

COMUNE DI TARZO

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.8

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

0 - Relazione

PROGETTAZIONE
Matteo Gobbo, pianificatore
con
Alessia Rosin

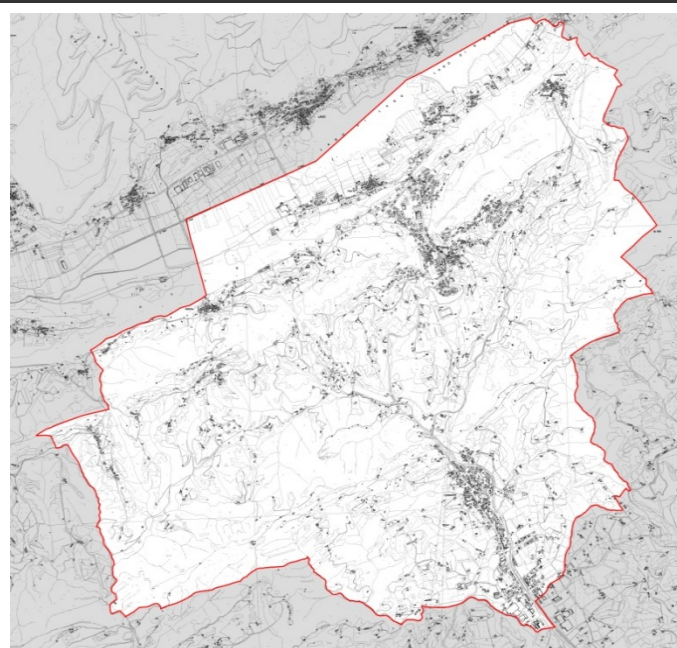
SINDACO
Gianangelo Bof

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Michela Cesca

SETTORE URBANISTICA
Marcello De Cumis
Paola Balliana

SEGRETARIO
Simone Bortolan

marzo 2026



COMUNE DI TARZO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE

PI - Piano degli Interventi

Variante n.8

RELAZIONE

SOMMARIO

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	OBIETTIVI DELLA VARIANTE N.8 AL PI	pag. 3
3.	CONTENUTI DELLA VARIANTE N.8 AL PI	pag. 4
4.	ELENCO DELLE ISTANZE E SCHEDE DELLE MODIFICHE DELLA VARIANTE N.8 AL PI	pag. 6
5.	ELABORATI DELLA VARIANTE N.8 AL PI	pag. 27
6.	COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA, SISMICA E AMBIENTALE	pag. 28

1. PREMESSA

La presente Relazione relativa alla Variante n.8 costituisce parte integrante del Piano degli Interventi (PI) del Comune di Tarzo, rappresentando la componente operativa del Piano Regolatore Comunale, articolato in Piano di Assetto del Territorio (PATI) e Piano degli Interventi (PI). Essa si configura come l'adeguamento e l'integrazione della Relazione Programmatica precedentemente elaborata in sede di primo PI, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 05 del 16 gennaio 2014 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 24 aprile 2014.

Considerato che il Piano degli Interventi, quale componente operativa del Piano Regolatore Comunale, deve essere correttamente interpretato come "strumento urbanistico operativo" o "processo di piano", la sua manutenzione e il suo adeguamento devono essere considerati attività di natura continua e costante, in relazione, da un lato, all'evoluzione della disciplina urbanistica nel suo complesso, e, dall'altro, all'esigenza di fornire risposte ai fabbisogni e alle necessità, anche periodiche e specifiche, espresse dalla società civile. Si ritiene pertanto opportuno che il PI venga periodicamente adeguato e aggiornato.

Si precisa che il Piano Regolatore Comunale del Comune di Tarzo, costituito dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e dal Piano degli Interventi, è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in maniera completa e coerente. Di conseguenza, tutte le scelte insediative già previste dal Piano degli Interventi (PI), incluse eventuali nuove trasformazioni e integrazioni previsionali, in linea con il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), sono state già sottoposte a VAS, nei limiti e nelle quantità definite dal dimensionamento e incluse nella superficie agricola trasformabile (SAT). Pertanto, tutte le varianti e le modifiche al PI che rientrano in tali limiti devono essere considerate già valutate e, di conseguenza, escluse dall'applicazione della procedura VAS di cui alla Delibera della Giunta Regionale n. 791/2009 e al Decreto Legislativo n. 152/2006.

Si richiama altresì il Documento Programmatico Preliminare al Piano degli Interventi, predisposto dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e oggetto di delibera di presa d'atto del Consiglio Comunale n. 21 del 6 giugno 2013.

Si richiama infine la Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana", con particolare riferimento alle disposizioni che modificano e interessano la Legge Regionale n. 11/2004.

La presente Variante n. 8 al Piano degli Interventi (PI), così come definita all'articolo 17 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, è redatta sulla base degli obiettivi della norma citata, al fine di dare corso all'accoglimento di specifiche istanze presentate al Comune dalle Ditte proprietarie e/o aventi titolo, alcune delle quali finalizzate anche alla riclassificazione di aree edificabili in aree non edificabili ai sensi dell'articolo 7 della Legge Regionale n. 4/2015.

Il Comune, dopo aver verificato la compatibilità urbanistica e la coerenza dell'istanza con le finalità di contenimento del consumo di suolo, accoglie le suddette istanze mediante una apposita variante al PI, secondo la procedura di cui all'articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004.

2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE N.8 AL PI

Il Documento Programmatico Preliminare (DPP) del Piano degli Interventi (PI), predisposto dal Sindaco, rappresenta l'atto formale in cui sono delineate, secondo un preciso ordine di priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche da realizzare, nonché gli effetti attesi e auspicati derivanti dalla pianificazione. Tale documento è stato presentato e illustrato in Consiglio Comunale e successivamente deliberato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 6 giugno 2013.

Il Documento Programmatico Preliminare al PI definisce i contenuti e le modalità di formazione del Piano degli Interventi, il quale ha il compito di specificare e attuare la strategia di trasformazione territoriale delineata nel Piano di Assetto del Territorio. Il Piano degli Interventi, pertanto, conforma la disciplina urbanistica di dettaglio alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal Piano di Assetto del Territorio, all'interno del quadro normativo definito dalla Legge Urbanistica Regionale e dalle altre normative sovraordinate.

La presente variante n. 8 al Piano degli Interventi è finalizzata all'attuazione di una serie di modifiche conseguenti a specifiche istanze presentate dai cittadini, ad adeguamenti tecnici e aggiornamenti al Piano che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di accogliere a seguito di una approfondita valutazione tecnica. L'introduzione di modifiche puntuali si inserisce in un quadro programmatico comunale che considera il Piano degli Interventi un "Piano Processo", in cui la fase di partecipazione e concertazione è costantemente aperta mediante la presentazione di specifiche istanze. Il "processo di piano" non deve, pertanto, intendersi concluso, ma, grazie alla propria natura "dinamica e operativa", lo strumento urbanistico consentirà l'adozione di ulteriori varianti, di tipo specifico o puntuale, nel corso dei prossimi tempi.

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE N.8 AL PI

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.

La presente **Variante n.8 al PI** è finalizzata a dare corso alle modifiche necessarie ad adeguare e aggiornare il Piano degli Interventi nelle seguenti tematiche:

- modifiche puntuali a seguito di presentazione di istanze;
- correzioni/precisazioni cartografiche puntuali;
- revisione delle aree per servizi non attuate (ZTO F).

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.

Di seguito sono riportate le Schede relative alle aree oggetto di modifica al PI, contenenti il richiamo all'istanza presentata e la valutazione tecnica relativa alla modifica richiesta, riferita sia ai contenuti urbanistici, sia agli aspetti ambientali, con riferimento eventuale al PATI e agli obiettivi del PI.

4. ELENCO DELLE ISTANZE E SCHEDE DELLE MODIFICHE DELLA VARIANTE N.8 AL PI

SCHEDE DELLE ISTANZE

Scheda Istanza N. 01

Data: 18.03.2025 – Prot. n. 2095

Presentata da:

CANCIAN Maurizio

Tavola 3.5

Catasto: Fg. 27, m.n. 1114

ZTO: E – Corbanese

ATO: T1.2

Oggetto della proposta:

Richiesta di ampliamento della ZTO C1/9 fino a ricomprendere l'intero mappale di proprietà.



Valutazione tecnica:

Trattasi un modesto ampliamento di 104 m² finalizzato a ricomprendere una porzione di area pertinenziale di un edificio residenziale ricadente in zona C1.

PARERE FAVOREVOLE

Consumo di suolo ex LR 14/2017

Modifica n. 01 – ampliamento C1/09

Scheda Istanza N. 02

Data: 14.042025 – Prot. n. 2813

Presentata da:

PANCOT Silvano

Tavola 3.2

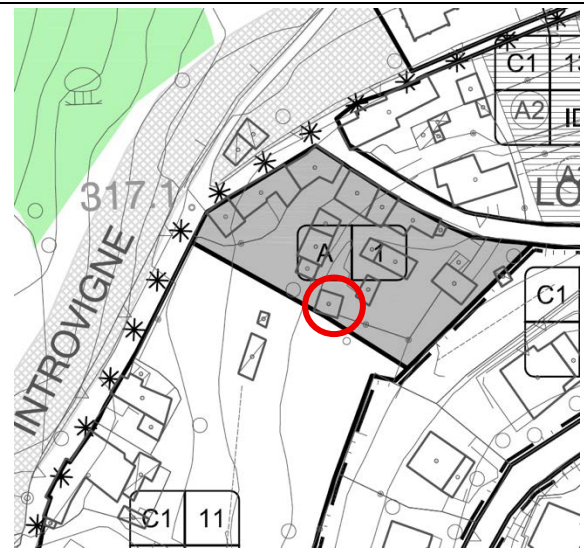
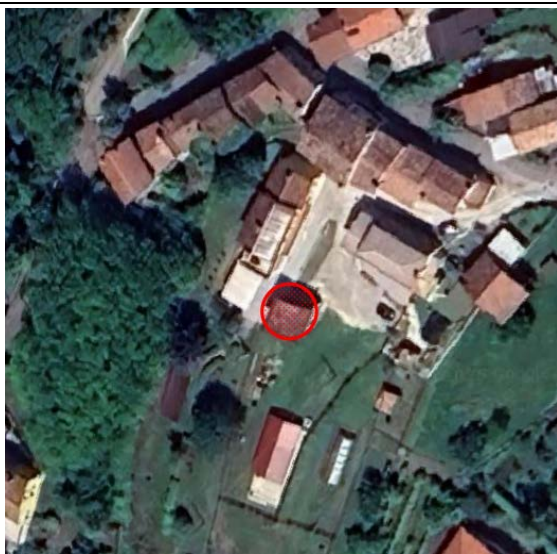
Catasto: Fg. 8, m.n. 371 – 375 – 376 – 1540 – 1708

ZTO: A/1 – Introvigne

ATO: T1.1

Oggetto della proposta:

Richiesta di recupero e ampliamento dell'immobile di proprietà per adibirlo ad abitazione della figlia.



Valutazione tecnica:

Trattasi di una istanza finalizzata al recupero di un fabbricato esistente in Centro Storico (ZTO A/1) privo di grado di protezione destinato al ricavo di una nuova unità abitativa.

PARERE FAVOREVOLE

Non consumo di suolo ex LR 14/2017

Modifica n. 02 – individuazione di una nuova sagoma limite (120 mq max 400 mc) in ZTO A1

Scheda Istanza N. 03

Data: 09.06.2025 – Prot. n. 4349

Presentata da:

D'ALTOÈ Francesco

Tavola 3.2

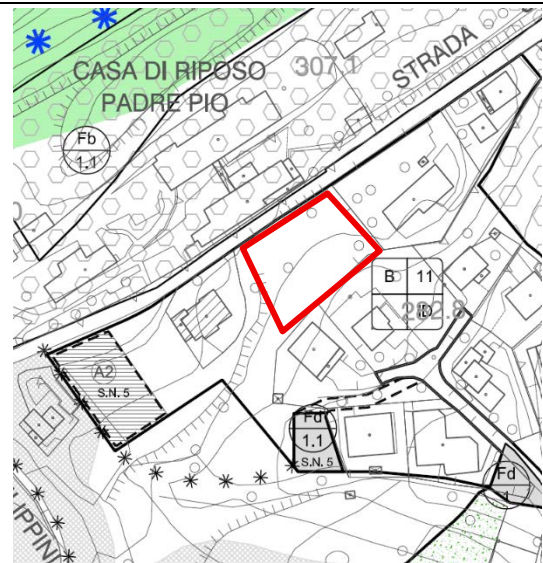
Catasto: Fg. 4, m.n. 1330 – 1331 – 1344

ZTO: B/11

ATO: T1.1

Oggetto della proposta:

Richiesta di ripristino dal PRG di n.2 lotti liberi con edificabilità di 1.200mc ciascuno nell'ambito della ZTO B/11.



Valutazione tecnica:

Preso atto delle previsioni del PRG previgente, verificati i titoli abilitativi rilasciati per gli edifici esistenti e tenuto conto delle previsioni puntuali del PI e delle relative Varianti (es. Var. al PI n.3) che hanno interessato l'area, si ritiene di ripristinare un solo lotto libero da 1.200 mc sul mappale 1330.

PARERE PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Non consumo di suolo ex LR 14/2017

Modifica n. 03 – Individuazione di un lotto libero da 1200 mc su mappale 1330

Scheda Istanza N. 04

Data: 17.04.2025 Prot. n.2959

Presentata da:

PICCIN Maria, Gianpaolo,

ZAROS Marco

CASAGRANDE Lura

VERONGALLI Milco

Tavola 3.1

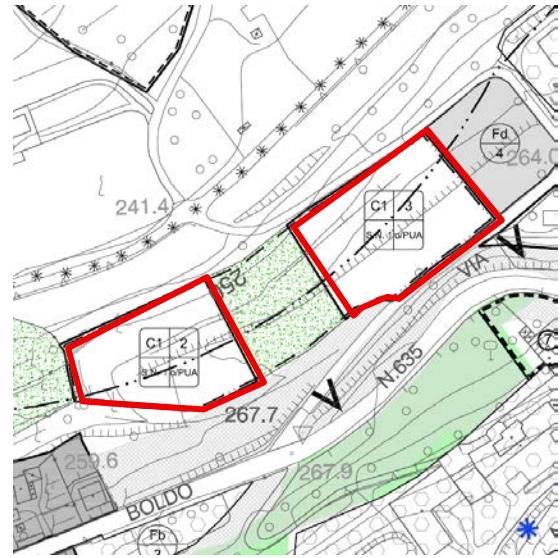
Catasto:

ZTO: C1/2 – C1/3 – S.N. n. 1

ATO: T1.6

Oggetto della proposta:

Richiesta di modifica della Scheda Normativa n. 01 riducendo i lotti edificabili da 10 a 6, con prescrizioni urbanistico-edilizie in materia di altezze e uso dei materiali.



Valutazione tecnica:

Preso atto della previsione insediativa di tipo residenziale, visti i contenuti della Scheda Normativa n. 01 e tenuto conto delle indicazioni della Soprintendenza, si condividono le richieste di riduzione dei lotti edificabili e del relativo adeguamento della specifica disciplina di ambito.

PARERE FAVOREVOLE

Non consumo di suolo ex LR 14/2017

Modifica n. 04 – adeguamento SN n.01 e inserimento del nuovo planivolumetrico

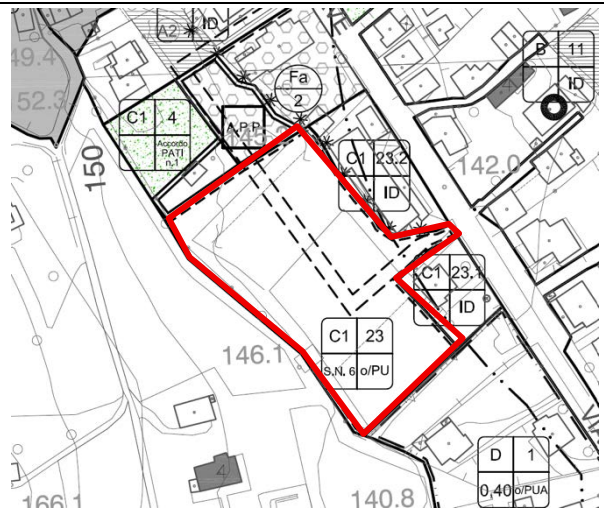
Scheda Istanza N. 05

Data: – Prot. n.
Presentata da:
f.lli PRADAL

Tavola 3.5
Catasto: Fg.25, m.n. 83, 172, 212, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 523, 471
ZTO: C1/23 – S.N. n. 6
ATO: T1.2

Oggetto della proposta:

Richiesta di modifica della Scheda Normativa n. 06 mantenendo la strada di distribuzione con uscita su via Piave (SP n-635) come già previsto dalla vigente scheda



Valutazione tecnica:

Vista la richiesta di adeguamento della S.N. n.06, considerata la necessità di alleggerire il flusso veicolare su via Facchinelli in previsione della nuova scuola materna, preso atto pertanto della necessità di uscita su via Piave e dell'estensione dell'area a parcheggio, si condivide la proposta di revisione della previsione insediativa con l'inserimento di un'area a parcheggio.

PARERE FAVOREVOLE

Non consumo di suolo ex LR 14/2017

Modifica n. 05 – Riduzione della zona C1/23 con adeguamento SN n.06 ripristino della D/5 con o/PUA

Scheda Istanza N. 06

Data: 04.06.2025.– Prot. n.4226

Presentata da:

FEDATO Ernesta, Tommaso, Pietro
BERNARDI Alessandro

Tavola 3.2

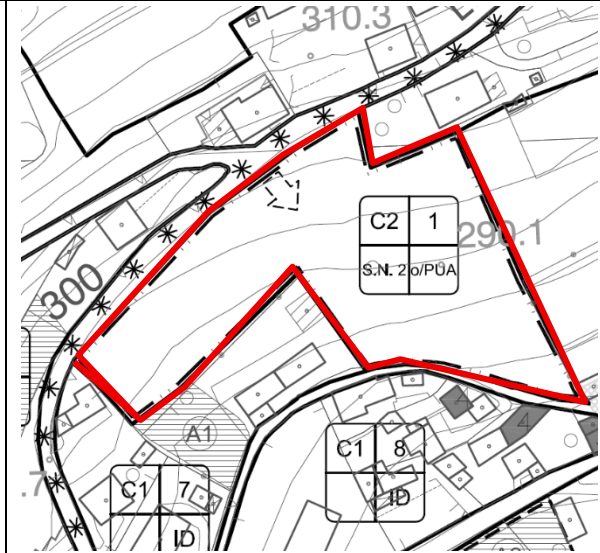
Catasto: Fg.8, m.n. 330

ZTO: C2/1 – S.N. n. 2

ATO: T1.1

Oggetto della proposta:

A seguito dell'avviso prot. 3371/2025 di stralcio delle zone C2 non attuate in adeguamento alla LR 14/2017, si comunica la conferma alla permanenza della destinazione a terreno edificabile ZTO C2/1 con i parametri attuali.



Valutazione tecnica:

Vista l'istanza di conferma presentata si ritiene di confermare la previsione insediativa relativa alla zona C2/1 in via Introvigne.

PARERE FAVOREVOLE

consumo di suolo ex LR 14/2017

Modifica n. 06 – Conferma ZTO C2/01 e SN n.2

Scheda Istanza N. 07

Data: 18.06.2025.– Prot. n.4554

Presentata da:

D'ALTOÈ Remigio

Tavola 3.3

Catasto: Fg.13, m.n. 95 – 96 - 849 - 850

ZTO: C2/1

ATO: T1.4

Oggetto della proposta:

A seguito dell'avviso prot. 3370/2025 di stralcio delle zone C2 non attuate in adeguamento alla LR 14/2017, si comunica la rinuncia alla destinazione a terreno edificabile ZTO C2/1.



Valutazione tecnica:

Vista l'istanza di revoca/rinuncia presentata si ritiene di eliminare la previsione insediativa relativa alla zona C2/1 a Resera.

PARERE FAVOREVOLE

Non consumo di suolo ex LR 14/2017

Modifica n. 07 – Eliminazione ZTO C2/01

Scheda Istanza N. 08

Data: 25.09.2025.– Prot. n.6866

Presentata da:

COVIM COSTRUZIONI srl

Tavola 3.5

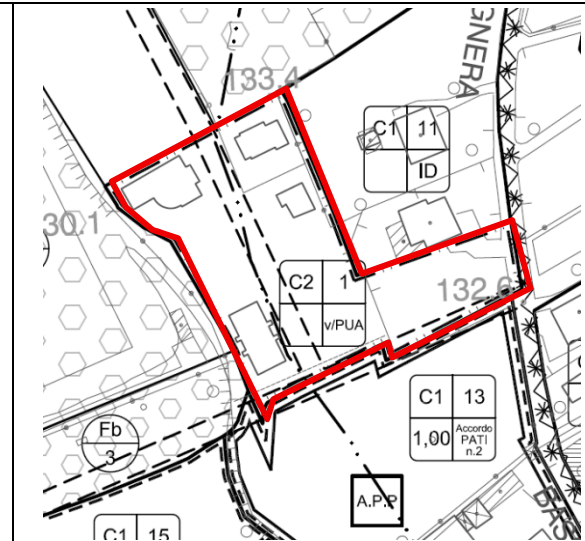
Catasto: Fg.27, m.n. 860 – 886 – 883

ZTO: C2/1

ATO: T1.2

Oggetto della proposta:

In relazione alla lottizzazione “Le Betulle”, si propone di riclassificare i lotti già attuati in ZTO C1/11. Per il lotto n. 3 si allega proposta di realizzazione di un fabbricato residenziale, riconfermando la classificazione in ZTO C2/1.



Valutazione tecnica:

Verificato lo stato dei luoghi e preso atto che a livello urbanistico la lottizzazione risulta attuata, si condivide la riclassificazione della zona C2 in zona C1 con individuazione dei lotti edificabili, della viabilità e delle aree per servizi (parcheggi e verde pubblico). Si esprime parere non favorevole alla proposta preliminare di edificazione del lotto n.3 in quanto in contrasto con il contesto insediativo.

PARERE PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Non consumo di suolo ex LR 14/2017

Modifica n. 08 – Eliminazione ZTO C2/01 e riclassificazione in ZTO C1/24 con indice “v/PUA”, Fc/05 e Fd/13

Scheda Istanza N. 09

Data: 2032 Prot. n.13.03.2024
Integrazione del 15.10.2025

Presentata da:

FAVERO Cristina
SCO. AGR.CA FAVERO S.S.

Tavola: 3.1

Catasto: Fg.2, m.n. 373 – 596 -1704 – 595 - 1029 – 1027 – 370 – 1028 – 1030 – 597 – 598 – 1031 - 628

ZTO: E

ATO: T4.1

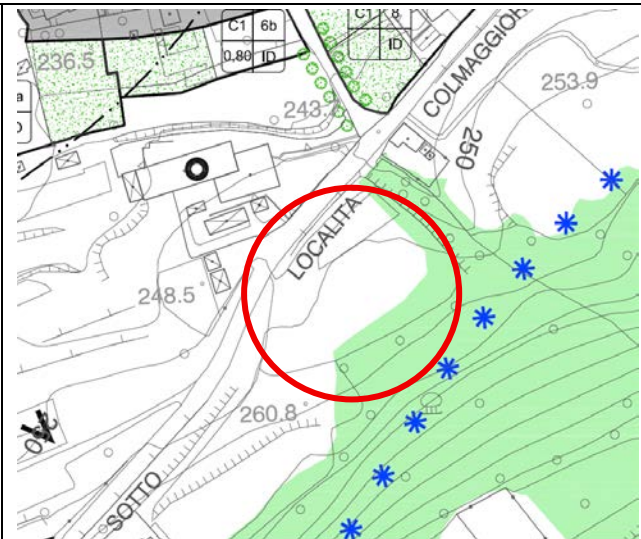
Oggetto della proposta:

Richiesta di individuazione ambiti naturali per strutture ricettive.

Integrazione:

La Ditta intende realizzare (in base alla normativa regionale vigente sotto riportata e non in base alla norma DGR 1101/2022 relativa a strutture ricettive in Ambienti Naturali con caratteristiche turistico-commerciali) un agriturismo/agricampeggio/ospitalità in spazi aperti con la presenza di piazzole preallestite (con unità abitative mobili a forma di casetta o botte) e di piazzole libere (in numero maggiore rispetto alle precedenti – libere perché occupabili con mezzi propri dei turisti) oltre che di un agriturismo con somministrazione di pasti e spuntini; in un secondo momento la Società agricola Ca Favero s.s. svilupperà un ulteriore attività di agriturismo/ospitalità in alloggi.

Istanza ritirata in data 03.11.2025



Valutazione tecnica:

Si prende atto del ritiro dell'istanza.

Scheda Istanza N. 10

Data: 25.09.2025– Prot. n.6887

Presentata da:

PERENZIN Gabriele

Tavola 2.2

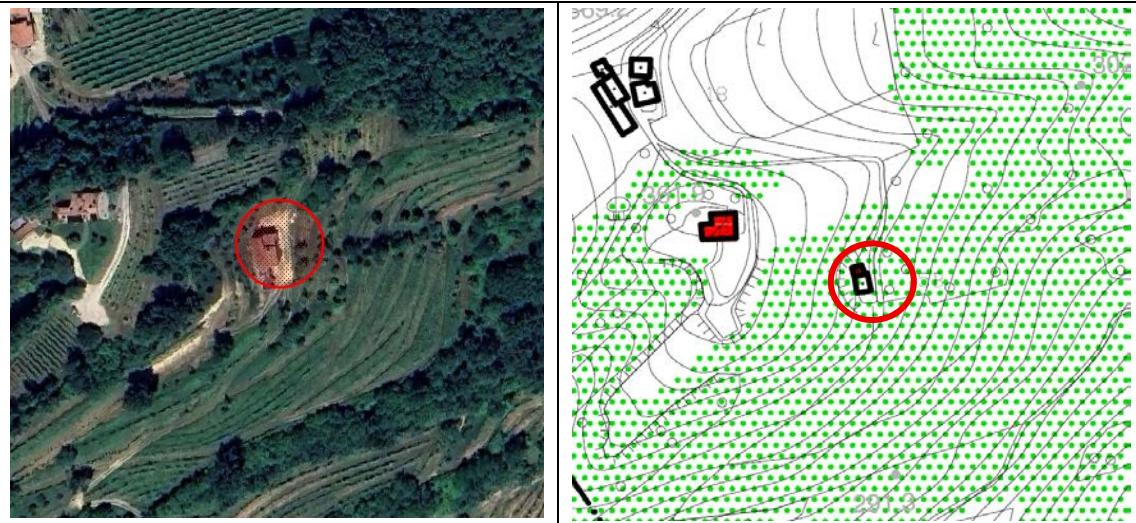
Catasto: Fg.24, m.n. 523

ZTO: E

ATO: T4.1

Oggetto della proposta:

Richiesta di individuazione ambiti naturali per strutture ricettive



Valutazione tecnica:

Verificato l'ambito e il contesto naturale, vista la DGR 1101/2022 in materia di strutture ricettive in Ambienti Naturali, approfonditi i relativi contenuti/disposizioni e tenuto conto della proposta presentata, si ritiene che sussistano sufficienti elementi per accogliere la modifica di piano.

PARERE FAVOREVOLE

Non consumo di suolo ex LR 14/2017

Modifica n. 09 – individuazione Ambito “Ambiente Naturale” per n.1 struttura ricettiva

Scheda Istanza N. 11

Data: 11.09.2025– Prot. n.6553

Presentata da:

RED GFU

Toffoletto Lorenzo

Tavola 2.1

Catasto:

ZTO: E – Fb/3

ATO: T4.1

Oggetto della proposta:

Richiesta di individuazione ambiti naturali per strutture ricettive



Valutazione tecnica:

Preso atto che trattasi di una porzione di area per servizi (zona Fb/3), vista la DGR 1101/2022 in materia di strutture ricettive in Ambienti Naturali, approfonditi i relativi contenuti/disposizioni e tenuto conto della proposta presentata, si ritiene che non sussistano sufficienti elementi per accogliere la modifica di piano.

PARERE NON FAVOREVOLE

Scheda Istanza N. 12

Data: 20.02.2025– Prot. n. 1523

Presentata da:

D'ALTOÈ Antonio

Tavola 3.3

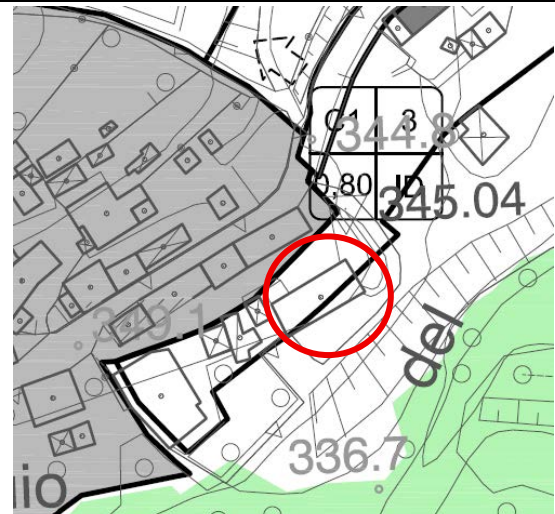
Catasto: Fg.13, m.n. 947

ZTO: E

ATO: T1.4

Oggetto della proposta:

Richiesta di ampliamento della ZTO C1/3 a Resera fino a ricomprendere l'intero mappale di proprietà.



Valutazione tecnica:

Verificato lo stato dei luoghi, accertato che la zona C1/8 non comprende interamente il fabbricato esistente e considerata l'estensione e la forma del mappale in oggetto, si ritiene di condividere quanto richiesto ampliando il perimetro di zona fino a ricomprendere il fabbricato.

PARERE FAVOREVOLE

consumo di suolo ex LR 14/2017

Modifica n. 10 – ampliamento C1/03

Scheda Istanza N. 13

Data: 11.09.2025– Prot. n.6553

Presentata da:

SANTAROSSA Riccardo

Tavola 2.2

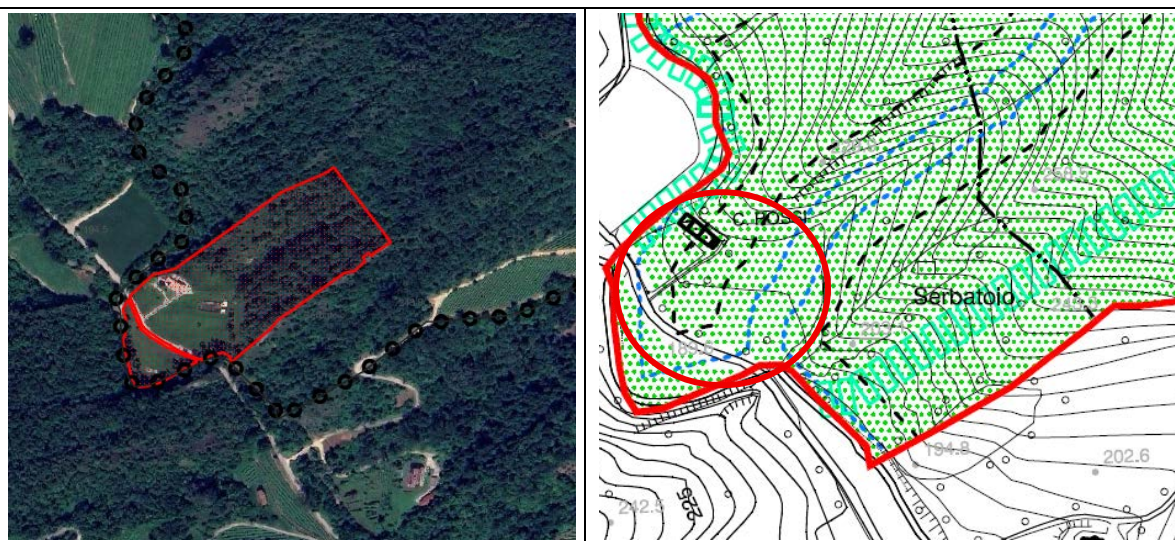
Catasto: Fg.18, m.n. 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 - 146

ZTO: E

ATO: T4.1

Oggetto della proposta:

Richiesta di individuazione ambiti naturali per strutture ricettive



Valutazione tecnica:

Verificato l'ambito e il contesto, vista la DGR 1101/2022 in materia di strutture ricettive in Ambienti Naturali, approfonditi i relativi contenuti/disposizioni e tenuto conto della proposta presentata, si ritiene che non sussistano sufficienti elementi per accogliere la modifica di piano.

PARERE NON FAVOREVOLE

Scheda Istanza N. 14

Data: – Prot. n.

Presentata da:

ANTIGA Mariaelena

Tavola 3.5

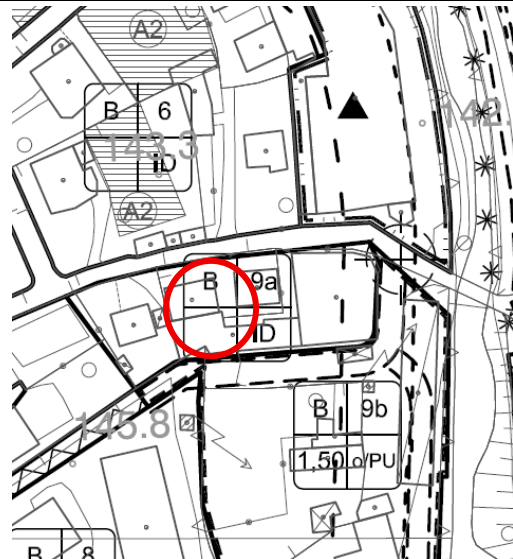
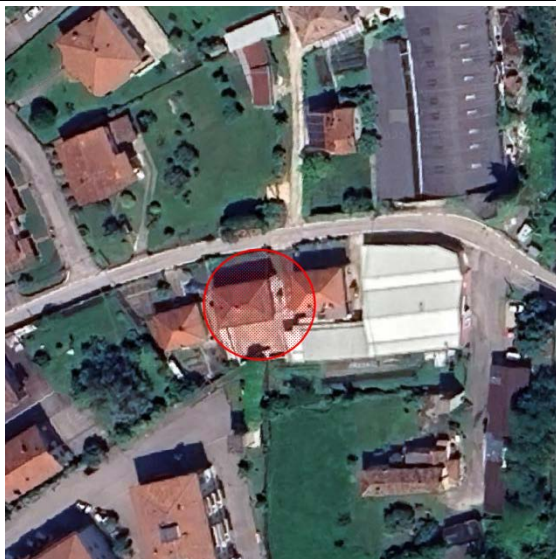
Catasto: Fg.27, m.n. 326 – 775 – 189

ZTO: B/9a

ATO: T1.2

Oggetto della proposta:

Richiesta di riconoscimento credito edilizio per porzione di fabbricato da demolire con volume autorizzato.



Valutazione tecnica:

Verificato il fabbricato, considerato il contesto insediativo e la sua ubicazione si condivide quanto proposto apponendo il simbolo di edificio in conflitto sulla porzione in oggetto.

PARERE FAVOREVOLE

Non consumo di suolo ex LR 14/2017

Modifica n. 11 – individuazione edificio in conflitto

Scheda Istanza N. 15

Data: 15.12.2025 Prot. n.9058

Presentata da:

SOC. AGRICOLA COSTAROS S.R.L.
SERENA Giorgio

Tavola 3.4

Catasto: Fg.14, m.n. 435 – 110 - 112

ZTO: E

ATO: T4.1

Oggetto della proposta:

Richiesta di cambio di destinazione d'uso dell'area agricola in oggetto in zona Turistico-Ricettiva.



Valutazione tecnica:

Valutato l'ambito, verificata l'effettiva accessibilità, preso atto della presenza di un aggregato edilizio e tenuto conto della proposta presentata, si ritiene di condividere la richiesta di cambio di destinazione d'uso a fini turistico/ricettivi degli edifici in oggetto.

PARERE FAVOREVOLE

Non consumo di suolo ex LR 14/2017

Modifica n. 12 – individuazione specifica destinazione d'uso "T"

Scheda Istanza N. 16

Data: – Prot. n.

Presentata da:

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Tavola

Catasto: Fg. m.n.

ZTO:

ATO:

Oggetto della proposta:

Richiesta di modifica/adequamento al PI come segue:

Recepimento Piste ciclabili già introdotte con Variante puntuale:

- a) Percorso lungo lago
- b) Percorso Tarzo - San Pietro di Feletto

Inserimento nuove zone F:

- c) Parcheggio Ponte Maset
- d) modifica Parcheggio Colmaggiore
- e) area Fratta lungo lago
- f) park Fratta
- g) Fabb ex Tomasi Dionisio – eliminazione/modifica grado di protezione
- h) Tracciato nuova viabilità di progetto in Località Rive San Pietro
- i) Revisione Zone F non attuate

Integrazione art. 54 (zona Dt) prevedendo la possibilità di realizzare l'alloggio oer il custode/gestore.

Recepimento normativo (PQAMA) delle indicazioni della Soprintendenza in merito all'istallazione dei pannelli fotovoltaici sulle coperture a falda in appoggio anziché integrati

Valutazione tecnica

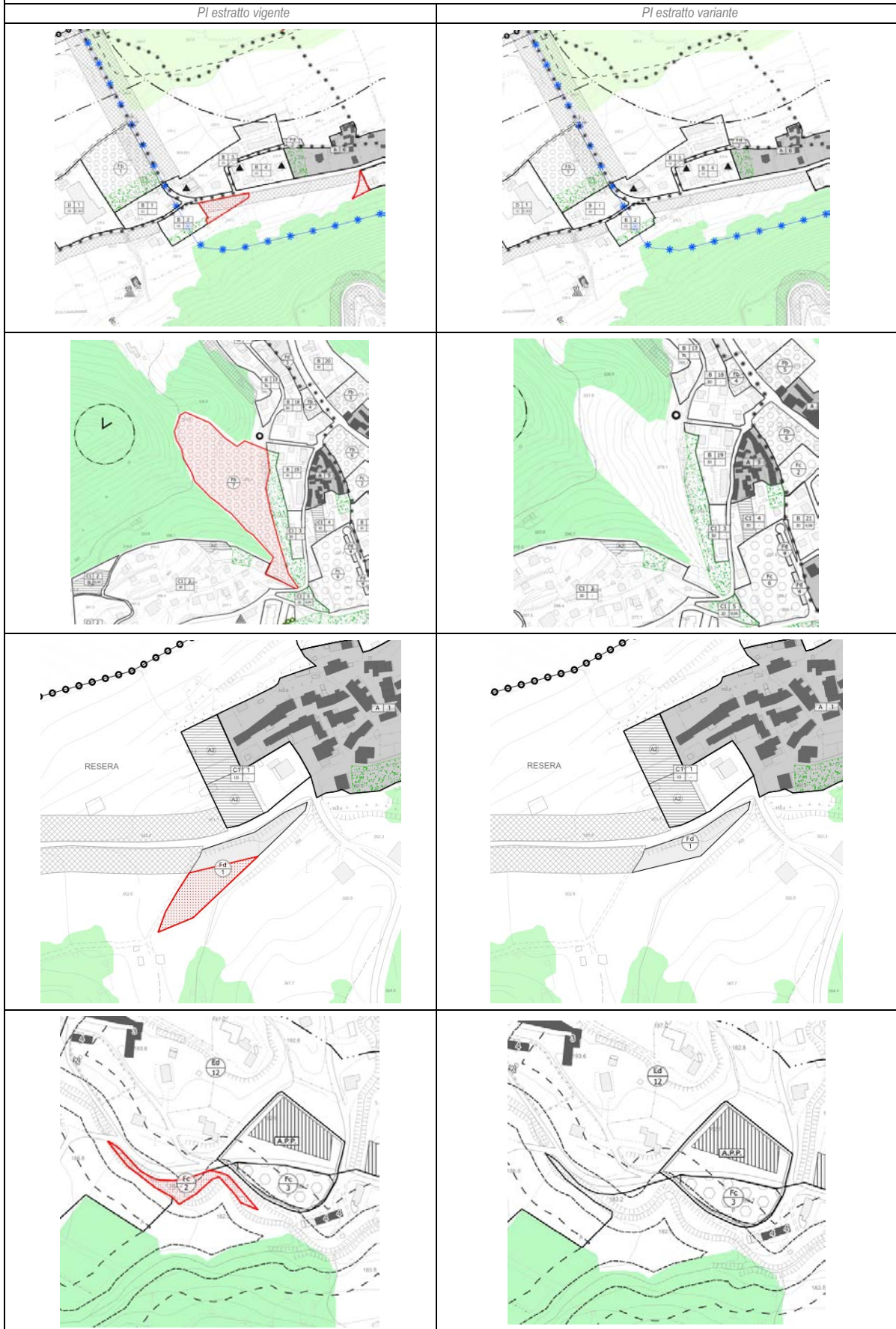
Trattasi di adeguamenti / revisioni dovuti per effetto della decadenza di previsioni di aree per servizi (art. 18 comma 7 LR 11/2004)

PARERE FAVOREVOLE

Non consumo di suolo ex LR 14/2017

Modifiche n.13

Revisione con riclassificazione delle Zone F non attuate





Scheda Istanza N. 17

Data: 24.02.2026 Prot. n.1599

Presentata da:

VARASCHIN Pietro

Tavola 3.1

Catasto: Fg.7, m.n. 633 – 21 – 1065 – 887

ZTO: E - Verde Privato

ATO: T1.1

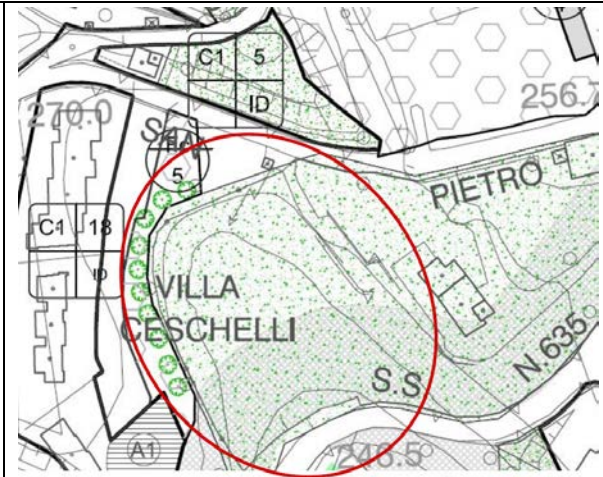
Via Toniolo (SP 635)

Oggetto della proposta:

Richiesta di variante finalizzata a rendere ammissibile la realizzazione di una cantina con attività vitivinicola e annessa sala degustazioni su area di proprietà in ambito collinare in via Toniolo. La proposta prevede l'inserimento di un nuovo volume destinato ad attività vitivinicola, articolato in una parte ipogea e in una più modesta porzione fuori terra, opportunamente inserite nel contesto morfologico esistente.

Volume fuori terra: 700 mc (altezza netta interna pari a 3,50 m e una superficie utile di circa 200 mq)

Volume porzione ipogea: 3.150 mc (altezza netta interna di 4,20 m e una superficie di circa 750 mq)



Valutazione tecnica:

Valutato l'ambito, preso atto della vigente destinazione urbanistica (zona agricola con vincolo di Parco Privato), tenuto conto che l'edificio principale (cd. "Castello") non risulta puntualmente disciplinato, si ritiene di condividere parzialmente quanto proposto riducendo la volumetria complessiva a 3.000 mc e limitando la destinazione d'uso a sala degustazione e deposito commerciale (no attività vitivinicola/agricola) mediante predisposizione di un'apposita Scheda Normativa.

PARERE PARZIALMENTE FAVOREVOLE

consumo di suolo ex LR 14/2017

Modifica n. 14 – individuazione nuova Scheda Normativa n.07 per la nuova zona A1/4

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE MODIFICHE

Come si vede dai valori dimensionali riportati nella singola scheda di variante e nella seguente tabella riepilogativa, si tratta di modifiche in armonia con gli obiettivi del PATI e del PI.

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 "DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E MODIFICHE DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11".

Tabella riepilogativa delle modifiche oggetto di Variante 8 al PI				
n.	Superficie terr/fond mq	Volume mc	Descrizione	Verifica di conformità con la LR 14/2017
1	104	-	ampliamento C1/09	Consumo di Suolo (104 mq))
2	-	400	nuova sagoma limite	SI – non comporta Consumo di Suolo
3	-	-	rispristino lotto libero	SI – non comporta Consumo di Suolo
4	-	-	adeguamento SN n.01	SI – non comporta Consumo di Suolo
5	- 4.150	- 2.490	riduzione della zona C1/23 rispristino della D/5 con o/PUA	SI – non comporta Consumo di Suolo
6	-	-	conferma ZTO C2/01 e SN n.2	Consumo di Suolo (6970 mq))
7	- 3.699	- 1.850	eliminazione ZTO C2/01	SI – non comporta Consumo di Suolo
8	-	-	riclassificazione in ZTO C1/24 Fc/05 e Fd/13	SI – non comporta Consumo di Suolo
9	-	-	individuazione Ambito "Ambiente Naturale"	SI – non comporta Consumo di Suolo
10	234	-	ampliamento C1/03	Consumo di Suolo (234 mq)
11	-	-	individuazione edificio in conflitto	SI – non comporta Consumo di Suolo
12	-	-	individuazione specifica destinazione d'uso "T"	SI – non comporta Consumo di Suolo
13	-	-	Ufficio Tecnico – revisione F non attuate	SI – non comporta Consumo di Suolo
14	-	3.000	nuova zona A1/4 Scheda Normativa n.07	Consumo di Suolo (750 mq)
tot	- mq	- 940 mc		

Dal punto di vista residenziale, il bilancio delle modifiche oggetto di variante comporta una modesta riduzione (- 940 mc) della capacità edificatoria prevista dal PI.

	PATI	Attuazione PI (aggiornato alla Variante n.8)	
		mc	%
Residenziale	68.000 mc	17.085 mc	25,16%

L'effettivo consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 è pari a **8.058 mq.**

Le modifiche introdotte dalla presente Variante prevedono quindi l'utilizzo di parte della *quantità massima di consumo di suolo ammesso* stabilito dalla recente Variante al PATI ai sensi della LR 14/2017 e della DGR n. 668 del 15.05.2018, approvata con DCC n.43 del 19.12.2019.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Quantità max di consumo di suolo ammesso Var. PATI ex LR 14/2017	PI Var. n.8	% di consumo sul totale ammesso
8	26084	TARZO	2,69 ha	0,81ha	29,96%

A seguito della revisione della dotazione delle aree per servizi (ZTO F) è stata attivata la verifica del rapporto tra fabbisogno e dotazione.

Il risultato della verifica del corretto dimensionamento del Piano degli Interventi in termini di dotazione di zone F (aree per servizi) è il seguente:

Tabella 14b - Confronto Fabbisogno / Dotazione							
		Standard Fa	Standard Fb	Standard Fc	Standard Fd		TOTALE
		superficie	superficie	superficie	superficie		superficie
		mq	mq	mq	mq		mq
Fabbisogno		28.842	28.842	64.094	31.312		153.362
Dotazione		27.690	123.784	110.061	36.334		297.869
Saldo		-1.152	94.941	45.967	5.021		144.777

Si evidenzia che, nonostante la riduzione di aree per servizi dovute alla decadenza delle stesse per effetto dell'Art.18 comma 7 della LR 11/2004, le superfici destinate a standards (aree per attrezzature di interesse collettivo, aree a verde gioco e sport e a parcheggio) risultano essere complessivamente abbondantemente superiori al fabbisogno previsto ex lege.

La variante parziale n.8 al PI può quindi seguire le procedure di adozione, approvazione ed efficacia, previste dall'articolo 18 della LR 11/2004.

5. ELABORATI DELLA VARIANTE N.8 AL PI

La presente Variante n.8 al PI è formata dai seguenti elaborati:

- **0. Relazione**, che indica gli obiettivi e i contenuti della variante, con l'individuazione e la descrizione delle aree oggetto di modifica;
- **1. estratti cartografici**: estratto delle Tavole del PI, con l'individuazione delle aree oggetto di variante;
- **2. estratti normativi**: estratto del Repertorio normativo con evidenziate le parti di modifica.

Altri allegati alla Variante al PI:

- Asseverazioni idraulica e sismica;
- Attestazione sismica;
- Procedura di Valutazione di Incidenza – Modello FCA.

6. COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA, SISMICA E AMBIENTALE

Valutazione di Compatibilità Idraulica

Si richiamano i dispositivi contenuti nelle Norme Tecniche del PATI della Vallata, ed in particolare: l'articolo 36 - *PREVENZIONE DAL RISCHIO IDROGEOLOGICO* e 37 - *CONTROLLO DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO*.

Si richiamano, ancora, le disposizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (o meglio di invarianza idraulica), redatto dallo Studio Geotecnico & Ambientale redatto dall'ing. Riccardo Zoppellaro, allegato al PATI della Vallata, ed in particolare la Relazione, contenente le analisi della situazione preesistente e della situazione futura, suddivise per aree residenziali e produttive, nonché gli allegati:

Appendice 1A e 1B, Appendice 2 (schede Tecniche), Appendice 3 (Deflussi e laminazioni – metodo cinematico classico), Appendice 4 (Deflussi e laminazioni – metodo cinematico struttura probabilistica), Appendice 5 (Deflussi e laminazioni – metodo dell'invaso), Appendice 6 (Deflussi e laminazioni – metodo americano NRCS – SCS 1986).

La Variante n.8 al PI non apporta alcuna modifica sostanziale al regime idraulico e/o all'equilibrio idrogeologico del territorio. Considerate le modifiche introdotte non è richiesta la valutazione di Compatibilità Idraulica, che in questo caso è sostituita dall'Asseverazione idraulica, ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1322/2006 e della Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 2948/2009, sottoscritta del Tecnico estensore della variante al PI medesima.

Valutazione di Compatibilità Sismica

Il comune di Tarzo ha redatto lo studio di Microzonazione Sismica e le analisi delle CLE approvato dalla Commissione Tecnica del Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri. Il Comune nel 2022 si è dotato di studio di Microzonazione Sismica di II° livello con approfondimenti di III° livello.

Dati i contenuti della Variante, in conformità alle recenti disposizioni regionali e ai relativi indirizzi operativi, sono state redatte:

- Attestazione Sismica ai sensi della Circolare della Direzione Difesa del Suolo e della Costa "*Chiarimenti sulle modalità di applicazione delle Linee Guida regionali per la redazione degli studi di Microzonazione Sismica del territorio regionale*" prot. regionale n. 71886 del 16/02/2022
- Asseverazione di compatibilità sismica

Valutazione di Incidenza

Si richiamano le Valutazioni di Incidenza redatte per il Piano degli Interventi e successive Varianti.

La procedura di Valutazione di Incidenza di cui al **Regolamento Attuativo regionale n.04** del 09/01/2025 non è necessaria in quanto le modifiche cartografiche introdotte sono riconducibili a quanto stabilito dal **Decreto del Direttore Della Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso n. 15 del 17 febbraio 2025** che prevede la non necessità di attivazione delle procedure valutative di cui all'allegato tecnico del Regolamento regionale n. 4 del 09/01/2025 per piani, programmi, progetti, interventi od attività (P/P/P/II/A) localizzati all'esterno dei siti della rete Natura 2000 i cui effetti che ne derivano, singolarmente o congiuntamente, non coinvolgono tali siti direttamente o indirettamente.

Si richiama a tal fine il Modello A compilato del Decreto del Direttore della Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso n. 15 del 17 febbraio 2025, predisposto in quanto l'area di modifica risulta esterna ai Siti della Rete Natura 2000 ad esclusione delle modifiche n.13a e n.13e.

La modifica 13a consiste nel recepimento cartografico di una Variante già approvata e pertanto la procedura VIncA non è necessaria.

Per la Modifica 13e (area Fb) l'attivazione della procedura VIncA di I° livello sarà obbligatoria in sede di attuazione del progetto di opera pubblica.

* * *