

# COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA

Provincia di Treviso

Regione del Veneto



## PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## PI - Piano degli Interventi - *variante n.3*

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

## Relazione

PI adozione con DCC n. 22 del 21.07.2022  
vPI 1 adozione con DCC n. 58 del 28.11.2023  
vPI 2 adozione con DCC n. 17 del 23.04.2024

approvazione con DCC n. 29 del 18.07.2023  
approvazione con DCC n. 02 del 26.03.2024  
approvazione con DCC n. 28 del 17.07.2024

### PROGETTAZIONE

Studio MGpianificazione  
Matteo Gobbo  
con Alessia Rosin

### COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA

SINDACO  
Annalisa Rampin

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Davide Michelon

SETTORE URBANISTICA  
Andrea Petrecca  
Elena Bortolazzo

SEGRETARIO  
Fulvio Brindisi

febbraio 2025



## COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA

Provincia di Treviso - Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE  
PI - Piano degli Interventi  
Variante 3

### RELAZIONE

## RELAZIONE

### SOMMARIO

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE 3 AL PI	pag. 3
3.	I CONTENUTI DELLA VARIANTE 3 AL PI	pag. 4
4.	LE MODIFICHE PUNTUALI AL PI OGGETTO DI VARIANTE 3	pag. 6
5.	COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA, SISMICA E AMBIENTALE	pag. 21
6.	GLI ELABORATI DELLA VARIANTE 3 AL PI	pag. 24

## 1. PREMESSA

La presente Relazione accompagna la Variante parziale n.3 al PI di Pieve del Grappa, che, come meglio specificato nei capitoli seguenti, riguarda l'accoglimento di alcune manifestazioni di interesse e/o proposte di modifica puntuali che aggiornano e integrano il quadro delle azioni di piano definito nel 2023 con il primo Piano degli Interventi.

Considerato che il Piano degli Interventi è lo "strumento urbanistico operativo" del Piano Regolatore Comunale, l'adeguamento e la "manutenzione" rappresenta una costante attività pianificatoria che deve, da un lato, seguire, l'evoluzione della materia urbanistica nel suo complesso, dall'altro, dare risposte ai fabbisogni e alle necessità che la cittadinanza e le attività economiche.

Il PI viene, pertanto, inteso come un "piano processo" oggetto di periodici adeguamenti e aggiornamenti mediante puntuali e parziali varianti.

La presente relazione, nel rispetto dei principi e delle linee guida sulle quali si è fondata la stesura del primo PI, in coerenza con gli obiettivi del Documento del Sindaco, ne descrive i contenuti.

Si ricorda che:

- Il **PATI** del comune di Pieve del Grappa (allora diviso nei due Comuni di Crespano e Paderno) è stato approvato in Conferenza di Servizi in data 19 ottobre 2010, ratificata con deliberazione della Giunta Regionale n. 332 del 22.11.2010, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione (BUR n. 94 del 17.12.2010). Conseguentemente il PAT è divenuto efficace in data 02.01.2011.
- In conformità con le disposizioni regionali in merito al contenimento del consumo di suolo (LR 14/2017) è stata approvata con DCC n. 09 del 13.05.2021 la **Variante specifica di adeguamento alla LR 14/2017** secondo la procedura semplificata stabilita dall'art. 14 della stessa legge.
- Gli ex comuni di Crespano del Grappa e di Paderno del Grappa hanno riorganizzato e adeguato la propria strumentazione urbanistica operativa all'indomani dell'entrata in vigore del PATI, mediante il Piano degli Interventi che ha avuto successivi puntuali e parziali adeguamenti e aggiornamenti.
- Il nuovo **Regolamento Edilizio Comunale (REC)** in adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo ai sensi della DGRV n.1896 del 15.05.2018 è stato approvato con DCC n. 21 del 21.07.2022.
- Il primo **Piano degli Interventi (PI)** del comune di Pieve del Grappa è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 18.07.2023;
- L'ultimo aggiornamento/adeguamento del **PI** è avvenuto con la **Variante n.2** approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 17.07.2024.

In questo quadro programmatico il PI opera come "**piano processo**", che continuerà a evolversi, completarsi e aggiornarsi, anche per fasi e tempi successivi.

Si richiama il DOCUMENTO DEL SINDACO predisposto dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e illustrato in Consiglio Comunale con DCC n. 40 del 30.09.2024.

Le operazioni di adeguamento degli elaborati e di redazione della presente Variante al PI sono state effettuate dallo Studio MG Pianificazione, in particolare dal dott. pianif. Matteo Gobbo con la collaborazione della dott.ssa Alessia Rosin. Ha coordinato i lavori l'arch. Andrea Petrecca, Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Pieve del Grappa coadiuvato dalla geom. Elena Bortolazzo.

L'adozione della presente Variante parziale è stata preceduta da verifiche tecniche e amministrative atte a garantire conformità e coerenza agli obiettivi di Variante e al quadro pianificatorio generale.

La presente Variante al PI verrà pubblicata dopo la sua adozione, così come previsto all'art. 18 della LR 11/2004.

## 2. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE 3 AL PI

Gli obiettivi della presente Variante sono esplicitati nel Documento del Sindaco.

Come definito dall'art. 18 della LR 11/2004, il Documento del Sindaco o Documento Programmatico Preliminare delinea i contenuti e le modalità di formazione del Piano degli Interventi e delle relative Varianti, ai quali è affidato il compito di specificare e attuare la strategia di trasformazione territoriale definita nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, conformando la disciplina urbanistica di dettaglio alle direttive, prescrizioni e vincoli da questo stabiliti, all'interno del quadro normativo definito dalla Legge Urbanistica Regionale e dalle normative sovraordinate.

Tale documento, predisposto dall'attuale Sindaco, sono evidenziati secondo le priorità gli obiettivi e le priorità delle trasformazioni urbanistiche, degli interventi, delle opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi e auspicati della pianificazione. Il Documento del Sindaco è stato illustrato nel corso del Consiglio Comunale del 30 settembre 2024, la cui presa d'atto è stata formalizzata con DCC n. 40.

Si richiamano, pertanto, tutti gli obiettivi e le finalità contenuti nel Documento del Sindaco (DPP) del Comune di Pieve del Grappa di seguito riportati:

- *Allineamento NTO - Repertorio Normativo (tabelle di normativa) - Prontuario QAMA - cartografia;*
- *Eventuale ripermimetrazione perimetro di Centro Storico a seguito di istanze puntuali;*
- *Eventuale ricollocazione aree a parcheggio (Fd) e inserimento di altre previsioni di OO.PP.;*
- *Individuazione nuove aree F;*
- *Adeguamento/revisione previsioni insediative in ambito di FAC;*
- *Eliminazione fascia di rispetto del depuratore dismesso.*
- *Accoglimento di istanze dei privati in materia di nuova residenzialità, di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva e di nuove superfici da destinare per il settore produttivo, in conformità con le disposizioni strutturali e strategiche del PAT;*
- *Recupero, riqualificazione e riconversione del patrimonio edilizio esistente;*
- *Implementazione della dotazione di aree per servizi;*
- *Conformità urbanistica e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio relativo a opere pubbliche.*

A seguito della presentazione del Documento del Sindaco è stato pubblicato sull'albo pretorio un apposito avviso relativo alla possibile presentazione di istanze e proposte di modifica pertinenti con le finalità e gli indirizzi della Variante n.3 al PI.

### 3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 3 AL PI

La presente *Variante n. 3 al PI* è finalizzata a dare corso all'asestamento del Piano degli Interventi vigente, sia a livello cartografico che normativo, mediante l'accoglimento di alcune manifestazioni di interesse e/o proposte di modifica puntuali.

Oltre al recepimento di una serie di manifestazioni e proposte di modifica, valutate compatibili con il quadro strategico strutturale del PATI e con la relativa disciplina, particolare attenzione è stata data all'armonizzazione e allineamento tra elaborati cartografici e normativi del vigente Piano degli Interventi.

Si tratta quindi di una Variante contenente una decina di modifiche puntuali che l'Ufficio Urbanistica e l'Amministrazione Comunale hanno valutato e accolto previa verifica di sostenibilità in termini di carico insediativo/urbanistico per la collettività, di conformità e di coerenza con gli obiettivi contenuti nel documento del Sindaco e con il quadro pianificatorio generale dato dal PATI e, soprattutto, dal recente PI.

Si ricorda infine che, 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.*

## Le fasi di formazione e l'iter di approvazione

La Variante al Piano degli Interventi (PI) viene adottata e approvata dal Consiglio Comunale.

Entro otto giorni dall'adozione, ha avvio la fase di pubblicazione durante la quale la Variante al PI viene depositata 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 conseguenti al termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante al Piano. Copia della Variante approvata, trasmessa alla Provincia, viene depositata presso la sede del Comune per la consultazione.

Quindici giorni dopo la pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune, la Variante al PI diventa efficace.

In conformità con i contenuti della recente LR 14/2017, la pubblicazione della Delibera di approvazione della Variante dovrà essere preceduta dalla trasmissione alla Giunta Regionale dell'Aggiornamento del Q.C. dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio. Si riportano di seguito gli articoli della LR 11/2004.

### Art. 11

*"1. L'aggiornamento del quadro conoscitivo predisposto dal comune, ai sensi dell'articolo 17, comma 5, lettera f), per il piano degli interventi (PI) e per ogni sua variante è trasmesso alla Giunta regionale ai fini del monitoraggio e dello svolgimento delle attività dell'osservatorio di cui all'articolo 8."*

### Art. 18

*"5 bis. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano."*

Si ricorda, inoltre, che il Piano degli Interventi ha validità di cinque anni, trascorsi i quali decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché acquisiti i vincoli preordinati all'esproprio.

Le modifiche contenute nella Variante n.3 al PI sono descritte e puntualmente argomentate nel capitolo successivo

#### 4. LE MODIFICHE PUNTUALI AL PI OGGETTO DELLA VARIANTE 3

##### **Scheda ISTANZA n. 01**

Data: 12.09.2024 – Prot. n. 13807

Presentata da:  
**SIGNOR Michele**

Via Gherla

**Tav. 3.3**

**ZTO: ED/18**

**TESSUTO: TS/12**

**Catasto: Foglio 12, m.n. 1545 – 1552**

##### **Oggetto della proposta:**

In primo luogo, si chiede che venga data la possibilità di recuperare il volume come residenza del fabbricato esistente, che ormai ha perso i requisiti originari di ruralità.

Contestualmente, si chiede l'edificabilità dell'area a sud del fabbricato di proprietà mediante attuazione con Intervento Diretto.

Infine, si chiede di avere un nuovo volume interrato al fine di unire i 2 attuali garage totalmente interrati nella parte nord della residenza.



##### **Valutazione tecnica:**

Visto lo stato dei luoghi (edificio e relativa area pertinenziale) e la vigente zona di edificazione diffusa (ED) si esprime parere favorevole all'individuazione di un annesso non funzionale (n.20) per la porzione richiesta e di un nuovo lotto libero a destinazione residenziale da 1.200 mc.

Per quanto concerne l'unione delle autorimesse si conferma la vigente disciplina di cui all'art. 41 delle NTO precisando che i volumi interrati sono già ammessi ai sensi comma 6 dello stesso articolo, di seguito riportato:

*"I locali interrati e seminterrati potranno essere autorizzati da specifica verifica di compatibilità idraulica a firma di tecnico abilitato. Per tali interventi il proprietario e il progettista devono garantire di tenere indenne e manlevare l'Amministrazione Comunale, nonché i soggetti a essa collegati o da essa controllati, da qualsivoglia obbligo risarcitorio su eventuali danni subiti anche a seguito di eventi eccezionali."*

##### **PARERE PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

**Modifica n. 01 – Tav. 3.3**

**Scheda ISTANZA n. 02**

Data: 30.09.2024 – Prot. n. 14779

Presentata da:  
**MOROSIN Luciano**

Via Madonna del Covolo

**Tav. 3.1**

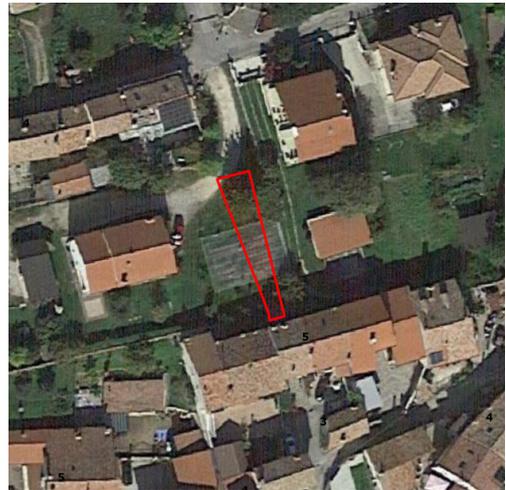
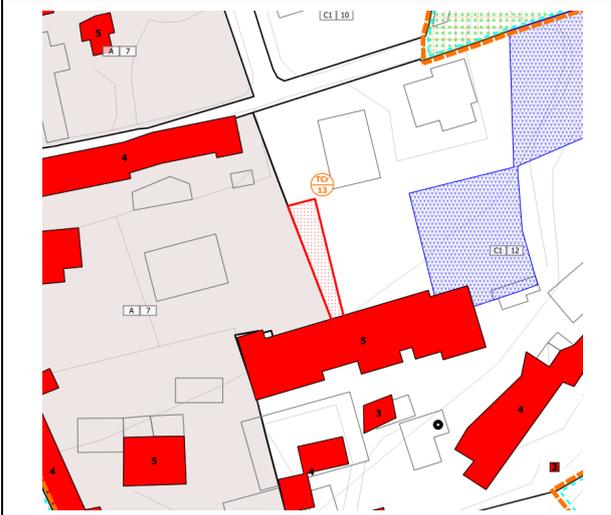
**ZTO: C1/12**

**TESSUTO: TCr/13**

**Catasto: Foglio 13, m.n. 2474**

**Oggetto della proposta:**

Si chiede di privare della capacità edificatoria l'area in oggetto ricadente in ZTO C1/12.



**Valutazione tecnica:**

Preso atto che trattasi di una modesta porzione di zona C1/12 confinante con la zona A/7, si esprime parere favorevole alla ripermimetrazione su mappale proprietà (2474) della ZTO A in conformità con l'ex art. 28 "Centri Storici" delle NT PATI di seguito riportato:

*"Il P.I. potrà altresì affinare i perimetri dei centri storici interessando anche aree circostanti interessate da particolari connotazioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche.*



**PARERE FAVOREVOLE**

**Modifica n. 02 – Tav. 3.1**

**Scheda ISTANZA n. 03**

Data: 30.09.2024 – Prot. n. 15937

Presentata da:  
**TORRESAN Denis**  
**BORDIN Agnese**

Via Farra

**Tav. 3.1**

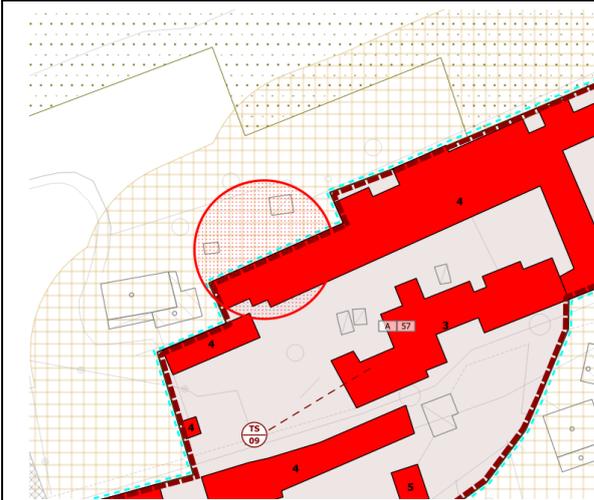
**ZTO: A/57**

**TESSUTO: TS/09**

**Catasto: Foglio 11, m.n. 689**

**Oggetto della proposta:**

Si chiede di ridefinire il perimetro di centro urbano, nei mappali in oggetto, al fine di realizzare un ampliamento del 15% del volume lordo dell'abitazione residenziale su giardino di pertinenza, come da art. 37 delle NTO vigenti.



**Valutazione tecnica:**

Preso atto che trattasi di un limitato ampliamento di zona A/57 a confine con la zona agricola, si esprime parere favorevole alla ripermetrazione su porzione del mappale interessato della ZTO A al fine di consentire l'ampliamento previsto (6,40ml x 3,80ml), in conformità con l'ex art. 28 "Centri Storici" delle NT PATI di seguito riportato:

*"Il P.I. potrà altresì affinare i perimetri dei centri storici interessando anche aree circostanti interessate da particolari connotazioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche.*



**PARERE FAVOREVOLE**

**Modifica n. 03 – Tav. 3.1**

**Scheda ISTANZA n. 09**

Data: 08.11.2024 – Prot. n. 17116

Presentata da:

**ANDREATTA Silvano**

Via Madonna della Salute

**Tav. 2.2**

**ZTO: E**

**TESSUTO:**

**Catasto:** Foglio 6 m.n. 623

**Oggetto della proposta:**

Si chiede di individuare, mediante apposita scheda norma, il fabbricato (edificio 307 sez. 2) in oggetto ricadente internamente alla fascia di rispetto stradale, al fine di consentire l'ampliamento dello stesso.



**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

Visto l'art. 41, comma 4ter, della LR 11/2004 e l'art. 15, commi 13 e 14, delle NTO del PI, si esprime parere favorevole mediante redazione di apposita scheda norma (P.N. n.17) in conformità con le condizioni elencate al comma 14.

**PARERE FAVOREVOLE**

**Modifica n. 04 – Tav. 2.2 – PN n.17**

**Scheda ISTANZA n. 11**

Data: 08.11.2024 – Prot. n. 17120

Presentata da:  
**MOROSIN Romano**

Via Piave

**Tav. 3.3**

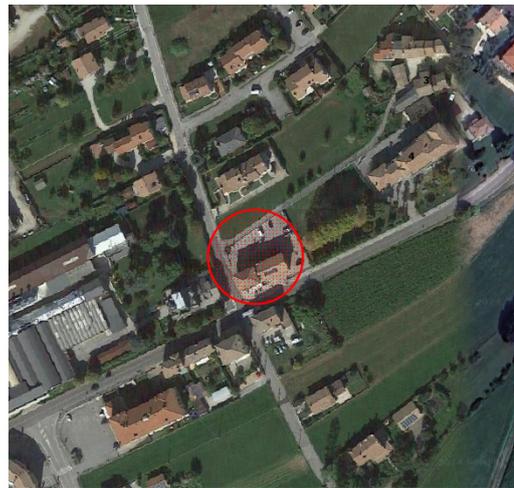
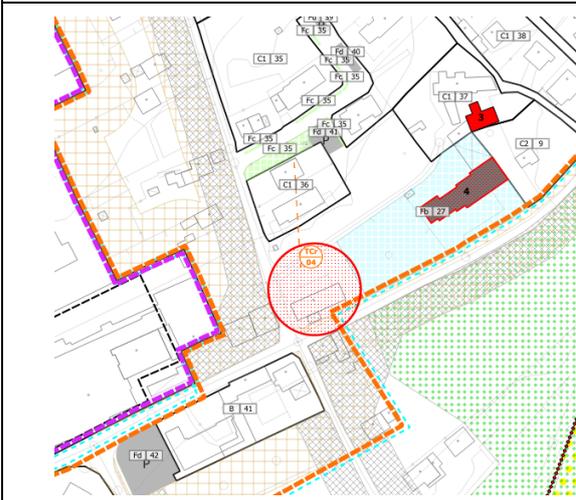
**ZTO: E**

**TESSUTO: TCr/04**

**Catasto: Foglio 7 m.n. 122**

**Oggetto della proposta:**

Si chiede la corretta rappresentazione dell'ambito dell'edificio turistico-ricettivo e della relativa area di pertinenza, al fine di evidenziare la corretta destinazione urbanistica.



**Valutazione tecnica:**

Preso atto che trattasi di un'area completamente urbanizzata caratterizzata dalla presenza di un edificio destinato ad attività turistico-ricettiva e per la somministrazione di alimenti e bevande (Da Romano), si esprime parere favorevole all'istanza presentata riclassificando l'area in ZTO B in quanto ricadente all'interno delle "Aree a tessuto consolidato a destinazione prevalente residenziale (TCr)" di cui all'art. 39 delle NTO.

**PARERE FAVOREVOLE**

**Modifica n. 05 – Tav. 3.3**

**Scheda ISTANZA n. 12**

Data: 08.11.2024 – Prot. n. 17121

Presentata da:

**EZ - ZAYANY Mohammed**

Via IV Novembre

**Tav. 3.3**

**ZTO: E**

**TESSUTO: TCr/04**

**Catasto: Foglio 7 m.n. 138 – 285**

**Oggetto della proposta:**

Si propone la modifica della perimetrazione relativa al tessuto insediativo TCr/4 ricomprendendo i mappali in oggetto. Si chiede, inoltre, di convertire tale area in ZTO B.



**Valutazione tecnica:**

Preso atto dello stato dei luoghi, si esprime parere favorevole all'istanza presentata riclassificando l'area in ZTO B in quanto conforme con le disposizioni contenute nell'art. 56 comma 3 di seguito riportato:

*Nei PI, in relazione allo stato dei luoghi, alle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti, alle destinazioni d'uso e alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, sono ammessi limitati scostamenti dal perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata individuato dal PATI, nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo, dei vincoli, delle invariati, delle fragilità e delle altre tutele del PATI, in conseguenza della definizione di dettaglio delle previsioni urbanistiche, e sempre che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS; tali limitate variazioni che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e per il miglioramento e la riqualificazione dei margini degli insediamenti, non potranno comunque consentire aumenti complessivi delle aree superiori al 5% per ogni singola ATO.*

**PARERE FAVOREVOLE**

**Modifica n. 06 – Tav. 3.3**

**Scheda ISTANZA n. 13**

Data: 08.11.2024 – Prot. n. 17122

Presentata da:  
**FILIPPIN Dario**

**NTO art. 36 comma 19**

**ZTO:**

**TESSUTO:**

**Catasto:**

**Oggetto della proposta:**

Si propone di valutare l'inserimento nelle NTO art. 36, le coperture piane, all'interno delle Zone A di centro storico per gli ampliamenti.

-	-
---	---

**Valutazione tecnica:**

Vista l'istanza e tenuto conto dell'edificazione locale, si ritiene di esprimere parere favorevole dando la possibilità di realizzare il tetto piano per corpi di fabbrica accessori (esempio garage, magazzini, etc.) o elementi di raccordo, fatte salve disposizioni e prescrizioni di natura superiore (es. PAMAG) o derivanti da specifiche norme di tutela (es. gradi di protezione).

**PARERE FAVOREVOLE**

**Modifica n. 07 – NTO art. 36**

**Scheda ISTANZA n. 15**

Data: 11.11.2024 – Prot. n. 17199

Data: 23.07.2024 – Prot. n. 11410

Presentata da:  
**MOROSIN Nadia**

Via Molinetto

**Tav. 3.2**

**ZTO: Fa/03**

**TESSUTO: TCr/15**

**Catasto: Foglio 12 m.n. 453 – 537 – 524 – 452**

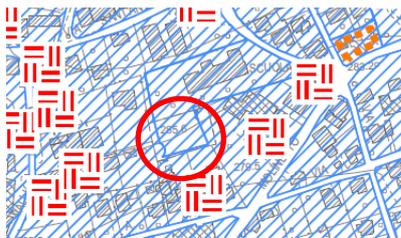
**Oggetto della proposta:**

Si chiede di riclassificare il mappale in oggetto in ZTO B, in quanto la previsione di ZTO Fa risulta ormai decaduta.



**Valutazione tecnica:**

Valutato lo stato dei luoghi (tessuto urbano consolidato), verificato che per la porzione di area ricadente in zona Fa/3 non sono in programma opere pubbliche (ampliamento Istituto Comprensivo), tenuto conto che la previsione di area per l'istruzione è mutuata dai previgenti PRG e PI di Crespano del Grappa e visto l'orientamento giurisprudenziale in caso di reiterazione del vincolo espropriativo, si esprime parere favorevole.



Estratto vigente PATI (Carta della Trasformabilità)

**PARERE FAVOREVOLE**

**Modifica n. 08 – Tav. 3.2**

**Scheda ISTANZA n. 16**

Data: 11.11.2024 – Prot. n. 17201

Presentata da:

**TORRESAN Giuseppe**

Via Madonna del Covolo

**Tav. 4.1**

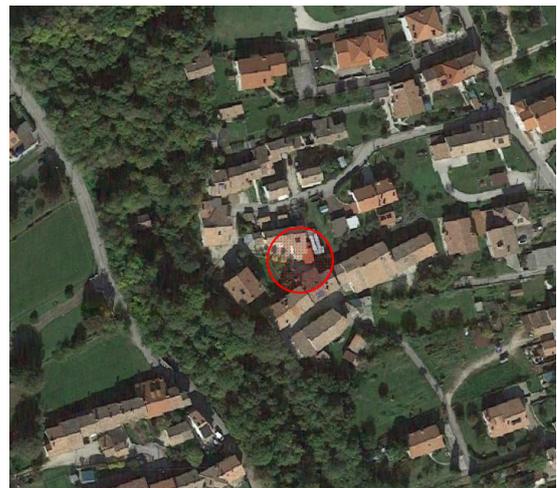
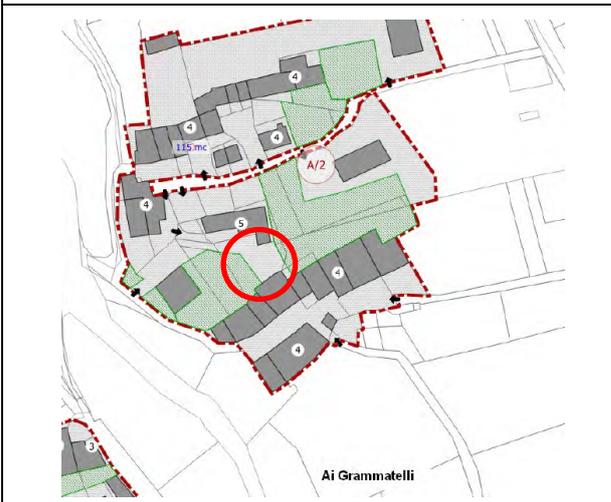
**ZTO: A/02**

**TESSUTO: TCr/13**

**Catasto: Foglio 13 m.n. 433**

**Oggetto della proposta:**

Si chiede di poter realizzare un portico di 35mq (100 mc) mediante individuazione di una nuova sagoma di limite di inviluppo.



**Valutazione tecnica:**

Visto l'entità dell'intervento, tenuto conto del grado di protezione 4 del fabbricato principale e considerata la flessibilità data al PI dalle norme tecniche del PATI (art. 28 c.3) a cui si demanda la disciplina delle nuove possibilità edificatorie, si esprime parere favorevole.

**PARERE FAVOREVOLE**

**Modifica n. 9 – Tav. 4.1**

**Scheda ISTANZA n. 17**

Data: 11.11.2024 – Prot. n. 17240

Presentata da:  
**RIZZARDO Sandro**

Via Sant'Andrea

**Tav. 3.3**

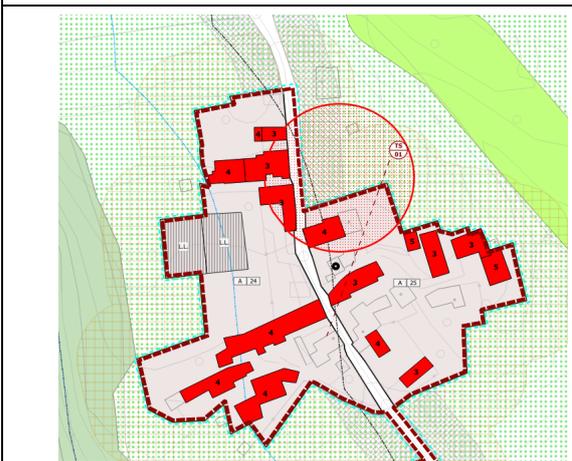
**ZTO: E**

**TESSUTO: Ts/01**

**Catasto: Foglio 5 m.n. 6 – 7 – 8 – 1180 – 1181 – 1182 – 1183**

**Oggetto della proposta:**

Si chiede di individuare un lotto libero di 800mc al fine di realizzare un fabbricato ad uso residenziale. Si propone inoltre di estendere il perimetro di centro storico a nord, ricomprendendo gli edifici esistenti e il lotto di proprietà.



**Valutazione tecnica:**

Preso atto dello stato dei luoghi e tenuto conto dell'assenza dei caratteri storico-testimoniali nel fabbricato posto a nord, si esprime parere parzialmente favorevole all'istanza presentata riclassificando solo parte dell'area in ZTO A/24 a seguito della verifica dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 56 comma 3 di seguito riportato:

*Nei PI, in relazione allo stato dei luoghi, alle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti, alle destinazioni d'uso e alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, sono ammessi limitati scostamenti dal perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata individuato dal PATI, nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo, dei vincoli, delle invariati, delle fragilità e delle altre tutele del PATI, (...); tali limitate variazioni che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e per il miglioramento e la riqualificazione dei margini degli insediamenti, non potranno comunque consentire aumenti complessivi delle aree superiori al 5% per ogni singola ATO.*



Estratto vigente PATI (Carta della Trasformabilità)

**PARERE PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

**Modifica n. 10 – Tav. 3.3**

**Scheda ISTANZA n. 19**

Data: 19.12.2024 – Prot. n. 19536

Presentata da:

**Provincia della congregazione dei Fratelli delle Suore Cristiane**

Via San Maffei Cardinal Pietro

**Tav. 3.4**

**ZTO: Fa/7**

**TESSUTO: Ts/05**

**Catasto: Foglio 2 m.n. 21**

**Oggetto della proposta:**

Si chiede l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso previste dal PI per il compendio di Villa Fietta classificato dal PI come ZTO Fa/7:

*Diurna Minori, Residenziale Minori, Residenziale autismo, Diurna disabilità, Ristorazione – eventi, Scuola Infanzia, Ostello Etico, Servizi alla famiglia, Area Sport, Attività formazione outdoor, Approdi parapendio, Uffici – collaborazioni.*



**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

Data la destinazione urbanistica esistente (Aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura) e la necessità di una riqualificazione funzionale dell'interno complesso di Villa Fietta, si esprime parere favorevole all'istanza presentata proponendo l'inserimento di un comma aggiuntivo specificatamente per la ZTO Fa/07 con indicate le destinazioni d'uso compatibili ad eccezione di "approdi parapendio".

**PARERE FAVOREVOLE**

**Modifica n. 11 – NTO art. 48.1**

**Scheda ISTANZA n. 22**

Data: – Prot. n.

Presentata da:  
**Ufficio Urbanistica**

**Tav.**

**ZTO:**

**TESSUTO:**

**Catasto:**

**Oggetto della proposta:**

- allineamento cartografico-normativo dei contenuti vigenti delle “Schede sintetiche di progetto”;
- eliminazione fascia di rispetto depuratore dismesso (via Giare);
- individuazione fascia di rispetto cimiteriale ai sensi del RD 27 luglio 1937 n° 1265 (200 ml);
- correzione individuazione edificio n. 405 - sez. 2;
- eliminazione dei limiti di inviluppo per le nuove costruzioni delle ZTO A (CS) ricadenti su zona di Faglia Attiva e Capace (FAC);
- introduzione di comma specifico per l'inedificabilità delle ZTO B e C1 ricadenti su zona di Faglia Attiva e Capace (FAC);
- integrazione norma Fb/14 ULSS;
- introduzione norma limitazioni cambi d'uso residenziale al piano terra.

**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

Si condivide quanto proposto adeguando gli elaborati cartografici e normativi (NTO e Repertorio Normativo)

**PARERE FAVOREVOLE**

**Modifica n. 12 – Tav. 3 - NTO - Repertorio Normativo**

## TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE MODIFICHE

Come si vede dai valori dimensionali riportati nella singola scheda di variante e nella seguente tabella riepilogativa, si tratta prevalentemente di puntuali modifiche cartografiche.

Le aree interessate dalla Variante sono state attentamente esaminate e valutate, sia in relazione alla loro localizzazione territoriale e urbanistica, sia in merito alle possibili ripercussioni sotto il profilo ambientale e paesaggistico. In particolare, è stata esaminata la conformità con la LR 14/2017 in materia di contenimento del consumo di suolo.

Tabella riepilogativa delle modifiche oggetto di Variante 3 al PI				
n.	Superficie terr/fond mq	volume mc	Descrizione	Verifica di conformità con la LR 14/2017
1	3.148	1200	nuovo ANF lotto libero in ZTO ED/18	SI – non comporta consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - art.2
2	127	-165	Variante Verde (da ZTO C1/12 a ZTO A/7)	SI – non comporta consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - art.2
3	201	0	ampliamento ZTO A/57	SI – non comporta consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - art.2
4	0	0	PN n.17 ex art. 15.1.1 NTO	SI – non comporta consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - art.2
5	1482	0	nuova ZTO B/44 in TCr/04	SI – non comporta consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - art.2
6	1379	0	nuova ZTO B/45 in TCr/04	SI – non comporta consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - art.2
7	0	0	integrazione NTO art. 36	SI – non comporta consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - art.2
8	1530	3060	da ZTO Fa/03 a ZTO B/27	SI – non comporta consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - art.2
9	0	100	sagoma limite inviluppo in ZTO A/2	SI – non comporta consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - art.2
10	1450	800	ampliamento ZTO A/24 lotto libero	<b>comporta consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - art.2</b>
11	0	0	integrazione NTO art. 48.1	SI – non comporta consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - art.2
12	0	0	Ufficio Urbanistica	SI – non comporta consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - art.2
<b>Tot</b>	<b>9.317 mq</b>	<b>4.995 mc</b>		

La presente Variante 3 al PI prevede un incremento di capacità edificatoria rispetto al PI vigente pari a 4.995 mc. Di conseguenza, gli abitanti teorici aggiuntivi risultano pari a 22 (4.495 mc / 225 mc/ab).

	<b>Quantità definite nel PATI approvato (B.U.R. n° 94 del 17/12/2010)</b>	<b>Previsioni PI al 2025 (Var.3)</b>	<b>Percentuale Utilizzo %</b>	<b>Quantità rimanenti (differenza)</b>
<i>Carico aggiuntivo residenziale mc.</i>	231.110	50.220	22%	180.890
<i>Carico aggiuntivo per grandi interventi di trasformazione urbana mc.</i>	<u>36.000*</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Totale Residenziale mc.</b>	267.110	50.220	19%	216.890
<b>Commerciale / direzionale mq.</b>	12.000	--	--	12.000
<b>Produttivo mq.</b>	28.000	18.363	66%	9.637
<b>Turistico / ricettivo mc.</b>	27.000	3.510	13%	27.000

### QUANTIFICAZIONE STANDARD

Le verifiche degli standard e del dimensionamento di PI sono state calcolate sulla base dei seguenti parametri:

#### **Residenza**

Le verifiche degli standard e del dimensionamento di PI sono state calcolate sulla base dei seguenti parametri:

**Nuovi abitanti insediabili:** ai fini del dimensionamento delle aree per servizi (art. 31 LR 11/2004), i nuovi abitanti saranno ricavati sulla base dello standard di 225 mc/abitante (art. 31 c.8 LR 11/2004)

**Standard complessivi:** 30 mq/ab per la residenza (art. 31 LR 11/2004)

**Standard primario:** 8 mq a verde pubblico + 8 mq a parcheggio pubblico/abitante insediabili (art. 47.1 NTO)

**Standard secondario:** minimo mq. 14 / abitante insediabile (art. 47.1 NTO)

<b>Tipo standard</b>	<b>A</b>	<b>B</b>
	<b>Standard pubblici (esistenti + progetto) mq</b>	<b>Standard pubblici previsti "Progetto Norma" e "Schede sintetiche di progetto" mq</b>
<i>Fa</i>	132.891	
<i>Fb</i>	195.194	
<i>Fc</i>	334.918	
<i>Fd</i>	81.811	
<b>TOTALI</b>	<b>744.814</b>	<b>3.862</b>

Superficie complessiva a standard nel P.I. = esistenti/progetto (A) + PN/Schede (B) = mq. 748.676

### VERIFICA FABBISOGNO/DOTAZIONE AREE STANDARD (art. 31 LR 11/2004)

<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>
<b>Residenti al 31/12/2024</b>	<b>Numero abitanti insediabili "Progetti Norma" - "Schede sintetiche di progetto" Centri Storici</b>	<b>Numero abitanti teorici (C+D) comprensivi di quelli derivanti dalla capacità edificatoria residua non attuata (circa 1.000)</b>	<b>Standard minimi complessivi di legge (30 mq/ab.)</b>
<b>n°</b>	<b>n°</b>	<b>n°</b>	<b>mq</b>
6.682	592	8.274	248.220

Verifica:

Superficie complessiva a standard nel PI mq. 748.676 > mq. 248.220 (minimi di legge)

Verifica standard abitante: mq. 748.676 / 8.274 = 90,49 mq/ab > 30 mq/ab. (minimi di legge)

VERIFICA CONSUMO DI SUOLO (LR 14/2017)

Variante n.3 al primo PI del comune di Pieve del Grappa prevede un utilizzo marginale della quantità massima di consumo di suolo ammesso dalla Variante al PATI ai sensi della LR 14/2017 approvata con DCC n. 09/2021 di seguito quantificato.

Comune	Quantità max di consumo di suolo ammesso ex art. 56.1 NT PATI	PI vigente	PI var. 3	% di consumo sul totale utilizzato (aggiornato alla var.3)
PIEVE DEL GRAPPA	10,95 ha	0,439 ha	0,061 ha	4,56 %

In sintesi, la Variante n.3 consuma una modesta parte, pari a 610 mq, della quantità massima di consumo di all'art.56.1 delle NT del PATI, pari al 0,56 %.

La **quantità residua di suolo** consumabile si attesta pertanto a **10,45 ha**.

## 5. COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA, SISMICA E AMBIENTALE

### 5.1 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Si richiama l'elaborato di compatibilità idraulica, redatto dallo studio B&M Ingegneria, ai sensi della DGR n. 1841 del 19 giugno 2007 e delle sue successive modifiche ed integrazioni, che prevede in sede di nuove previsioni urbanistiche, previste dai Piani, che le valutazioni tengano conto dell'attitudine dei luoghi ad accogliere le nuove edificazioni, considerando le interferenze che queste avranno con i dissesti idraulici presenti o potenziali, nonché le possibili alterazioni del regime idraulico che le nuove destinazioni o trasformazioni d'uso del suolo possono venire a determinare. Dalla relazione di compatibilità idraulica allegata al PATI Diapason dei Comuni di Crespano del Grappa, Castelcuoco, Paderno del Grappa e Possagno è stata evidenziata la necessità di applicare ai nuovi interventi di trasformazione del territorio norme idrauliche che mitigano l'impatto che questi interventi possono avere nell'equilibrio idraulico. Sono state perciò tracciate delle norme generali di salvaguardia che devono essere applicate alle nuove trasformazioni urbanistiche che interessano il territorio comunale. Le norme prevedono la definizione di misure mitigative proporzionali all'entità dell'intervento urbanistico ed edilizio e al rischio idraulico riscontrato nel territorio.

Si richiamano pertanto i pareri del Genio Civile prot. n° 195136/57.04 del 08/04/2009 prot. n°302861/57.04 del 04/06/2009 e del Consorzio di Bonifica Pedemontano Brentella di Pederobba prot. n.1777 del 31/03/2009.

Si richiama inoltre la Valutazione di Compatibilità idraulica ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n 2948/2009 a firma dell'ing. Giuliano Zen, redatta per il primo PI unificato del Comune di Pieve del Grappa. Considerate le modifiche introdotte e tenuto conto della D.G.R.V. 2948/2009 è stata predisposta un'Asseverazione di Compatibilità Idraulica a cui si rinvia.

### 5.2 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' SISMICA

Con il termine Microzonazione Sismica si intende la "valutazione della pericolosità sismica locale attraverso l'individuazione di zone del territorio caratterizzate da comportamento sismico omogeneo". In sostanza, tale studio, ha individuato e caratterizzato le zone stabili, le zone suscettibili di amplificazione locale del moto sismico e le zone suscettibili di instabilità di tutto il territorio di Pieve del Grappa.

Il territorio di Pieve del Grappa è stato oggetto di Studi di Microzonazione Sismica di Livello 1°, 2° livello e 3° Livello;

Preso atto della presenza di una faglia attiva capace (FAC) che attraversa da est a ovest il territorio comunale e considerata la normativa settoriale in continuo aggiornamento, è stato ritenuto necessario, al fine di valutarne la compatibilità delle nuove previsioni, predisporre uno studio di compatibilità geologico-sismica ai sensi delle D.G.R.V. n.1572/2013 e della D.G.R.V. 899/2019 e ss.mm.ii.

Il Primo Piano degli Interventi del comune di Pieve del Grappa ha recepito a livello cartografico e normativo i contenuti specialistici.

Tenuto conto delle modifiche introdotte con la presente Variante parziale al PI sono state predisposte:

- Asseverazione Sismica per le modifiche normative, i gradi di protezione, le "varianti verdi", le modifiche che non aumentano carico insediativo/urbanistico;
- Attestazione Sismica per le restanti modifiche (es. nuovi lotti liberi e sagome).

### 5.3 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La presente Variante al PI ha valutato la compatibilità e la conformità degli interventi previsti con le "azioni strategiche" del Piano di Assetto del Territorio e del relativo Rapporto Ambientale del PATI.

Gli interventi previsti dal PI sono riconducibili alle azioni di piano previste e valutate dalla VAS a livello strutturale (parere della commissione VAS n.32 del 15/07/2010).

Il Rapporto Ambientale del PATI ha esaminato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel Piano strategico.

In applicazione del nuovo Regolamento Attuativo regionale n.03 in materia di VAS (art. 7 LR 27 maggio 2024, n.12) del 09.01.2025 (BUR n.9 del 19.01.2025 in vigore dal 20.01.2025) la presente **Variante n.3** risulta **esclusa dai campi di applicazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Verifica di Assoggettabilità (VA)**. A tal fine si riporta di seguito l'art. 5 del Regolamento Attuativo n.03 con evidenziati i commi richiamati:

**Art. 5**  
**Campo di applicazione.**

1. Le procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, hanno per oggetto gli aspetti strategici di Piani e Programmi e loro modifiche che possono incidere sulle caratteristiche dell'ambiente, sulle sensibilità del territorio, sulla salute, sul patrimonio culturale e sulla sfera socio economica.

2. Non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, tutti gli atti e i provvedimenti comunque denominati, nonché le relative modifiche, non riconducibili ad un'attività pianificatoria o programmatoria.

3. Non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, le seguenti fattispecie già previste dalla legge nonché quelle aventi natura ricognitiva o connesse a sopravvenute necessità di recepimento o rettifica o riferite esclusivamente ad aspetti progettuali di dettaglio:

a) interventi di edilizia produttiva, ai sensi dall'articolo 3 della 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", realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale;

b) modifiche di Piani e Programmi, ai sensi dell'articolo 6, comma 12, del TUA, conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge effetto di variante;

c) modifiche di Piani e Programmi, già oggetto di VAS, finalizzate ad incrementare le misure di tutela ambientale, tra cui la riduzione del carico urbanistico e l'esclusione di aree edificabili;

d) strumenti attuativi, ai sensi dell'articolo 5, comma 8, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia", convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, il cui piano sovraordinato sia già stato oggetto di VAS, qualora non comporti variante e abbia altresì definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piano volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;

e) varianti ricognitive dello stato dei luoghi o di rettifica o correzione di errore materiale;

f) varianti connesse a interventi su singoli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, o comportanti modifiche alla destinazione d'uso o del loro grado di protezione;

g) varianti di recepimento di disposizioni di legge e di strumenti di pianificazione sovraordinati o di settore;

h) varianti verdi.

4. Non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, le varianti al Piano di Assetto del Territorio (PAT) e al Piano degli Interventi (PI) di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, comprese quelle in recepimento di accordi pubblico-privato, finalizzate all'introduzione di nuove aree residenziali con superficie territoriale, anche cumulativa, inferiore a tre ettari, ad esclusione di quelle ricadenti in ambiti caratterizzati dalla presenza o preesistenza di attività di natura antropica che possano aver alterato una o più matrici ambientali, tra cui siti contaminati oggetto di bonifica, siti industriali dismessi, allevamenti dismessi.

5. Non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, gli strumenti attuativi o loro varianti finalizzati all'introduzione di aree residenziali con superficie territoriale inferiore a tre ettari, qualora ricadano in ambiti già oggetto di VAS.

6. Non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, le varianti al PI confermate di strumenti attuativi decaduti, qualora ricadano in ambiti già oggetto di VAS.

7. Ai fini dell'aggiornamento del quadro conoscitivo regionale, ogni autorità procedente entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di approvazione dei Piani e Programmi che non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, trasmette alla Commissione regionale per la VAS una tabella di sintesi contenente l'oggetto dei Piani e Programmi, le fattispecie di cui al presente articolo che si sono verificate, la tipologia di trasformazione assunta con riferimento alla destinazione urbanistica, la superficie complessiva impermeabilizzata e il nuovo carico antropico aggiunto.

#### 5.4 VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

Il territorio comunale è interessato da aree S.I.C./Z.P.S. e precisamente dal sito individuato come IT3230022 "Massiccio del Grappa".

Si richiamano la VInCA del PATI "Diapason" e i relativi pareri favorevoli del Gruppo di Esperti (prov. n.13 del 08/03/2010) e del Dirigente del Servizio Ecologia ed Ambiente della Provincia di Treviso (nota del 08/09/2010).

La presente Variante riguarda alcune modifiche puntuali che non generano effetti negativi significativi sui siti della rete Natura 2000 e sulle specie e sugli habitat.

Si richiama la **Procedura di VINCA** di cui all'art. 3 del nuovo Regolamento Attuativo regionale n.04 (art. 17 della LR 27 maggio 2024, n.12) del 09.01.2025 (BUR n.9 del 19.01.2025 in vigore dal 20.01.2025) che prevede la **Valutazione preliminare/Screening (Livello I)** finalizzata ad accertare l'insorgenza di possibili incidenze sul Sito, singolarmente o congiuntamente con altri P/P/P//A.

La domanda di Screening specifico con allegato il formulario standardizzato denominato "Format di supporto Proponente - Screening specifico" verrà trasmesso all'Amministrazione (cd. Autorità per la VINCA) titolare del procedimento di autorizzazione o approvazione ovvero alla Regione nell'ipotesi di cui all'articolo 15, comma 7, della L.R. n. 12/2024.

Il parere motivato di Screening specifico dell'Autorità per la VINCA dovrà essere acquisito prima dell'approvazione della Variante al PI e richiamato della relativa deliberazione di Consiglio comunale.

## 6. ELABORATI DELLA VARIANTE 3 AL PI

Gli elaborati che costituiscono la Variante n.3 al PI sono i seguenti:

- Relazione
- Estratti Cartografici (vigente-variante);
- Estratti Normativi (vigente-variante);

Elaborati specialistici:

- Asseverazione Idraulica;
- Attestazione Sismica e Asseverazione Sismica;
- Procedura di VINCA - Valutazione preliminare/Screening (Livello I).