

COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi - Variante 1/2016

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

Relazione

VARIANTE 1/2016 – ADOZIONE DCC N. ... DEL ... - APPROVAZIONE DCC. N. ... DEL ...

PROGETTAZIONE
Paolo Furlanetto, urbanista
Matteo Gobbo, pianificatore

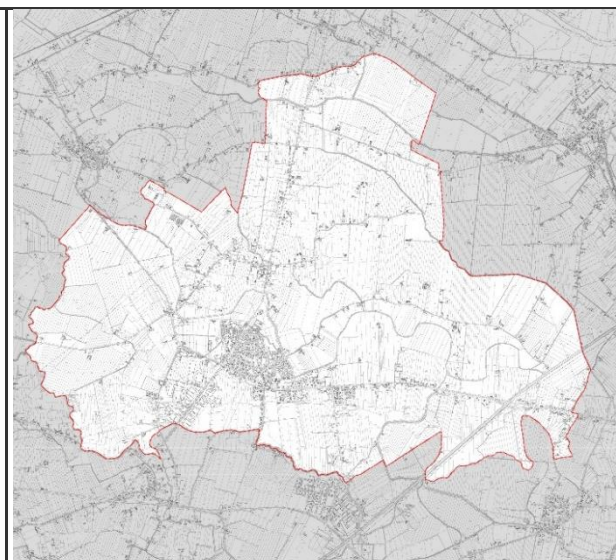
SINDACO
Paola Moro

ASSESSORE URBANISTICA
Chiara Spinato

UFFICIO TECNICO
Stefania Filippi

SEGRETARIO
Pier Paolo Cartisano

Monastier di Treviso, febbraio 2016



COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO
Provincia di Treviso
Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE
PI - Piano degli Interventi
Variante 1/2016

RELAZIONE

SOMMARIO

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	OBIETTIVI DELLA VARIANTE 1/2016 AL PI	pag. 3
3.	CONTENUTI DELLA VARIANTE 1/2016 AL PI	pag. 4
4.	ELENCO DELLE MODIFICHE CONTENUTE NELLA VARIANTE 1/2016 AL PI	pag. 5
5.	ELABORATI DELLA VARIANTE 1/2016 AL PI	pag. 15
6.	PARAMETRI E DIMENSIONAMENTO - SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE	pag. 16
7.	COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA E AMBIENTALE	pag. 17
8.	ALLEGATI ALLA VARIANTE 1/2016 AL PI	pag. 18

1. PREMESSA

La presente Relazione Programmatica relativa alla Variante denominata 1/2016 è parte integrante del Piano degli Interventi del Comune di Monastier di Treviso, ossia della parte operativa del nuovo Piano Regolatore Comunale, costituito da PAT e PI. Rappresenta un'anticipazione del Piano degli Interventi "generale", in corso di redazione, ed è stilata sulla base del vigente PRG che, ai sensi del comma 5bis dell'art.48 della L.R. 23 aprile 2004 n.11, prevede che *a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventi il Piano degli Interventi.*

Il Piano degli Interventi è da intendersi come strumento urbanistico operativo ossia come "processo di piano", il cui costante adeguamento e aggiornamento terrà conto, da un lato, dell'evoluzione della materia urbanistica nel suo complesso, dall'altro, dei fabbisogni e delle necessità, anche periodiche, urgenti e puntuali, che la società civile potrà esprimere.

La Variante 1/2016 è redatta, sulla base degli obiettivi espressi dall'Amministrazione Comunale nel Documento Preliminare al PI, per dar corso a istanze presentate al Comune dalle ditte proprietarie e/o aventi titolo ritenute urgenti e non implicanti incrementi di capacità edificatoria e/o consumo di territorio. Per quanto attiene la procedura prevista dall'art.7 della L.R. 4/2015, la quale prevede la possibilità per i Comuni di accogliere, da parte degli aventi titolo e interesse, istanze per la riclassificazione di aree edificabili per privarne la potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente, allo stato non sono pervenute richieste. Sempre all'art.7, si prevede, comunque, che tale procedura sia annualmente reiterata, entro il 31 gennaio, attraverso la pubblicazione dell'Avviso nelle modalità di cui all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009 n.69.

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Monastier di Treviso è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica in modo completo e coerente. Pertanto tutte le scelte insediative già previste dal PI, comprese eventuali nuove trasformazioni e integrazioni previsionali, coerenti con il PAT, sono da considerarsi già sottoposte a VAS, nei limiti e nelle quantità previsti dal dimensionamento e compresi nella SAT trasformabile. Varianti e modifiche al PI che rientrassero entro tali limiti devono intendersi già valutate ed escluse dall'applicazione della procedura VAS di cui alla D.G.R. 791/2009 e al D.Lgs. 152/2006. Si richiama altresì il Documento Preliminare al Piano degli Interventi predisposto dall'Amministrazione comunale ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004 e adottato con D.G.C. n.117 del 17 dicembre 2014.

La presente Variante 1/2016 al PI è pubblicata prima della sua adozione, così come previsto dall'art.39 del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 di seguito riportato:

Art. 39 Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio

1. Le pubbliche amministrazioni pubblicano:

a) gli atti di governo del territorio, quali, tra gli altri, piani territoriali, piani di coordinamento, piani paesistici, strumenti urbanistici, generali e di attuazione, nonché le loro varianti;

b) per ciascuno degli atti di cui alla lettera a) sono pubblicati, tempestivamente, gli schemi di provvedimento prima che siano portati all'approvazione; le delibere di adozione o approvazione; i relativi allegati tecnici.

2. La documentazione relativa a ciascun procedimento di presentazione e approvazione delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in variante allo strumento urbanistico generale comunque denominato vigente nonché delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in attuazione dello strumento urbanistico generale vigente che comportino premialità edificatorie a fronte dell'impegno dei privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra oneri o della cessione di aree o volumetrie per finalità di pubblico interesse è pubblicata in una sezione apposita nel sito del comune interessato, continuamente aggiornata.

3. La pubblicità degli atti di cui al comma 1, lettera a), è condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi.

4. Restano ferme le discipline di dettaglio previste dalla vigente legislazione statale e regionale.

La presente Variante 1/2016 al PI del Comune di Monastier di Treviso rispetta le procedure previste dagli articoli 17, 18 e 48, comma 5, della L.R. 23 aprile 2004 n.11.

2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE 1/2016 AL PI

Il Documento Programmatico Preliminare al PI, illustrato nel corso del Consiglio Comunale del 17 dicembre 2014 e in successive occasioni d'incontro pubblico e di tavoli tecnici e di concertazione, è l'atto predisposto dal Sindaco in cui sono evidenziati, secondo priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e auspicati della pianificazione. Il Documento Programmatico Preliminare al PI delinea i contenuti e le modalità di formazione del Piano degli Interventi al quale è affidato il compito di specificare e attuare la strategia di trasformazione territoriale definita nel Piano di Assetto del Territorio, conformando la disciplina urbanistica di dettaglio alle direttive, alle prescrizioni e ai vincoli da quest'ultimo stabiliti, all'interno del quadro normativo definito dalla Legge Urbanistica Regionale e dalle normative sovraordinate.

In data 23.12.2014, con prot. n. 12791 è stato pubblicato l'Avviso per la presentazione di proposte che rappresenta l'inizio della fase di concertazione per la formazione del primo PI generale. In relazione a tale fase di apertura al dialogo tra l'Amministrazione precedente e i Cittadini e/o gli aventi titolo, allo stato attuale sono pervenute istanze, richieste, proposte di accordo e di trasformazione di territorio. A seguito di attento esame e valutazione delle stesse, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di accogliere fin da subito le istanze che rivestono carattere di urgenza e che comunque non comportano carico insediativo aggiuntivo, nuova occupazione di suolo agricolo o nuove aree di trasformazione.

Si richiama inoltre l'Avviso ai sensi dell'art.7 della L.R. 4/2015, prot. n. 10942 del 21.10.2015

Si richiama e si riporta quanto previsto dell'art.7 della L.R. 4/2015:

Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili

1. Entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, i comuni pubblicano nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, ai sensi dell'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

2. Il comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ovvero, in assenza del piano di assetto del territorio (PAT), di variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura prevista dai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni.

3. La variante di cui al presente articolo non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE 1/2016 AL PI

Ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n.11, Il Piano degli Interventi provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della LR n. 11/2004;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della LR n. 11/2004;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della LR n. 11/2004;
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della LR n. 11/2004;
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

La Variante 1/2016 al PI, come dimostra la presente Relazione, è sostanzialmente finalizzata a dare corso a una serie di modifiche puntuali, ritenute urgenti, che non comporteranno nuova potenzialità edificatoria o consumo di suolo.

Le fasi di formazione e l'iter di approvazione

Il Piano degli Interventi (PI) è adottato e approvato dal Consiglio comunale.

Entro 8 giorni dall'adozione prende avvio la fase di pubblicazione durante la quale il piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale con la possibilità di formulare delle osservazioni nei successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni successivi al termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio comunale decide nel merito delle stesse e approva il Piano.

Copia del Piano approvato, trasmessa alla Provincia, è depositata presso la sede del Comune e all'interno del sito web per la consultazione.

15 giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune il Piano diventa efficace.

Il Piano degli Interventi ha validità di 5 anni, trascorsi i quali decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, alle nuove infrastrutture e alle aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi o non siano state acquisite al patrimonio pubblico, alle aree sottoposte ai vincoli preordinati all'esproprio.

Di seguito sono riportate le Schede inerenti le aree oggetto di modifica al PI contenenti il richiamo all'istanza presentata e la valutazione tecnica relativa alla modifica richiesta, riferita sia ai contenuti urbanistici sia agli aspetti ambientali, con riferimento al PAT e agli obiettivi del PI.

**4. ELENCO DELLE ISTANZE E SCHEDE DELLE MODIFICHE CONTENUTE
NELLA VARIANTE 1/2015 AL PI**

SCHEDE DELLE ISTANZE ACCOLTE E INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE AL PI

Scheda MODIFICA n. 01

Data: 16/02/2015 – Prot. n. 1710

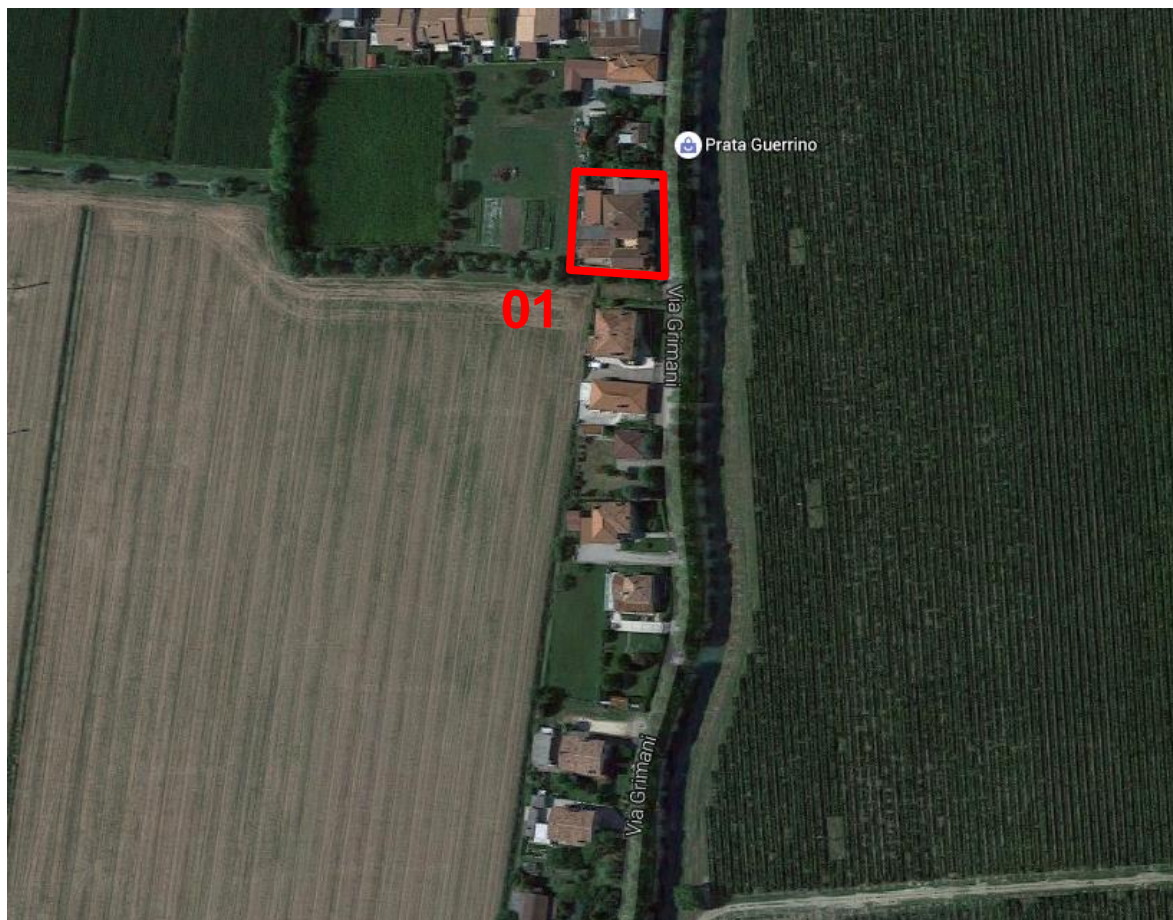
Presentata da:

MARCHESIN Giovanni via Grimani, 28 – Monastier di Treviso

Oggetto della proposta:

Immobile sito in Via Grimani, 28 – Fg. 10, m.n. 98 – Zto E/1

Richiesta di cambio di destinazione d'uso di un immobile localizzato lungo via Grimani, in zona di edificazione diffusa, per il ricavo entro l'immobile esistente, attualmente a uso commerciale, di attività produttive artigianali di carattere non molesto.



Valutazione tecnica e di sostenibilità:

La richiesta può essere positivamente valutata, anche in considerazione del fatto che si tratta del recupero di un edificio all'interno di un'area periurbana, in relazione sia dello stato di fatto sia delle previsioni del PAT. L'immobile è pertanto da sottoporsi a puntuale disciplina di "attività produttiva localizzata in zona impropria", secondo le disposizioni normative fissate dal PI per tali cambi di destinazione d'uso.

Scheda MODIFICA n. 02

Data: 16/02/2015 – Prot. n. 1711

Presentata da:

CARLOMAGNO Matteo via San Carlo, 20 – Cesena
e CAMPAGNOL Rita via Barucchi, 60 – Verona

Oggetto della proposta:

immobile sito in Via Vallio – Foglio 9, m.n. 252 e 251 – Zto E/3

Richiesta di cambio di destinazione d'uso di un fabbricato ritenuto non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo e di suo recupero per funzioni residenziali.



Valutazione tecnica e di sostenibilità:

La richiesta può essere positivamente valutata, quale edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, da disciplinare puntualmente (annesso non più funzionale) previa attestazione di non funzionalità dell'immobile certificata da agronomo o figura professionale equipollente, secondo le disposizioni normative fissate dal PI per tali cambi di destinazione d'uso.

Scheda MODIFICA n. 03

Data: 19/02/2015 – Prot. n. 1887

Presentata da:

TURCHETTO Mattia, Silvia e Brion Antonietta, via Pavani, 25 – Monastier di Treviso

Oggetto della proposta:

immobile sito in via Pavani – Loc. Case Olivotti, Foglio 18, m.n. 171 – Zto E

Richiesta di cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato ritenuto non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo e di suo recupero per funzioni residenziali.



Valutazione tecnica e di sostenibilità:

La richiesta può essere positivamente valutata, quale edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, da disciplinare puntualmente previa attestazione di non funzionalità dell'immobile certificata da agronomo o figura professionale equipollente, secondo le disposizioni normative fissate dal PI per tali cambi di destinazione d'uso

Scheda MODIFICA n. 04

Data: 19/02/2015 – Prot. n. 1889

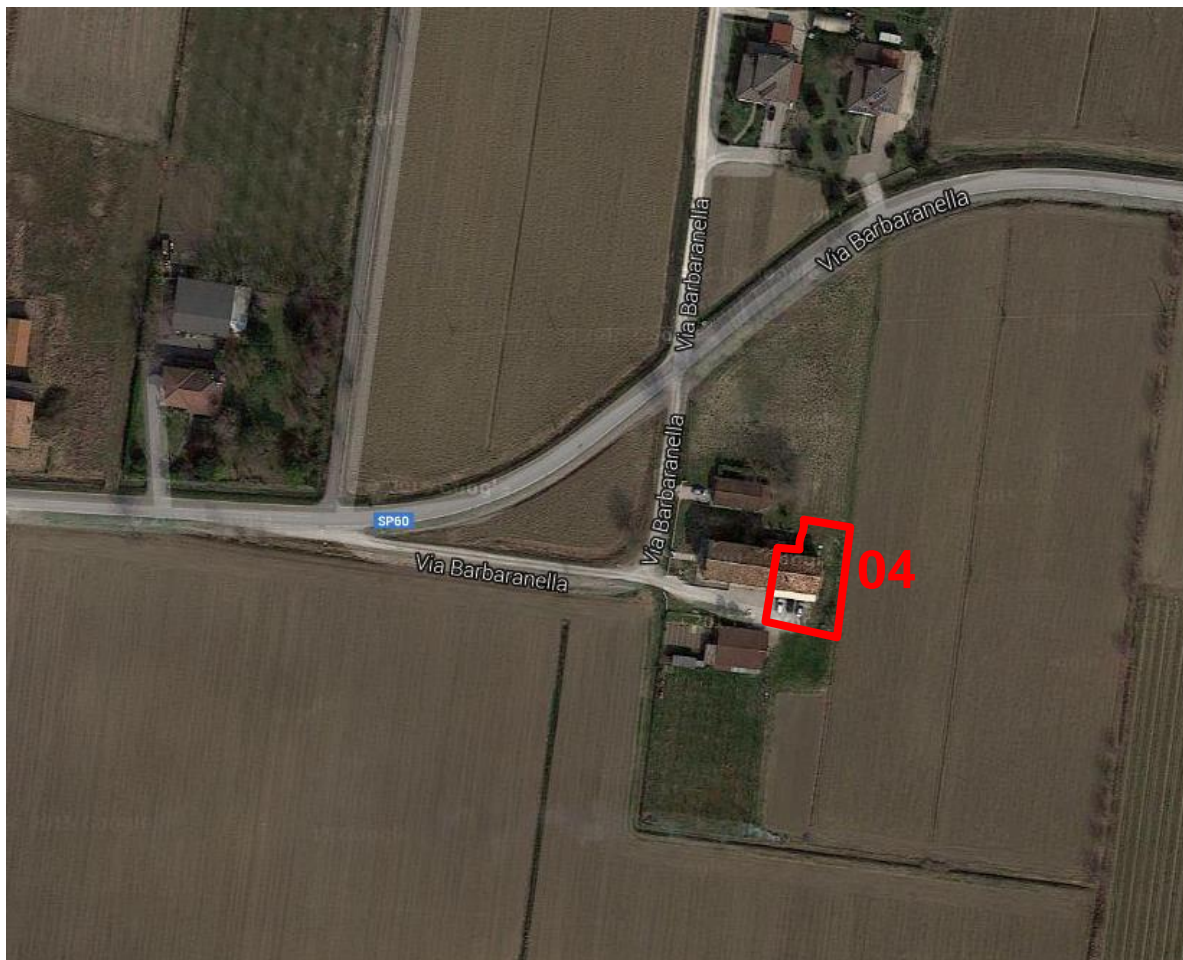
Presentata da:

PIETROBON Roberto via Barbaranella, 36 – Monastier di Treviso

Oggetto della proposta:

immobile sito in via Barbaranella, 36 – Foglio 7, m.n. 190, 225 – Zto E

Richiesta di cambio di destinazione d'uso di una porzione rurale (parte piano terra) di fabbricato ritenuto non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo e di suo recupero per funzioni residenziali. (v. n. 05 e n. 06)



Valutazione tecnica e di sostenibilità:

La richiesta può essere positivamente valutata, quale edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, da disciplinare puntualmente previa attestazione di non funzionalità dell'immobile certificata da agronomo o figura professionale equipollente, secondo le disposizioni normative fissate dal PI per tali cambi di destinazione d'uso.

Gli interventi nelle singole unità immobiliari che costituiscono l'edificio plurifamiliare in linea possono essere attuati anche singolarmente, ma dovranno tener conto della tipologia edilizia e del contesto pertinenziale. Saranno pertanto accompagnati da un elaborato che evidenzia il rispetto dell'unitarietà edilizia tipologica.

Scheda MODIFICA n. 05

Data: 19/02/2015 – Prot. n. 1890

Presentata da:

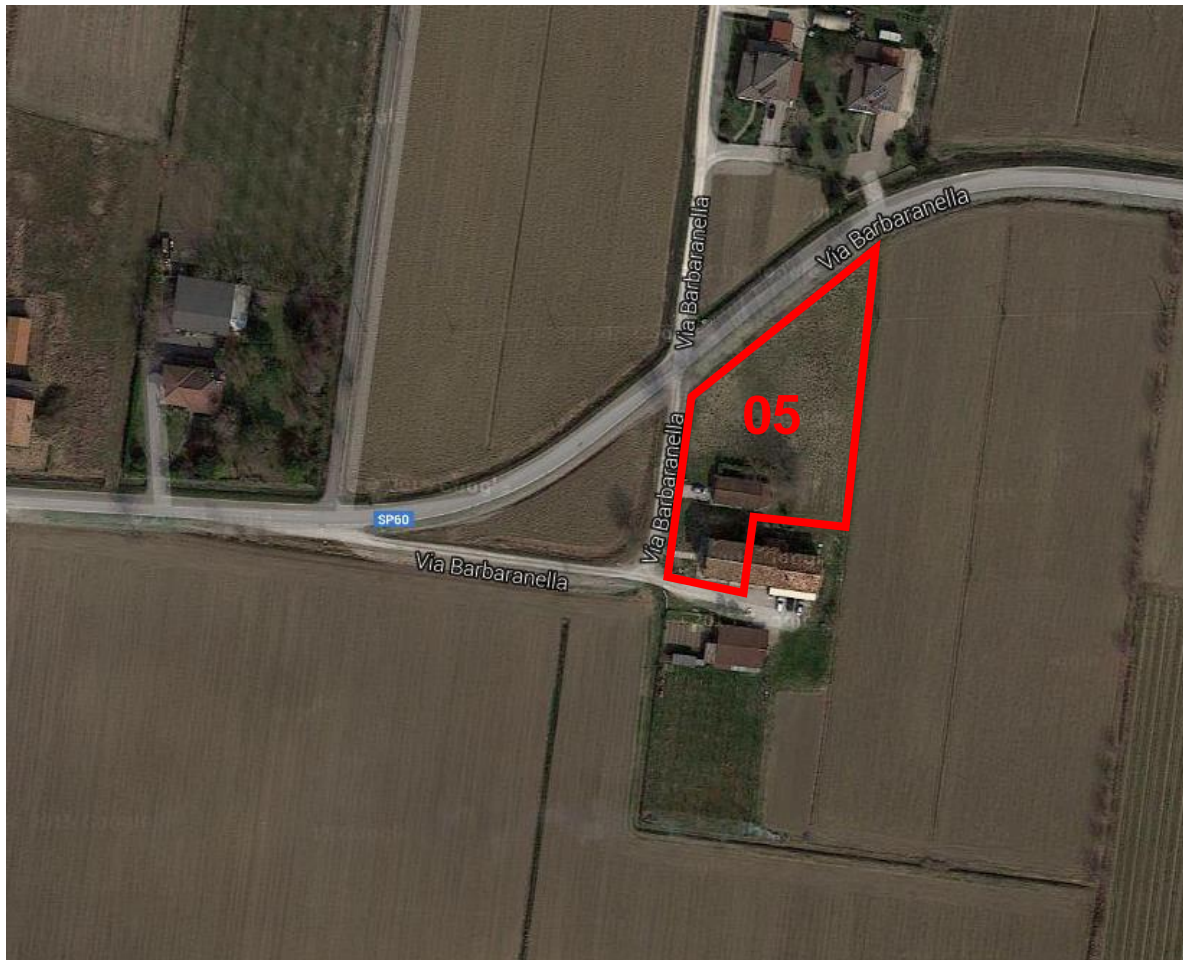
PIETROBON Nicola via Trentin, 15 – Monastier di Treviso

Oggetto della proposta:

immobile sito in via Barbaranella – Foglio 7, m.n. 224, 279, 280 – Zto E

Richiesta di cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato (granaio posto al secondo piano) ritenuto non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo e di suo recupero per funzioni residenziali.

(vedi n. 04 e n. 06)



Valutazione tecnica e di sostenibilità:

La richiesta può essere positivamente valutata, quale edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, da disciplinare puntualmente previa attestazione di non funzionalità dell'immobile certificata da agronomo o figura professionale equipollente, secondo le disposizioni normative fissate dal PI per tali cambi di destinazione d'uso.

Gli interventi nelle singole unità immobiliari che costituiscono l'edificio plurifamiliare in linea possono essere attuati anche singolarmente, ma dovranno tener conto della tipologia edilizia e del contesto pertinenziale. Saranno pertanto accompagnati da un elaborato che evidenzii il rispetto dell'unitarietà edilizia tipologica.

Scheda MODIFICA n. 06

Data: 25/02/2015 – Prot. n. 2095

Presentata da:

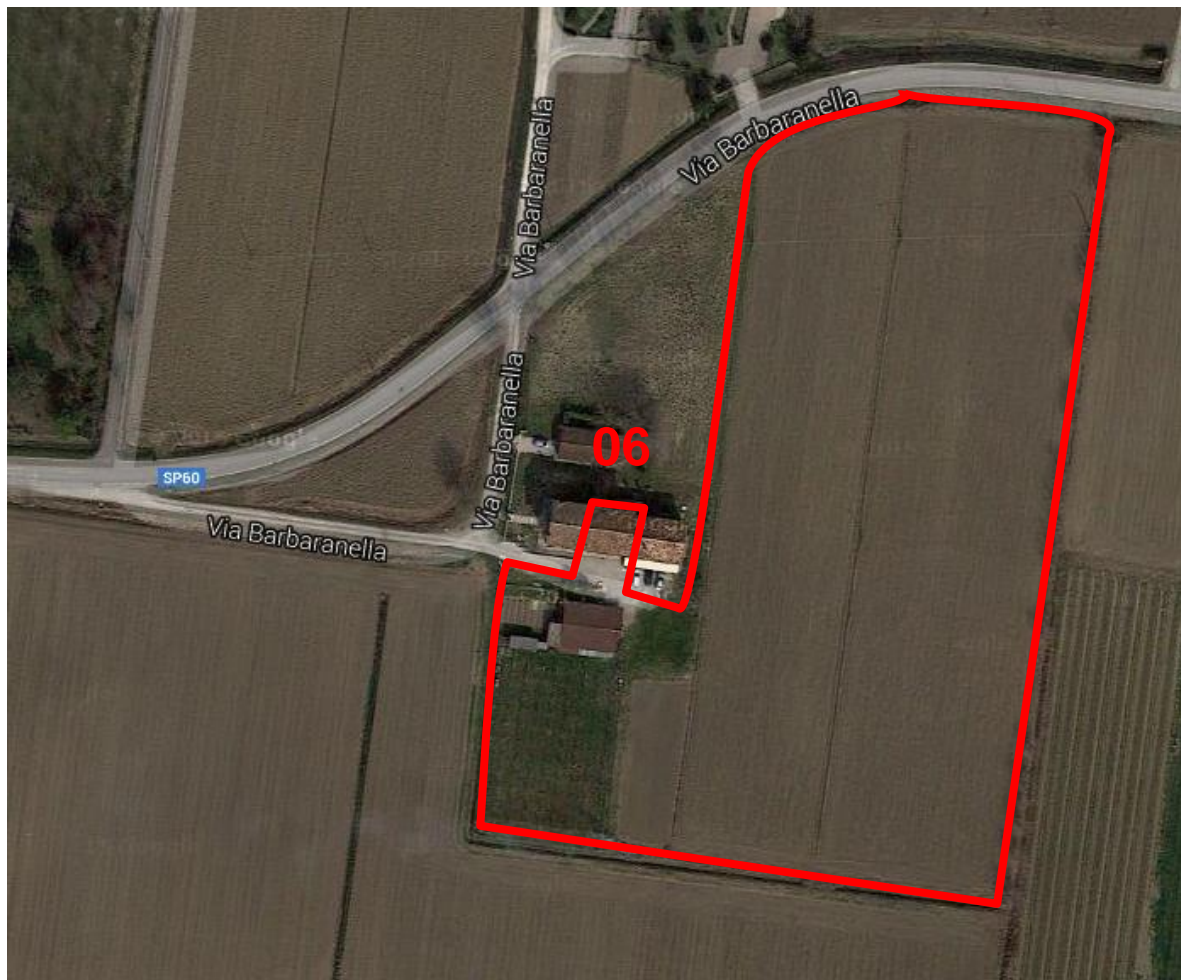
PIETROBON Emilio via Barbaranella – Monastier di Treviso

Oggetto della proposta:

immobile sito in via Barbaranella, Foglio 7, m.n. 138, 220, ecc. – Zto E

Richiesta di cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato (granaio posto al secondo piano) ritenuto non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo e di suo recupero per funzioni residenziali.

(Vedi n. 04 e n. 05)



Valutazione tecnica e di sostenibilità:

La richiesta può essere positivamente valutata, quale edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, da disciplinare puntualmente previa attestazione di non funzionalità dell'immobile certificata da agronomo o figura professionale equipollente, secondo le disposizioni normative fissate dal PI per tali cambi di destinazione d'uso.

Gli interventi nelle singole unità immobiliari che costituiscono l'edificio plurifamiliare in linea possono essere attuati anche singolarmente, ma dovranno tener conto della tipologia edilizia e del contesto pertinenziale. Saranno pertanto accompagnati da un elaborato che evidenzia il rispetto dell'unitarietà edilizia tipologica.

Scheda MODIFICA n. 07

Data: 06/10/2015 – Prot. n. 10371

Presentata da:

TONON Gabriele via Losson, 1 – Pralongo di Monastier di Treviso

Oggetto della proposta:

immobile sito in via Losson, 1 – Foglio 26, m.n. 314 - Zto Fd/43

La richiesta richiama un'istanza di permesso di costruire in zona residenziale C1 adiacente alla fascia di rispetto stradale e a un'area a standard di parcheggio che obbliga al rispetto della distanza e che compromette la fattibilità del nuovo intervento edilizio. Si chiede che l'area Fd/43 a standard di parcheggio pubblico, mai attuata, sia stralciata o che comunque sia ammessa una deroga alla distanza di rispetto del nuovo edificio dall'area pubblica che attualmente ne preclude la realizzazione.



Valutazione tecnica e di sostenibilità:

Dal punto di vista tecnico, tenuto conto dello stato di fatto e del contesto insediativo, l'area a standard di parcheggio pubblico prevista dal previgente PRG, peraltro mai acquisita al patrimonio comunale, risulta previsione non più coerente e necessaria.

Si reputa quindi ammissibile lo stralcio della Zto Fd/43, d'altra parte di modeste dimensioni, e la sua riclassificazione quale Zto C1/8. L'aumento della superficie fondiaria non comporterà un incremento della capacità edificatoria della Zto.

Scheda MODIFICA n. 08-09

Data: 20/02/2015 – Prot. n. 1913 e 28/02/2015 – Prot. n. 1943

Presentata da:

LATINO Giuseppe via Aquileia, 11 – Sacile (PN)

FATTORI Pierfilippo via Luigia Codemo, 1 – Treviso

VENDRAME Paolo, Via Cal Di Prade, 3/b – Vazzola (TV)

Oggetto della proposta:

immobile sito in via Brusoni – Foglio 8, m.n. 143, 1144 – Zto A – Foglio 8, m.n. 71, 59 (parte)

Si richiede il mantenimento della superficie edificabile e la modifica dell'attuale norma di PRG, ossia della Scheda d'intervento dell'Isolato VI, Ambito Via Emilia Zto A di Fornaci, in modo da poter realizzare le opere ammesse dal piano non più in forma unitaria ma in base agli immobili di proprietà. Si richiede pertanto che siano precisate puntualmente le quantità edificatorie spettanti alle singole Ditte proprietarie senza il ricorso al PUA unitario.



Valutazione tecnica e di sostenibilità:

Le zone ricadenti nei centri e nuclei storici del Comune di Monastier di Treviso, ossia Fornaci e Chiesa Vecchia, sono già disciplinate dal previgente PRG con specifica disciplina particolareggiata. In attesa di una revisione completa della norma che troverà attuazione nel PI "generale", in corso di redazione, si ritiene d'intervenire fin da subito mediante apposita disposizione di dettaglio riferita alle singole UMI che compongono l'isolato oggetto di modifica al fine di consentire alle Ditte proprietarie di dar corso agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti di dimensionamento già ammessi dal vigente Piano.

Scheda MODIFICA n. 10

Data: 11/12/2015 – Prot. n. 13047

Integrazione Data: 03/02/2016 – Prot. n. 1268

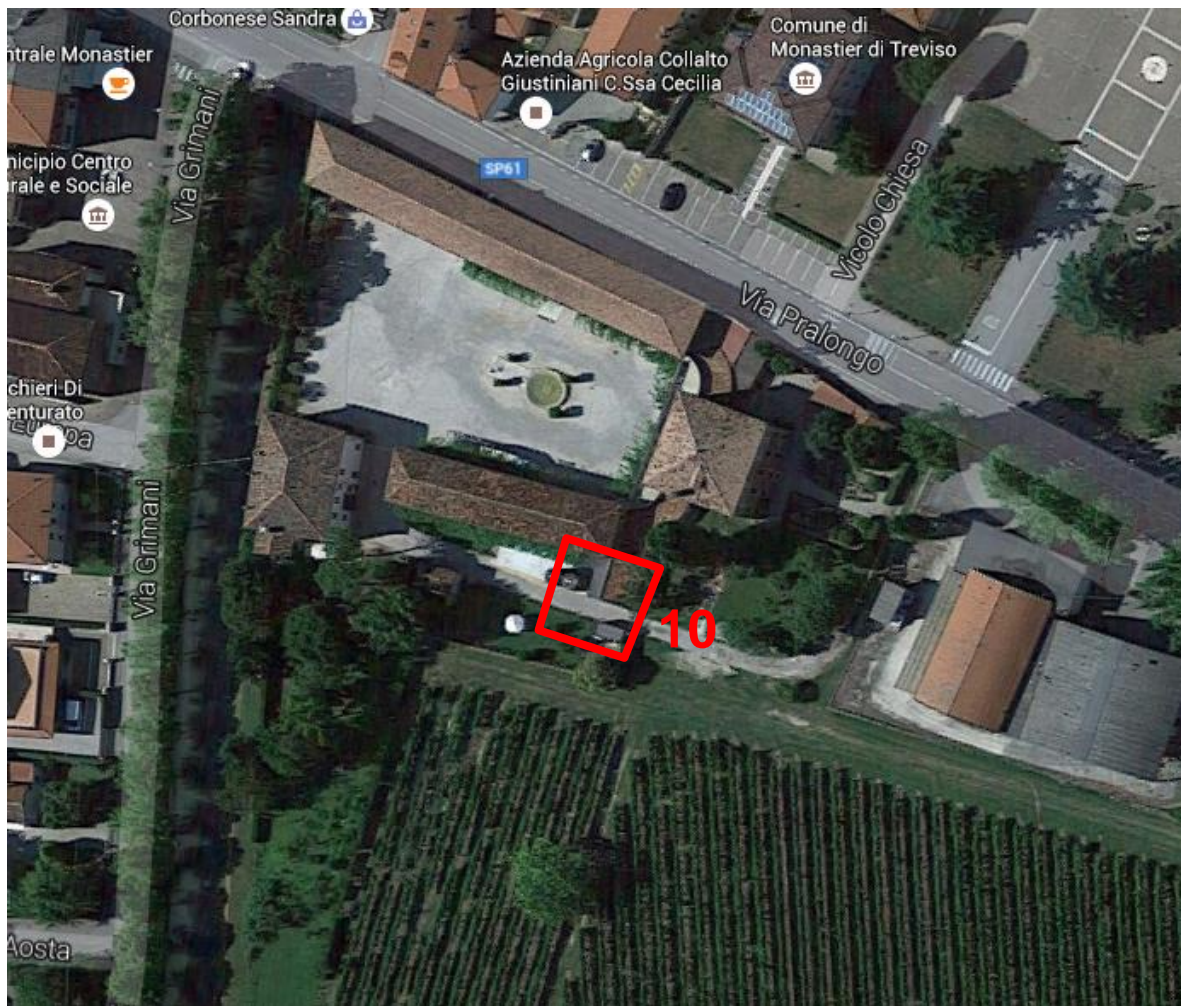
Presentata da:

Azienda Agricola Collalto Giustiniani – via Pralongo, 2 – Monastier di Treviso

Oggetto della proposta:

immobile sito in via Pralongo, 2 - nel Centro urbano – Foglio 13 m.n. 514, 414 - Zto E – verde privato – edifici sottoposti a grado di protezione

Si richiede di poter realizzare un nuovo corpo di fabbrica nel lato sud-est del complesso dell'azienda agricola Collalto Giustiniani di superficie di mq 70 e altezza massima ml 4,50 (misurata al colmo) scopo adeguamento degli impianti aziendali. Si richiede al contempo l'aggiornamento dello stato di fatto, compresa la verifica puntuale dei gradi di protezione assegnati dal Piano al complesso architettonico costituito dal corpo centrale della villa e dalle barchesse e dalle altre adiacenze realizzate anche in epoche successive.



Valutazione tecnica e di sostenibilità:

Vista la situazione reale dello stato di fatto e tenuto conto delle caratteristiche architettoniche e funzionali dell'insieme e delle singole parti che compongono il complesso immobiliare, ricadente all'interno del Centro Storico di Fornaci ma non perimetrato entro la Zto A del previgente PRG, si ritiene opportuno apportare l'adeguamento al Piano.

L'area di pertinenza del complesso architettonico e produttivo è da riclassificarsi come Zto A, in conformità con l'insediamento storico, così come si ritengono da puntualizzarsi i gradi di protezione delle singole parti, coerentemente con i caratteri architettonici, tipologici e paesaggistici.

In tale contesto è altresì da ricomprendere la possibilità di adeguare gli impianti dell'attività produttiva dell'azienda agricola mediante il recupero di parti degradate e/o incoerenti, compreso l'ampliamento, da realizzare in aderenza al corpo sud-est, entro una "sagoma di massimo inviluppo", nonché la possibilità di sistemare i percorsi carrabili di servizio all'attività esistente.

Riepilogo sintetico delle istanze presentate, come riportato nelle schede con evidenziate le aree oggetto di richiesta si modifica.

SCHEDE DELLE ISTANZE/MODIFICHE

Modifica n.	Superficie territoriale/fondiarìa mq		Volume mc		ZTO	Note
	aumento	riduzione	aumento	riduzione		
01. MARCHESIN Giovanni	-	-	-	-	E/1	Disciplina puntuale di edificio con attività produttiva in zona impropria per recupero volumi esistenti e cambio di destinazione d'uso.
02. CARLOMAGNO Matteo	-	-	-	-	E/3	Recupero di edificio non più funzionale al fondo agricolo.
03. TURCHETTO Mattia, Silvia e BRION Antonietta	-	-	-	-	E/1	Recupero di porzione di edificio non più funzionale al fondo agricolo.
04. PIETROBON Roberto	-	-	-	-	E/1	Recupero di porzione di edificio non più funzionale al fondo agricolo.
05. PIETROBON Nicola	-	-	-	-	E/1	Recupero di porzione di edificio non più funzionale al fondo agricolo.
06 PIETROBON Emilio	-	-	-	-	E/1	Recupero di porzione di edificio non più funzionale al fondo agricolo.
07 TONON Gabriele	-	-	-	-	C1/8	Riclassificazione di zona da Zto Fd/43 a Zto C1/8 senza incremento di edificabilità.
08.-09. LATINO Giuseppe FATTORI Pierfilippo e VENDRAME Paolo	-	-	-	900	A – Isolato VI	Modifica UMI variante particolareggiata centro storico.
10 Az. Agricola COLLALTO GIUSTINIANI	-	-	250	-	A – UMI VII	Adeguamento ambito nuova Zto A, individuazione UMI con sagoma limite.
TOTALE	-	-	+250 mc	- 900 mc		

5. ELABORATI DELLA VARIANTE 1/2016 AL PI

La presente variante 1/2016 al PI è formata dai seguenti elaborati:

- a) relazione**, che indica gli obiettivi e i contenuti della variante, con l'individuazione delle aree oggetto di modifica.
- b) elaborati grafici**: estratto Tavole alla scala 1:2.000 e 1:1.000, con l'individuazione delle aree oggetto di variante.
- c) elaborati normativi**: estratto NTO – articoli emendati e di nuova previsione; estratto Repertorio Normativo - schede puntuali: Edifici non più funzionali al fondo agricolo – Attività produttive in zona impropria.

In sede di approvazione della Variante 1/2016 al PI saranno restituiti, in modo integrale e completo, tutti gli elaborati del Piano ovvero ricompresi nel PI "generale" in corso di redazione.

La presente Variante 1/2016 al PI, come specificato dalla Relazione, non comporta alcun incremento di capacità edificatoria e/o nuovo consumo di suolo rispetto al PRG previgente; introduce modifiche puntuali di cambio d'uso di immobili esistenti, di cambi d'uso di porzioni di aree già edificate e di cui si conferma la vigente capacità edificatoria e di altre specifiche disposizioni relative agli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e alle attività produttive isolate e in zona impropria. Non essendovi carichi insediativi aggiuntivi né introduzione di nuove aree edificabili e trasformabili la presente Variante al PI è accompagnata dall'apposita asseverazione idraulica e dalla dichiarazione di non incidenza ambientale, così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia.

6. PARAMETRI E DIMENSIONAMENTO – SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE

Il dimensionamento del PI

Come si può desumere dai dati contenuti nelle modifiche costituenti la presente Variante 1/2016 al PI, non vi sono incrementi di carico insediativo, ma puntualizzazioni grafiche e normative che non influenzano né alterano la capacità edificatoria del Piano vigente e che sono in linea con il dimensionamento del PAT e della SAT trasformabile.

Solo a fini di confronto si richiama quanto previsto dal PAT relativamente alla SAU trasformabile.

La SAU trasformabile

Il PAT determina la percentuale di superficie agricola trasformabile (SAT) in zone diverse da quella agricola.

Superficie Agricola Utilizzata (SAU) comunale rilevata al 2007: 2.216.528,62 Ha.

Superficie Territoriale Comunale (STC): 2.543.793,89 Ha.

STC al netto di corsi d'acqua e bacini idrici: 2.532.728,8 Ha.

Rapporto SAU / STC = 0,8752 > 0,6130.

Zona agricola massima trasformabile SAT = 22.165.286,2 x 1,3% = 288.148,7 mq.

In considerazione delle specificità territoriali del Comune di Monastier di Treviso quale "Polo di rango intercomunale", ai sensi di quanto previsto dall'atto d'indirizzo di cui all'art.50, comma 1, lett. c) – SAU, si prevede l'incremento del 10% della superficie agricola massima trasformabile in zone diverse da quella agricola che si configura quindi in ulteriori 28.816 mq.

Non costituiscono consumo di SAU, e pertanto non rientrano nel parametro dimensionale previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla D.G.R. n.3178 dell'8.10.2004 e successive modifiche e integrazioni e riferito alla cartografia d'individuazione della SAU esistente, le aree già comprese nel previgente PRG. Sono altresì escluse dalla SAT le aree che il PI indica per gli interventi di rigenerazione ecologica e di rinaturalizzazione, in quanto mantengono di fatto la destinazione di zona agricola.

Totale superficie trasformabile = 316.964 mq

7. COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA, SISMICA E AMBIENTALE

Valutazione di compatibilità idraulica

Le aree oggetto di Variante 1/2016 al PI, come dimostrato, giacché non alterano in modo significativo la loro capacità edificatoria e trasformabilità, non necessitano di essere sottoposte al procedimento preliminare di valutazione di compatibilità idraulica, "al fine di consentire una più efficace prevenzione dei dissesti idraulici e idrogeologici".

Purtuttavia, ai fini della corretta formazione del procedimento amministrativo legato allo strumento urbanistico, per la presente Variante al PI la valutazione è sostituita da apposita asseverazione allegata alla variante stessa.

Si richiamano gli elaborati inerenti la compatibilità idraulica, redatti in occasione del PAT, ai sensi e per gli effetti delle D.G.R. n.3637 del 13.12.2002, D.G.R. n.1322 del 10.05.2006 e D.G.R. n.2948 del 06.10.2009.

Si richiama, in particolare, l'articolo 38 – TUTELA DAL RISCHIO IDRAULICO delle NT del PAT.

Valutazione di incidenza

Si richiama l'elaborato della procedura di incidenza, redatto ai sensi della Direttiva 92/43/CEE, della Direttiva 2009/147/CEE, del D.P.R. 8 settembre 1997 n.357, del D.M. 3 aprile 2000 e della D.G.R.V. 19 dicembre 2014 n. 2299, redatto in occasione del PAT.

La relazione di Valutazione di incidenza è finalizzata a verificare se, in base alle modalità di attuazione di un piano, un progetto o un intervento, sussistano incidenze significative negative dirette o indirette sui siti della Rete Natura 2000 e, in particolare, sugli habitat e sulle specie che sono oggetto di tutela secondo la citata Direttiva 92/43/CEE e la Direttiva 79/409/CEE.

La valutazione qui formulata ha seguito le procedure e le modalità operative indicate nell'Allegato A della D.G.R. n.2299 del 19 dicembre 2014 e si struttura in modo da rispondere alle finalità previste dalla norma. Dal documento redatto si evince che la valutazione delle incidenze derivanti dalla presente variante di piano è da considerarsi non necessaria in quanto, per i Siti Natura 2000, non sono riscontrabili interferenze con eventuali fenomeni emissivi legati alle nuove azioni di Piano. Per la presente Variante 1/2016 al PI è stata pertanto formulata una dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di incidenza ai sensi della D.G.R. n.2299 del 19 dicembre 2014.

8. GLI ALLEGATI ALLA VARIANTE 1/2016 AL PI

ALLEGATI - Tavole con individuazione delle aree di modifica (ESTRATTI);

ALLEGATI - Norme Tecniche d'Attuazione - Articolo oggetto di modifica (ESTRATTI);

ALLEGATI - Repertorio normativo (ESTRATTI): Scheda edificio non più funzionale al fondo agricolo – Scheda attività produttiva in zona impropria.

Altri allegati alla variante al PI:

- Asseverazione idraulica;
- Dichiarazione di non incidenza (VInCA).

* * *

**ALLEGATI - Tavole con individuazione delle aree di modifica
(ESTRATTI)**

**ALLEGATI - Norme Tecniche Operative (NTO) articolo oggetto di modifica
(ESTRATTI)**

ESTRATTO NTO – Nda PRG VIGENTE (ESTRATTO)

In verde le parti introdotte

Art.4.11. - ATTIVITA' PRODUTTIVE CONFERMATE ART. 30 LR 61/1985 e lettera i) art. 17 LR 11/2004

Il P.R.G. individua, con apposita simbologia, assoggettando a Scheda Normativa specifica, le attività produttive confermate ai sensi dell'articolo 30 della LR 61/1985 e della lettera i) dell'articolo 17 della LR 11/2004.

Si applicano le disposizioni contenute nella SCHEDA che prevalgono sulle norme generali di zona (Allegato 5).

Gli edifici di cui al presente articolo dovranno essere compatibili con le relative norme igieniche.

Art. 4.16bis - EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO AGRICOLO

Il PRG individua, con apposita grafia, gli edifici non più funzionali al fondo agricolo per i quali è ammesso il cambio di destinazione d'uso nei limiti e nelle prescrizioni contenute nelle SCHEDE di progetto allegate alle presenti Nda.

Il recupero dei fabbricati deve avvenire nel rispetto della tipologia rurale locale e delle caratteristiche peculiari del fabbricato esistente, secondo le norme di cui al precedente articolo 4.12.

Tale recupero dovrà avvenire secondo le prescrizioni contenute nella SCHEDA di progetto.

Dovrà essere istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non alienazione e la non locazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo, di cui al presente articolo, comporta il divieto di nuovi annessi rustici, riferiti all'azienda agricola stessa.

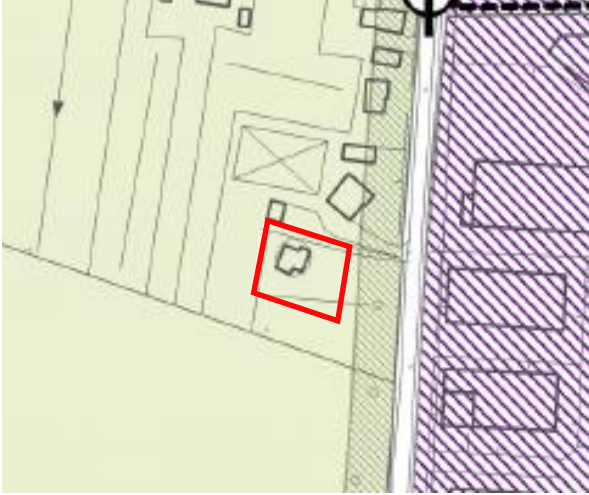

In ogni caso il cambio d'uso ed il recupero dei volumi potranno avvenire a seguito di presentazione di un progetto esteso all'intero ambito, da sottoporre a concessione edilizia, previa verifica della legittimità dei volumi stessi.

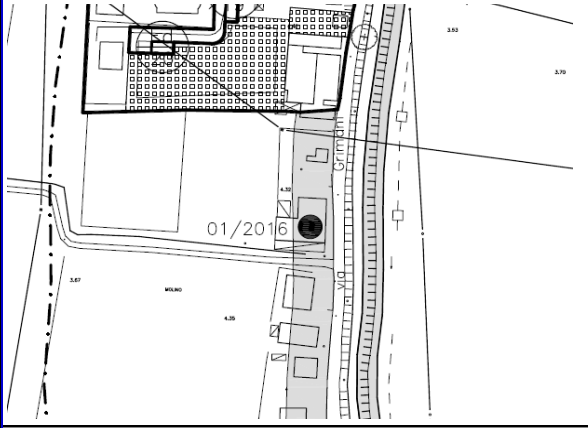

Nella SCHEDA di progetto degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo sono indicate tutte le altre condizioni per il loro recupero.

Gli edifici di cui al presente articolo dovranno essere compatibili con le relative norme igieniche.

Sono altresì individuati nelle tavole di PI (PRG vigente) anche alcuni edifici classificati *non più funzionali al fondo agricolo*, già in parte riconvertiti e destinati ad usi residenziali e non assoggettati a specifica SCHEDA di progetto.

**ALLEGATI - Repertorio Normativo
(ESTRATTI)**
Scheda edificio non più funzionale al fondo agricolo
Scheda attività produttiva in zona impropria

Rif. Scheda n° 01/2016		EDIFICIO NON PIU' FUNZIONALE AL FONDO AGRICOLO	
DITTA: CARLOMAGNO Matteo e CAMPAGNOL Rita		Indirizzo: via Vallio	
ZTO: E/3	ATO: A 1	Rif. catasto: Fg. 9	Mappale n. 252
			
estratto PI - 1:5.000		estratto ortofoto	
FABBRICATO INTERESSATO ALLA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO: da ANNESSO RUSTICO a RESIDENZIALE			
DATI DIMENSIONALI - STATO DI FATTO			
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO NON FUNZIONALE		mq	276
VOLUME NON FUNZIONALE		mc	794
SUPERFICIE AREA FONDIARIA DI PERTINENZA		mq	4.595
DATI DIMENSIONALI - PROGETTO			
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO		mq	276
VOLUME		mc	794
SUPERFICIE AREA FONDIARIA DI PERTINENZA		mq	4.595
PRESCRIZIONI:			
<p>Nella progettazione dell'intervento di recupero/riconversione, si dovranno prediligere soluzioni a basso impatto ambientale. Il cambio d'uso è riferito al fabbricato esistente alla data di adozione della Variante 01/2016 al Piano degli interventi.</p>			
OPERE COMPENSATIVE / PEREQUATIVE:			
<p>Ai sensi della D.G.C. n. del</p>			
<p>ALLEGATO - DICHIARAZIONE DI NON FUNZIONALITA' (relazione agronomica di non funzionalità a firma di tecnico competente)</p>			

Rif. Scheda n°	01/2016	ATTIVITA' PRODUTTIVA ISOLATA E IN ZONA IMPROPRIA		
Denominazione	MARCHESIN Giovanni			
Indirizzo	via Grimani, 28			
Attività	artigianale non molesta			
ZTO	E1			
				
estratto PI - 1:2.000		estratto ortofoto		
Catasto terreni	Foglio n.	10	Mappali n.	98
Valutazione della Compatibilità				
		compatibile	compatibile a condizione	non compatibile
in riferimento alla zona			x	
in riferimento al tipo di attività			x	
in relazione alle eventuale emissioni prodotte			x	
in relazione al traffico indotto			x	
altre (specificare)				
Dati dimensionali				
			stato di fatto	progetto
superficie fondiaria		mq	970	970
superficie coperta (artigianale/commerciale)		mq	382	382
superficie scoperta	di cui a verde	mq	0	0
	di cui a parcheggio	mq	150	150
altezza		ml	esistente	esistente
distacchi e distanze	dalla zto	ml	-	-
	dai confini	ml	-	-
	dalle strade	ml	-	-
	dagli edifici	ml	-	-
Opere compensative/perequative				
Dato l'intervento di recupero e riconversione parziale del fabbricato esistente, non sono previste opere mitigative e compensative.				
Direttive e Prescrizioni				
Non è previsto alcun ampliamento ma unicamente il recupero delle superfici e dei volumi esistenti e legittimi e il cambio di destinazione d'uso da commerciale ad artigianale. Il progetto dovrà essere accompagnato da un elaborato specifico riguardante l'area pertinenziale, i parcheggi e l'eventuale adeguamento degli accessi carrabili. È consentita l'apertura di un punto vendita della propria produzione.				