



# PAT 2022 COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

Piano di Assetto del Territorio (PAT) - Variante n. 2  
Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

## Relazione tecnica

ottobre 2022

Elaborato 2



**Piano di Assetto del Territorio – Variante n. 2**  
**Piano Regolatore Comunale Legge Regionale n. 11 del 2004**

# **RELAZIONE TECNICA**



**Il Sindaco**  
Marianella TORMENA

**Il Segretario Comunale**  
Dott.ssa Antonella VIVIANI

**Ufficio Urbanistica**  
Dott. Massimo ZORZETTO  
Dott.ssa Elena DE BORTOLI

**GRUPPO DI LAVORO**



**Progettisti**  
Urbanista Raffaele GEROMETTA  
Urbanista Fabio VANIN

**Contributi specialistici**  
Ingegnere Elettra LOWENTHAL  
Ingegnere Lino POLLASTRI  
Urbanista Ivan SIGNORILE

MATE Engineering  
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)  
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714  
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)  
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000  
e-mail: mateng@mateng.it



<b>1. SINTESI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE .....</b>	<b>6</b>
1.2 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) .....	6
1.2 Il Piano degli Interventi (PI) e le sue varianti .....	8
<b>2. LE PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI TERRITORIALI E GENERALE .....</b>	<b>10</b>
3.1 L'oggetto della Variante e i condizionamenti della Pianificazione urbanistica e territoriale .....	10
3.2 L'individuazione del complesso di archeologia industriale nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Treviso .....	11
3.3 La disciplina di tutela stabilita dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente .....	17
3.4 Le previsioni del vecchio PIRUEA .....	24
3.5 Le previsioni del Piano degli Interventi (PI) vigente .....	28
<b>3. LA VARIANTE N. 2 AL PAT .....</b>	<b>30</b>
3.1 Gli obiettivi e gli elaborati della Variante al PAT .....	30
3.2 Gli esiti delle attività di concertazione e partecipazione .....	32
3.3 I contenuti della Variante: modifica puntuale alle Norme Tecniche del PAT .....	34
3.4 La procedura semplificata della Variante n. 2 al PAT .....	36

## 1. SINTESI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

---

Si ricostruisce la cronologia della strumentazione urbanistica, che ha comportato la completa revisione del Piano Regolatore Generale (PRG) e l'elaborazione del nuovo Piano Regolatore Comunale (PRC) di Crocetta del Montello, articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

### 1.2 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)

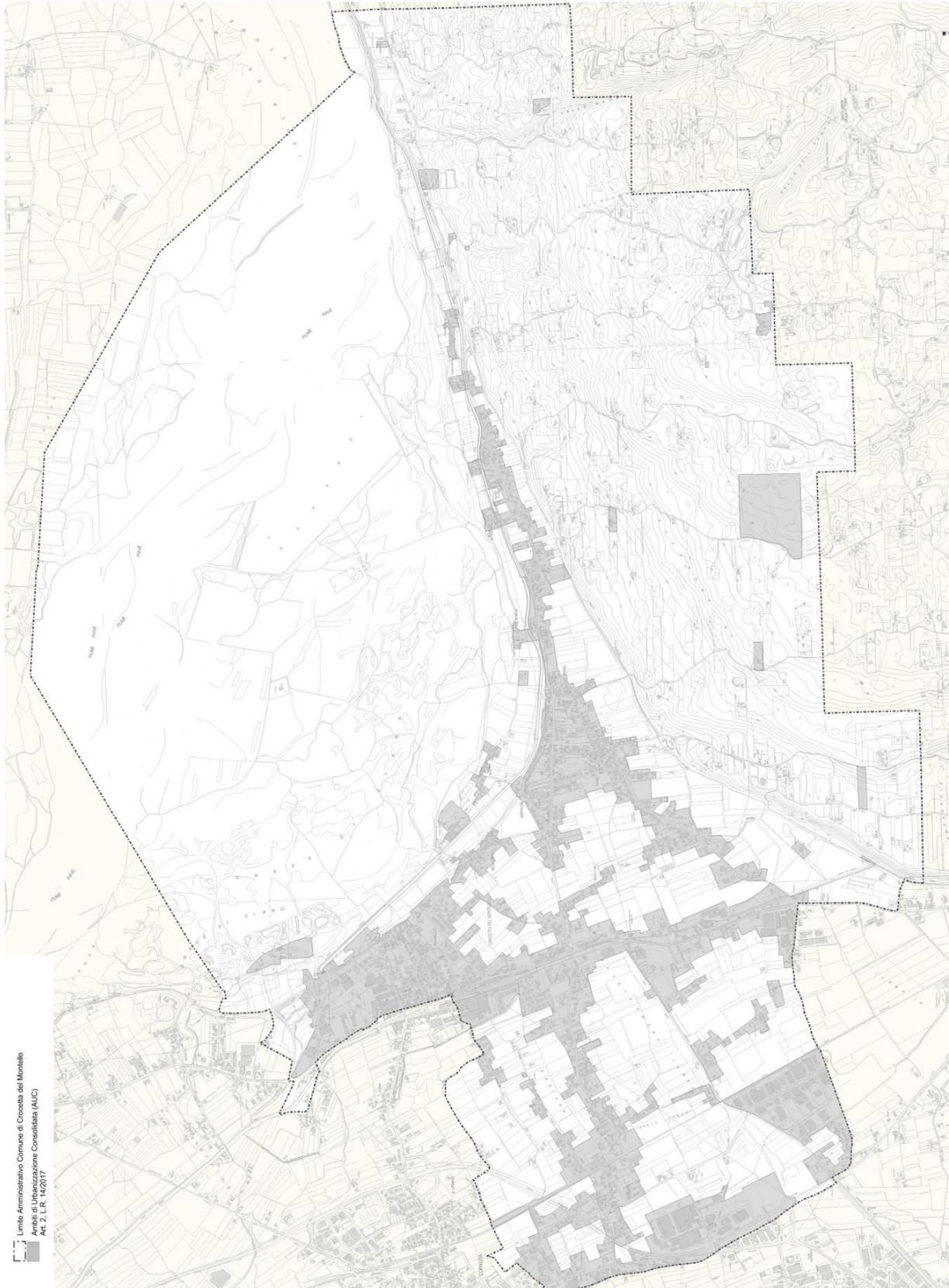
---

Il Comune di Crocetta del Montello, in copianificazione con la Provincia di Treviso e la Regione Veneto, ha elaborato il **Piano di Assetto del Territorio (PAT)**, successivamente adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale (DCC) n. 38 del 25 ottobre 2011.

In data 31/01/2014, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale 11/2004, si è riunita presso l'Ufficio Urbanistica della provincia di Treviso la conferenza di servizi che ha approvato il Piano di Assetto del Territorio del comune di Crocetta del Montello.

Con Delibera di Giunta Provinciale (DGP) n. 85 del 10 marzo 2014 è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15, comma 6, LR n. 11/2004, l'approvazione del PAT a seguito degli esiti della conferenza dei servizi del 31/01/2014, la delibera pubblicata sul BUR della Regione Veneto e quindi il PAT è diventato efficace dopo 15 giorni.

La **Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT)** del Comune di Crocetta del Montello, denominata "Variante di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo" ed approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale (DCC) n. 9 del 1 aprile 2020, individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione della deliberazione della Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018, sostituendo pertanto il valore della Superficie Agricola Trasformabile (SAT) stabilito dal PAT.



VARIANTE 1 PAT | Estratto Ambiti di urbanizzazione consolidata

## 1.2 Il Piano degli Interventi (PI) e le sue varianti

---

A seguito dell'approvazione del PAT il vigente PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT.

Successivamente, l'Amministrazione Comunale ha provveduto all'elaborazione del **primo Piano degli Interventi (PI)**, adottato dal Consiglio Comunale il 19 gennaio 2016 (DCC n. 3 del 19/01/2016) ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 6 maggio 2016.

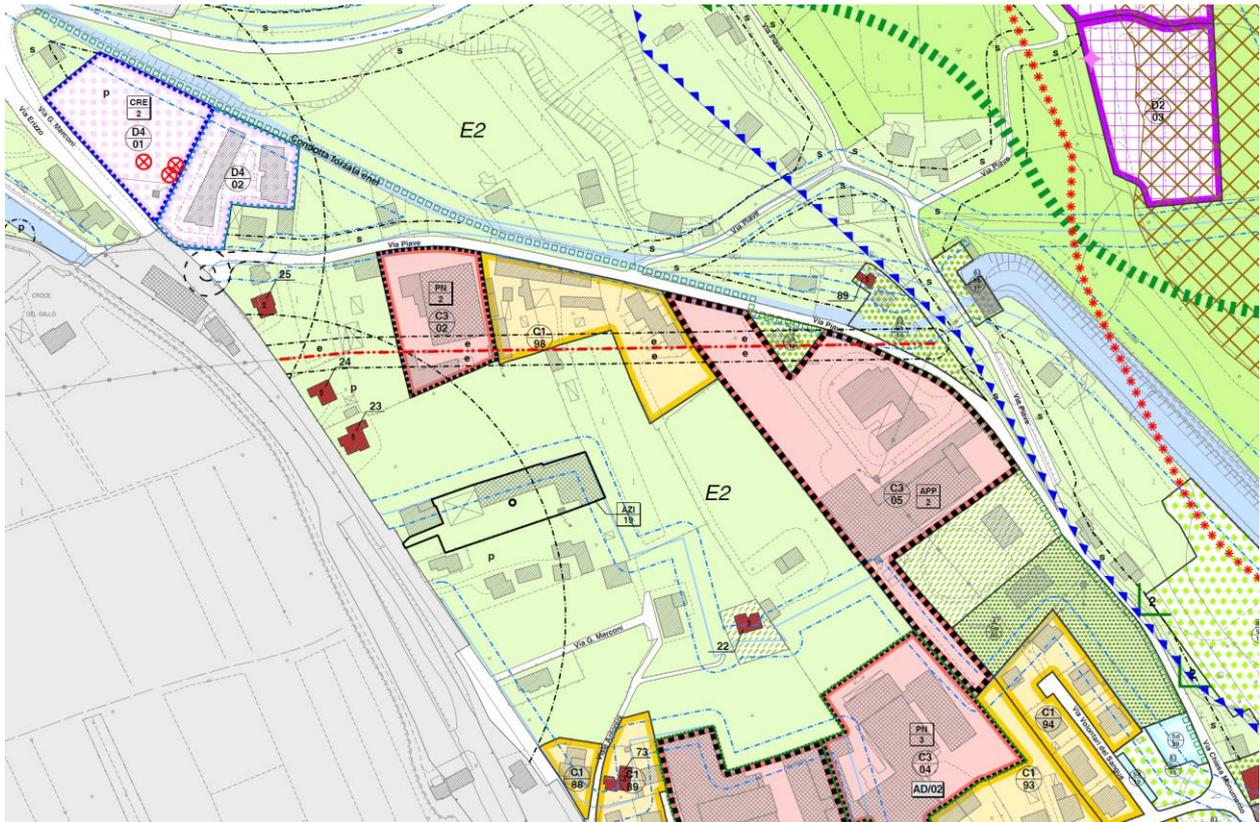
Negli anni seguenti sono state apportate una serie di Varianti riguardanti alcuni ambiti, temi o progetti di particolare rilevanza per il territorio comunale.

La **Variante n. 1 al PI**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 18 giugno 2018, ha interessato alcune modifiche puntuali riguardanti la riclassificazione urbanistica di alcune aree e/o edifici.

La **Variante n. 2 al PI**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 19 marzo 2019, ha reso coerente il nuovo Piano degli Interventi (PI) con le disposizioni della Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto".

La **Variante n. 3 al PI**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 29 aprile 2021, ha adeguato il Piano degli Interventi (PI) alle disposizioni della Legge Regionale n. 14 del 6 giugno 2017, riguardante il contenimento del consumo di suolo, la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio, ha recepito il regolamento edilizio tipo nazionale/regionale e introdotto alcune modifiche puntuali a edifici e aree.

La **Variante n. 4 al PI** è stata avviata lo scorso 26 aprile 2022 con la presentazione in Consiglio Comunale del Documento del Sindaco. La Variante tratta alcuni nuovi argomenti quali l'adeguamento alla nuova Legge regionale n. 14/2019 sui crediti edilizi da rinaturalizzazione, il recepimento del Piano antenne, la rivisitazione del Piano di recupero di Caodevilla e la verifica delle previsioni urbanistiche non attuate del Piano vigente.



PI | Estratto Tavola Zonizzazione Crocetta Nord

## 2. LE PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI TERRITORIALI E GENERALE

### 3.1 L'oggetto della Variante e i condizionamenti della Pianificazione urbanistica e territoriale

La Variante al PAT interessa la modifica normativa di due articoli delle Norme Tecniche del PAT (in particolare il comma 14 dell'articolo 8 e il comma 21 dell'articolo 10) riguardanti in particolare il contesto figurativo del complesso di archeologia industriale delle ex fornaci "Tre Camini" e la relativa pertinenza scoperta da tutelare. Secondo quanto stabilito dalle direttive del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Treviso (articolo 49, comma 2, lett. d) delle Norme Tecniche del PTCP), tale modifica si rende necessaria per poter riconsiderare eventuali aree edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale, anche mediante il ricorso agli istituti giuridici della perequazione urbanistica e/o dei crediti edilizi. La modifica si rende necessaria a seguito di un'istanza presentata dalla ditta proprietaria finalizzata a proporre un intervento di riqualificazione dell'intero compendio immobiliare.



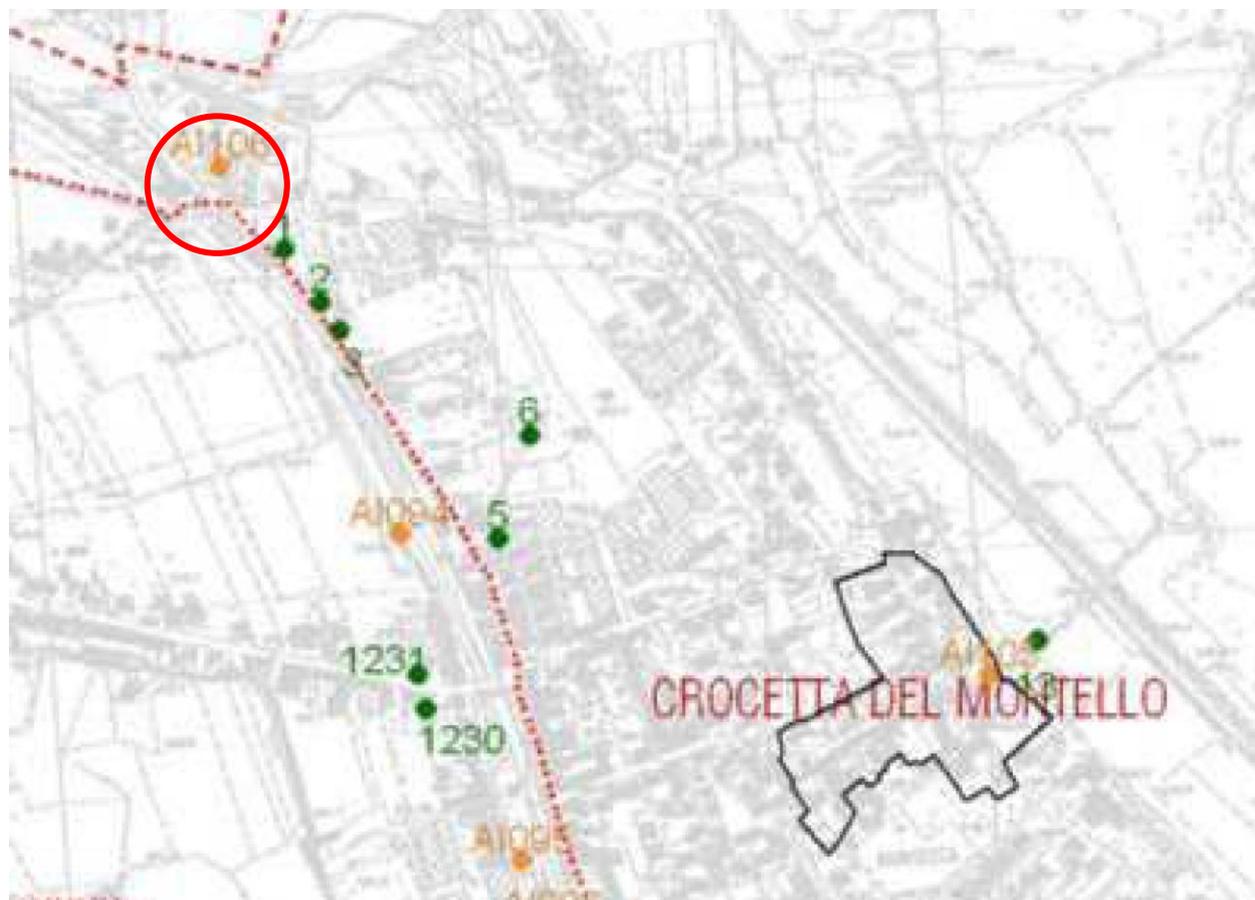
EX FORNACI "TRE CAMINI" | Inquadramento area

Nelle pagine seguenti si riassumono i principali condizionamenti degli strumenti territoriali (PTCP) e generali (PAT e PI) per l'area in oggetto.

### 3.2 L'individuazione del complesso di archeologia industriale nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Treviso

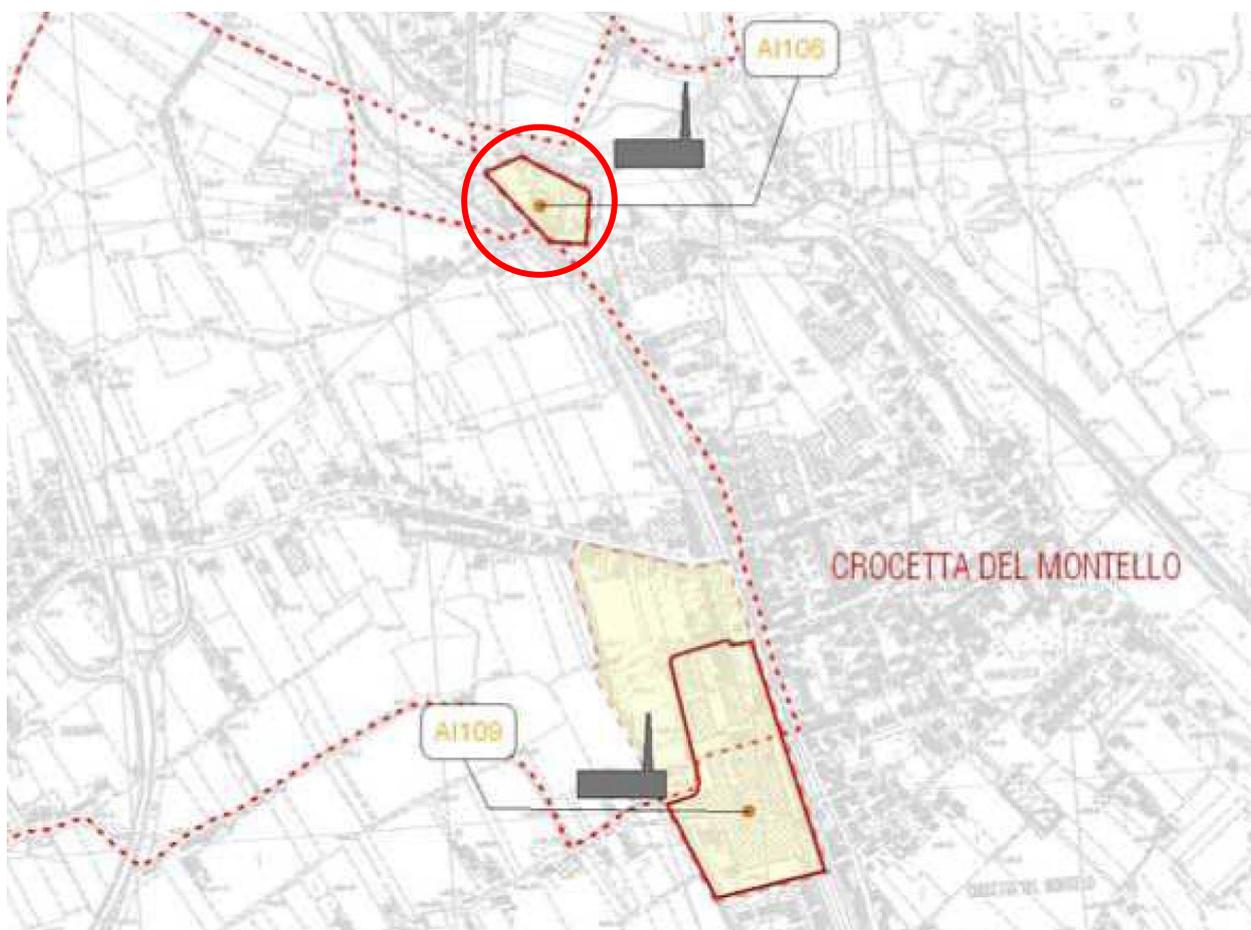
L'area è riconosciuta dal PTCP come **complessi ed edifici di archeologia industriale di interesse provinciale**, disciplinati con l'allegato "M". L'ex fornace "Tre Camini" è riconosciuta dal PTCP con il codice "AI106". La normativa di riferimento per i beni storico-culturali è il Capo III delle NdA del PTCP "Tutela e valorizzazione delle risorse culturali", articoli dal 43 al 54. Il PTCP individua il comparto anche come **area produttiva non ampliabile, da riconvertire a destinazioni residenziali, terziarie o ad altre destinazioni comunque non produttive**.

	Codice Complessi ed Edifici di Archeologia industriale (vedi elenco in app. 15 dell'all. "M")
	Complessi ed Edifici di Archeologia industriale



PTCP | Estratto Tav. 4-3-IV Carta delle Ville Venete, Complessi ed Edifici di pregio architettonico

	<b>COD</b>	Codice Complessi ed Edifici di pregio architettonico di Archeologia industriale (vedi elenco in all. 17 dell'all. "M")
		Complessi ed Edifici di pregio architettonico di Archeologia industriale
		Pertinenza Edifici
		Contesto figurativo
		Quinta
		Roggia
		Cono visuale a terra
		Cono visuale di belvedere
		Villa
		Monumento
		Mura
		Torre - Rocca - Castello
		Edificio rurale
		Archeologia industriale



PTCP | Estratto Tav. 4-4-IV Carta delle Ville Venete, Complessi ed Edifici di pregio architettonico di INTERESSE PROVINCIALE

**PROVINCIA DI TREVISO - PTCP**

**GRUPPO DI LAVORO 3**

**SCHEDA DI VALUTAZIONE INTERESSE PROVINCIALE: COMPLESSI ED EDIFICI DI PREGIO ARCHITETTONICO**

<b>CROCETTA DEL MONTELLO</b>	<b>FORNACE "TRE CAMINI"</b>
------------------------------	-----------------------------

<b>Progr</b> AI106	<b>CodComune</b> /	<b>Ubicazione</b> P.zza delle Fornaci
--------------------	--------------------	---------------------------------------

**NOTE SINTETICHE ESPLICATIVE**

- |    |
|----|
| SI |
|----|

*Qualità architettonica ed estetica*
  
- |    |
|----|
| SI |
|----|

*Valore paesaggistico ambientale*
  
- |    |
|----|
| SI |
|----|

*Potenzialità turistica/possibilità di integrazione  
all'interno di un percorso turistico/paesaggistico/socioculturale*
  
- |    |
|----|
| SI |
|----|

*Valore storico-culturale/testimoniale*

**FOTO**



<b>Note</b>	
-------------	--

Con riferimento dell'individuazione del sito come **complesso di archeologia industriale di interesse provinciale**, si riporta un estratto degli articoli più significativi delle norme di attuazione del PTCP. Il PTCP stabilisce alcune direttive e prescrizioni per la tutela delle ex fornaci e della loro area di pertinenza. Si segnala che il PTCP prevede che il PAT dovrà riconsiderare eventuali aree edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale ricadenti all'interno degli ambiti delle pertinenze degli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale e per le stesse dovranno essere attuate forme di perequazione edilizia mediante assegnazione di crediti.

**PTCP**

Articolo 49 - Direttive per la tutela delle pertinenze e dei contesti figurativi delle Ville Venete, degli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale

1. Sono sottoposti a tutela le pertinenze e i contesti figurativi delle ville venete nonché degli edifici di pregio architettonico riconosciuti di interesse provinciale dal P.T.C.P ed individuati nella Tav. 4.4.
2. I comuni in sede di redazione dello strumento urbanistico, considerano le pertinenze ed i contesti figurativi individuati quali invarianti territoriali del PAT/PATI al fine della definitiva normazione di tutela secondo le seguenti direttive:
  - a) deve essere salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti dei contesti figurativi con elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche esterne all'ambito incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere;
  - b) vanno mantenuti e valorizzati gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario storico, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati...;
  - c) deve essere favorita la eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizi incentivato;
  - d) eventuali aree edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale ricadenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo, dovranno essere riconsiderate e per le stesse attuate forme di perequazione edilizia mediante assegnazione di crediti.

PTCP

Articolo 51 - Prescrizioni per la conservazione ed il recupero delle Ville Venete e dei complessi ed edifici di pregio architettonico di interesse provinciale

*1. Gli interventi relativi a Ville Venete e complessi ed edifici di pregio architettonico riconosciuti di interesse provinciale dal P.T.C.P. devono attenersi alle seguenti prescrizioni:*

*a. la consistenza edilizia esistente non può venire modificata né in aumento né in diminuzione, salvo che per la demolizione di superfetazioni tardive e deturpanti;*

*b. nessun intervento che proponga trasformazione materiale e/o formale e/o funzionale di parte di un immobile di cui in premessa è ammissibile anche nel suo proprio intorno insediativo storico, se il suo progetto non propone programma modi e tempi di riabilitazione materiale formale e funzionale dell'intero complesso;*

*c. non è consentito alcun intervento che si sovrapponga, annullandolo, all'impianto tipologico originario dell'edificio principale e degli edifici complementari alle preesistenze culturali, se ancora percepibile;*

*d. non è consentito il cambiamento della posizione e dei caratteri di scale e pavimenti interni od esterni dell'edificio principale e degli edifici complementari delle preesistenze culturali, anche se le loro condizioni statiche ne rendessero necessaria la sostituzione;*

*e. la costruzione principale e le costruzioni complementari di una preesistenza culturale possono essere destinate alla residenza e/o ad attività turistico-ricettive e/o ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico al servizio degli abitanti dell'intorno insediativo, purché senza alterazioni deturpanti dell'impianto tipologico originario;*

*f. non è consentito destinare a parcheggio al piano del suolo gli spazi prevalentemente in edificati di diretta pertinenza di preesistenze di carattere culturale. In interrato negli spazi ineditati circostanti, nei modi convenuti con l'Amministrazione Comunale, sono consentiti se tecnicamente fattibili, ed idrogeologicamente compatibili, interventi per la formazione di parcheggi pertinenziali delle singole attività, usi, funzioni cui gli immobili sono destinati*

PTCP

Articolo 52 – Prescrizioni per la tutela delle pertinenze e dei contesti figurativi delle Ville Venete, gli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale

*1. Ai fini della tutela delle pertinenze e dei contesti figurativi delle Ville Venete, dei complessi e degli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale, sino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PTCP, valgono le seguenti prescrizioni:*

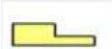
*a) sono generalmente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e propositivo. Eventuali ampliamenti saranno consentiti solo per necessità determinate da esigenze di carattere tecnologico o di adeguamento igienico;*

*b) non sono consentite nuove edificazioni salvo motivato accertamento, condotto per mezzo di specifica analisi, dell'assenza di interferenze rilevanti tra il progetto e l'oggetto di tutela in relazione a particolari accorgimenti progettuali o alla collocazione dei manufatti;*

*c) è vietata la demolizione di immobili che, pur essendo esterni alla pertinenza diretta della Villa, risultano storicamente e funzionalmente ad essa collegati.*

L'area, classificata dal PTCP tra quelle produttive non ampliabili, è disciplinata dagli Articoli 12, 13 e 15 delle Norme Tecniche dello stesso Piano Provinciale. In particolare, il PTCP stabilisce che **qualora l'area produttiva non ampliabile sia situata in ambito prossimo a nuclei abitativi, la riconversione a destinazione prevalente residenziale, integrata da servizi per la popolazione** (Art. 13, comma 1, lett. a).

*Aree produttive non ampliabili*

	Area con destinazione terziaria prevalente
	Area con superficie > 50.000 mq
	Area con superficie < 50.000 mq



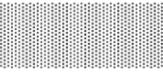
PTCP | Estratto Tav. 4-1-B Sistema insediativo infrastrutturale

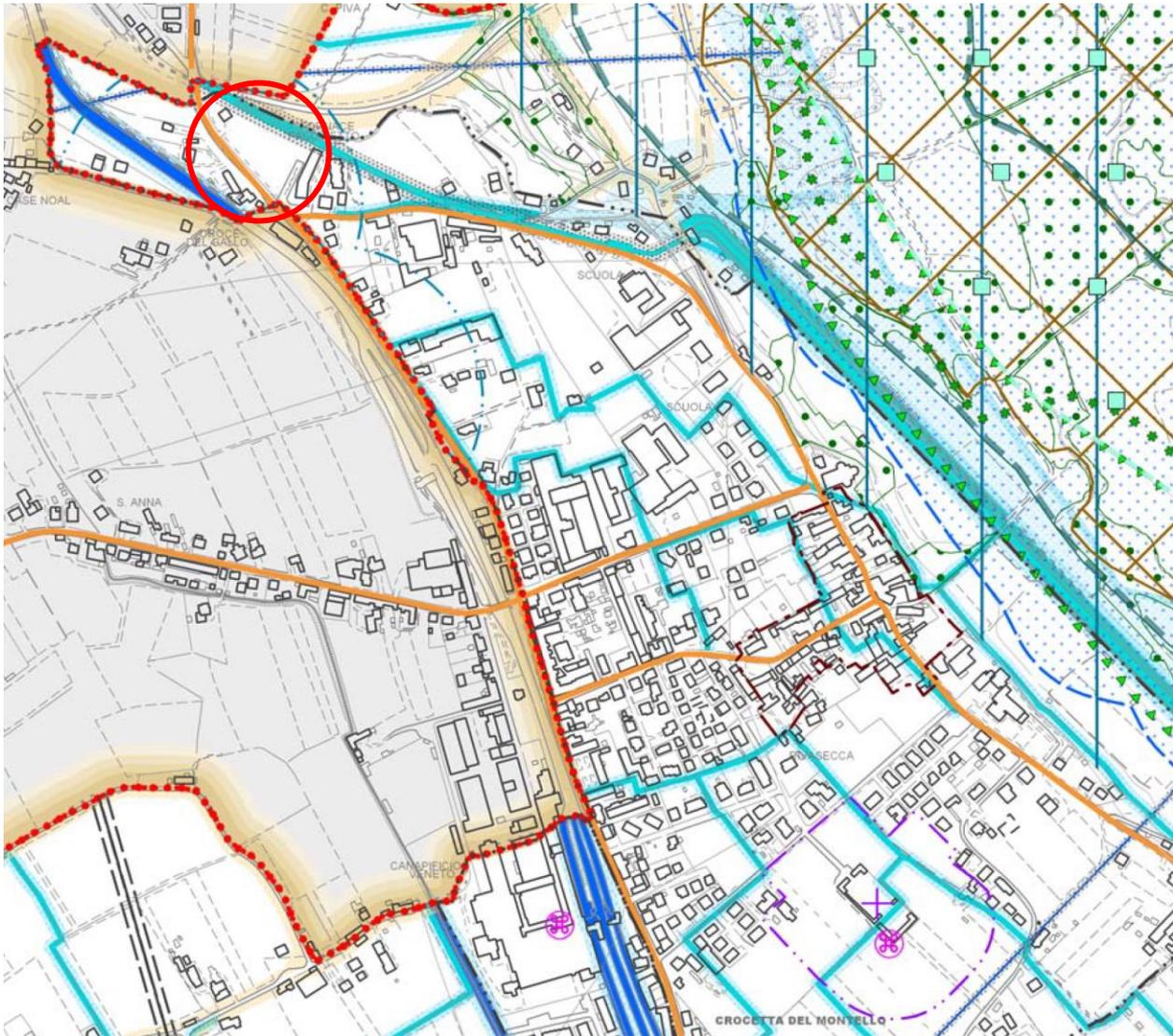
### **3.3 La disciplina di tutela stabilita dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente**

---

Il PAT individua l'area "Tre Camini" come **area per il miglioramento della qualità urbana** (Tav. 4 Carta delle Trasformabilità), demandando al PI l'indicazione, per le parti di territorio da trasformare, degli strumenti attuativi e delle modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

L'area è altresì classificata dal PAT come **sito di archeologia industriale** (Fornace "Tre Camini"), unitamente alla sua area di pertinenza e al contesto figurativo di riferimento, all'interno del quale non è consentita la nuova edificazione. Il PAT stabilisce che gli eventuali diritti edificatori esistenti potranno essere utilizzati all'esterno di tali contesti, compatibilmente con la disciplina di zona definita dal PI, ovvero trasformati in credito edilizio.

-  Rete idrografica di competenza consorziale
-  Fasce di rispetto dalle condotte interratoe comma n°11
-  Viabilità principale esistente

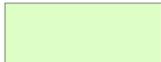


PAT | Estratto Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale



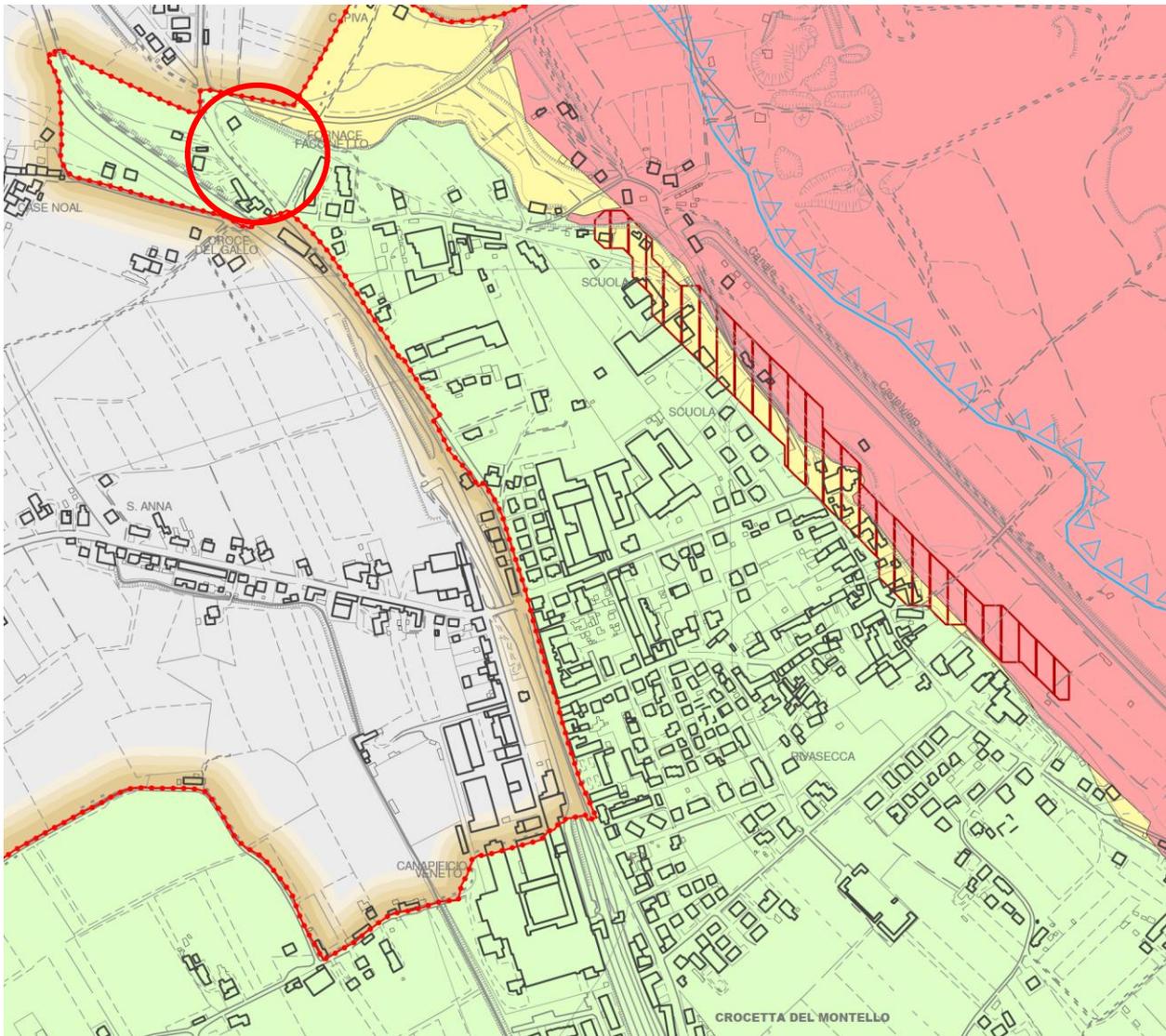
## COMPATIBILITA' GEOLOGICA

## ART. 12



Terreni idonei

comma n°2



PAT | Estratto Tav. 3 Carta delle Fragilità



Aree per il miglioramento della qualità urbana

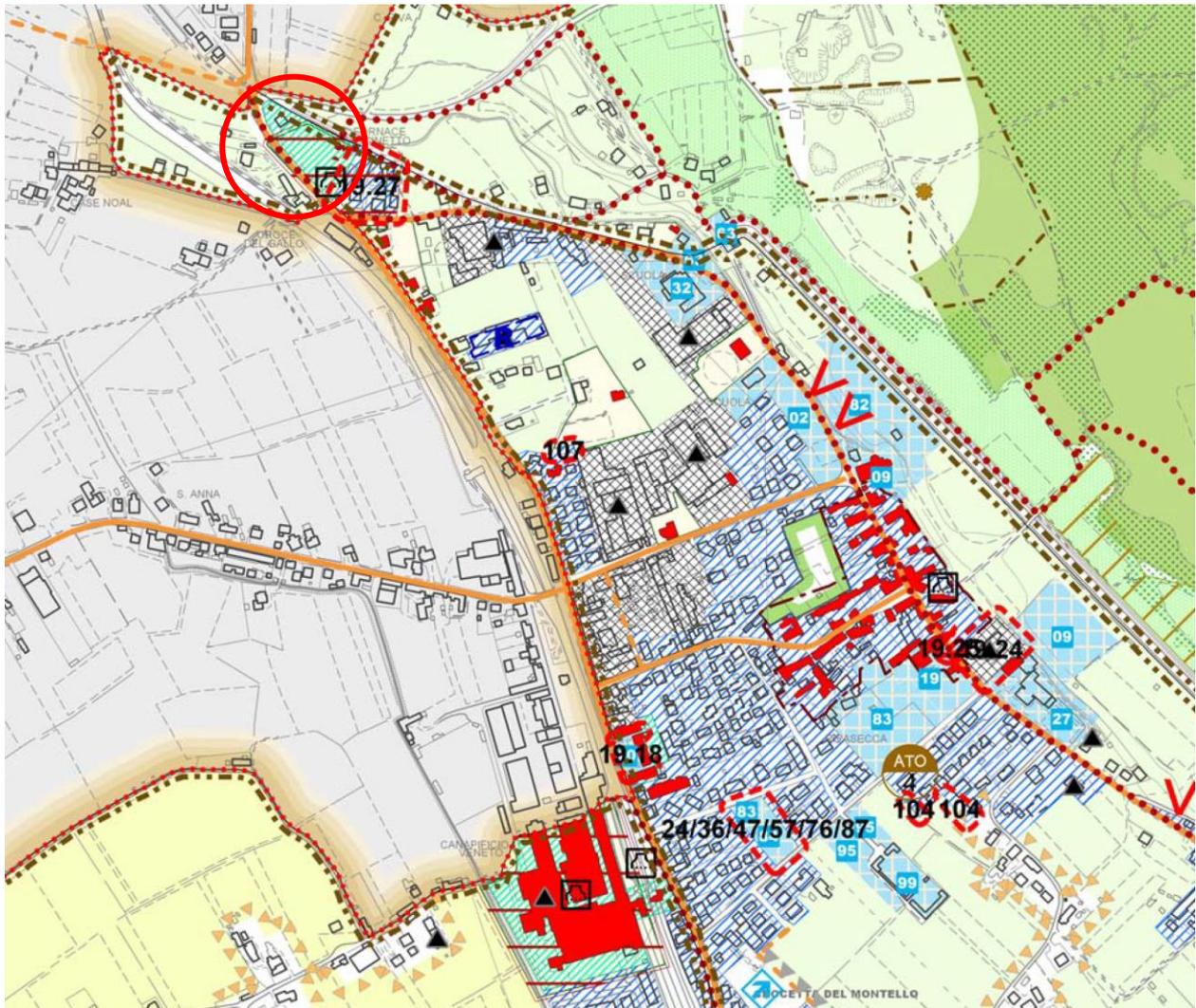
commi n°16-18



Contesti figurativi



Archeologia industriale



PAT | Estratto Tav. 4 Carta delle Trasformabilità

PAT

Articolo 8, commi 12-14 – CONTESTI FIGURATIVI

12. *Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze architettoniche, paesaggistiche e dei manufatti di archeologia industriale, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.*

*Direttive*

13. *Il PI detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'eccellenza paesaggistica esistente e il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli quadri paesaggistici. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante un progetto unitario di sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, un'adeguata illuminazione che eviti l'inquinamento luminoso.*

*Prescrizioni*

14. *All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; gli eventuali diritti edificatori esistenti potranno essere utilizzati all'esterno di tali contesti, compatibilmente con la disciplina di zona definita dal PI, ovvero trasformati in credito edilizio, ai sensi del successivo Art. 18. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti. Sono vietati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.*

PAT

Articolo 10, commi 28-29 – MANUFATTI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

28. *Il PI sulla base di una specifica indagine, definita utilizzando le apposite schede di analisi proposte nell'allegato "M" alla Relazione PTCP 2010, definisce le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili attribuendo i gradi di protezione secondo le direttive di cui ai precedenti commi 7-11 e 12-18. In particolare la disciplina degli interventi e le destinazioni d'uso relative alla Fornace "Tre Camini" e all'ex Canapificio Veneto - Residenze Operaie definiti come risorse culturali di interesse provinciale, dovrà essere definita in conformità all'art. 48 del PTCP 2010.*

*Prescrizioni*

29. *Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 12-18.*

PAT

Articolo 14, commi 16-18 – AREE IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA

*16. Il PAT individua le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana sia in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.*

*Direttive*

*17. All'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità urbana il PI:*

*a) indica, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.*

*18. Il PI inoltre, in particolare, disciplina gli interventi volti a:*

*b) migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:*

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;*
- riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;*
- riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani,*
- miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto.*

*Prescrizioni*

*19. Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, i nuovi interventi ricadenti nell'area posta lungo la SP 2 nel punto di biforcazione del canale Brentella (ATO 4) e nell'area posta all'incrocio fra la SP 92 e la SP 2 (ATO 5), qualora non fosse già individuata e valutata la funzione, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006,*

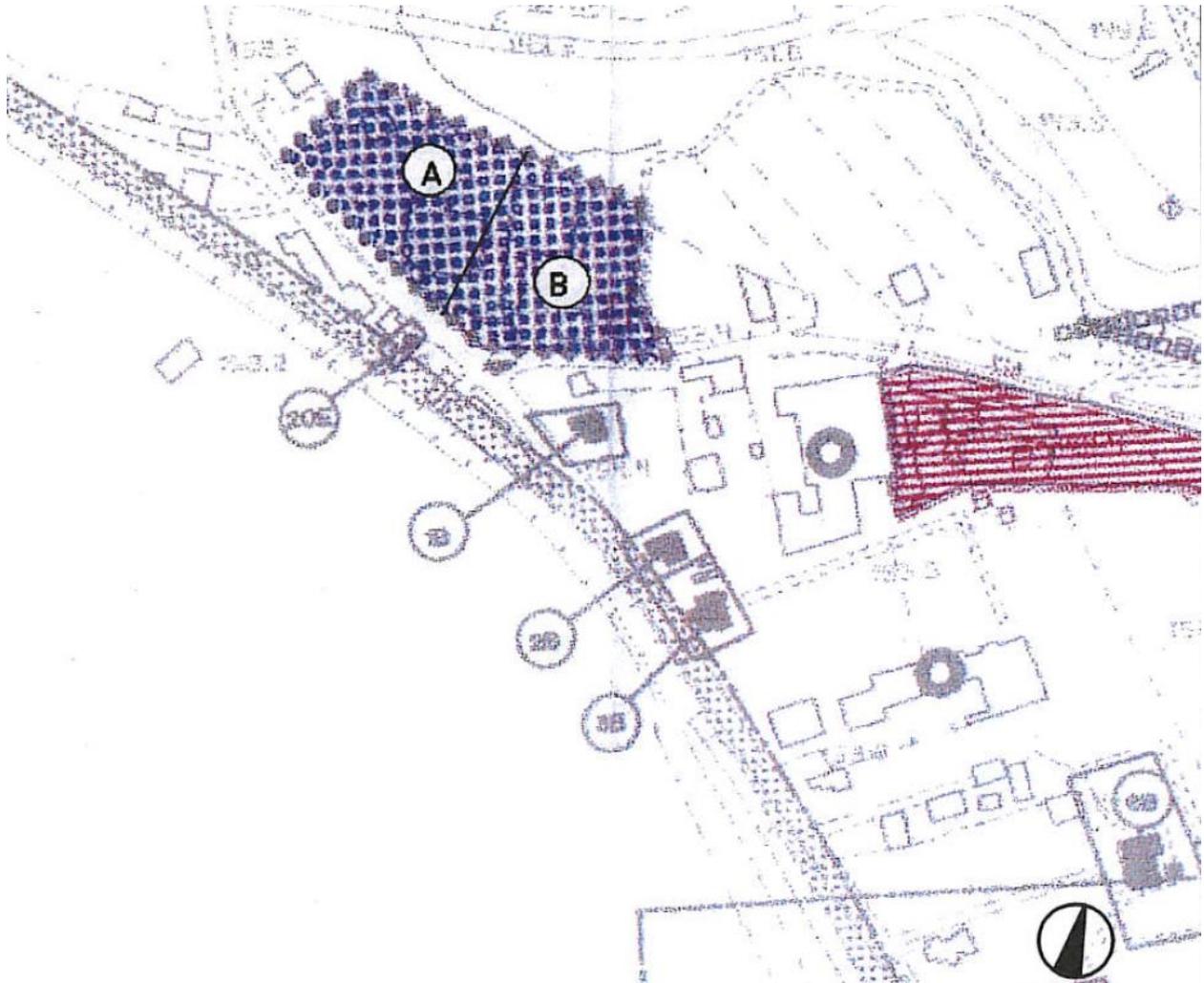
### 3.4 Le previsioni del vecchio PIRUEA

---

L'area delle ex fornaci "Tre Camini" era inserita come porzione autonoma (ambito A) di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbana ed Ambientale (PIRUEA) approvato dalla Regione Veneto nel 2007 e del quale è stata data attuazione solo all'ambito B; mentre non si è dato seguito agli interventi previsti per detta area, che prevedevano la realizzazione di una Superficie Utile residenziale e direzionale di 3.944 mq (corrispondenti a circa 14.396 mc se calcolati fissando un'altezza convenzionale di 3,65 ml), sui 4.737 originariamente ammessi dal PIRUEA.

Di seguito si riportano i principali parametri urbanistici del PIRUEA per l'ambito "A":

- a) Superficie territoriale (St) = 6.767,18 mq
- b) Indice di utilizzazione territoriale (Ut) = 0,7 mq/mq
- c) Superficie utile max (Su) = 4.737 mq
- d) Altezza max (H) = 6,80 ml
- e) Destinazioni d'uso  
residenza (max 80%)  
terziario (min 20%)



PRG IN ADEGUAMENTO AL PIRUEA | Estratto ambiti "A" e "B"

#### ART.4.13-NORMATIVA URBANISTICA.

##### Zona D4 :

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione territoriale Ut.=0,70 mq./mq.
- superficie coperta Sc = 60% della Sf.;
- H max. di fronte = 6.80 mt., esclusi i volumi tecnici (a partire dalla base della torri-forno a 151,00m s.l.m. e con utilizzo delle Legge 21/96);  
l'altezza massima consentita dell'edificio direzionale costruito intorno alle Torri Forno è quella da disegno (TAV. 15);
- distanze e distacchi : si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 3.4 delle Vigenti N.T.A. salvo prescrizioni di allineamenti indicati nelle tavole di progetto del P.R.G.;
- la residenza è ammessa nel limite max. del 80% della Ut.;  
L'area corrispondente a zona di degrado ed è soggetta a P.R. per l'ambito B e a PIRUEA per l'ambito A dove devono essere mantenuti, recuperati e tutelati gli elementi caratteristici del complesso, identificati nelle tre torri-forno della vecchia fornace.
- numero abitanti, verde e parcheggi pubblici residenziali: si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 3.6 delle N.T.A.
- verde e parcheggi pubblici direzionali: si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 3.4 L.R. 23/99, e dall'art. 25 L.R. 61/85
- parcheggi pertinenziali (escluso p.t. edificio da cedere): si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 3.8 delle N.T.A.
- parcheggi pubblici p.t. edificio da cedere: si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 4.24.6 delle N.T.A.
- Sup. Illuminante/aerante per sottotetti praticabili, ma non abitabili fino ad un massimo 1/10 superficie di calpestio
- piani fuori terra: massimo due piani oltre al sottotetto abitabile e/o non abitabile
- sono ammessi abbaini
- volume urbanistico da calcolare con quota di riferimento posta alla base delle torri forno a 151,00m s.l.m. e con utilizzo delle Legge 21/96

PRG IN ADEGUAMENTO AL PIRUEA | Estratto Norme Tecniche di Attuazione

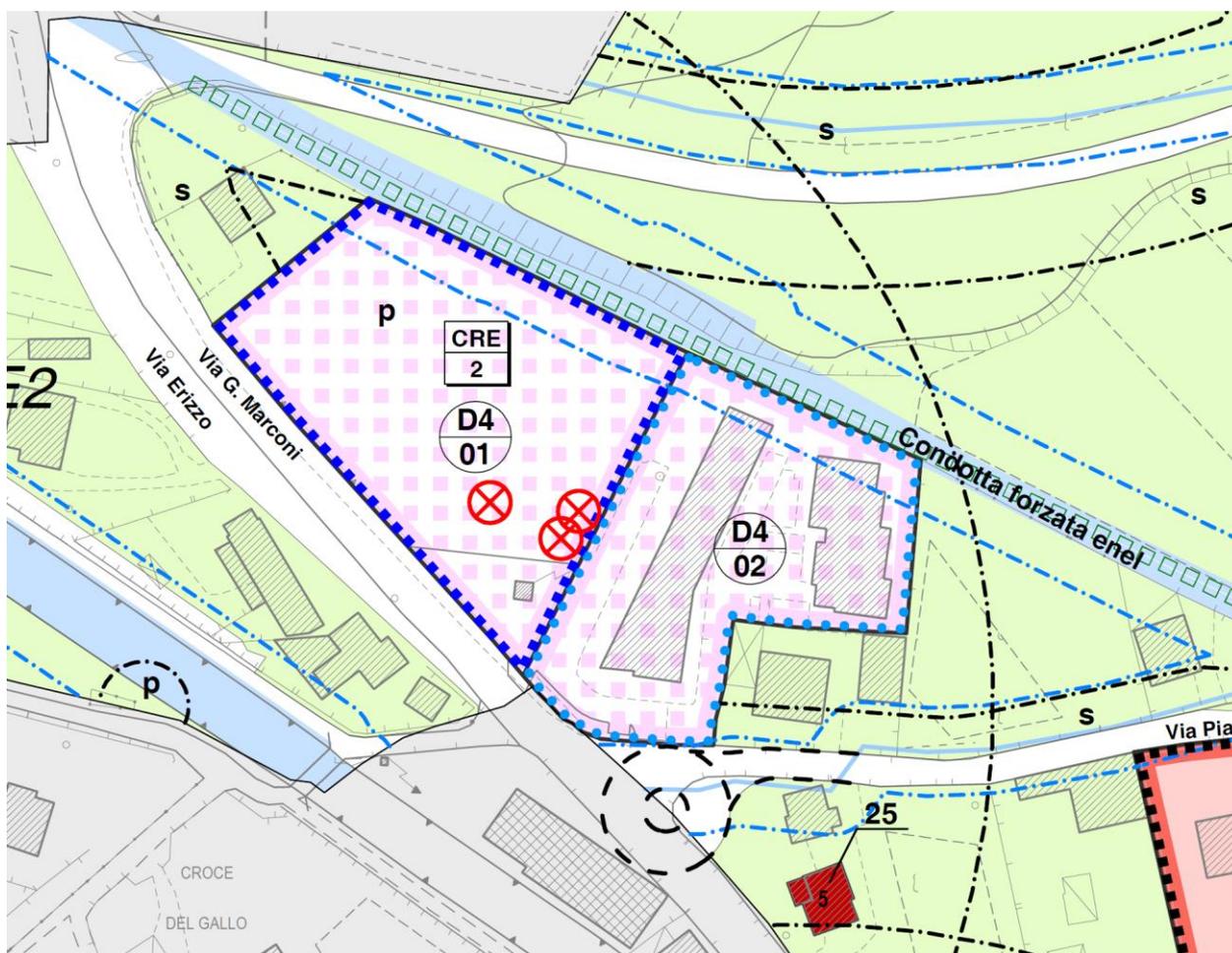
-  limite PIRUEA "TRE CAMINI AMBITO A" (AMBITO UNICO= AMBITO A)
-  superficie Ambito A (pari a 6767,18 mq.)
-  manufatti di pregio esistenti da recuperare comparto A (torri forno)



PIRUEA | Limite PIRUEA "Tre Camini Ambito A"

### 3.5 Le previsioni del Piano degli Interventi (PI) vigente

Il Piano degli Interventi (PI) vigente ha confermato le disposizioni ed i condizionamenti del Piano di Assetto del Territorio (PAT), disciplinando l'area delle ex fornaci attraverso una specifica "Scheda D Crediti Edilizi" (SCHEDA n. 2), prevedendo, appunto, il trasferimento mediante credito edilizio di tutta la capacità edificatoria prevista dal vecchio PIRUEA.



PI | Estratto zonizzazione urbanistica per l'area delle ex fornaci

**Stato di fatto**

LOCALIZZIONE: Crocetta del Montello  
 VIA: Marconi  
 CATASTALE: Fg. 11 - Mapp. 102 (origine del credito)  
 PROPRIETÀ: Immobiliare Tre Camini Srl

RICHIESA: utilizzo della cubatura ammissibile a destinazione prevalentemente commerciale e in quota minore in residenziale e artigianato di servizio

STATO DI CONSERVAZIONE

Buono  
 Mediocre  
 Cattivo  
 Pessimo  
 Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI

Strade di accesso  
 Rete fognaria  
 Rete idrica  
 Rete elettrica  
 Rete gas  
 Rete telefonica

DATI URBANISTICI PIRUEA (ambito A)

Superficie territoriale 6.767 mq  
 Indice di utilizzazione territoriale (Ut) 0,70 mq/mq  
 Superficie utile (Su) 4.737 mq  
 Destinazioni ammesse max 80% di Su (residenziale)  
 min 20% di Su (direz. e commerciale)  
 Superficie coperta (Sc) 60%

**Ortofoto - Area origine** scala 1:2.000



Scheda n. **02**

**Scheda progetto**

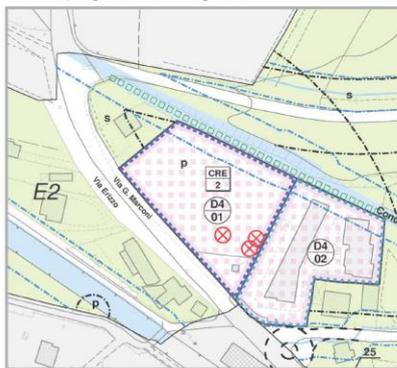
Superficie utile oggetto di credito edilizio

Area di destinazione del credito edilizio

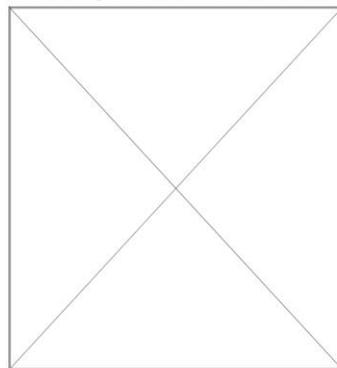
Premesso che il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e il Piano di Assetto del Territorio (PAT) identificano l'area di origine del credito come "contesto figurativo", all'interno della quale non sono ammesse nuove edificazioni (vedi articolo 8, comma 1.4 delle Norme Tecniche del PAT), i parametri urbanistici del PIRUEA (ambito A) potranno essere utilizzati come credito edilizio.

Il credito edilizio, annotato nel registro dei crediti edilizi, potrà essere trasferito previo accordo pubblico/privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 ed in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al relativo articolo delle NTC.

**Scheda progetto - Area origine** scala 1:2.000



**Scheda progetto - Area destinazione** scala 1:2.000



**Documentazione fotografica**



Schede D. CREDITI EDILIZI  
Piano degli Interventi (PI)

Schede D  
Crediti edilizi



PI | Scheda crediti edilizi per l'area delle ex fornaci

La capacità edificatoria risulta anche iscritta nel registro dei crediti edilizi del Piano vigente, come riportato negli estratti seguenti.

REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI - VARIANTE n. 3									
dati relativi alla provenienza del credito									
n. progr.	ditta proprietaria immobile	titolo di proprietà	dati censuari identificativi		superficie area mq	Volume F.T. mc	Superficie utile mq	destinazione	estremi titolo abilitativo vol. esistente
			foglio	mappale					
2	Immobiliare Tre Camini Srl	proprietà esclusiva	2	102	6.767	-	4.737	80% residenziale 20% terziaria	-

dati relativi alla destinazione del credito									
ditta proprietaria immobile	titolo di proprietà	dati censuari identificativi		superficie area mq	Volume F.T. mc	Superficie utile mq	destinazione	estremi titolo edilizio del trasferimento	
		foglio	mappale						
-	-	-	-	-	-	-	-	-	

### 3. LA VARIANTE N. 2 AL PAT

#### 3.1 Gli obiettivi e gli elaborati della Variante al PAT

La Variante al PAT si rende necessaria a seguito di un'istanza della Parte Privata per l'area delle ex fornaci "Tre Camini", la quale propone di realizzare un intervento di trasformazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla realizzazione di opere di urbanizzazione e interventi di perequazione, nel rispetto della normativa di livello provinciale stabilita dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).



EX FORNACI "TRE CAMINI" | Inquadramento area

La normativa vigente degli strumenti urbanistici generali del Comune (PAT e PI) prevede il **trasferimento mediante credito edilizio** (iscritto nel registro dei crediti) **di tutta la capacità edificatoria prevista dal vecchio PIRUEA in altra area**. La Parte Privata non ha inte-

resse ad intervenire con la normativa attualmente in vigore, non essendo richiesto dall'attuale mercato un trasferimento di capacità edificatoria in ambiti già vocati alla trasformazione e non essendo opportuno, alla luce delle nuove disposizioni regionali sul consumo di suolo, individuare nuove aree sulle quali scaricare il credito edilizio. La proposta intende procedere alla **riqualificazione dell'intero comparto, attualmente degradato e sottoutilizzato**, valorizzando e recuperando al contempo i siti di archeologia industriale delle ex Fornaci Faccinetto, in particolare dei tre camini superstiti già indicati negli strumenti urbanistici territoriali e generali come elementi di notevole interesse storico documentale.

Per attivare la riqualificazione dell'ambito delle ex fornaci è necessario procedere con la modifica della normativa vigente del PAT, che attualmente non consente nuove edificazioni nell'ambito delle ex fornaci. L'obiettivo è di integrare le Norme Tecniche del PAT prevedendo che eventuali aree edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale vengano riconsiderate mediante il ricorso agli strumenti di perequazione urbanistica e/o dei crediti edilizi. Il Piano Provinciale in tal senso non vieta tout court l'edificabilità, ma prevede che i manufatti e le relative pertinenze possano essere riqualificati e valorizzati.

Premesso che il PAT, approvato dalla Provincia di Treviso nel 2014 in regime di pianificazione concertata, risulta già adeguato al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), appare necessario quindi che la norma di PAT venga modificata al fine di poter riconsiderare le previsioni edificatorie già previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, secondo quanto stabilito dall'articolo 49, comma 2, lett. d) delle Norme Tecniche del PTCP.

La presente Variante 2 al PAT è composta dai seguenti elaborati:

*Elab. 1 Norme Tecniche (integrazione Art. 8, comma 14 e Art. 10, comma 21)*

*Elab. 2 Relazione Tecnica*

*Elab. 3 Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza*

*Elab. 4 Asseverazione idraulica*

*Elab. 5 Asseverazione sismica*

### **3.2 Gli esiti delle attività di concertazione e partecipazione**

---

La presente Variante al PAT segue la procedura semplificata stabilita dall'Art. 14 bis della Legge Regionale n. 11/2004.

I principali passaggi amministrativi già espletati sono come di seguito riassunti.

#### **(1) Documento Preliminare Variante 2 PAT (DGC n. 44 del 19/07/2022)**

Con Delibera di Giunta Comunale n. 44 del 19 luglio 2022 è stato adottato il Documento Preliminare per la Variante n. 2 al PAT avente i contenuti di cui all'articolo 3, comma 5, della Legge Regionale n. 11/2004 e smi e conseguentemente è stato avviato il procedimento di formazione della Variante Urbanistica Semplificata al PAT, mediante la procedura di cui all'art. 14 bis della suddetta Legge Urbanistica Regionale.

#### **(2) Avvio attività di partecipazione e concertazione (DGC n. 44 del 19/07/2022)**

Con la medesima delibera di Giunta Comunale (la. n. 44 del 19/07/2022) sono state altresì avviate le attività di partecipazione e concertazione ai sensi degli articoli 5 e 14 bis, comma 3 della Legge Regionale n. 11/2004.

Copia della suddetta Delibera di Giunta Comunale, unitamente al Documento Preliminare, è stata pubblicata sul sito internet del Comune e depositata per 30 giorni presso l'Ufficio Segreteria per la consultazione al pubblico (avviso di adozione del Documento Preliminare prot. 9572 del 11/08/2022).

Con nota prot. 9572 del 11 agosto 2022 è stata inoltre trasmessa copia della deliberazione e del Documento preliminare sopra richiamati agli Enti competenti (Provincia di Treviso, Regione Veneto, Consorzio Piave, Azienda ULSS n. 2 Marca Trevigiana, ARPAV) con l'invito a trasmettere a questo Comune le eventuali segnalazioni e contributi in merito entro 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione (ossia entro il 10 settembre 2022).

### **(3) Contributi pervenuti nell'ambito delle attività di partecipazione e concertazione**

L'unico contributo pervenuto al Comune nei termini stabiliti per la concertazione è quello della Provincia di Treviso (nota prot. Provincia n. 49877/2022), che ha precisato come il PAT risulti già adeguato al PTCP e che sia necessario che la Variante si basi sulla riconsiderazione di previsioni edificatorie già previste dallo strumento urbanistico comunale e attualmente vigenti. Alla luce della nota della Provincia sono stati meglio esplicitati obiettivi e contenuti della Variante, in virtù della direttiva del PTCP di cui all'articolo 49, comma 2, lett. d) delle Norme Tecniche del PTCP.

Si segnala anche il contributo pervenuto fuori termine da parte del Consorzio di Bonifica Piave (prot. 25362 del 30/09/2022), che sarà demandato alla successiva Variante al PI.

### 3.3 I contenuti della Variante: modifica puntuale alle Norme Tecniche del PAT

---

La presente Variante prevede l'integrazione della norma vigente del PAT riguardante i contesti figurativi e le pertinenze scoperte da tutelare, recependo quanto stabilito dall'articolo 49, comma 2, lett. d) delle Norme Tecniche del PTCP. Nello specifico, il PTCP individua i contesti figurativi e le pertinenze scoperte da tutelare quali invarianti territoriali dei PAT, prevedendo che eventuali aree edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale ricadenti all'interno dei suddetti ambiti, vengano riconsiderate anche mediante il ricorso agli istituti della perequazione urbanistica e/o del credito edilizio.

La variante prevede di integrare il comma 14 dell'articolo 8, riguardante i contesti figurativi, e il comma 21 dell'articolo 10, inerente alle pertinenze scoperte da tutelare. In entrambi i casi, le norme stabiliscono che in tali aree sia vietata la nuova edificazione, fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 49, comma 2, lett. d) delle Norme Tecniche del PTCP, che si riporta di seguito:

*“d) eventuali aree edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale ricadenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo, dovranno essere riconsiderate e per le stesse attuate forme di perequazione edilizia mediante assegnazione di crediti.”*

Rispetto alle valutazioni ambientali, sismiche e idrauliche, si precisa quanto segue.

#### 1) VAS

Considerato quanto stabilito dal Parere Motivato n. 259 del 14 ottobre 2021 della Commissione Regionale VAS, avente ad oggetto “Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale – Indirizzi Operativi”, la variante in esame rientra tra le categorie di esclusione riportate nel parere stesso in quanto trattasi di esclusivo recepimento di indicazioni normative contenute nella pianificazione sovraordinata (PTCP della Provincia di Treviso).

## **2) Dichiarazione di non necessità della procedura di VincA**

Per la Variante in oggetto non è necessaria la valutazione di incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della DGR n. 1400 del 29 agosto 2017, punto 23 in quanto trattasi di "piani, progetti e interventi per i quali sia dimostrato tramite apposita relazione tecnica che non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000".

Per quanto sopra, si demanda alla relazione tecnica allegata alla dichiarazione di non necessità della procedura di VincA.

## **3) Asseverazione idraulica**

La Variante al PAT è accompagnata da una asseverazione idraulica, redatta ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n 2948/2009 e smi, in quanto trattasi di modifica normativa di modesta entità che non incide sugli aspetti idraulici.

## **4) Asseverazione sismica**

Analogamente, la presente Variante è accompagnata da una asseverazione sismica, redatta ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1572/2013 e smi, in quanto trattasi di modifica normativa di modesta entità che non comporta alterazione della protezione sismica prevista, non comporta l'aumento del carico urbanistico/insediativo e risulta compatibile con gli studi di microzonazione sismica.

### 3.4 La procedura semplificata della Variante n. 2 al PAT

La modifica alle norme tecniche del PAT prevede una procedura semplificata, recentemente introdotta dal Legislatore regionale con l'articolo 14 bis della Legge Regionale n. 11/2004: "Varianti urbanistiche semplificate al piano di assetto del territorio comunale".

1. Delibera Giunta Comunale per Documento Preliminare	19 luglio 2022
2. Trasmissione Documento Preliminare ai soggetti indicati all'Art. 5 della LR 11/2004	11 agosto 2022
3. Delibera Consiglio Comunale per l'adozione Variante PAT	
4. Deposito Variante PAT c/o Comune	entro 8gg
5. Pubblicazione Variante PAT	per 15gg
6. Presentazione Osservazioni	per 15gg
7. Delibera Consiglio Comunale per controdeduzione osservazioni e approvazione Variante PAT	
8. Trasmissione alla Provincia della Variante PAT approvata	
9. Pubblicazione Variante PAT sul sito informatico del Comune	
10. Entrata in vigore della Variante PAT	dopo 15gg

#### PROCEDURA VARIANTI URBANISTICHE SEMPLIFICATE AL PAT

Articolo 14 bis, Legge Regionale n. 11/2004

1. In deroga a quanto previsto dall'articolo 14, il comune adotta e approva, con le procedure dei commi da 2 a 6, le varianti urbanistiche semplificate al piano di assetto del territorio (PAT) che riguardano:

- a) la rettifica di errori cartografici;
- b) le modifiche alle norme tecniche;
- c) le modifiche alla perimetrazione degli ambiti territoriali omogenei (ATO) in misura non superiore al 10 per cento in termini di superficie e trasposizioni tra ATO confinanti di potenzialità edificatorie nel limite massimo del 10 per cento di ogni singola categoria funzionale, finalizzate a mutamenti di destinazione d'uso e ad interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo del suolo;
- d) l'adeguamento cartografico del PAT al mero recepimento di prescrizioni dei piani urbanistico-territoriali;
- e) l'individuazione degli ambiti urbani di rigenerazione soggetti a programmi di rigenerazione urbana sostenibile ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera a) della [legge regionale 6 giugno 2017, n. 14](#) "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della [legge regionale 23 aprile 2004, n. 11](#) "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

2. Le varianti di cui al comma 1 non possono incidere sulle scelte strategiche, sulle condizioni di sostenibilità e sulle tutele di cui all'articolo 13, comma 1, lettera b), e non possono comportare modifiche al dimensionamento del piano.

3. In luogo della concertazione di cui all'articolo 5, il documento preliminare è inviato, anche con modalità elettroniche,

che o su supporto informatico, ai soggetti indicati dal medesimo articolo, ferma restando la facoltà del comune di attivare le forme di partecipazione che ritiene più opportune.

4. Entro otto giorni dall'adozione, la variante semplificata è depositata e resa pubblica presso la sede del comune per quindici giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi quindici giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna. Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale decide sulle stesse, nel rispetto dei limiti e delle condizioni di cui al comma 2, e contestualmente approva la variante semplificata.

5. Copia integrale della variante semplificata approvata è trasmessa, ai soli fini conoscitivi, all'ente competente all'approvazione del PAT, ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

6. La variante diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel sito informatico del comune.

7. Il parere di regolarità tecnica dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico attesta, tra l'altro, la sussistenza dei requisiti che consentono di avvalersi delle presenti procedure semplificate.