER LA ELIMINAZIONE- RICONFIGURAZIONE- SUDDIVISIONE DI LOTTI LIBERI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

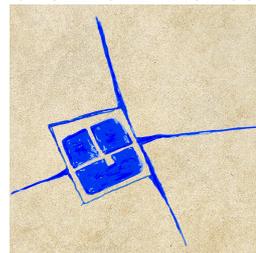
ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 e s.m.i.

Adottata con deliberazione del Consiglio
Comunale

n° _____ del _____

Il Segretario Generale
Dott. Agostino Battaglia

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 rimozione, riconfigurazione e suddivisione di “lotti liberi” a destinazione residenziale perimetrali nelle tavole di zonizzazione del vigente P.I.

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.

Nella presente variante rientrano le richieste di:

1. Rimozione dell’indicazione di lotto libero nelle zone residenziali di completamento;
2. Riconfigurazione di perimetri di lotti liberi nelle zone residenziali di completamento;
3. Suddivisione di perimetri di lotti liberi nelle zone residenziali di completamento.

Rimozione dell’indicazione di lotto libero nelle zone residenziali completamento

Vanno ritenute ammissibili le modifiche alla grafia di zonizzazione del P.I. finalizzata a ridurre la capacità edificatoria assegnata rimuovendo l’indicazione di “lotto libero” senza modifica di classificazione di ZTO,

salvo limitate modifiche di perimetro di ZTO, qualora siano sottoscritte dai proprietari gli atti di rinuncia al rimborso e di assunzione di obblighi e la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 296 del 21.11.201 e qualora soddisfino uno dei seguenti criteri:

siano pertinenze di edifici per i quali il P.I. dispone specifiche prescrizioni di tutela con intervento codificato;

comportino una riduzione del carico urbanistico della zona.

Riconfigurazione di perimetri di lotti liberi nelle zone residenziali di completamento;

Vanno ritenuti ammissibili le riconfigurazioni dei perimetri di lotti liberi qualora abbiano come obiettivo una migliore e più agevole attuazione delle previsioni di Piano.

Se la riconfigurazione comporta una riduzione di edificabilità dovranno essere precedute dalla sottoscrizione da parte dei proprietari degli atti di rinuncia al rimborso e di assunzione di obblighi e le dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 296 del 21.11.2013.

Potrà essere derogato da quest'ultimo criterio qualora si tratti di correzione di errori cartografici che comportano modeste modifiche alle grafie di piano.

Suddivisione di perimetri di lotti liberi nelle zone residenziali di completamento.

Vanno ritenuti ammissibili le suddivisioni dei perimetri di lotti liberi qualora abbiano come obiettivo una migliore e più agevole attuazione delle previsioni di Piano e siano richieste da tutti gli aventi titolo.

4. Descrizione dei punti di variante e analisi dimensionale

Punto di variante n° 1

(Riferimento alla richiesta n. 9 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

Descrizione: riconfigurazione di un lotto libero edificabile in z.t.o. C1 (lotto n. 73) con riduzione della superficie perimetrata da mq 1.717,30 a mq 965,28 e conseguente riduzione sua capacità edificatoria da mc. 1.600 a mc. 965,28.

Zona Territoriale Omogenea	P.I. VIGENTE		VARIANTE PARZIALE AL P.I.	
	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto
C1	1717.30	1600	965.28	965.28

Punto di variante n° 2

(Riferimento alla richiesta n. 12 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

Descrizione: riconfigurazione di un lotto libero edificabile in z.t.o. C1 (lotto n. 117) con ripermetrazione della superficie perimetrata da mq 1143.50 a mq 1043.45 e conseguente riduzione sua capacità edificatoria da mc 1715.25 a mc 1565.17.

Zona Territoriale Omogenea	P.I. VIGENTE		VARIANTE PARZIALE AL P.I.	
	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto
C1	1143.50	1715.25	1043.45	1516.17

Punto di variante n° 3

(Riferimento alla richiesta n. 1 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

Descrizione: eliminazione di un lotto libero in z.t.o. E4 (lotto n. 335) con superficie mq 836.60 e capacità edificatoria di mc. 600.00.

Zona Territoriale Omogenea	P.I. VIGENTE		VARIANTE PARZIALE AL P.I.	
	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto
E4	836.60	600.00	---	---

Punto di variante n° 4

(Riferimento alla richiesta n. 30 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

Descrizione: eliminazione di un lotto libero in z.t.o. B1 (lotto n. 119) con superficie mq 509.70 e capacità edificatoria di mc. 764.55

Zona Territoriale Omogenea	P.I. VIGENTE		VARIANTE PARZIALE AL P.I.	
	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto
B1	509.70	764.55	---	---

Punto di variante n° 5

(Riferimento alla richiesta n. 62 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

Descrizione: eliminazione di un lotto libero in z.t.o. C1 (lotto n. 37) con superficie mq 1483.00 e capacità edificatoria di mc. 1483.00

Zona Territoriale Omogenea	P.I. VIGENTE		VARIANTE PARZIALE AL P.I.	
	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto
C1	1483.00	1483.00	---	---

Punto di variante n° 6

(Riferimento alla richiesta n. 188 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

Descrizione: divisione di un lotto libero in z.t.o. C1 (lotto n. 277) con superficie mq 959.10 e capacità edificatoria di mc. 959.10 in due parti rimanendo inalterati la superficie e il volume complessivo;

Zona Territoriale Omogenea	P.I. VIGENTE		VARIANTE PARZIALE AL P.I.	
	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto
C1	959.10	959.10	Porzione nord 574.87	Porzione nord 574.87
			Porzione sud 384.23	Porzione sud 384.23

Punto di variante n° 7

(Riferimento alla richiesta n. 257 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

Descrizione: eliminazione di un lotto libero in z.t.o. C1 (lotto n. 30) con superficie mq 1566.10 e capacità edificatoria di mc. 1566.10;

Zona Territoriale Omogenea	P.I. VIGENTE		VARIANTE PARZIALE AL P.I.	
	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto
C1	1566.10	1566.10	---	---

Punto di variante n° 8

(Riferimento alla richieste n. 54 – 73 – 268 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

Descrizione: riconfigurazione ed eliminazione di porzioni di un lotto libero edificabile in z.t.o. C1 (lotto n. 7) con superficie complessiva di mq 3264.10 e capacità edificatoria di mc. 1600.00 e suddivisione della rimanente parte in due lotti liberi distinti;

Zona Territoriale Omogenea	P.I. VIGENTE		VARIANTE PARZIALE AL P.I.	
	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto
C1	3264.10 suddivisi in:	1600.00	2465,11 suddivisi in	---
Richiesta n. 54	397.68		0	0
Richiesta n. 73	398.02		0	0
Richiesta n. 268	934.13		621.57	934.13 Lotto 7b
Lotto già parzialmente edificato	1530.98		1530.98	Residuo a seguito di parziale edificazione Lotto 7a

Punto di variante n° 9

(Riferimento alla richiesta n. 13 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

Descrizione: eliminazione di un lotto libero in z.t.o. C1 (lotto n. 33) con superficie mq 474.24 e capacità edificatoria di mc. 711.36;

Zona Territoriale Omogenea	P.I. VIGENTE		VARIANTE PARZIALE AL P.I.	
	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto
C1	474.24	711.36	---	---

Punto di variante n° 10

(Riferimento alla richiesta n. 148 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

Descrizione: riconfigurazione di un lotto libero edificabile in z.t.o. C1 (lotto n. 38) con superficie mq 1619.70 e capacità edificatoria di mc. 1600.00 con divisione in due lotti distinti e con l'eliminazione di porzioni di altre proprietà.

Zona Territoriale Omogenea	P.I. VIGENTE		VARIANTE PARZIALE AL P.I.	
	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto
C1	1619.70	1600.00	810.90	810.90
			568.80	568.80

Punto di variante n° 11

(Riferimento alla richiesta n. 353 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

Descrizione: eliminazione di un lotto libero in z.t.o. B1 (lotto n. 135) con superficie mq 419.30 e capacità edificatoria di mc. 628.95;

Zona Territoriale Omogenea	P.I. VIGENTE		VARIANTE PARZIALE AL P.I.	
	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto
B1	419.30	628.95	---	---

Punto di variante n° 12

(Riferimento alla richiesta n. 211 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

Descrizione: eliminazione di un lotto libero in z.t.o. C1 (lotto n. 329) con superficie mq 985.30 e capacità edificatoria di mc. 985.30 e modifica della destinazione di zona da zto C1 a zto E2.3.

Zona Territoriale Omogenea	P.I. VIGENTE		VARIANTE PARZIALE AL P.I.	
	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto
C1	985.30	985.30	---	---

Contestuale riclassificazione dell'area in z.t.o. F1 a z.t.o. E 2.3.

Punto di variante n° 13

(Riferimento alla richiesta n. 63 - 15 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

Descrizione: eliminazione di un lotto libero in z.t.o. E4 (lotto n. 192) con superficie mq 830.90 e capacità edificatoria di mc. 600.00.

Zona Territoriale Omogenea	P.I. VIGENTE		VARIANTE PARZIALE AL P.I.	
	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto
E4	830.90	600.00	---	---

Punto di variante n° 14

(Riferimento alla richiesta n. 7 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

Descrizione: riduzione della capacità edificatoria del lotto libero edificabile in zto C1 (lotto n. 133) con superficie mq 1490.80 e capacità edificatoria di mc. 2236.20.

Zona Territoriale Omogenea	P.I. VIGENTE		VARIANTE PARZIALE AL P.I.	
	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto
C1	1490.80	2236.20	1490.80	900.00

Punto di variante n° 15

(Riferimento alla richiesta n. 41 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

Descrizione: divisione di un lotto libero in z.t.o. C1 (lotto n. 277) con superficie mq 959.10 e capacità edificatoria di mc. 959.10 in due parti rimanendo inalterati la superficie e il volume complessivo;

Zona Territoriale Omogenea	P.I. VIGENTE		VARIANTE PARZIALE AL P.I.	
	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto
C1	959.10	959.10	574.89	574.89
			384.21	384.21
		TOTALE	959.10	959.10

Punto di variante n° 16

(Riferimento alla richiesta n. 364 delle Manifestazioni di interesse per la formazione del Piano degli Interventi)

Descrizione: riduzione della superficie del lotto libero edificabile in zto C1 (lotto n. 271) con superficie mq 2121.56 e capacità edificatoria di mc. 1600

Zona Territoriale Omogenea	P.I. VIGENTE		VARIANTE PARZIALE AL P.I.	
	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto	Sup. fond Mq	Volume edificabile lotto
C1	2121.56	1600.00	1881.26	1600.00

5. Valutazione idraulica

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

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