

# COMUNE DI CASTELCUCCO

Provincia di Treviso  
Regione del Veneto



## PRC - Piano Regolatore Comunale

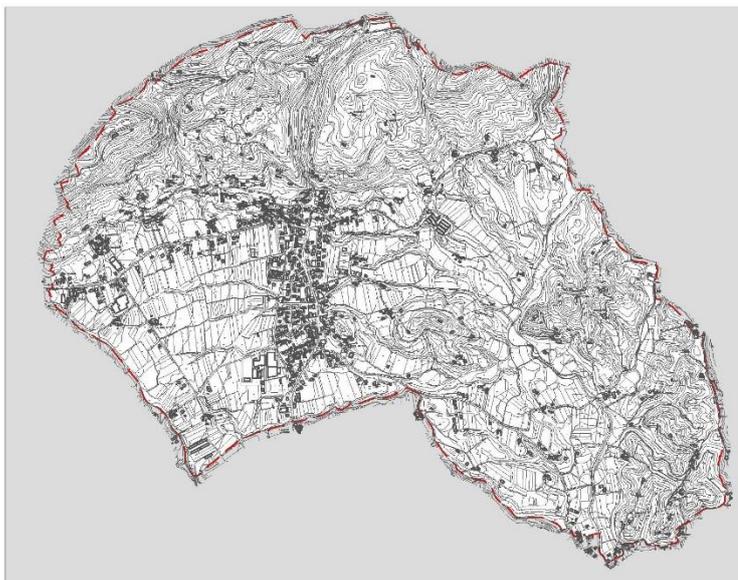
Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## PI - Piano degli Interventi

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

## DOCUMENTO DEL SINDACO 2022-2027

SINDACO  
Paolo Mares



novembre 2022

## PREMESSA

La **Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11** stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per conseguire il raggiungimento delle seguenti finalità nel governo del territorio:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

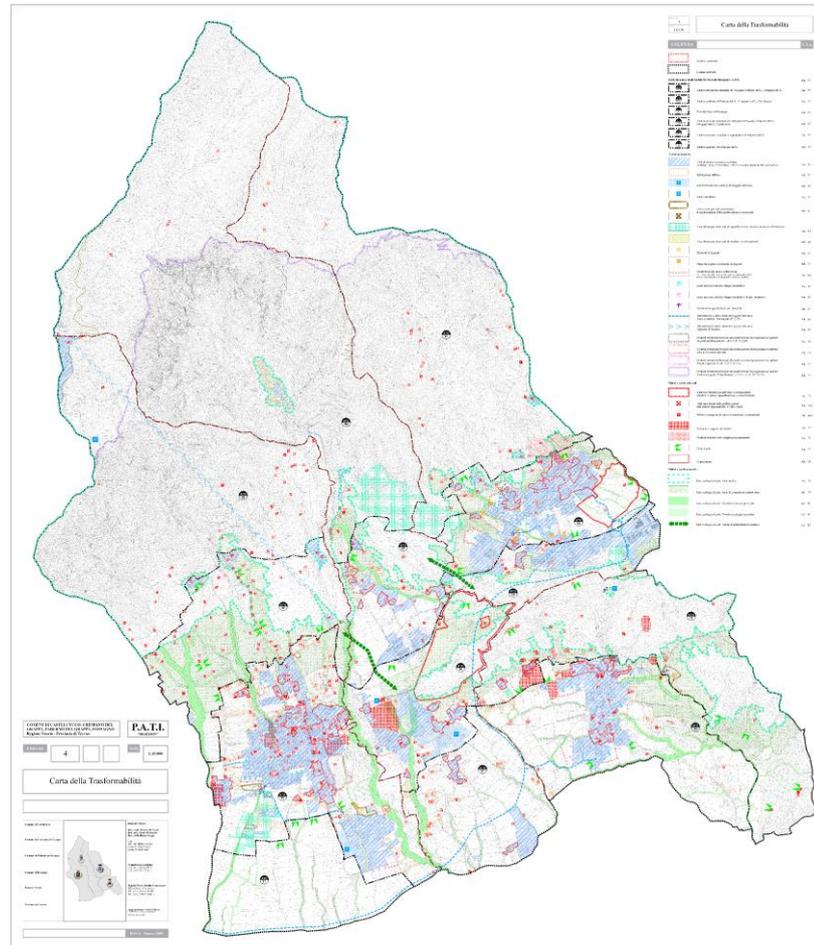
Tali finalità, sintetizzabili in una spinta propositiva tesa al miglioramento complessivo della qualità della vita, trovano attuazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Nella Legge Urbanistica Regionale n° 11/2004 il Piano Regolatore Generale della previgente Legge Urbanistica Regionale n° 61/1985 diventa **Piano Regolatore Comunale**, articolandosi, in:

- **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** "*strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale (art.12)*", oppure **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)**, qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;

- **Piano degli Interventi (PI)**, "*strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità (art.12)*".

Il **PATI** del comune di **Castelcuoco** è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 del 29.04.2009. Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale è stato successivamente approvato in sede di Conferenza di Servizi del 19.10.2010. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale n. 332 del 22.11.2010 è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione (BUR n.94 del 17.12.2010). Conseguentemente il PAT, 15 giorni dopo la pubblicazione sul BUR, è divenuto efficace in data 02.01.2011.



*PATI – Carta della Trasformabilità*

Il Comune di Castelcuoco ha approvato il seguente Piano degli Interventi e le successive Varianti:

- PI con D.C.C. n. 29 del 03.07.2012;
- PI Var. n.1 con D.C.C. n. 04 del 21.03.2014;
- PI Var. n.2 con D.C.C. n. 23 del 20.05.2015;
- PI Var. n.3 con D.C.C. n. 45 del 02.11.2015
- PI Var “non sostanziale” ai sensi dell’art. 81 c. 3 lett. c con D.C.C. n. 54 del 28.12.2015
- PI Var. n.4 con D.C.C. n. 03 del 02.03.2016
- PI Var “non sostanziale” ai sensi dell’art. 81 c. 3 lett. c con D.C.C. n. 22 del 21.06.2016
- PI Var “non sostanziale” ai sensi dell’art. 81 c. 3 lett. c con D.C.C. n. 21 del 06.07.2017
- PI Var. n.5 con D.C.C. n. 02 del 21.02.2018
- PI Var. n.6 con D.C.C. n. 20 del 18.06.2018
- PI Var. n.7 con D.C.C. n. 38 del 08.10.2018
- PI Var. n.8 con D.C.C. n. 13 del 03.07.2019
- PI Var. n.9 con D.C.C. n. 25 del 26.07.2021
- PI Var. n.10 con D.C.C. n. 11 del 20.05.2020
- PI Var. n.11 con D.C.C. n. 28 del 28.09.2020

Negli ultimi anni la Regione del Veneto ha provveduto ad adeguare e ad aggiornare la LR 11/2004 con una serie di provvedimenti, i più recenti dei quali sono costituiti dalla Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 “*Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana*”, e dalla Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 – Veneto 2050 “*Politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11...*” che obbligano i Comuni ad adeguare e ad aggiornare il loro strumento urbanistico sia territoriale che operativo.

Si richiamano i principi generali della **legge regionale 14/2017** enunciati all’art. 1:

*1. Il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l’equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all’alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio.*

*2. Il presente Capo detta norme per il contenimento del consumo di suolo assumendo quali principi informatori: la programmazione dell’uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, contemplando l’utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, in coerenza con quanto previsto dall’articolo 2, comma 1, lettera d) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”.*

Nel corso dell’anno 2022 il Comune di Castelvucco ha adempiuto agli obblighi dettati dai provvedimenti regionali in materia di consumo di suolo (LR 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo”) e di riqualificazione degli insediamenti e di rinaturalizzazione del territorio (LR 14/2019). La Variante al PATI di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo in conformità con i contenuti della DGR 668/2018 è stata approvata con DCC n. 42 del 28/11/2022.

È doveroso inoltre richiamare le finalità della **legge regionale 14/2019** esplicitate all’art. 1:

*1. La Regione del Veneto, nell’ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, promuove misure volte al miglioramento della qualità della vita delle persone all’interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all’economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.*

*2. Per le finalità di cui al comma 1, la presente legge, in particolare, promuove politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all’utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.*

Si ricordano infine i contenuti della **Legge regionale 29/2019** finalizzati ad adeguare la normativa regionale in materia di urbanistica e paesaggio e di parchi, intervenendo sulle leggi regionali 61/1985, 11/2004 e 23/2018. Tra le norme più significative si segnala:

Art. 2 comma 2

*4bis. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 6, comma 3, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" ed ai fini della verifica di sostenibilità ambientale di piani e di programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2 del medesimo articolo 6, la Giunta regionale predispone una scheda contenente le informazioni necessarie per la valutazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del piano o del programma.*

*(omissis)*

*4 quater. L'autorità procedente, ovvero il proponente dei piani e programmi di cui al comma 4 bis, predispone la scheda con i contenuti di cui al comma 4 ter per:*

*a) le varianti al PAT o al PI:*

- 1) conseguenti a modifiche o a correzioni della normativa, non sostanziali e di modesta entità;*
- 2) conseguenti alla correzione cartografica dei perimetri degli ambiti dei PUA, nel limite del 10 per cento della superficie;*
- 3) conseguenti alla procedura di sportello unico per le attività produttive di cui alla legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";*
- 4) riguardanti la modificazione d'uso di singoli edifici esistenti;*
- 5) previste dall'articolo 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali";*
- 6) conseguenti all'approvazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico, nonché al recupero funzionale di ambiti o complessi immobiliari dismessi dal Ministero della Difesa;*

*b) i PUA e le relative varianti:*

- 1) che abbiano una prevalente destinazione residenziale, la cui superficie di intervento non superi i tre ettari e che non interessino un'area tra quelle indicate dall'articolo 6, comma 2, lettera b), del decreto legislativo n. 152 del 2006;*
- 2) conseguenti ad accordi di programma di cui all'articolo 7, già oggetto di VAS.*

*4 quinquies. L'autorità procedente, ovvero il proponente, trasmette la scheda di cui al comma 4 bis, debitamente compilata in ogni sua parte, all'autorità regionale competente in materia di VAS. L'autorità regionale si esprime con parere motivato entro quarantacinque giorni dal ricevimento della scheda, nel caso in cui verifichi la non sussistenza di potenziali effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o delle varianti di cui al comma 4 quater. Il parere motivato è pubblicato integralmente nel sito istituzionale della Giunta regionale. (omissis)*

In conclusione deve essere citata inoltre la **Legge regionale 19/2021 "Veneto Cantiere Veloce"**, legge di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo.

In materia di pianificazione territoriale e urbanistica la legge:

- all'articolo 3, chiarisce le diverse fasi e tempistiche delle varianti semplificate previste dall'articolo 14 bis della legge regionale n.

- 14 del 2001 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” di cui propone l'integrale sostituzione;
- all'articolo 4, che modifica l'articolo 20 della legge regionale n. 11 del 2004, mira ad ampliare le possibili varianti al Piano degli interventi connesse all'approvazione dei Piani urbanistici attuativi.

In materia di **vincolo sismico**, a seguito della necessità di adeguare e uniformare le zone sismiche regionali alla Mappa di pericolosità Sismica di riferimento nazionale (O.P.C.M. 3519 del 28 aprile 2006), con **DGR n.244 del 9 marzo 2021** la Regione ha approvato l'aggiornamento delle zone sismiche del Veneto, utilizzando un criterio di assegnazione dei Comuni alle nuove zone sismiche basato su un principio più cautelativo. Con tale atto il comune di Castelcuoco è stato assegnato alla **zona 2**.

In materia di tutela dal **rischio idraulico** il **Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)** è uno strumento di pianificazione di scala distrettuale e interessa territori regionali in cui vigono differenti discipline di governo del territorio. Le norme tecniche di attuazione fanno riferimento ai piani di assetto e uso del territorio ai sensi dell'articolo 65, comma 4, d.lgs. n. 152/2006 e pertanto, sotto il profilo urbanistico, a tutti i diversi livelli in cui la pianificazione può articolarsi (PRG/PAT/PATI/PI/PUA).

La Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali ha adottato in data 21 dicembre 2021 il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006.

Le norme tecniche di attuazione del Piano, con le relative cartografie, sono poste in salvaguardia e sono entrante in vigore il giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso della delibera di adozione sulla Gazzetta Ufficiale.

## FINALITÀ E LINEE GUIDA DELLE VARIANTI AL PI

Il presente Documento del Sindaco, riprende, aggiorna e integra gli obiettivi generali dei precedenti documenti programmatici del PI, inserendosi nel vigente quadro di riferimento pianificatorio.

La programmazione urbanistica che l'Amministrazione Comunale intende portare avanti è la stessa che ha contraddistinto Castelcucco negli ultimi 15 anni, basata in una politica di soddisfacimento dei bisogni primari per la prima casa di abitazione dei cittadini residenti, senza sviluppi smisurati e soprattutto incontrollati del territorio urbano.

Le iniziative di sviluppo insediativo di tipo residenziale non dovranno prevedere pertanto nuove lottizzazioni finalizzate a speculazioni edilizie.

Le linee guida della pianificazione urbanistica locale saranno inoltre incentrate sulla salvaguardia del territorio e dell'ambito paesaggistico/naturalistico e sulla valorizzazione delle colline castelcucchesi.

Tra le priorità in materia di riqualificazione urbana vi sono la risoluzione di alcuni cronici problemi urbanistici quali:

- la ex latteria Zarpellon;
- la ex Filatura Asolana;
- la porcilaia.

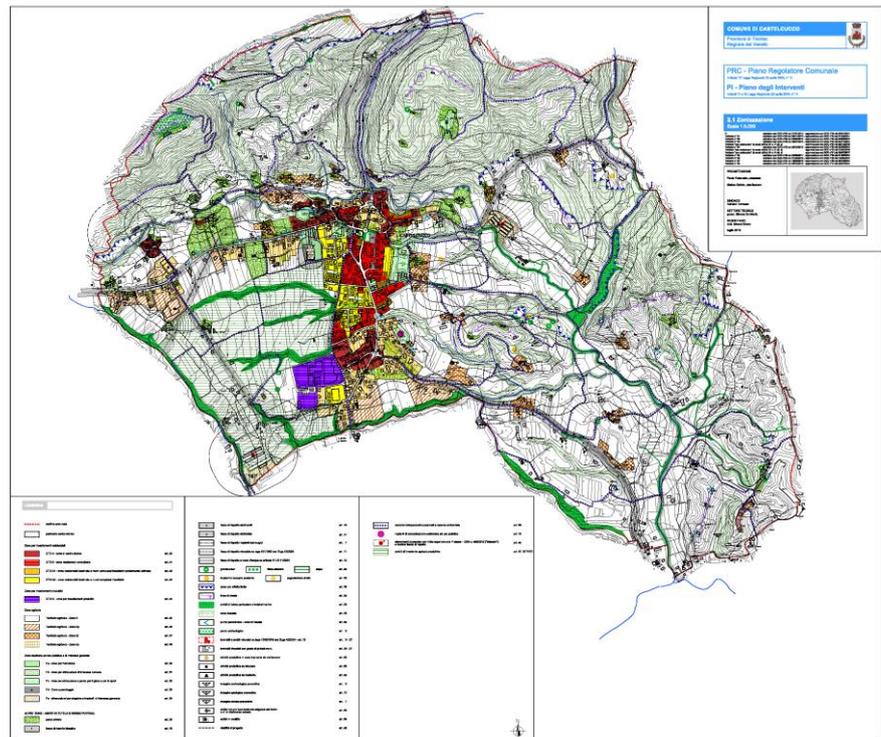
Per quanto riguarda il settore produttivo, l'esistente area artigianale non ancora satura, potrà essere, se necessario, oggetto di eventuali ampliamenti in conformità con la strategia pianificatoria stabilita dal vigente PATI.

In particolare, il Documento si basa sui seguenti punti principali che costituiscono le finalità e le linee di indirizzo su cui sviluppare e predisporre le Varianti al PI:

- individuazione di aree destinate alla nuova edificazione mirata al soddisfacimento dei bisogni legati alla costruzione della prima casa soprattutto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione;
- revisione e adeguamento delle Schede Normative del PI finalizzate in particolar modo all'attuazione di interventi di riqualificazione urbana ed edilizia;
- riconversione di attività produttive esistenti localizzate in zona impropria;
- individuazione dei fabbricati siti in zona agricola e potenzialmente recuperabili alla residenza stabile anche con possibilità di ampliamento per assicurare il mantenimento della residenze di nuovi nuclei familiari;
- introduzione di modifiche puntuali nel PI a seguito della presentazione di specifiche istanze;
- adeguamento/aggiornamento del PI sia a livello cartografico che normativo finalizzato ad una armonizzazione, semplificazione e migliore applicazione della disciplina urbanistica nell'intero territorio comunale;
- adeguamento del PI alla disciplina per i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) ai sensi della LR 14/2019 - art.4 in attuazione della DGR 263/2020 tenuto conto che sono gli unici diritti edificatori in grado di avvantaggiarsi delle regole

introdotte dall'impianto normativo Veneto 2050, stante che nell'ambito della riqualificazione del patrimonio esistente, per gli interventi di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. n. 14/2019.

In funzione dell'urgenza, l'Amministrazione Comunale potrà perseguire gli obiettivi esplicitati nel presente documento in più procedimenti urbanistici (varianti) ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004.



PI vigente – tav. 2.2- Zonizzazione funzionale

## I CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE AL PI

L'Amministrazione Comunale di Castelcuoco intende procedere alla redazione di una nuova variante al Piano degli Interventi al fine di dare risposte a nuove istanze fin qui pervenute. Tale Variante che sarà denominata *Variante n.12 al P.I. vigente* prevede l'introduzione di modifiche puntuali al Piano degli Interventi e specificatamente:

- l'adeguamento e l'aggiornamento del PI sia a livello cartografico che normativo finalizzato ad una armonizzazione, semplificazione e migliore applicazione della disciplina urbanistica nell'intero territorio comunale (varie istanze pervenute);
- la revisione di una Scheda Normativa del vigente Repertorio Normativo allegato al PI finalizzata all'attuazione di un intervento di riqualificazione urbana ed edilizia (ex sito Manifattura asolana);
- la riconversione di un'attività produttive esistente già localizzata in zona impropria (ex sito Falegnameria Dal Bello);
- il recepimento dei contenuti del nuovo Studio di Microzonazione Sismica e relativo adeguamento normativo nelle NTO adeguato a nuovi ambiti del territorio comunale così come stabilito dalla normativa regionale;
- l'attivazione del Registro comunale del Consumo di Suolo ai sensi della LR 14/2017 e della relativa Variante al PATI;
- altre modifiche puntuali minori derivanti da specifiche istanze presentate.

### ITER PROCEDURALE

La legge regionale n.11/2004 all'art.18 introduce l'obbligo da parte del sindaco, nel momento in cui si intraprende la redazione di una variante al Piano degli Interventi, di produrre il **Documento del Sindaco**, formalmente denominato *Documento Programmatico Preliminare*, che evidenzia, secondo le priorità dettate le finalità e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nonché le opere pubbliche da realizzarsi nonché attese.

La procedura per l'approvazione del PI e delle relative Varianti è definita dall'art. 18 della LR 11/2004:

- **DOCUMENTO DEL SINDACO:** l'Amministrazione Comunale predisporre un documento che introduce e precede la variante al PI, in cui sono evidenziati secondo le priorità, gli obiettivi e gli interventi da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra in Consiglio Comunale.
- **PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE:** dopo l'illustrazione del Documento del Sindaco dovranno essere attivate adeguate forme di consultazione, partecipazione e di concertazione.
- **ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL PI:** la redazione della variante al PI avverrà mediante la predisposizione di una Bozza della variante al PI e successivamente con la stesura degli elaborati finali a seguito dell'approvazione dei contenuti da parte dell'Amministrazione Comunale.
- **ADOZIONE:** la variante è adottata dal Consiglio Comunale.
- **DEPOSITO:** entro otto giorni dall'adozione, la variante al PI è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del

comune. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo on-line del Comune. Il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

- **AVVIO PROCEDIMENTO VAS:** poiché la variante al PI riguarda temi non valutati dalla VAS del PAT, dovrà essere accompagnata dalla documentazione necessaria per la Verifica di assoggettabilità alla VAS. La variante dovrà inoltre essere corredata da una Dichiarazione di non necessita della VINCA (Valutazione di Incidenza Ambientale).
- **OSSERVAZIONI:** entro i trenta giorni successivi a quelli del deposito chiunque può formulare osservazioni.
- **ACQUISIZIONE DEI PARERI:** prima dell'adozione dovranno essere inviate agli enti competenti (Genio Civile e Consorzi di Bonifica) la richiesta di parere relativamente alla Compatibilità Idraulica e Sismica. I pareri relativi dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione della variante.
- **APPROVAZIONE:** nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la variante al PI. In fase di approvazione la variante al PI dovrà essere corredata dal parere relativo alla compatibilità idraulica e dal parere Regionale in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e VINCA.
- **TRASMISSIONE E DEPOSITO:** copia integrale della variante al PI approvata è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.
- **EFFICACIA:** la variante al PI diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo Comunale dell'avviso dell'avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del Comune.