



**COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA**  
Provincia di Treviso

**1PI var**

**Elaborato**

**08 01**

**Scala**

## Relazione tecnica

COMUNE DI  
CAVASO DEL TOMBA  
Il Sindaco, Giuseppe Scriminich

UFFICIO TECNICO  
geom. Arturo Pavan

ATP

ARCHISTUDIO  
arch. Marisa Fantin  
SISTEMA S.n.c.  
dott. Francesco Sbeti

DATA aprile 2017



1.	LA VARIANTE AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI.....	3
2.	ESAME TECNICO DELLE RICHIESTE DEI PRIVATI.....	4
3.	TEMATICHE PROPOSTE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE .....	9
4.	VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO .....	9

## 1. LA VARIANTE AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

La legge urbanistica regionale 11/2004 modifica le norme sul governo del territorio introducendo il Piano di Assetto del Territorio e successivamente il Piano degli Interventi.

La stessa legge consente che, una volta redatto il primo Piano degli Interventi, che si occupa del quadro generale, il Comune possa redigere piani degli interventi o varianti degli stessi anche limitatamente a poche modifiche.

Il Comune di Cavaso del Tomba è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Delibera della Giunta Provinciale n°336/2013 e di Piano degli Interventi (PI) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°41/2014.

Nella prima fase di applicazione del PI sono pervenute alcune istanze da parte dei privati e la necessità di aggiornamento di alcuni aspetti normativi da parte dell'Amministrazione Comunale. Si tratta di limitate modifiche inseribili nel quadro delle trasformazioni previste dal primo PI, coerenti con gli obiettivi e i contenuti dello strumento urbanistico. Poiché sia l'entità dei temi che la tipologia sono coerenti con quanto già approvato, si è ritenuto di non procedere con la redazione di un nuovo PI, ma di orientarsi verso una Variante al PI stesso.

Le richieste private raccolte presso gli Uffici Comunali sono le seguenti:

	COGNOME	NOME	SINTESI
1	DAL BON	MICHELE	modifica di zona da edificabile ad agricola
2	SALVESTRIN	ORNELLA	modifica di zona da edificabile a verde privato.
3	SARTOR	GAETANO	chiede il riconoscimento del fabbricato ante 1967 in zona non idonea in modo da ricavare un garage interrato
4	ANDRIOLLO	ROLANDO	individuazione dell'edificio come non funzionale al fondo demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime ampliamento da 66mq a 90 mq da 330mc a 500 mc
5	CADORIN	GIANLUCA	cambio d'uso edificio non funzionale al fondo
6	COMUNE ALANO DI PIAVE		schedatura per recupero malga
7	OMETTO	LUCIO	ampliamento edificio in centro storico
8	PERIN	ENNIO	realizzazione annessi rustici per ampliamento attività agricola

9	SARTOR	ANSELMO	lotto edificabile in zona agricola
10	VIRAGO	GRAZIANO	modifica centro storico di Virago, stralcio UNI e modifica gradi di protezione
11	DALL'EST	GRAZIANO	consentire la destinazione d'uso "cantina vinicola" tra le destinazioni d'uso ammesse e altezza interna 2,85 m.
12	CUNIAL	GIOVANNI	modifica del grado di protezione dell'edificio da grado 4 a 6 e sdemanializzazione del relitto stradale
13	DAL BROI	ANTONIO	trasformazione di parte del rustico in residenziale
14	FORNER	FRANCO	Ricostruzione dell'edificio crollato con spostamento di sedime
15	VARDANEGA	KATIA	Aumento del volume nuovo previsto dal Piano da 100 mc a 200 mc consentendo un'altezza di 6 metri.
16	BISSON	ROSARIA	Modifica del grado di protezione dell'edificio da 3 a 5

Da parte dell'Amministrazione Comunale le due tematiche da affrontare sono: la compatibilità tra le coltivazioni a vigneto e le abitazioni soprattutto in relazione all'uso di prodotti fitosanitari e la compatibilità tra gli impianti di comunicazione elettronica e i siti sensibili.

## 2. ESAME TECNICO DELLE RICHIESTE DEI PRIVATI

### RICHIESTA 1

E' stata ritenuta compatibile in quanto area confinante con la zona agricola.

### RICHIESTA 2

Prima di formulare il parere è stato valutato se una trasformazione della zona poteva compromettere l'attuazione della parte rimanente di C2 o ledere i diritti delle altre proprietà interessate dallo strumento attuativo. Visto l'impianto urbanistico proposto per la lottizzazione e chiarito che lo standard si riduce in modo proporzionale alla edificabilità, si è ritenuto di accogliere la richiesta. La zona è stata individuata come verde privato in quanto zona interna al tessuto edificato.

**RICHIESTA 3**

Si è preso atto che l'edificio era presente prima del 1967 e in quanto tale avrebbe dovuto essere riconosciuto anche dal PAT. Si è pertanto provveduto alla individuazione. Per maggiore chiarezza tutti gli edifici così individuati verranno riportati anche nella planimetria 1/2000 del PI.

**RICHIESTA 4**

L'edificio presenta caratteristiche tali da poter essere riconosciuto come non funzionale al fondo. E' stato consentito anche l'ampliamento di volume richiesto in quanto limitato rispetto all'edificazione esistente e lo spostamento di sedime, anche in questo caso il nuovo edificio si discosta di poco dal preesistente.

**RICHIESTA 5**

L'edificio presenta caratteristiche tali da poter essere riconosciuto come non funzionale al fondo.

**RICHIESTA 6**

La richiesta è particolarmente significativa perché di interesse pubblico. Consente il recupero e la rivitalizzazione di un complesso montano, la malga Doch e di riutilizzare i manufatti per spazi di servizio e di valorizzazione della cultura e dei prodotti locali.

**RICHIESTA 7**

Si tratta di un piccolo ampliamento volumetrico che si inserisce nel tessuto storico.

**RICHIESTA 8**

La richiesta non è pertinente in quanto il proprietario si dichiara imprenditore agricolo a titolo principale. In questo caso per realizzare gli annessi rustici non necessita di alcuna variante al PI bensì è sufficiente presentare un piano aziendale ad AVEPA che è competente su questo aspetto. Qualora non fosse imprenditore agricolo a titolo principale la LR11/04 non consente la realizzazione di annessi rustici ad altri che non siano le aziende agricole.

**RICHIESTA 9**

Il lotto per il quale si chiede l'edificabilità non è compreso tra le aree che il PAT ha riconosciuto come edificabili e che rispondono a una logica di adiacenza al tessuto già edificato.

**RICHIESTA 10**

Lo stralcio del perimetro di unità minima di intervento persegue la logica di una migliore fattibilità dell'intervento. Visto il fabbricato interessato dalla richiesta non si è ritenuto di modificarne il grado di protezione.

**RICHIESTA 11**

Pur essendo compreso nell'area di centro storico, l'edificio in questione si trova ai limiti della zona agricola ed è tipologicamente più vicino ad un edificio agricolo che a un edificio del centro storico. Si ritiene pertanto che la possibilità di utilizzarlo come cantina vinicola sia coerente con la natura e la posizione del fabbricato. Per quanto riguarda la deroga in altezza, questa non è legata alle norme di Piano bensì alle norme di carattere igienico e sanitario pertanto è in quella sede che deve essere verificata una eventuale deroga.

**RICHIESTA 12**

Visto lo stato di conservazione del fabbricato si ritiene coerente un grado di protezione meno vincolante pur confermando che deve essere rispettato l'attuale sedime per ragioni di carattere paesaggistico.

Per quanto riguarda la richiesta di sdemanializzazione di un tratto di strada, questo tema non è di competenza del piano urbanistico e non è quindi pertinente.

**RICHIESTA 13**

Il fabbricato è articolato in più corpi di fabbrica, alcuni in muratura altri realizzati in materiali leggeri. Si è ritenuto di consentire il cambio d'uso alla parte realizzata in muratura, mentre le parti precarie dovranno essere demolite contestualmente all'intervento per il riordino sito, i volumi legittimi e condonati potranno essere ricostruiti senza cambio di destinazione d'uso.

**RICHIESTA 14**

Dopo aver valutato la situazione della zona, si ritiene di consentire la ricostruzione del fabbricato crollato la cui preesistenza è documentata. Potrà anche essere spostato rispetto al sedime originario ma a una distanza di non più di 5 metri dalla strada. Ciò al fine di preservare l'unitarietà del borgo e una delle sue caratteristiche cioè l'edificazione ravvicinata di corpi di fabbrica anche tra loro indipendenti, ma capaci di dare forma a uno spazio comune, corte interna. Lo spostamento del volume nella posizione suggerita dalla richiesta comporterebbe la realizzazione di un edificio sparso nel territorio, non coerente con l'impianto urbano storico.

**RICHIESTA 15**

Si ritiene la richiesta coerente con il tessuto storico.

**RICHIESTA 16**

L'edificio ha caratteristiche tipologiche ed edilizie tipiche dei fabbricati rurali della zona. Ciò giustifica l'attuale attribuzione del grado di protezione 3. Si prende però atto dello stato di degrado del fabbricato che presenta numerose lesioni anche di carattere strutturale; per agevolare il recupero si modifica il grado di protezione da 3 a 5 raccomandando che gli interventi conservino le caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale della zona.

Dopo l'esame tecnico, le risposte alle Manifestazioni di interesse pervenute è la seguente:

	<b>COGNOME</b>	<b>NOME</b>	<b>SINTESI</b>	<b>PARERE</b>
1	DAL BON	MICHELE	modifica di zona da edificabile ad agricola	ACCOLTA si riclassifica l'ambito come zona agricola.
2	SALVESTRIN	ORNELLA	modifica di zona da edificabile a verde privato.	ACCOLTA si riclassifica l'ambito come verde privato.
3	SARTOR	GAETANO	chiede il riconoscimento del fabbricato ante 1967 in zona non idonea in modo da ricavare un garage interrato	ACCOLTA L'edificio oggetto di richiesta per un errore materiale non è stato compreso nel nucleo a cui appartiene. Si inseriscono gli edifici soggetti all'indagine specialistica di cui all'art. 9

COGNOME	NOME	SINTESI	PARERE
			del PAT nella tavola del PI 1:2000 correggendo l'errore.
4	ANDRIOLLO	ROLANDO	individuazione dell'edificio come non funzionale al fondo demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime ampliamento da 66mq a 90 mq da 330mc a 500 mc
5	CADORIN	GIANLUCA	cambio d'uso edificio non funzionale al fondo
6	COMUNE ALANO DI PIAVE		schedatura per recupero malga
7	OMETTO	LUCIO	ampliamento edificio in centro storico
8	PERIN	ENNIO	realizzazione annessi rustici per ampliamento attività agricola
9	SARTOR	ANSELMO	lotto edificabile in zona agricola
10	VIRAGO	GRAZIANO	modifica centro storico di Virago, stralcio UNI e modifica gradi di protezione
11	DALL'EST	GRAZIANO	consentire la destinazione d'uso "cantina vinicola" tra le destinazioni d'uso ammesse e altezza interna 2,85 m.
12	CUNIAL	GIOVANNI	modifica del grado di protezione dell'edificio da grado 4 a 6 e sdemanializzazione del relitto stradale



	COGNOME	NOME	SINTESI	PARERE
13	DAL BROI	ANTONIO	trasformazione di parte del rustico in residenziale	ACCOLTA Si ammette la trasformazione della parte in muratura dell'annesso in residenziale riconoscendo l'edificio come non funzionale al fondo e redigendo una nuova scheda (n. 114).
14	FORNER	FRANCO	Ricostruzione dell'edificio crollato con spostamento di sedime	PARZIALMENTE ACCOLTA Si consente la ricostruzione dell'edificio crollato individuato con apposita simbologia nella tavola del PI. Si integra l'art. 9 delle NTO al punto 3.8 con la seguente prescrizione: "L'edificio individuato con asterisco rosso nella tavola di PI, in caso di demolizione e ricostruzione, per ragioni di sicurezza stradale può essere spostato fino alla distanza massima di 5 metri dalla strada, nel rispetto del volume preesistente". Ciò al fine di mantenere le caratteristiche tipologiche del borgo ed evitare la realizzazione di edifici sparsi.
15	VARDANEGA	KATIA	Aumento del volume nuovo previsto dal Piano da 100 mc a 200 mc consentendo un'altezza di 6 metri.	ACCOLTA Si modifica la planimetria del centro storico di Granigo indicando la possibilità di realizzare un nuovo volume con altezza massima 6 metri e volume massimo di 200 mc. La superficie coperta rimane invariata.
16	BISSON	ROSARIA	Modifica del grado di protezione dell'edificio da 3 a 5	ACCOLTA Si prende atto delle condizioni di degrado edilizio del fabbricato e si consente la modifica del grado di protezione da 3 a 5. Gli interventi dovranno comunque conservare le caratteristiche estetiche del fabbricato originario e rispettare i caratteri edilizi degli edifici storici. Si modifica la planimetria riportando la nuova indicazione.

### 3. TEMATICHE PROPOSTE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione Comunale ha introdotto nelle presente Variante al PI due tematiche di interesse generale.

La prima è relativa alla compatibilità tra la presenza di residenze nelle zone agricole e la coltivazione dei vigneti che si estende su larga parte del territorio e lambisce non solo le abitazioni sparse in zona agricola, ma anche i centri abitati e i nuclei storici.

Questa vicinanza comporta problemi di regolamentazione soprattutto nell'uso di trattamenti, necessari per la buona riuscita degli impianti a vigneto, ma pericolosi per chi li respira con continuità abitando nei pressi.

Il Comune di Cavaso del Tomba è dotato di uno specifico Regolamento che disciplina l'uso dei fitofarmaci.

Con questa Variante al PI si è voluto rafforzare questa disciplina introducendo anche una norma urbanistica che, a tutela delle residenze sparse, dei nuclei abitati e dei nuclei storici, impone che gli impianti a vigneto mantengano una distanza di almeno 10 metri da tutte le abitazioni esistenti.

Tale norma ha valore reciproco, cioè nel caso di nuove abitazioni limitrofe a vigneti esistenti, queste dovranno distare almeno 10 metri.

La seconda tematica è relativa all'installazione delle antenne per la telefonia. Il PAT prevede che si rediga un piano di settore le cui disposizioni verranno poi recepite nelle NTO del PI per regolamentare le zone dove questa può avvenire.

Il tema è da un lato sanitario e dall'altro paesaggistico visto che il Comune di Cavaso comprende nel suo territorio vaste aree di grande interesse culturale e ambientale, come ad esempio il Monte Tomba.

In attesa di un piano specifico si è ritenuto di acquisire nelle NTO del PI la norma del PAT su tali impianti che introduce alcune salvaguardie e criteri di limitazione di tali impianti.

Conseguente all'accoglimento delle richieste dei privati e alle modifiche descritte in questo paragrafo sono stati modificati i seguenti articoli delle NTO:

- Articolo 9
- Articolo 29
- Articolo 30
- Articolo 49

### 4. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore di **mq 44.990,72** (con possibile variazione in più o in meno del 10%), calcolata secondo le modalità

indicate nel provvedimento (Atti di Indirizzo della Regione Veneto) riferiti alla Lr.11/2004, art. 50, comma 1, lettera c).

Il primo PI ha interessato **mq 234** circa di superficie agricola, questa Variante non consuma zona agricola.

	Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, mitigazione ambientale
		Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
ATO 1	943,6						
ATO 2	164,1	34.500	184			PUA	6.850
ATO 3	55,9						
ATO 4	321,3						
ATO 5	74,4				7474,45	PUA	50.000
ATO 6	337						

Il presente PI non introduce aumenti volumetrici tra quelli che il PAT considera nel dimensionamento poiché interviene solo in tessuti già edificati con lievi incrementi. Conseguentemente non aumenta gli abitanti teorici quindi le modifiche apportate non attingono al dimensionamento del PAT.