



REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI TREVISO  
CITTÀ DI CASTELFRANCO VENETO

ELABORATO  
REL

**PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante n. 3.2**  
**ACCORDI PUBBLICI PRIVATI n. 1 | 24**

**Relazione illustrativa e  
verifica del dimensionamento**



**CITTA' DI  
CASTELFRANCO VENETO**  
*Sindaco*  
Stefano Marcon

*Assessore all'Urbanistica,  
Edilizia Privata, Patrimonio e  
Partecipate*  
Agostino Battaglia

*Dirigente del Settore 4°  
Edilizia ed Urbanistica*  
ing. Giuliano Cunico

**MRM PLUS**  
**Progettazione**

Dott. Gianluca Malaspina | Urbanista  
Dott. Michele Miotello | Pianificatore

Adozione  
con D.C.C. N. DEL  
Approvazione  
con D.C.C. N. DEL

Maggio 2025



## **INDICE**

PREMESSA .....	4
1. CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE N. 3.2 AL PI .....	7
1.1. Inquadramento generale dell' Accordo Pubblico Privato.....	7
1.2. Elaborati della Variante n. 3.2 al PI.....	13
2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	14
3. VARIANTE AL REPERTORIO NORMATIVO .....	15
4. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO .....	17
4.1 Parametri del dimensionamento .....	17
4.2 Contenimento del Consumo di suolo.....	18
5. IL PGRA E LA VCI .....	19



Città di Castelfranco Veneto (TV)  
**Variante n.3.2 al Piano degli Interventi**  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DIMENSIONAMENTO**



## **PREMESSA**

La Legge Regionale 23 aprile 2004 n.11 *“Norme per il governo del territorio”* ha introdotto lo strumento urbanistico generale denominato *“Piano Regolatore Comunale”* P.R.C. costituito dal *“Piano di Assetto Territoriale”* (P.A.T.) e dal *“Piano degli Interventi”* (P.I.)

Questo nuovo strumento urbanistico generale sostituisce il precedente strumento unico *“Piano Regolatore Generale”* (P.R.G.)

Il P.A.T. contiene le informazioni generali riguardanti l’assetto del territorio in termini geologici, geofisici, idrogeologici, della biodiversità, architettonici, storici, urbanistici, ecc, e le scelte strategiche di sviluppo del territorio comunale.

Il Piano degli Interventi P.I. è invece lo strumento operativo del P.R.C. con il quale è possibile attuare le specifiche scelte dell’Amministrazione Comunale di pianificazione urbanistica.

**Il P.A.T. del Comune di Castelfranco Veneto** è stato approvato con la Conferenza di Servizi del 14.01.2014 e successiva ratifica con deliberazione di Giunta Provinciale n. 29, del 03.02.2014, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 24 del **28.02.2014**.

Ai sensi dell’art. 48, comma 5-bis, della L.R. n. 11/2004 a seguito dell’approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il primo Piano degli Interventi (P.I.).

Nella seduta del Consiglio Comunale del 12.9.2014 il Sindaco ha illustrato il Documento Programmatico Preliminare per la formazione della Variante al P.I. e con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 27.11.2015 è stato approvato il *“Documento del Sindaco”* relativo ai Piani degli Interventi, di cui all’art. 18, comma 1 della LR 11/2004, in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

**Il Primo Piano degli Interventi** è stato approvato con D.C.C. n. 83 in data **28.09.2018**, in coerenza e in attuazione del PAT, e si è provveduto principalmente al riordino generale della normativa tecnica operativa con l’impostazione del Repertorio Normativo delle singole zone territoriali, mentre è stato demandato a diverso e specifico procedimento



urbanistico il recepimento delle proposte di Accordo pubblico - privato (art. 6 della L.R. n. 11/2004).

Con D.C.C. n. 37 del **18.6.2020**, è stata approvata la **Variante semplificata n. 1 al P.A.T.** per l'adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo ai sensi dell'art. 13 della L.R. 14/2017 e ha riguardato principalmente le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del PAT e l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Con D.C.C. n. 38 e n. 39 del **18.6.2020**, sono state approvate le **Varianti n. 1 e n. 2** al Piano degli Interventi e hanno interessato specifiche Varianti puntuali cartografiche nell'intero territorio comunale e Varianti Normative al fine di dare attuazione all'accoglimento di 64 Manifestazioni d'Interesse rispetto alle 313 pervenute dalla presentazione del Documento del Sindaco del 2015. Lo spirito delle Varianti è stato quello di intervenire in modo puntuale all'interno del tessuto consolidato con proposte specifiche, come l'individuazione di nuovi ambiti soggetti a Piano Urbanistici Attuativi che permettono di dare risposta alle richieste pervenute e contestualmente di ricorrere all'istituto della perequazione, lo stralcio di alcuni lotti liberi a caratura predefinita con l'individuazione di aree a verde privato prive di capacità edificatoria e l'individuazione di aree per volumi derivanti dalla demolizione di fabbricati incongrui.

All'esterno dell'ambito consolidato le principali modifiche hanno interessato:

- la ridefinizione dei margini del tessuto consolidato con l'individuazione di n. 27 lotti liberi a caratura predefinita con conseguente ampliamento della relativa Zona Territoriale Omogenea di pertinenza;
- lo stralcio di alcuni standard non ancora attuati;
- l'individuazione di n.4 fabbricati esistenti non funzionali alla attività agricola con contestuale redazione di nuove schede per coloro che hanno presentato la relazione agronomica a conferma dell'intenzione manifestata;
- la ridefinizione di n.5 Schede relative ad Attività Produttive in sede Impropria: in linea generale la capacità edificatoria prevista nelle schede è pari a quella esistente previa la demolizione e la ricostruzione e pertanto tali trasformazioni non vanno ad incidere sul consumo di suolo.



L'Amministrazione Comunale nel corso degli anni ha approvato Varianti puntuali al Piano degli Interventi di modeste entità e spesso riconducibili ad atti endoprocedimentali riconducibili alla programmazione di opere pubbliche.

In data **28.01.2019**, prot. 4394, a seguito della pubblicazione dell' "**Avviso per la Selezione di Proposte finalizzate all'individuazione di Interventi di Nuova Urbanizzazione**" (Art. 17 comma 4 bis della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11) sono pervenute alcune proposte di accordo pubblico-privato da parte di soggetti privati.

Con D.C.C. n. 69 del **22.06.2021** sono state approvate **le Linee Guida sugli Accordi di Pianificazione** ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e sui Permessi di Costruire Convenzionati ai sensi dell'art. 11 della LR 14/2019 e dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 con previsioni planivolumetriche

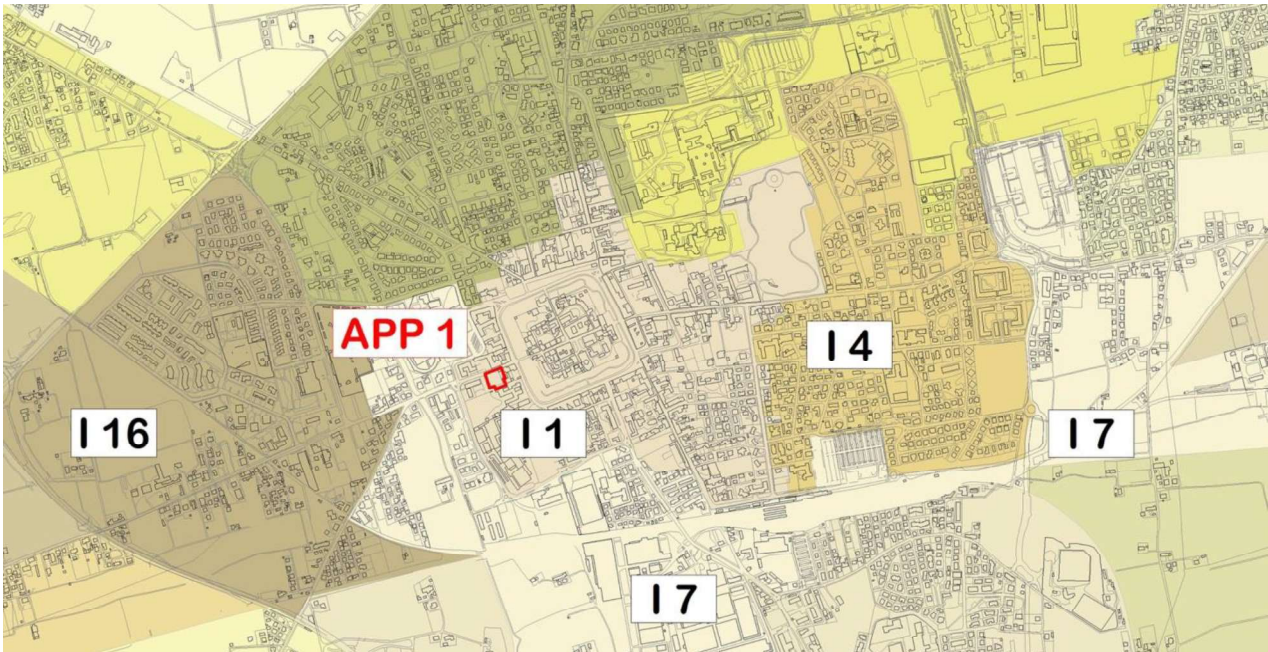
La Variante Urbanistica n. 3 al Piano degli Interventi ha lo scopo di recepire, anche in diversi momenti, le proposte di accordo pubblico-privato da parte di soggetti privati pervenute a seguito dell'Avviso pubblicato in data 28.01.2019. La Variante n. 3 è stata distinta in due fasi diverse, la prima ha visto **l'approvazione della Variante al P.I. n. 3.1** per il recepimento degli Accordi Pubblico Privati n. 1-3 con **D.C.C. n. 57 del 12.06.24**, la seconda riguarda la **Variante al P.I. n. 3.2 afferente al recepimento dell'APP 1 sottoscritto nel 2024**. Quest'ultima Variante, per i contenuti trattati e per gli approfondimenti richiesti dalla stessa amministrazione, hanno fatto che fosse redatta in un momento diverso rispetto alla precedente Variante n. 3.1 e che l'Accordo Pubblico Privato avesse parere idraulico e sismico favorevole.



## 1. CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE N. 3.2 AL PI

### 1.1. Inquadramento generale dell' Accordo Pubblico Privato

La Variante n. 3.2 al Piano degli Interventi si occupa di definire la conformità urbanistica al Piano degli Interventi a seguito del recepimento di n. **1 Accordo Pubblico Privato** vagliati dall'Amministrazione e rispondenti alle Linee Guida approvate dal Consiglio Comunale.



Inquadramento Proposta Accordo Pubblico Privato  
e Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

L'Accordo Pubblico Privato, in riferimento al proponente, è denominato FRALMA S.r.l ed interessa un'area ricompresa nell'ATO I 1 "Centro Storico – Castelfranco" così come definito dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) vigente.



## **Accordo Pubblico Privato**

### ***Inquadramento***

In data 20.11.2020 prot. Comunale n. 54065/2020 il Proponente ha presentato domanda relativa alla proposta preliminare di conclusione di APP ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, ed con D.C.C. n. 18 del 06.03.2024 è stato riconosciuto il rilevante interesse pubblico della proposta con le relative modifiche di riduzione della cubatura secondo le integrazioni prevenute dalla società proponente di cui alla nota del 18.09.2023 prot. 43256/2023.

La proposta di Variante riguarda l'individuazione dell'ambito dell'Accordo Pubblico Privato (A.P.P.) n. 1-24 all'interno della ZTO A – 22 prospiciente via Borgo Vicenza ad ovest della cittadella per un'area di superficie catastale di circa 2.450 mq, giusta identificazione al N.C.T. n. 4 mappale n. 148 e il relativo recepimento dello Schema di A.P.P. già sottoscritto dal proponente e condiviso dall'Amministrazione Comunale.

L'accordo prevede un intervento di ristrutturazione edilizia dell'area prevalentemente a carattere residenziale con una nuova cubatura di 3.205 mc totali così descritti:

- 1.705 mc derivanti da crediti edilizi ordinari già acquisiti dal proponente;
- **500 mc** derivanti dal presente accordo per volume da realizzare fuori terra;
- **1.000 mc** derivanti dal presente accordo per volume interrato in quanto la zona è individuata come a pericolosità idraulica P1 e pertanto ha incidenza la volumetria pertinente agli interrati.

Va infine sottolineato che la cubatura esistente è in parte oggetto di demolizione e ricostruzione (la demolizione riguarda fabbricati con grado di protezione 5 ovvero senza grado di protezione).

### ***Obiettivi dell'Accordo Pubblico Privato***

La ditta proponente - alla luce degli interventi messi in gioco e al contesto in cui vengono realizzati – propone un intervento che soddisfa il rilevante interesse pubblico, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, secondo i seguenti aspetti:

- sostenibilità urbanistica ed edilizia mediante ricadute positive sul contesto di vicinato e per la presenza di funzioni desiderabili per l'integrazione con il contesto urbano;





- sostenibilità ambientale mediante l'aumento di superficie permeabile rispetto allo standard minimo;
- sostenibilità sociale e culturale in quanto vi è la coerenza dell'intervento

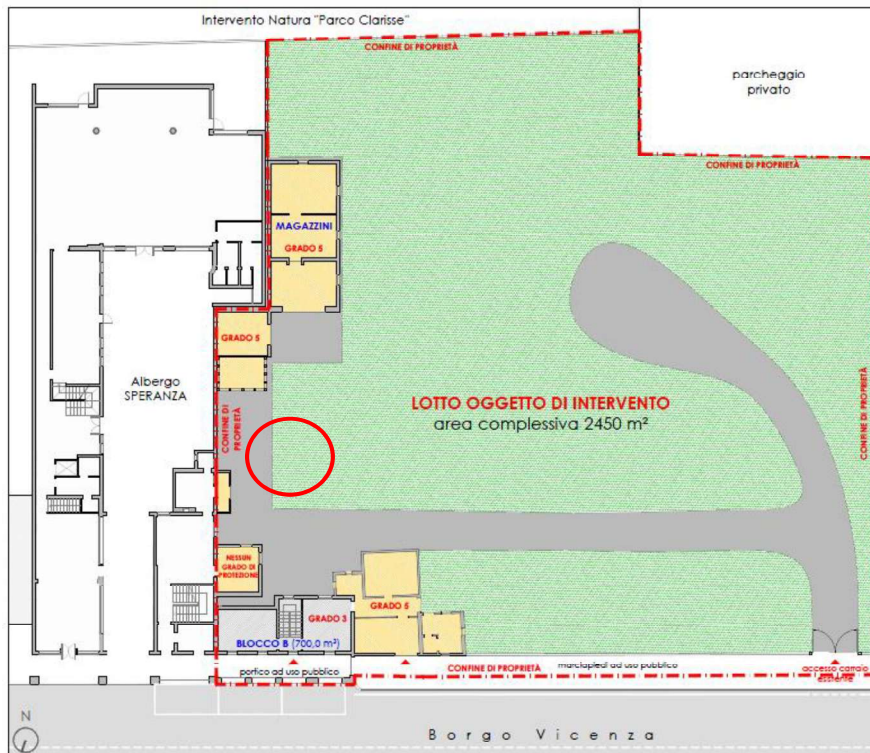
L'intervento edilizio, coerente con gli indirizzi generali di sviluppo indicati dal P.A.T., persegue i seguenti obiettivi:

- completamento della struttura urbana esistente con un nuovo edificio adeguato ai livelli di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale ed economica);
- miglioramento delle infrastrutture esistenti e rifacimento della rete di collettazione delle acque bianche lungo via Borgo Vicenza.

La ditta proponente assolve al dovuto contributo straordinario e come da A.P.P. si impegna alla realizzazione di un intervento di sistemazione idraulica della rete di scolo delle acque bianche lungo via Borgo Vicenza in fregio all'area di intervento.



Ortofoto - Inquadramento intervento

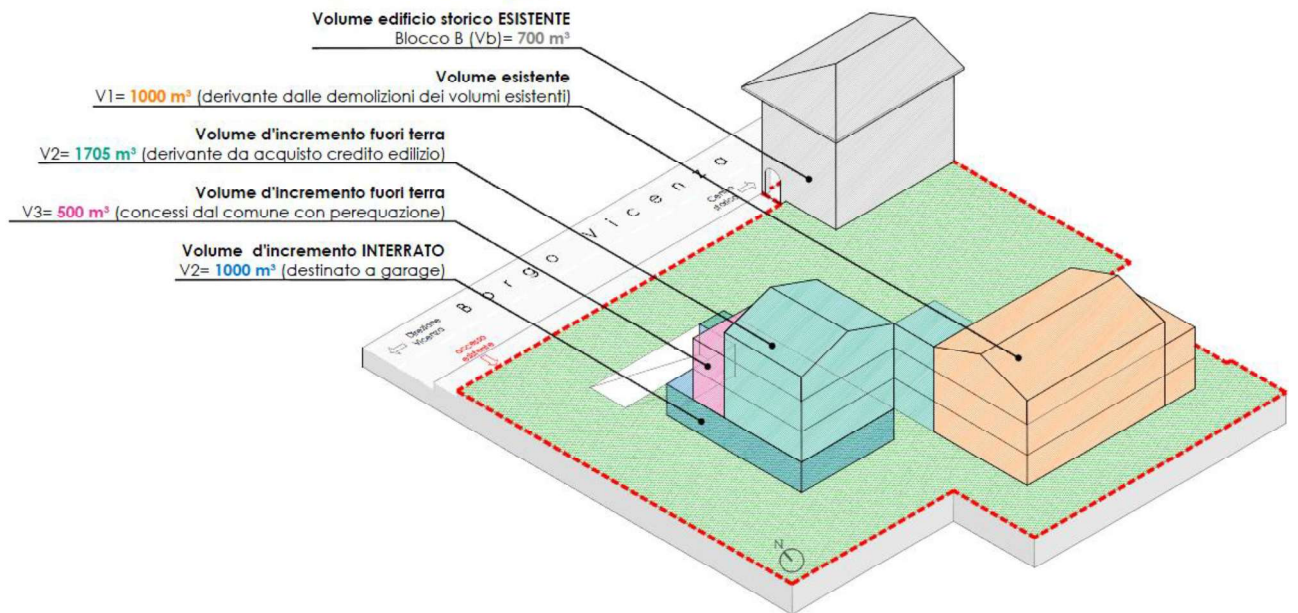


Ambito di intervento





Edifici esistenti oggetto di demolizione

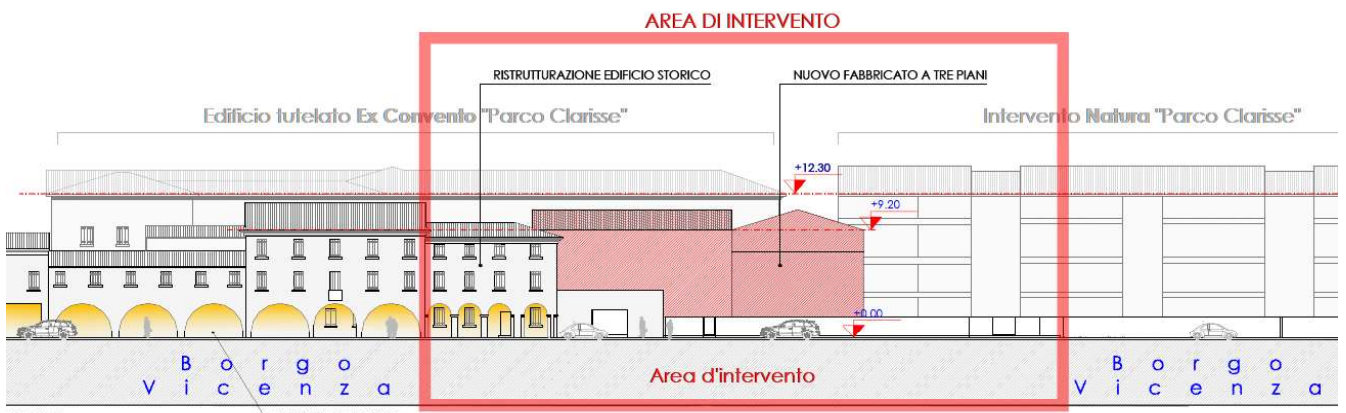


Planivolumetrico intervento edilizio





Planimetria intervento edilizio



Prospetto intervento edilizio



## **1.2. Elaborati della Variante n. 3.2 al PI**

La Variante n.3.2 al PI è costituita dai seguenti elaborati:

Elaborati di progetto:

- REL | Relazione illustrativa e verifica dimensionamento;
- T1 | Estratto Cartografico Tav.1 “Intero Territorio Comunale – Zonizzazione”,  
scala 1:5.000;
- T3 | Estratto Cartografico Tav. 3 “Zone Significative - Zonizzazione”, scala 1:2.000;
- APP | Accordo Pubblico Privato

Sono fatti salvi tutti gli altri elaborati, i contenuti e le disposizioni normative non in contrasto con la presente Variante Parziale e afferenti a studi specialistici per la Variante parziale n. 3.2 come la Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI), Attestazione Studio di Microzonazione Sismica di 2° livello e la VInCA secondo l’Allegato A di cui al Decreto della Giunta Regionale n. 15 del 17.02.2025.





## 2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Di seguito si riporta la descrizione della **Variante puntuale** al Piano degli Interventi del Comune di Castelfranco Veneto.

### Variante cartografica puntuale | A.P.P. 1 - 24



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



scala 1:2.000

### *Descrizione Variante Puntuale*

La Variante cartografica puntuale individua l'ambito oggetto di Accordo Pubblico Privato n. 1-24 all'interno della ZTO A 22 come da P.I. e nell'ATO I 1 come da P.A.T.. L'area risulta essere esterna a particolari vincoli ostativi salvo essere in parte ricompresa nella fascia di rispetto idraulico ed essere all'interno dell'ambito dello schema direttore.

L'intervento non è soggetto a PUA ma a permesso di costruire convenzionato.



### **3. VARIANTE AL REPERTORIO NORMATIVO**

Il recepimento dell'Accordo Pubblico Privato attraverso la Variante n. 3.2 al Piano degli Interventi determina la Variazione di ZONA nella cartografia di Piano e congiuntamente un adeguamento del Repertorio Normativo.

**Variante puntuale**  
**Accordo Pubblico Privato n. 1-24**

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative  
 REPERTORIO NORMATIVO - Zone A

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
A/2	22	-	-	-	-	-	-	-	Parte della ZTO A - 22 è interessata all'attuazione all'APP 1-24

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative  
 REPERTORIO NORMATIVO - Accordi Pubblico Privati

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Volumetria predefinita	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Modalità di attuazione	Note
			% max	m	max		
A/2	22	-	-	-	-	Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nella Variante al PI n° 3.2 approvata con D.C.C. n. _____	APP n. 1 - 24: Volumetria predefinita da A.P.P.





#### 4. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

##### 4.1 Parametri del dimensionamento

Per quanto riguarda il dimensionamento residenziale previsto dalla Variante n. 3.2 al PI la nuova cubatura di 1.500 mc rientra nel Dimensionamento del P.A.T come “Nuova Previsione”. L’A.P.P. n. 1- 24 utilizza parte della nuova cubatura prevista nell’ATO e pertanto il residuo per nuovi interventi secondo le previsioni da P.A.T risultata essere di 1.500 mc.

Variante n. 3.2 al Piano degli Interventi				
Variante Puntuale	Accordo Pubblico Privato	ATO	Previsione residua (mc) (A1)	Nuova previsione (mc) (B1)
VAR	APP 1 - 24	I.1 centro Storico - Castelfranco		1.500
<b>TOTALE</b>				<b>1.500</b>

Accordo Pubblico Privato	Dimensionamento PAT - Carico insediativo aggiuntivo di edilizia residenziale (mc)			RESIDUO PAT - Carico insediativo aggiuntivo di edilizia residenziale (mc) a seguito della Varianti PI 3.2		
	Residuo di P.R.G. (A2)	Nuova previsione (B2)	Complessivo (C = A2 + B2)	Residuo di P.R.G. (E = A2 - A1)	Nuova previsione (D = B2 - B1)	Complessivo (F = D + E)
APP 1 - 24	136.100	3.000	139.100	136.100	1.500	1.500

Ai fini del dimensionamento degli standard (art. 31 LR 11/2004) sono previsti 30 mq di area a servizi per i nuovi abitanti teorici insediabili. Attualmente la consistenza demografica (dati ISTAT 01.01.2025) del Comune di Castelfranco Veneto si attesta su 33.194 abitanti, richiedendo quindi un corrispettivo di aree a servizi per la residenza pari a 989.010 mq. Il Primo Piano degli Interventi indica che le aree a servizi recepite dal previgente PRG sono 1.296.105 mq di aree pubbliche attuate e 762.669 mq di aree private attuate, mentre le aree a servizi non ancora attuate risultano essere di 2.117.666 mq. L’analisi dello stato di fatto del Primo Piano degli Interventi (Relazione Programmatica) mostra come le aree a standard siano ampiamente sufficienti per la popolazione esistente e per gli abitanti teorici insediabili indicati dallo strumento



urbanistico vigente. La Variante n. 1 al PI, a seguito delle modifiche proposte, ha aumentato **le aree a standard non attuate di 55.057 mq**, avendo così un totale di 2.172.723 mq per aree a standard ancora da attuare.

Gli abitanti teorici insediabili della Variante n. 3.1 al PI sono pari ad un totale di 21 unità (150 mc/ab), per i quali sono necessari solo 160 mq di nuove aree a servizi previsti per il solo APP 3 di cui agli 800 mc aggiuntivi.

Gli abitanti teorici insediabili della Variante n. 3.2 al PI sono pari ad un totale di 24 unità (150 mc/ab), per i quali sono necessari 4.500 mq di nuove aree a servizi che risultano ampiamente soddisfatti dalle aree a standard previste dal PI non ancora attuate.

#### **4.2 Contenimento del Consumo di suolo**

La Variante Parziale n. 3.2 al Piano degli Interventi non interessa consumo di suolo in quanto all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)

Il Comune di Castelfranco Veneto con apposita Variante semplificata al PAT ha recepito la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata dal **consumo di suolo**, ai sensi del DGR . 149 del 26 settembre 2018 **pari a 69,25 ettari**.

A seguito delle trasformazioni individuate derivanti dalla precedenti Varianti al Piano degli Interventi la **quantità di suolo ancora trasformabile rimane pari a 68,23 ha**.



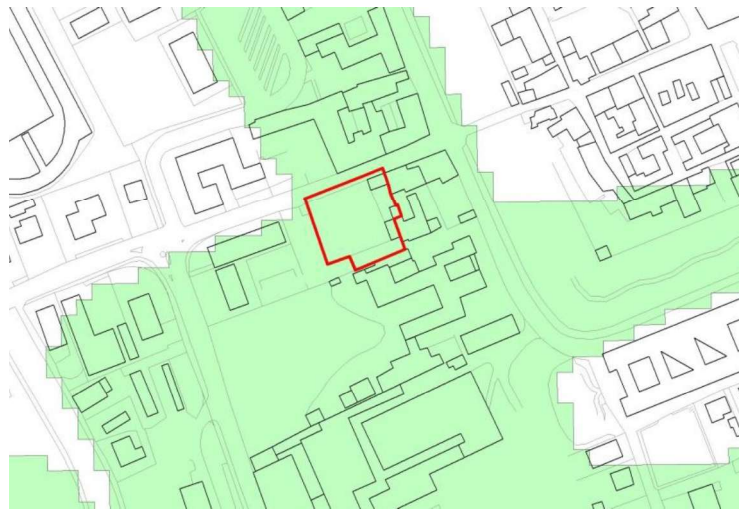
## 5. IL PGRA E LA VCI

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 |PGRA (valevole per il periodo 2021-2027) ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.Lgs. 152/2006.

Il 07.02.2023 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 31 il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022 di approvazione del primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.

Il PGRA risulta essere lo strumento prioritario su cui redigere la Valutazione di Compatibilità Idraulica visto le norme restrittive per le relative aree classificate a pericolosità idrauliche e per le aree di rischio idraulico.

Per quanto riguarda la Variante n. 3.2 al Piano degli Interventi l’ambito di ricade in un ambito a pericolosità idraulica moderata (P1).



Inquadramento ambito VAR. 3.2  
APP n. 1-24 e Aree a Pericolosità (PGRA)

**Per l’Accordo Pubblico Privato n. 1-24 è stato redatto specifico Studio di compatibilità idraulica che ha visto parere favorevole degli enti Competenti (Regione del Veneto e Consorzio di Bonifica Piave).**