

**COMUNE DI FONTE**

Provincia di Treviso

**P.R.C.**

Elaborato

**A**

Scala

## 2° PIANO DEGLI INTERVENTI

### Relazione programmatica



**Il Sindaco:**  
Massimo Tondi

**Il Segretario Comunale:**  
Paolo Orso

**Il Progettista**  
Roberto Sartor architetto

**Ufficio del PATI e del PI**  
Giuseppe Griggion (coordinatore)

DATA dicembre 2018

## INDICE

1	PREMESSA	pag. 3
2	CONTESTO SOCIO-ECONOMICO	pag. 4
2.1	Quadro generale	pag. 4
2.2	Demografia	pag. 4
2.2.1	Popolazione residente	pag. 4
2.2.2	Saldi naturale e sociale	pag. 5
2.2.3	Famiglie	pag. 7
2.2.4	Stranieri residenti	pag. 7
2.3	Occupazione	pag. 10
2.3.1	Occupati per settore	pag. 10
2.3.2	Imprese attive	pag. 11
2.4	Attività edilizia comunale	pag. 12
2.4.1	Produzione edilizia residenziale e produttiva annuale	pag. 12
3	CONTESTO NORMATIVO	pag. 13
3.1	Quadro generale	pag. 13
3.2	L'innovazione urbanistica della L.R. 14/2017	pag. 13
4	IL PIANO REGOLATORE COMUNALE VIGENTE	pag. 15
4.1	Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - Obiettivi	pag. 15
4.2	Previsioni del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale	pag. 18
4.3	Il Piano degli Interventi vigente	pag. 18
4.4	Dimensionamento del Piano degli Interventi	pag. 22
4.5	Conclusioni	pag. 23
5	CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE	pag. 25
6	IL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI	pag. 26
6.1	Contenuti del 2° Piano degli Interventi	pag. 27
6.2	Varianti di assestamento ed adeguamento	pag. 28
6.3	Adeguamento all'articolo 7 della L.R. n. 4/2015	pag. 38
6.4	Adeguamento articolo 18 comma 7 della L.R. n. 11/2004	pag. 41
6.5	Recepimento della Legge Regionale n. 14/2017	pag. 48
6.6	Modifiche ed integrazioni Norme Tecniche Operative	pag. 49
6.7	Modifiche ed integrazioni al Repertorio Schede Normative	pag. 49
6.8	Altri elaborati del Piano degli Interventi	pag. 50
7	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	pag. 51
8	QUADRO ECONOMICO	pag. 53
9	COMPATIBILITA' IDRAULICA E SISMICA	pag. 53
10	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	pag. 53
	ALLEGATO: MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NTO	

## 1 PREMESSA

---

La L.R. 11/2004, suddivide il Piano Regolatore Comunale nel Piano di Assetto (PAT/PATI) e nel Piano degli Interventi (PI), attribuendo al primo la funzione strategica di individuazione delle invarianti strutturali ed al secondo la funzione operativa.

Il Comune di Fonte unitamente al Comune di S. Zenone degli Ezzelini, ha concluso la fase relativa al PATI a seguito dei seguenti principali atti formali:

- adozione del PATI con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 05.12.2008
- approvazione del PATI in conferenza dei servizi in data 06.05.2009;
- ratifica del PATI da parte della Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1790 in data 16.06.2009;
- pubblicazione del PATI sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 55 del 07.07.2009.

Il Comune di Fonte si è dotato di Piano degli Interventi con approvazione di C.C. n. 2 del 28.02.2012.

Successivamente il Comune di Fonte, in risposta a problematiche e necessità di carattere urbanistico, nonché per adeguamenti normativi derivati dalla legislazione nazionale o regionale, ha approvato 7 Varianti parziali al Piano degli Interventi.

L'Amministrazione Comunale intende prevedere ulteriori interventi di carattere urbanistico finalizzati all'adeguamento normativo ed all'assestamento territoriale del Piano degli Interventi.

Sullo sfondo vi sono gli obblighi derivanti dalla L.R. n. 11/2004 art. 18, comma 7, sulla decadenza, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI, delle 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 sono stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché a vincoli preordinati all'esproprio.

In tal senso l'Amministrazione Comune intende dotarsi di un secondo Piano degli Interventi in adeguamento all'articolo 18 della L.R. n. 11/2004.

Contestualmente si intende introdurre nel nuovo Piano degli interventi anche le modifiche e gli adeguamenti che discendono da obblighi normativi introdotti dalla legislazione regionale relativamente alle cosiddette "varianti verdi" (L.R. n. 4/2015).

In ragione di quanto contenuto in tale disposizione il Comune di Fonte ha già avviato, con la presentazione del Documento programmatico del Sindaco, l'iter per dotarsi di un secondo Piano degli Interventi.

## 2 CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

### 2.1 Quadro generale

Prima di entrare nel merito dei contenuti del secondo Piano degli Interventi, risulta utile definire il quadro generale rispetto al quale il vigente PI si è trovato a operare.

L'attuazione del Piano degli Interventi ha coinciso con la più grave crisi economica che l'Italia ha avuto dal secondo dopoguerra. Il negativo contesto socio-economico non poteva non avere profonde ripercussioni nel settore edilizio che, anzi, è risultato uno dei più colpiti dalla crisi.

In effetti, la crescente disoccupazione e l'aumento della tassazione sul bene casa, hanno ridotto nei scorsi anni, la domanda di nuove abitazioni e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in modo significativo; in questo quadro neppure le agevolazioni introdotte dai Piani Casa regionali sono riusciti a compensare in modo apprezzabile la crisi del settore immobiliare.

Anche dall'apparato produttivo non sono arrivati segnali positivi; i settori manifatturiero, commerciale e direzionale, hanno avuto una contrazione significativa, colpendo in particolare le attività legate ai consumi interni.

Diviene quindi importante un monitoraggio del Piano degli Interventi vigente, oltre che per una verifica dell'efficacia nel rispondere alle esigenze del territorio emerse nella fase di redazione del PATI (va comunque tenuto in debito conto il fatto che quest'ultimo è stato redatto nel contesto di una congiuntura socio-economica del tutto diversa e con scenari di sviluppo assai più accentuati), anche per una valutazione dell'incidenza del mutato quadro socio-economico sull'attuazione del PI.

In questo senso risulta importante definire lo scenario di riferimento relativo agli aspetti legati all'andamento demografico, alle imprese e all'occupazione ed alla produzione edilizia. A tal fine sono stati riportati i dati relativi al periodo di vigenza del PATI/PI (2009-2017), che seppure riferibili ad un lasso temporale ristretto consentono comunque alcune importanti riflessioni.

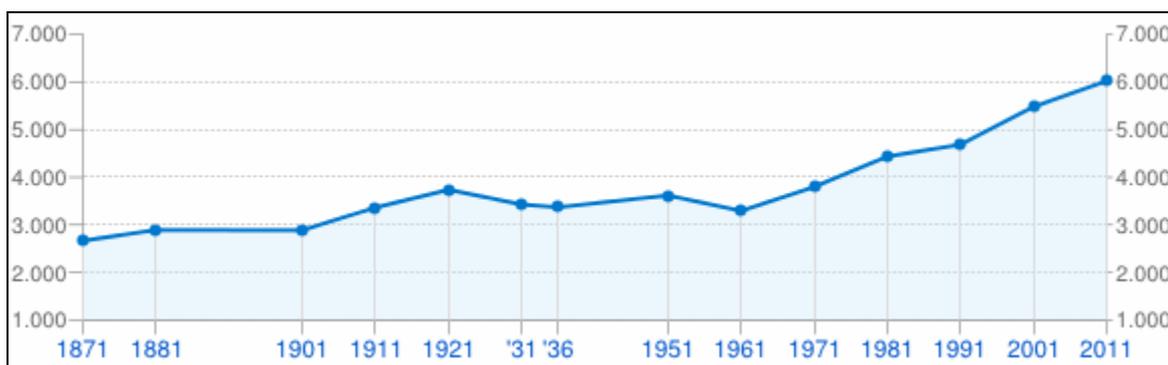
### 2.2 Demografia

#### 2.2.1 Popolazione residente

La popolazione residente in comune di Fonte è sempre cresciuta nel secondo dopoguerra, tranne che nel decennio '51-'61, periodo quest'ultimo dominato dall'emigrazione verso l'estero o il triangolo industriale italiano (Milano-Torino-Genova). Emerge in particolare la crescita dagli anni '70 del secolo scorso, quando il territorio comunale è stato interessato, dal punto di vista insediativo, dapprima dalla rilocalizzazione di abitanti ed attività dai principali poli urbani, e successivamente, da una massiccia ondata migratoria che ha avuto nel Comune di Fonte uno dei principali centri a livello provinciale.

TABELLA 1: POPOLAZIONE RESIDENTE AI CENSIMENTI							
anno	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
abitanti	3.619	3.294	3.797	4.435	4.863	5.479	6.019
differenza %	7,4	-9,0	15,5	16,8	5,6	17,0	9,9

Fonte: dati ISTAT



Fonte: andamento popolazione ai censimenti dati ISTAT

Rivestono grande grande interesse i dati relativi all'ultimo decennio comprendenti, quindi, anche quelli relativi al periodo della crisi economica che ha interessato l'intero territorio nazionale.

Nel decennio 2008-2017 la popolazione residente è diminuita, a partire dall'inizio della suddetta crisi, di 203 unità (- 3,3%), anche se i dati più recenti sembrano indicare una certa inversione con il dato del 2017 di nuovo positivo.

Come dimostrato in maniera più approfondita nei successivi paragrafi, la diminuzione dei residenti è per la maggior parte attribuibile ai fenomeni migratori che vedono a Fonte saldi sociali negativi, con una maggiore rilevanza dell'emigrazione rispetto all'immigrazione. A fronte di tale dato la natalità non riesce a compensare la perdita di residenti dovuta all'emigrazione.

TABELLA 2: POPOLAZIONE RESIDENTE ULTIMO DECENNIO										
anno	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
residenti	6.119	6.158	6.156	6.019	6.004	6.061	5.992	5.923	5.894	5.916
variaz. %	1,9	0,6	0,0	-2,2	-0,2	0,9	-1,1	-1,2	-0,5	0,4

Fonte: dati comunali



Fonte: grafico andamento popolazione 2001-2017 su dati ISTAT

### 2.2.2 Saldi naturale e sociale

I dati relativi all'andamento demografico indicano un andamento altalenante della dinamica demografica del comune di Fonte, con tendenza alla diminuzione del numero dei residenti.

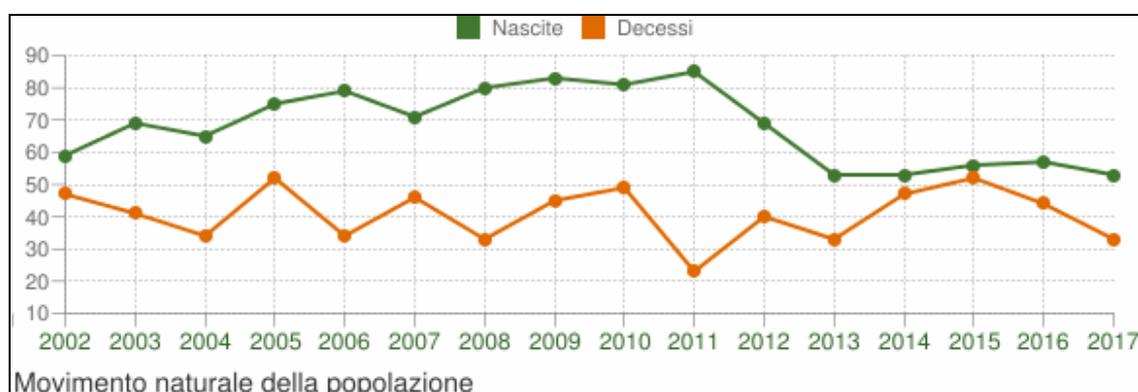
Le dinamiche demografiche sono influenzate da due termini: il saldo naturale ed il saldo sociale.

Il primo termine si riferisce alla differenza tra il numero dei nati e quello dei morti. A Fonte il numero dei nati a partire dal 2012 è diminuito stabilizzandosi tra i 50-60 nati all'anno. La riduzione del numero dei nuovi nati può essere ricondotta ad una diminuzione dei flussi migratori ed a una minore propensione verso la natalità maggiormente rilevabile nei periodi di crisi economica.

<b>TABELLA 3: ANDAMENTO DEMOGRAFICO (2008 – 2017)</b>							
Anno	Nati	Morti	Saldo naturale	Immigrati	Emigrati	Saldo sociale	Saldo totale
2008	80	33	47	298	230	68	115
2009	83	45	38	240	239	1	39
2010	81	49	32	224	258	-34	-2
2011	85	23	62	63	80	-17	45
2012	69	40	29	196	240	-44	-15
2013	53	33	20	347	310	37	57
2014	53	47	6	190	265	-75	-69
2015	56	52	4	155	228	-73	-69
2016	57	44	13	176	218	-42	-29
2017	53	33	20	200	198	2	22
<b>Totale</b>	<b>670</b>	<b>399</b>	<b>+271</b>	<b>2.089</b>	<b>2.266</b>	<b>-177</b>	<b>+184</b>

Fonte: dati comunali

Maggiormente costante è invece il numero dei morti anche se si può rilevare una tendenza verso l'aumento, spiegabile con il progressivo invecchiamento della popolazione.



Fonte: grafico su dati ISTAT

Il saldo sociale presenta un andamento altalenante con una tendenza, negli ultimi anni, ad una sensibile diminuzione dell'immigrazione verso Fonte; di converso si evidenzia un forte aumento dell'emigrazione. Dopo decenni nei quali il saldo sociale risultava ampiamente maggioritario nella crescita demografica, i dati evidenziano nell'ultimo decennio una sua diminuzione. Ragione di tale andamento va ricercata senza dubbio nella crisi economica che ha indotto, soprattutto i residenti stranieri, a lasciare Fonte alla ricerca di altre occasioni lavorative.

Se l'attenzione si sposta sul saldo complessivo emerge una positività nell'arco temporale considerato. In realtà negli ultimi anni la forte flessione del saldo sociale con valori quasi sempre negativi e la costante diminuzione di quello naturale, ha dato luogo a valori

complessivamente negativi. Nell'ultimo anno si assiste ad una inversione di tendenza, con saldo nuovamente positivo, dovuto probabilmente alla ripresa economica.

### 2.2.3 Famiglie

Nel periodo (2008-2017) è cresciuto il numero dei nuclei familiari residenti a Fonte di 98 unità. Tale fenomeno non deriva dall'aumento del numero dei residenti, in realtà diminuiti, quanto soprattutto da una riduzione dei componenti nucleo medio familiare. Tale fenomeno è dovuto da persone che lasciano la famiglia originaria per andare a vivere in un proprio alloggio e dall'aumento forzoso o volontario di famiglie con uno o due componenti.

Emerge quindi la tendenza a nuclei familiari sempre più piccoli, anche se la media degli stessi risulta ancora superiore a quella provinciale o dei centri urbani maggiori.

Si ricorda come la diminuzione del nucleo medio familiare è oramai la componente maggioritaria nel dimensionamento degli strumenti urbanistici, della domanda di nuovi alloggi e di conseguenza della costruzione e/o recupero di volumi residenziali.

<b>TABELLA 4: FAMIGLIE E RESIDENTI PER FAMIGLIA (2008-2017)</b>										
anno	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
residenti	6.119	6.158	6.156	6.019	6.004	6.061	5.992	5.923	5.894	5.916
famiglie	2.078	2.079	2.074	2.075	2.070	2.168	2.177	2.163	2.157	2.176
res/fam.	2,94	2,96	2,97	2,90	2,90	2,79	2,75	2,74	2,73	2,72

Fonte: dati comunali

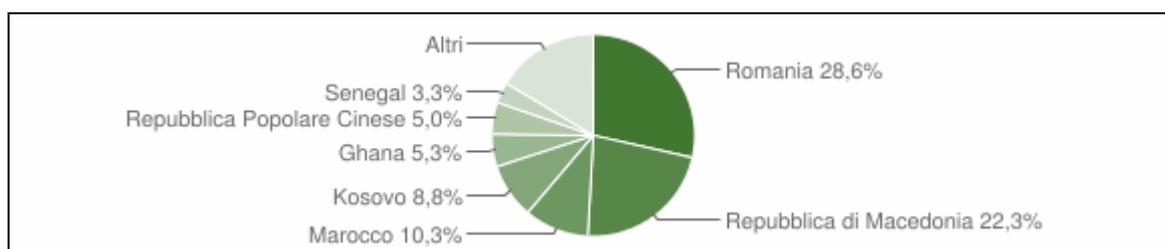
### 2.2.4 Stranieri residenti

Il Comune di Fonte ha sempre evidenziato una forte componente di residenti stranieri soprattutto provenienti dall'Europa centro orientale. Nel 2010 la percentuale di popolazione straniera, sul totale dei residenti è stata del 21%. A partire da tale data la popolazione straniera residente a Fonte ha cominciato progressivamente a calare, in relazione all'acuirsi della crisi economica che ha ridotto le possibilità occupazionali offerte dal territorio comunale.

<b>TABELLA 5: POPOLAZIONE STRANIERA (2008-2017)</b>										
anno	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
residenti stranieri	1.227	1.251	1.292	1.161	1.186	1.209	1.117	1.015	921	931
totale residenti	6.119	6.158	6.156	6.019	6.004	6.061	5.992	5.923	5.894	5.916
%stranieri	20,1	20,3	21,0	19,3	19,8	19,9	18,6	17,1	15,6	15,7

Fonte: dati comunali

Dal 2010 al 2017 questo calo è stato di 361 unità, con immediati riflessi sul numero complessivo dei residenti che sono diminuiti nello stesso periodo di 240 unità.



Fonte: grafico provenienza stranieri su dati comunali

Nei prossimi anni il fenomeno migratorio non potrà che essere variabile dipendente dalla ripresa delle attività economiche, che potrebbe dare nuovo impulso al fenomeno dell'immigrazione straniera, anche se appare difficile il ritorno ai livelli del 2010.

### 2.2.5 Classi di età

Nella tabella 6 sono riportati in termini percentuali le tre principali classi di età a Fonte: giovani (0-14), adulti (15-64) e anziani (65e oltre).

In base alla percentuale di tali fasce è possibile individuare degli indici che definiscono la struttura della popolazione secondo la seguente classificazione: progressiva, stazionaria o regressiva; tali indici sono sostanzialmente influenzati dal rapporto tra la popolazione giovane e quella anziana.

<b>TABELLA 6: CLASSI ED INDICI DI ETÀ' (2008-2017)</b>								
<b>Anno</b>	<b>% 0-14</b>	<b>% 15-64</b>	<b>% +65</b>	<b>abitanti</b>	<b>indice vecchiaia</b>	<b>indice di ricambio</b>	<b>indice di dipenden.</b>	<b>età media</b>
<b>2008</b>	17,6	67,9	14,6	6.004	82,9	123,8	47,3	<b>39,0</b>
<b>2009</b>	17,6	67,3	15,1	6.119	85,7	106,6	48,6	<b>39,0</b>
<b>2010</b>	17,9	66,6	15,5	6.158	86,3	101,6	50,2	<b>39,2</b>
<b>2011</b>	17,9	66,5	15,6	6.156	87,4	110,2	50,5	<b>39,4</b>
<b>2012</b>	18,2	65,7	16,2	6.019	89,1	109,5	52,3	<b>39,6</b>
<b>2013</b>	17,9	65,5	16,6	6.004	92,9	101,8	52,8	<b>39,9</b>
<b>2014</b>	17,6	65,2	17,2	6.061	97,7	105,0	53,2	<b>40,4</b>
<b>2015</b>	17,4	65,2	17,4	5.992	100,4	104,7	53,3	<b>40,8</b>
<b>2016</b>	16,8	64,8	18,4	5.923	109,3	94,3	54,2	<b>41,2</b>
<b>2017</b>	16,5	64,6	18,9	5.894	114,8	93,9	54,7	<b>41,7</b>

Fonte: dati comunali

L'indice di vecchiaia rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione, ovvero il rapporto tra gli over 65 ed i giovani fino a 14 anni. Quando viene superato l'indice 100 si ha una popolazione dove il peso della popolazione anziana diviene prevalente. Tale indice a Fonte è stato raggiunto e superato a partire dal 2015. L'andamento è dovuto al progressivo invecchiamento della popolazione, ma anche all'emigrazione che ha coinvolto fasce di età giovanili o adulte.

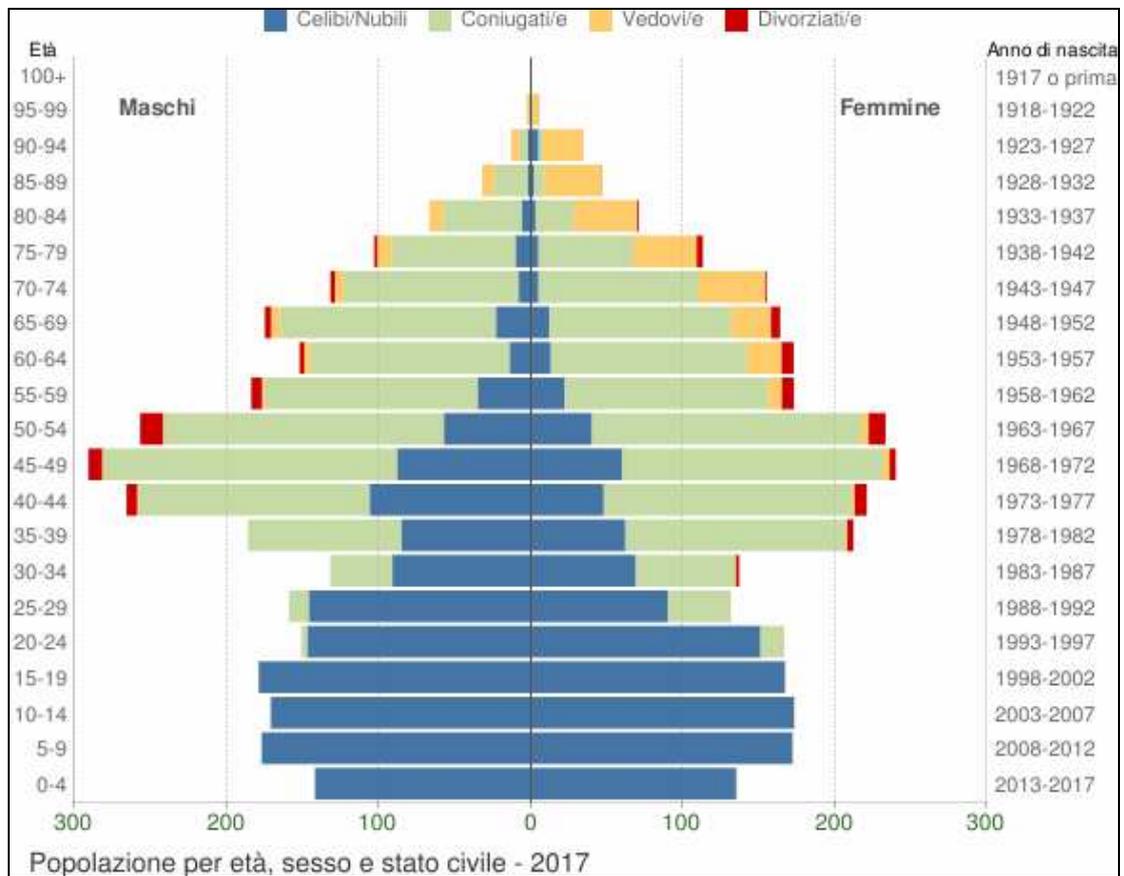
L'indice di ricambio della popolazione attiva rappresenta il rapporto tra la fascia che sta andare in pensione e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro. La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è inferiore a 100. Nel caso di Fonte i dati appaiono complessivamente soddisfacenti in quanto si può vedere come vi sia un equilibrio a livello di popolazione in età lavorativa, tra giovani e anziani. L'indice nel decennio ha avuto un miglioramento, con tutta probabilità in relazione ai flussi migratori, composti in maggioranza da persone giovani o delle classi di età centrali.

L'indice di dipendenza strutturale rappresenta il rapporto tra la popolazione non attiva su quella attiva. A Fonte i dati indicano una crescita del valore di dipendenza cioè dell'aumento della popolazione non attiva rispetto a quella attiva.

La media delle età rappresenta il rapporto tra la somma delle età di tutti gli individui ed il numero della popolazione residente. I valori confermano quanto già precedentemente illustrato sul progressivo invecchiamento della popolazione dato, quest'ultimo, diffuso e

presente su tutto il territorio nazionale, sull'onda dei cambiamenti sociali che interessano le società mature.

Per quanto riguarda infine l'età per sesso dei residenti, il grafico evidenzia come nella popolazione la componente femminile diventi progressivamente preminente con l'aumentare dell'età. Tale trend è in linea con quello nazionale.



Fonte: grafico su dati ISTAT

## 2.3 Occupazione

### 2.3.1 Occupati per settore

Il territorio comunale è stato interessato a partire dal secondo dopoguerra da dinamiche insediative dell'area pedemontana trevigiana, che hanno trovato in Fonte un ambito con buona dotazione di collegamenti viari di carattere sovracomunale e, quindi, idoneo all'insediamento di attività produttive; la vicinanza con poli urbani quali Bassano del Grappa, Montebelluna e Castelfranco Veneto, ha contribuito ad accrescere l'appeal insediativo del territorio comunale.

Fonte presenta un tessuto produttivo in gran parte centrato su un numero consistente di piccole e medie attività artigianali, industriali, commerciali e di servizio. Pur in assenza di dati annuali comunali sull'occupazione, alcune considerazioni sono comunque possibili analizzando i censimenti ISTAT.

Il settore dell'artigianato e dell'industria dal 1971 al 2001 è rimasto praticamente costante in termini di addetti, a testimonianza di una consolidata struttura produttiva. A partire da tale data si assiste ad un calo, particolarmente sensibile del numero di addetti.

Il settore terziario ha visto trend di crescita sempre positivi fino al 2001, per poi subire un seppure modesto, calo di addetti.

<b>TABELLA 7: UNITÀ LOCALI E ADDETTI PER SETTORE AI CENSIMENTI</b>				
<b>SETTORE</b>	<b>ANNO</b>	<b>UNITA' LOC.</b>	<b>ADDETTI</b>	<b>ADDETTI / UNITA' LOC.</b>
<b>SECONDARIO</b>	1971	89	1032	11,6
	1981	160	1005	6,3
	1991	177	1009	5,7
	2001	178	1035	5,8
	2011	153	848	5,7
<b>TERZIARIO</b>	1971	103	247	2,4
	1981	192	565	2,9
	1991	231	641	2,8
	2001	326	897	2,7
	2011	324	802	2,7
<b>TOTALE</b>	1971	192	1279	6,7
	1981	352	1570	4,5
	1991	408	1650	4,0
	2001	504	1932	3,8
	2011	477	1670	3,5

Fonte: ISTAT

Le Unità Locali sono sempre cresciute in entrambi i settori produttivi fino al 2001; successivamente è rilevabile una contrazione delle U.L. del settore secondario, mentre si può parlare di stasi per quanto concerne il settore del terziario.

Di interesse anche il rapporto tra addetti e Unità Locali nel settore secondario, che vede una tenuta della dimensione media aziendale con livelli tipici dei comuni di corona, configurando un settore produttivo con discreta capacità di innovazione e adattamento alle nuove realtà dei mercati. Di converso il terziario presenta una maggiore dispersione degli addetti a dimostrazione di un settore più frammentato ed incentrato su piccole realtà commerciali e di servizio, con andamento stabile nel tempo.

Complessivamente nell'ultimo decennio le Unità Locali in Comune di Fonte sono passate da 504 a 477 (-5,4%) e gli addetti da 1.932 a 1.670 (-13,6%). Questo quadro di contrazione sia in termini di U.L. che di addetti, appare scontare con forza gli effetti della crisi economica successiva al 2008, ma anche una certa perdita di peso delle attività artigianali ed industriali.

### 2.3.2 Imprese attive

Se si prendono in considerazione i dati delle statistiche annuali per comune della Camera di Commercio di Treviso relativi al periodo 2010-2016 a Fonte, corrispondenti al periodo di maggiore difficoltà del settore produttivo dovuto alla crisi economica, risulta confermato il quadro di difficoltà concerne l'andamento dell'attività di impresa (vedi tabella 8).

<b>TABELLA 8: IMPRESE ATTIVE (2010 – 2016)</b>							
anno	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
imprese	538	541	530	520	508	496	489

Fonte: dati CCIAA di Treviso

Similmente ai dati del censimento ISTAT emerge una diminuzione costante del numero di imprese attive (- 49 in valori assoluti e - 9,2% in percentuale), a segnalare che la crisi non sia ancora superata; è quindi presumibile che al calo delle imprese attive corrisponda anche una diminuzione del numero di addetti.

<b>TABELLA 9: IMPRESE ATTIVE PER SETTORE DI ATTIVITA' (2010 – 2016)</b>							
	agricoltura	manifatturiero costruzioni	commercio	alloggio ristorazione	comunicaz. professioni finanza immobiliari	istruzione servizi sanità assistenza sport attività artistiche	totale
2010	87	192	145	27	60	27	538
2016	67 (-23,0 %)	160 (-16,7 %)	142 (-2,1 %)	25 (-7,4 %)	70 (+16,7 %)	25 (-7,4 %)	489 (-9,2 %)

Fonte: dati CCIAA di Treviso

Per quanto concerne i settori di attività risultano maggiormente colpiti dalla crisi: il manifatturiero e le costruzioni, l'alloggio, la ristorazione ed i servizi; più contenuto il calo del settore commerciale. Il settore dell'agricoltura sconta la riorganizzazione delle aziende con un aumento della dimensione media della superficie agricola e contestuale diminuzione delle imprese.

In controtendenza servizi di comunicazione, professioni, finanza, attività immobiliari a testimonianza di una maggiore terziarizzazione dell'economia comunale.

Va però segnalato come la forte incidenza del calo di imprese attive nel settore agricolo influenzi in misura eccessiva il dato generale (20 imprese su 49); depurato da quelle agricole il calo delle imprese del secondario e del terziario risulterebbe "solo" del 6,4 %, e quindi, il plausibile calo occupazionale dovrebbe essere minore di quello ipotizzabile, anche perché i dati ISTAT tendono ad indicare un costante aumento di addetti nel settore primario, in particolare da parte dei giovani.

## 2.4 Attività edilizia comunale

### 2.4.1 Produzione edilizia residenziale e produttive annuale

I dati relativi alla nuova volumetria residenziale ed agli alloggi, nonché le superfici produttive realizzati nel periodo 01.01.2012 – 30.09.2018, sono riportati nella tabella 10.

<b>TABELLA 10: ATTIVITA' EDILIZIA COMUNALE (2012 - 2018)</b>								
anno	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	totale
volume residenza	2.175	2.964	862	1.147	1.453	8.323 14.400*	4.144	35.468
n° alloggi	3	5	1	2	2	13	6	32
sup. produttiva		600	401	0	0	265	165	1.431
volume resid. Piano casa	1.244	1.475	670	603	0	1.746	0	5.738

Fonte: dati comunali

La volumetria residenziale complessiva realizzata dopo l'approvazione del PI ammonta a mc 21.068 per una quantità di nuovi alloggi stimata in n. 32. Il valore di mc 14.400 asteriscato si riferisce in realtà a volumetrie commerciali, all'interno di un ambito residenziale.

A tali quantità va aggiunta la volumetria residenziale di mc 5.738 realizzata con i Piani casa regionali; i nuovi alloggi sono stimati in n. 5.

Complessivamente la produzione edilizia residenziale (esclusa quella in zona agricola) è stata nel periodo considerato pari a mc 26.806 con circa 37 nuovi alloggi.

Esaminando l'andamento annuale si può notare un andamento decrescente dal 2012 al 2016, con un successivo consistente aumento nel 2017, con una produzione edilizia che da sola vale quanto quella complessivamente realizzata nel quinquennio precedente.

Per l'anno in corso, seppure con dati parziali si nota una certa frenata costruttiva, anche se le volumetrie realizzabili sono nettamente superiori a quelle del periodo 2012-2016.

Nel periodo esaminato solo un edificio è stato costruito in bioedilizia.

E' forse prematuro affermare che si è usciti dalla crisi degli anni precedenti, ma certamente i dati dell'attività edilizia residenziale indicano un rinnovato interesse insediativo rivolto verso il territorio comunale. Anche il dato relativo all'incremento di nuovi alloggi, testimonia un certo appeal insediativo di Fonte,

Per quanto concerne la produzione edilizia del settore produttivo i dati, in realtà modesti, se si escludono quelli relativi alla volumetria commerciale (mc 14.400) realizzati in area residenziale, evidenziano interventi di consolidamento dell'esistente piuttosto che nuovi insediamenti produttivi.

### 3 CONTESTO NORMATIVO

#### 3.1 Quadro generale

La pianificazione urbanistica è stata interessata negli ultimi anni da una evoluzione della normativa a livello nazionale, ma soprattutto regionale, che ha delineato nuovi scenari nell'elaborazione dei piani urbanistici, in particolare per quanto concerne il contenimento del consumo di suolo ed i temi legati alla riqualificazione edilizia, alla rigenerazione urbana ed alla sostenibilità ambientale.

La recente legge regionale 6 giugno 2017; n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo" impone una ulteriore rifondazione disciplinare dopo un decennio di profonde modificazioni ed innovazioni del quadro legislativo in materia urbanistica ed edilizia. Quest'ultimo si inserisce in un contesto di grandi cambiamenti sociali, acuiti dalla crisi economica ed ambientale, che hanno dato luogo a situazioni inimmaginabili solo pochi anni fa, quali l'introduzione delle cosiddette "varianti verdi" per l'inedificabilità dei suoli e piani regolatori privi di nuove previsioni edificatorie o addirittura di riduzione delle stesse, che prefigurano un "ripiegamento" della grande espansione urbana degli anni scorsi. Di fatto si prende atto della fine dell'ideologia della crescita illimitata dell'economia e dell'urbanizzazione, della produzione e del consumo di merci anche particolari quali gli edifici.

Non vanno comunque dimenticate alcune contraddizioni nell'elaborazione delle leggi urbanistiche regionali quali ad esempio, quelle relative agli sportelli unici per le attività produttive e i Piani casa. In particolare questi ultimi si sono posti sempre più come piani regolatori concorrenti a quelli comunali, con esiti non sempre condivisibili.

La progressiva diminuzione del consumo di suolo per l'urbanizzazione, che la normativa urbanistica impone in maniera sempre più incisiva, dovrà quindi accompagnarsi ad un efficace consolidamento delle strategie di piano degli strumenti urbanistici, nell'affrontare i temi del dismessio urbano, del restauro territoriale, della tutela delle aree agricole e del paesaggio, della salvaguardia della biodiversità.

In sintesi si va verso una elaborazione di piani comunali di riordino e consolidamento e non più di dilatazione dell'urbanizzato, consapevoli però di agire in contesti territoriali già fortemente configurati, nei quali devono prevalere politiche urbanistiche di riuso e recupero del capitale fisso sociale.

#### 3.2 L'innovazione urbanistica della L.R. 14/2017

Il 2° Piano degli Interventi non potrà non affrontare i nuovi scenari indotti dalla recente legge regionale 14/2017 sul contenimento del suolo, in particolare per quanto riguarda i temi della riqualificazione edilizia, della rigenerazione urbana e della sostenibilità ambientale.

L'introduzione di nuove modalità di calcolo di consumo di suolo impone una ulteriore rifondazione disciplinare dopo un decennio di profonde modificazioni ed innovazioni del quadro legislativo in materia urbanistica ed edilizia.

In considerazione del fatto che nella nuova legislazione si rendono possibili nuovi consumi di suolo solo con la contemporanea rigenerazione di suolo "consumato", il Piano degli Interventi sarà chiamato a definire con la maggiore chiarezza possibile i limiti urbani definendo:

- aree consolidate, ovvero ambiti edificati con assetti urbani definiti;

- aree di riqualificazione, ovvero ambiti edificati con assetti urbani da riqualificare e rigenerare;
- aree di rarefazione, ovvero spazi aperti o scarsamente edificati da liberare da edificazioni;
- aree di densificazione, ambiti e tessuti nei quali trasferire le volumetrie liberate (vedi crediti edilizi).

L'obiettivo finale di questa operazione è quello di una sempre più netta divisione tra ambiti urbani e spazi aperti, dopo una stagione nella quale questi limiti erano indefiniti e sempre in mutazione.

La legge regionale 14/2017 ha comportato integrazioni e modifiche alla legge urbanistica regionale 11/2004 introducendo da subito delle novità nell'elaborazione degli strumenti urbanistici comunali quali:

- la definizione di interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale con politiche di riordino degli insediamenti degradati, incompatibili o a rischio con il contesto territoriale e di miglioramento della qualità edilizia;
- la perimetrazione di ambiti soggetti a riqualificazione urbana con elaborazione di specifiche discipline normative per gli ambiti urbani degradati;
- il riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente.

La Regione Veneto con DGR n. 668 del 15 maggio 2018 ha definito la quantità massima di consumo di suolo che i Comuni potranno consentire nei propri piani urbanistici generali fino al 2050; a partire da tale data non vi potrà più essere trasformazione di suolo naturale (consumo zero), se non accompagnato da una contestuale rigenerazione di quello già urbanizzato.

Per il Comune di Fonte la quantità di suolo trasformabile fino al 2050 è stato calcolato in 4,22 ettari.

Tale quantità diviene quindi il riferimento per il consumo di suolo massimo che gli strumenti urbanistici comunali dovranno rispettare.

#### 4 - IL PIANO REGOLATORE COMUNALE VIGENTE

Ai sensi della Legge Regionale 23.04.2011, n. 11 la pianificazione comunale avviene attraverso il Piano Regolatore Comunale (PRC) articolato in una strumentazione urbanistica strutturale, ovvero il Piano di Assetto del Territorio (PAT/PATI) e una operativa, ovvero il Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Fonte unitamente al Comune di S. Zenone degli Ezzelini, è dotato di PATI approvato in conferenza dei servizi in data 06.05.2009 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1790 in data 16.06.2009.

Il Comune di Fonte si è dotato di Piano degli Interventi con approvazione di C.C. n. 2 del 28.02.2012, oggetto successivamente di sette varianti di assestamento ed adeguamento alla legislazione nazionale o regionale.

Prima di affrontare i contenuti programmatici del 2° Piano degli Interventi, si riassumono brevemente i principali contenuti del PATI e del PI, al fine di disporre del quadro generale sul quale il nuovo Piano viene ad operare.

##### 4.1 - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - Obiettivi

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, ovvero la strumentazione urbanistica comunale di tipo strutturale, è stato redatto in conformità dei contenuti richiesti dalla L.R. 11/2004.

Nella stesura del PATI del Comune di Fonte sono stati fissati i seguenti obiettivi programmatici:

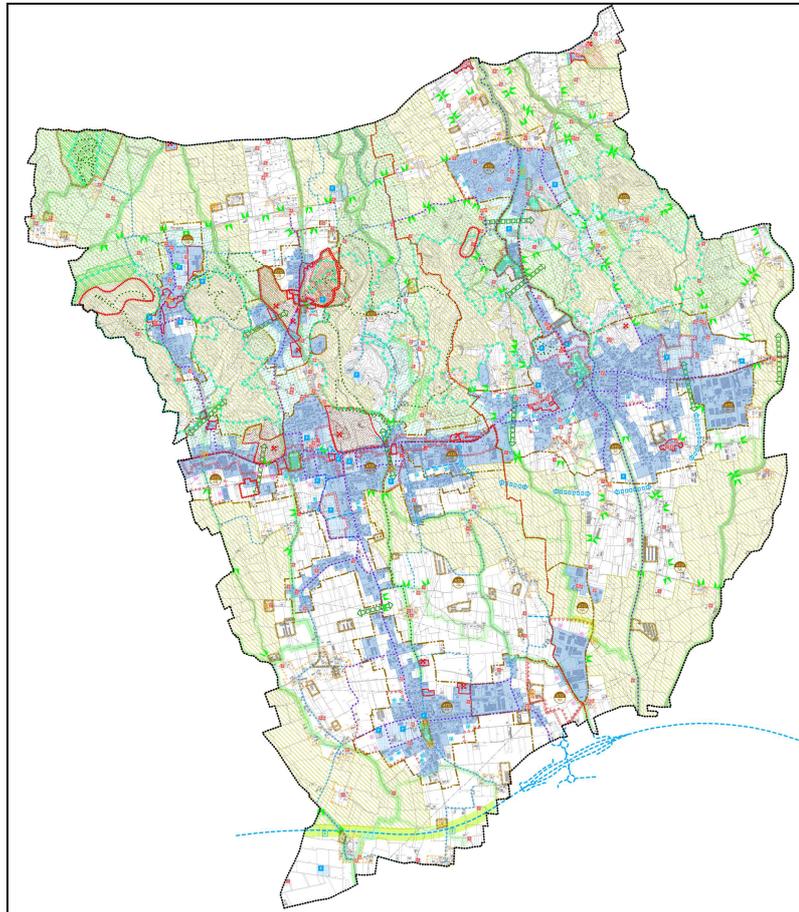
###### *sistema insediativo*

- riqualificazione delle parti urbane degradate e/o in conflitto funzionale anche con riconversione e rilocalizzazione degli insediamenti produttivi non compatibili
- rafforzamento dell'attuale sistema insediativo centrato sul capoluogo e le frazioni; contenimento di nuove previsioni edificatorie finalizzate prioritariamente al completamento dell'esistente in risposta alle necessità locali
- aumento del verde nelle zone urbane sia pubblico che privato al fine contrastare l'inquinamento dell'aria e per la definizione di un sistema continuo a rete di verde da affidare a specifico Piano del Verde
- recupero del patrimonio edilizio con riduzione del consumo di suolo agricolo
- consolidamento e riqualificazione dei nuclei rurali e delle aree di edificazione diffusa in zona agricola, con recupero laddove necessario di standard e viabilità
- riutilizzo delle aree dismesse o di insediamenti da rilocalizzare per le necessità insediative
- blocco dell'edificazione nella zona collinare
- miglioramento e consolidamento delle aree di frangia e periurbane, in rapporto alle necessità insediative locali, con interventi di mitigazione ed integrazione ambientale e di recupero di standard ed infrastrutture
- potenziamento degli standard anche in funzione del superamento delle attuali carenze, migliorandone la quantità e qualità dell'offerta.

###### *sistema produttivo*

- riqualificazione, riconversione e riorganizzazione degli insediamenti produttivi
- incentivazione alla riconversione degli insediamenti produttivi lungo la S.P. n.248 verso destinazioni direzionali e commerciali

- rilocalizzazione delle attività incompatibili con il contesto insediativi ed ambientale
- nuove aree per insediamenti produttivi e terziari in prossimità del casello della nuova pedemontana unitamente al Comune di S. Zenone degli Ezzelini, per il sostegno alle nuove attività in particolare di elevato livello tecnologico e la rilocalizzazione di quelle impattanti e/o incompatibili
- sostegno alle attività turistiche e sociali.



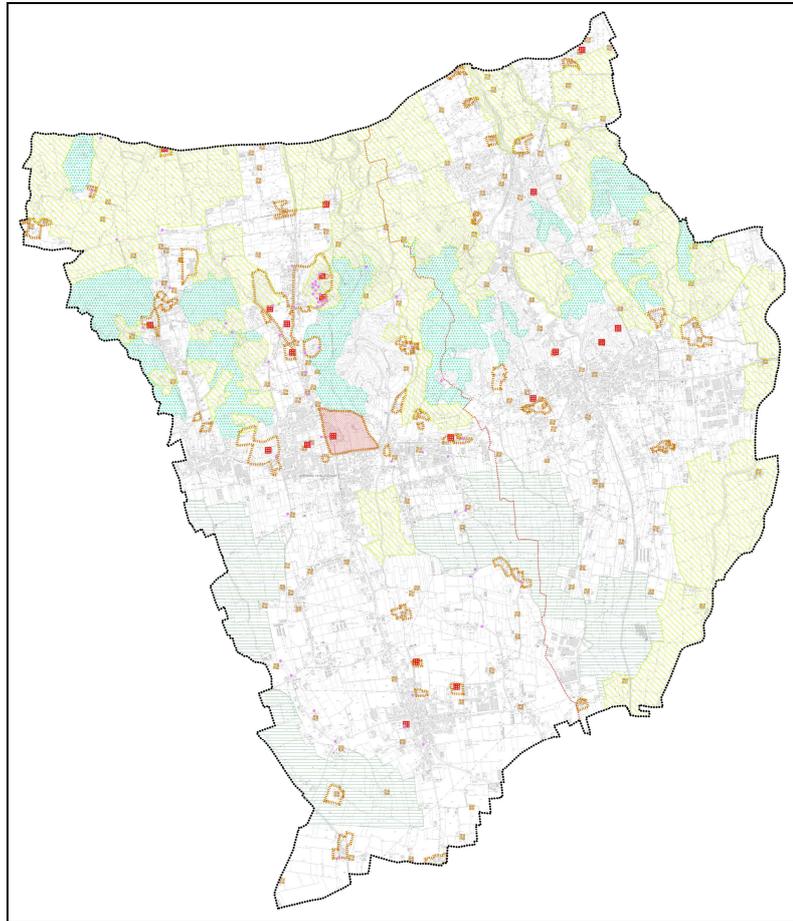
PATI – Carta delle trasformabilità

#### *sistema relazionale*

- riduzione del traffico all'interno dell'area comunale in particolare nelle aree urbane, con modifiche della rete stradale principale (nuova pedemontana e circonvallazione alla S.P. n. 248) e incentivazione a mobilità alternative (pedonale, ciclabile)
- tutela degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico ed acustico dal traffico veicolare lungo le principali arterie stradali
- potenziamento dei percorsi ciclabili e pedonali e delle aree a traffico limitato o pedonali
- opere di mitigazione ambientale nel contesto del potenziamento e/o realizzazione della nuova viabilità in particolare di quella maggiormente impattante.

#### *paesaggio*

- difesa del patrimonio di antica origine
- riduzione del consumo di suolo agricolo
- individuazione di manufatti ed aree di interesse storico, architettonico, paesaggistico, monumentale, archeologico ed identitario
- recupero e valorizzazione delle aree di interesse archeologico.



PATI – Carta delle Invarianti

*sistema ambientale*

- individuazione della rete ecologica comunale
- tutela delle aree di risorgiva
- potenziamento e completamento della rete fognaria
- monitoraggio degli scarichi da insediamenti civili, produttivi ed agricoli
- monitoraggio dei consumi idrici ed incentivazione al risparmio della risorsa acqua
- elaborazione di un Piano di Tutela degli Acquiferi da realizzarsi (con l'ARPAV), per affrontare le problematiche di salvaguardia della falda dai nitrati di origine agricola e dai prodotti fitosanitari
- difesa dai rischi (idraulico, sismico, idrogeologico, ecc.)
- individuazione delle penalità edificatorie e delle aree a rischio sismico e relative norme di tutela degli insediamenti in relazione ai diversi livelli di rischio
- individuazione delle aree a rischio idraulico ed idrogeologico e relative norme di tutela degli insediamenti in relazione ai diversi livelli di rischio
- individuazione e disciplina attività a rischio di incidente rilevante
- riduzione delle emissioni in atmosfera, con incentivazione agli interventi di bioedilizia e edilizia sostenibile
- tutela dall'inquinamento elettromagnetico (elettrodotti, impianti radio base), radon e luminoso.

#### 4.2 - Previsioni del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

Le previsioni in termini edificatori e di dotazione di servizi previsti dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale relativamente al Comune di Fonte sono riassunte nella seguente tabella 1.

<b>TABELLA 1: DIMENSIONAMENTO PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO</b>								
ATO	nuovo volume residenza	nuova superficie produttiva	nuova superficie comm. direz.	nuovo volume turistico	aree per istruzione	aree di interesse comune	aree a verde e sport	aree a parcheggi
1.Residenziale di Fonte	30.000	0	0	0	16.027	20.357	31.881	9.339
2.Rurale collinare Fonte	3.000	0	0	10.000	0	0	0	0
3.Residenziale di Onè	30.000	0	0	0	17.668	54.624	130.484	34.847
4.Produttivo di Onè	0	0	0	0	0	0	5.880	11.269
5.Rurale di pianura Fonte	2.000	0	0	0	0	0	0	0
6.Produttivo sud di Fonte	0	30.000	0	0	0	0	5.128	2.077
<b>Totale</b>	<b>65.000</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>	<b>33.695</b>	<b>74.981</b>	<b>173.373</b>	<b>57.532</b>

Si ricorda che per quanto concerne le previsioni della volumetria residenziale e delle superfici produttive, commerciali, direzionali e turistiche si tratta di quantità aggiuntive a quelle residuali del previgente PRG.

La volumetria residenziale residua di PRG è stata quantificata in sede di PATI in mc 215.730.  
La superficie complessiva degli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali di PRG individuata dal PATI è pari a mq 473.324.  
Il PATI prevede per il Comune di Fonte una Superficie Agricola Trasformabile massima di mq 182.318.

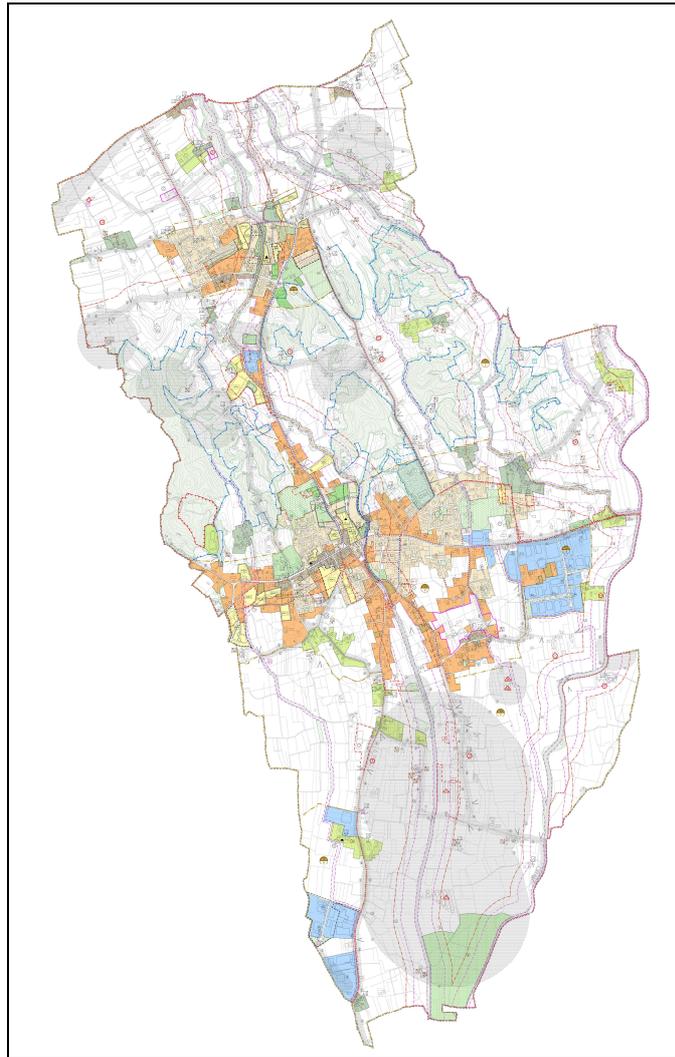
#### 4.3 – Il Piano degli Interventi vigente

Il Piano degli Interventi vigente è stato oggetto dalla sua approvazione ad una serie di varianti che, oltre a recepire le istanze provenienti dal tessuto socio-economico comunale, hanno attuato un adeguamento alle normative a carattere nazionale e regionale che in questi ultimi anni, con grande frequenza, hanno interessato la pianificazione urbanistica:

- variante parziale n.1: inserimento dell'itinerario turistico "Sui sentieri degli Ezzelini" lungo il torrente Lastego e Muson adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 26.01.2012 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 26.05.2012;
- variante parziale n. 2: con modifiche puntuali di assestamento del PI, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 04.10.2012 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 20.12.2012;
- variante parziale n. 3: realizzazione della nuova rotatoria lungo la S.P. n. 248 e

riorganizzazione parcheggi ed accessi al centro commerciale Famila, adottata in conferenza di servizi prot. 12105 del 14.12.2012 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 19.02.2013;

- variante parziale n. 4: modifiche puntuali e di assestamento del PI e recepimento della legge regionale 28.12.2012, n. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto” e successivo Regolamento n. 1 del 21.06.2013 “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale”, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 09.04.2014 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 23.10.2014;



Zonizzazione e vincoli PI vigente

- variante parziale n. 5: individuazione e disciplina di una attività produttiva in zona impropria, adottata in conferenza di servizi del 06.08.2015 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 29.10.2015;
- variante parziale n. 6: adeguamento normativo ed assestamento territoriale, anche con recepimento degli obblighi della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 relativi alle cosiddette “varianti verdi”, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 13.01.2016 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 25.08.2016;
- variante parziale n. 7: con recepimento degli obblighi della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 relativi alle cosiddette “varianti verdi” e varianti di assestamento e

recepimento necessità insediative locali, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 30.05.2017 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 25.10.2017;

- variante parziale n. 8: realizzazione nuova rotatoria lungo la S.P. n. 248 e riorganizzazione parcheggi – conferenza servizi prot. 9447 del 31.07.2018 approvata con delibera di C.C. n. 27 del 29.09.2018.

L'attuale strumentazione operativa del Piano degli Interventi del Comune di Fonte presenta un'organizzazione progettuale e normativa i cui contenuti a grandi linee possono essere individuati in:

*spazio insediativo*

- il superamento nelle zone di consolidato urbano dello “zoning” del D.M. 1444/1968, introducendo la suddivisione in “Tessuti” definendo obiettivi e disciplina degli interventi ammissibili rivolti, non solo alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, quanto al suo recupero e miglioramento qualitativo-funzionale, privilegiando le operazioni di manutenzione della città edificata, anche con incentivazioni edificatorie nel caso di miglioramento/potenziamento della qualità edilizia e delle dotazioni urbanistiche ed ambientali;
- la disciplina degli ambiti di riconversione e trasformazione nei quali si concentra l'offerta insediativa e la realizzazione di nuovi spazi per servizi e di tutela ambientale e paesaggistica, con schede normative che definiscono con norme e schemi progettuali, gli obiettivi delle trasformazioni urbane, le regole per la loro attuazione, la perequazione urbanistica;
- tutela del patrimonio storico, architettonico, ambientale ed identitario, con specifica disciplina di centri storici e di immobili di valore storico-culturale;
- recepimento della normativa regionale sul settore commerciale;
- riduzione del consumo di suolo agricolo;
- l'applicazione del principio della negoziazione e della trasparenza con sottoscrizione di accordi pubblico- privato di cui all'articolo 6 della L.R. 11/2004, per la condivisione con soggetti privati dell'attuazione delle previsioni del PRC;
- la definizione di una normativa quadro per gli istituti della perequazione e compensazione urbanistica e del credito edilizio;
- la dotazione di Norme Tecniche Operative e del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale per la disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici, adeguati agli indirizzi ed obiettivi della legge urbanistica regionale;

*risorse culturali*

- tutela del patrimonio storico, architettonico, ambientale ed identitario;
- individuazione di ambiti per la formazione di parchi archeologici di interesse comunale;

*spazio agricolo*

- la definizione di un “progetto” delle zone agricole, in considerazione dell'estrema articolazione e complessità delle situazioni territoriali;
- la tutela e preservazione dei suoli a vocazione agricola o silvio-pastorale;
- salvaguardia delle caratteristiche produttive e colturali del settore primario;
- identificazione e disciplina di ambiti agricoli in funzione delle vocazioni colturali e delle caratteristiche locali;
- la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo;

*sostenibilità ambientale*

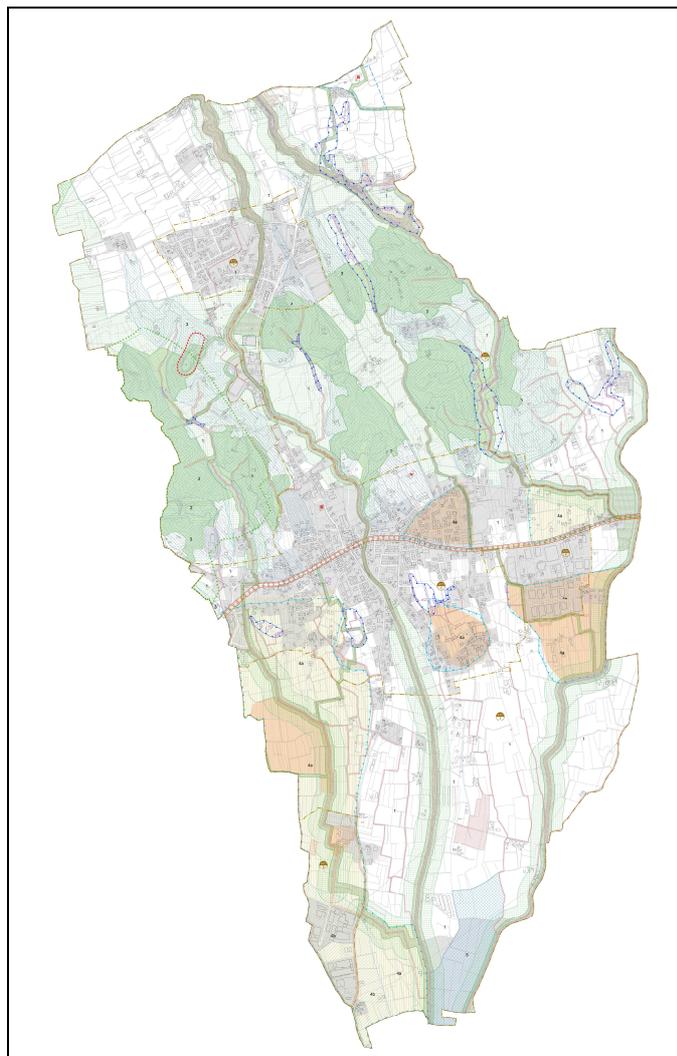
- la definizione della rete ecologica comunale a precisazione ed integrazione di quella del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- l'introduzione del principio della sostenibilità degli interventi, con verifica degli effetti generati da trasformazioni di significativa consistenza e definizione degli eventuali interventi di mitigazione o compensazione ambientale;
- incentivi per la qualità degli interventi di trasformazione;

*difesa dai rischi*

- la definizione di specifica disciplina per l'invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali;
- compatibilità geologica e sismica negli interventi edilizi;
- la definizione di norme per la tutela delle risorse non rinnovabili;
- la difesa della salute dei cittadini dall'inquinamento dell'aria, acustico e del radon;
- definizione di norme di prevenzione del rischio;

*viabilità*

- potenziamento della mobilità lenta.



Compatibilità e tutele PI vigente

#### 4.4 - Dimensionamento del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi vigente è stato redatto conservando le previsioni del previgente Piano Regolatore Generale, qualora coerenti con il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, dando risposta alle richieste e domande insediative e di servizi provenienti dalla cittadinanza.

L'attuale Piano degli Interventi è il risultato di queste istanze, che nel quinquennio di vigenza ha progressivamente recepito le istanze dei residenti, in un momento di profonde trasformazioni sociali derivate dalla crisi economica che interessa l'intera nazione.

Nella seguente tabella 2 sono riportati le previsioni edificatorie e di servizi del vigente PI.

<b>TABELLA 2: DIMENSIONAMENTO PIANO DEGLI INTERVENTI</b>					
ATO	volume residenziale	superficie produttiva	superficie commerciale /direzionale	volume turistico	aree a standard
1.Residenziale di Fonte	2.900	-32.378	0	0	82.239
2.Rurele collinare di Fonte	5.140	0	0	1.000	2.933
3.Residenziale di Onè	20.411	0	0	500	223.506
4.Produttivo di Onè	0	191	0	0	16.865
5.Rurale di pianura di Fonte	1.800	0		0	0
6.Produttivo sud di Fonte	1.200	0	0	0	7.205
<b>TOTALE</b>	<b>31.451</b>	<b>-32.187</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>332.748</b>

La SAU trasformata con il primo PI è stata pari a mq 35.786.

Alla luce di tali dati si possono fare alcune considerazioni relative alla pianificazione urbanistica del PRC.

##### *Residenza*

Il confronto dei dati relativi al volume residenziale, sottolineano che a fronte di una potenzialità edificatoria aggiuntiva del PATI pari a mc 65.000, siano stati inseriti nelle previsioni del PI mc 31.451 (48,4%).

Il recepimento delle potenzialità residenziali aggiuntive del PATI ha quindi riguardato quasi il 50% delle possibilità edificatorie.

Va però evidenziato come la produzione edilizia residenziale abbia interessato in larga misura le aree del consolidato urbano; ed è in questo ambito che si è indirizzata buona parte del soddisfacimento delle necessità abitative; in tale contesto un ruolo preminente hanno svolto i Piani Casa regionali, rivolti verso l'ampliamento/recupero del patrimonio edilizio esistente.

Di converso scarsi sono stati gli interventi su aree edificabili di espansione ed operazioni su aree dismesse o sottoutilizzate da riconvertire o riqualificare.

Altro dato di riflessione riguarda la consistente domanda di stralci dell'edificabilità che ha interessato il territorio comunale e recepita nelle varianti al PI anche in applicazione della normativa regionale sulle cosiddette "varianti verdi". Questo fenomeno, che può essere spiegato nella volontà di evitare le tassazioni immobiliari, testimonia però anche una raggiunta "maturità" insediativa ed il venir meno delle logiche espansive che hanno contraddistinto l'urbanistica fino al precedente decennio.

##### *Attività produttive, commerciali e direzionali*

Per il settore produttivo, la stagnazione dell'economia si è riflessa nella ridotta pianificazione di nuovi interventi edilizi da parte delle imprese, che sono di fatto molto diminuiti. Il valore

negativo riguarda in gran parte l'accordo pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 che prevede la riconversione dell'area produttive ex Facco in zona residenziale.

I dati evidenziano nel PI una modesta richiesta di nuove superfici produttive; tale situazione è spiegabile, da un alto nel ripiegamento degli investimenti nel settore produttivo dovuti alla crisi economica, dall'altro nell'utilizzazione delle residue possibilità edificatorie del previgente PRG. Per quanto concerne il settore commerciale per le quali il PATI non prevede specifiche dotazioni aggiuntive, alcune interventi hanno trovato attuazione in ragione delle previsioni di PTCP relative alle aree lungo la S.P. n. 248.

Rimane il fatto della distanza tra previsioni di PATI e l'effettiva richiesta dell'apparato produttivo; il meccanismo ad "orologeria" della legge urbanistica regionale ha comunque consentito l'adeguamento della pianificazione urbanistica alla domanda di aree produttive, senza comportare consumo di suolo agricolo.

#### *Standard e SAU*

Le dotazioni di standard di PI risultano inferiori a quelle previste dal PATI unicamente in ragione della mancata attuazione di tutte le previsioni di quest'ultimo; in ogni caso esse prefigurano una dotazione 55 mq/abitante, cioè molto più ampia di quella minima prevista dalla L.R. 11/2004 (30 mq/abitante).

Per quanto concerne la Superficie Agricola Trasformabile il PI individua una superficie di mq 35.786 inferiore a quella prevista dal PATI di mq 182.318.

In realtà la superficie realmente trasformata a seguito del PI è sicuramente ancora inferiore in quanto, delle superfici teoricamente trasformabili, solo in parte è stata oggetto di attuazione.

## **4.5 - Conclusioni**

E' doveroso premettere che una valutazione sull'attuazione delle previsioni urbanistiche del PRC risulta difficile, viste le diverse situazioni socio-economiche nelle quali sono stati redatti il PATI ed il PI, ma soprattutto a causa del progressivo deteriorarsi delle condizioni economiche del nostro paese, che hanno comportato significative modifiche nei comportamenti sociali.

In Comune di Fonte tale situazione sta comportando una riduzione del numero di residenti, che si riflette sulla produzione edilizia, anche se quest'ultima continua a beneficiare dell'aumento del numero di famiglie e quindi della richiesta di nuovi alloggi.

Va poi sottolineato come, in un contesto di difficoltà di reperimento di risorse da parte dei Comuni necessarie alla realizzazione/manutenzione delle opere pubbliche e gli scenari tuttora incerti del quadro economico e sociale, stanno comportando profonde modifiche anche su un settore, quale quello del "mattoni", considerato da sempre come ideale bene rifugio da parte di famiglie e operatori.

In realtà i livelli di tassazione sui beni immobiliari, stanno tuttora spingendo alla massima cautela non solo i privati cittadini, ma anche gli operatori del settore edilizio, operando una uscita dallo stesso, che spesso si materializza con richieste di stralci di possibilità edificatorie riconosciute dagli strumenti urbanistici.

Tale fenomeno, se non guidato, potrebbe portare ad un svilimento della pianificazione urbanistica, ragione per la quale vanno accantonati sostegni a previsioni unicamente speculative, concentrando l'attenzione a realtà e situazioni che possono concretamente divenire occasioni di sviluppo e miglioramento insediativo.

Per quanto concerne il settore produttivo, i dati sottolineano un momento di stasi nella pianificazione di nuovi interventi da parte delle imprese, quale riflesso della stagnazione economica; la specifica posizione geografica di Fonte e la rete infrastrutturale del territorio comunale, che verrà fortemente potenziata dalla realizzazione del vicino casello sulla nuova

pedemontana veneta, consentono però di ipotizzare nel futuro una maggiore vivacità, in particolare se venissero confermati i segni di ripresa produttiva.

In prospettiva, anche per quanto concerne la residenza, la buona dotazione di servizi e un territorio ricco di spazi di valore ambientale, paesaggistico e naturalistico, portano ad ipotizzare una tenuta dell'appeal abitativo del territorio comunale.

## **5 CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE**

---

La fase di consultazione, partecipazione e concertazione, si è svolta in distinti momenti: con i proprietari delle aree interessate dalla decadenza ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n. 11/2004 articolo 18 comma 7 e con amministrazioni, enti, associazioni e gestori di servizi pubblici e di uso pubblico.

Si è tenuto un incontro di concertazioni presso la Sede Municipale, presenti i proprietari, o loro delegati, delle aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi per le quali risultava possibile la decadenza ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n. 11/2004 articolo 18 comma 7, data la scadenza di cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi.

Nell'incontro sono stati illustrati dall'Assessore all'Urbanistica, dalla Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e dal progettista incaricato, i contenuti del secondo Piano degli Interventi con particolare riferimento alla possibile decadenza dei PUA nei termini di legge.

All'illustrazione delle tematiche è seguito un dibattito con i partecipanti nel quale sono stati approfonditi i diversi aspetti riguardanti il Piano, con invito ai convenuti di fare pervenire all'Amministrazione Comunale eventuali considerazioni in merito alla riconferma o meno delle previsioni del vigente Piano degli Interventi.

A seguito dell'incontro sono pervenute riconferme degli ambiti di PUA con alcune richieste di specificazioni e puntualizzazioni delle previsioni di PI. In taluni casi, riguardanti aree dismesse, oggetto di particolari situazioni e vicende, è stata lasciata l'Amministrazione comunale libertà di definire nuove previsioni urbanistiche, maggiormente consone alla diversa situazione socio-economica del territorio comunale.

## 6 IL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

---

Il Piano degli Interventi (PI), soggetto alla sola approvazione comunale, è lo strumento che “in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”. Attraverso questo dispositivo normativo, la pianificazione urbanistica comunale può contenere gradi di flessibilità funzionali e operativi in grado di evitare il sistematico ricorso all’ente superiore preposto all’approvazione di varianti parziali, nel caso queste ultime non confliggano con il PAT/PATI.

Ai sensi dell’articolo 17 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 il Piano degli Interventi, provvede 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);
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all’articolo 20, comma 14;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d’uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- 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;
- 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;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, 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.

Il procedimento di formazione del Piano degli Interventi all’articolo 18 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 prevede:

- la predisposizione di un Documento programmatico da parte del Sindaco da presentare in Consiglio Comunale;
- consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, prima dell’adozione del Piano;
- adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano;
- deposito, pubblicazione e formulazione di eventuali osservazioni;

- controdeduzioni sulle osservazioni e approvazione definitiva del Piano da parte del Consiglio Comunale.

La Legge Regionale 23.04.2004, n.11 dispone che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI 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 i vincoli preordinati all'esproprio.

La loro eventuale riconferma è subordinata all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica.

## 6.1 Contenuti del 2° Piano degli Interventi

Alla luce delle considerazioni precedentemente svolte si è elaborato il secondo Piano degli Interventi.

Questo fatto non comporta la formazione di uno strumento urbanistico strutturalmente diverso da quello attuale, ipotesi del resto impraticabile visto il quadro di riferimento definito dal PATI, quanto invece, l'introduzione di aggiornamenti e modifiche che garantiscano al Piano una maggiore efficacia e rispondenza alle problematiche emergenti dal territorio comunale.

In questo contesto il 2° Piano degli Interventi si configura quale momento di verifica di previsioni edificatorie indirizzate allo sviluppo del territorio e alla attuabilità degli interventi, con riferimento:

- alla necessità di rispondere alle esigenze emerse dai settori residenziale e produttivo
- all'adeguamento all'articolo 7 della Legge Regionale 16.04.2015, n.4
- a recepire quanto previsto all'articolo 18 comma 7 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11
- al confronto con i contenuti della Legge Regionale 06.06.2017, n.14.

Ciò comporta una necessaria ricognizione sull'attuazione delle previsioni del vigente Piano degli Interventi, anche per identificare possibili problematiche che possono averne impedita la realizzazione.

Questa fase può risultare quindi utile, sia per fornire una verifica di quanto realizzato dal PI, sia per ridefinirne alcuni obiettivi ed azioni per la sua completa attuazione.

A tal proposito si ricorda l'utilità della fase di monitoraggio prevista dalla VAS per i piani urbanistici comunali, nel rispetto della direttiva della Comunità Europea sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) n.12 del 2001 che prevede esplicitamente all'articolo 10 l'attuazione del monitoraggio: *“Gli stati membri controllano gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive che ritengono opportune”*.

Il procedimento di VAS fa del monitoraggio uno dei momenti fondamentali di gestione del Piano Regolatore Comunale consentendo:

- la verifica di attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di Piano in fase realizzativa;
- la corrispondenza degli effetti del Piano agli obiettivi prefissati.

Il PATI del Comune di Fonte dispone che si determinino le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del Piano stesso, al fine di individuare gli impatti previsti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive. In tale quadro è stato effettuato il monitoraggio di indicatori individuati in sede di PATI. Dai risultati del

monitoraggio, in particolare degli indicatori che maggiormente attengono alla pianificazione urbanistica, sono venuti utili input per la gestione del territorio.

Infine, in relazione a quanto descritto, il secondo Piano degli Interventi è stato redatto:

- in coerenza con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio e del Rapporto Ambientale;
- in coerenza con la pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e Piano Territoriale Regionale di Coordinamento);
- con l'obiettivo del soddisfacimento di esigenze locali;
- nel contesto della fattibilità e finanziabilità in rapporto alla programmazione economica locale ed ai vincoli di spesa.

## 6.2 – Varianti di assestamento e adeguamento

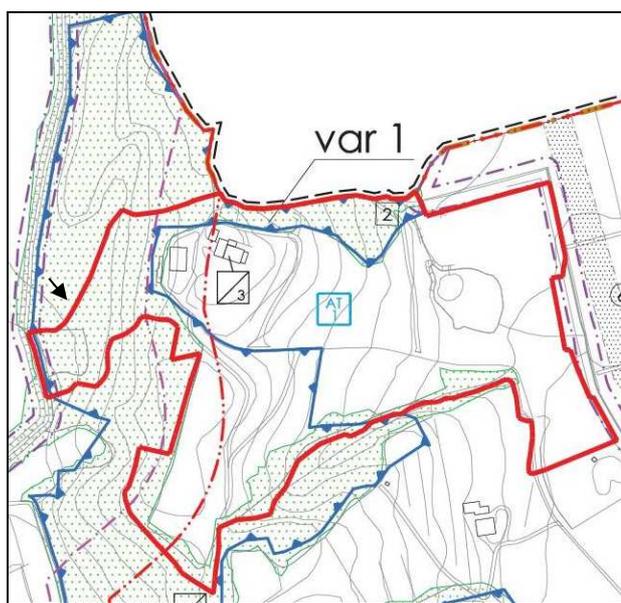
Con il secondo Piano degli Interventi sono state anche affrontate alcune esigenze e problematiche emerse in relazione alle aree residenziali, produttive ed ai servizi.

In questo senso sono state valutate le richieste giunte all'Amministrazione Comunale da parte della cittadinanza, riguardanti ambiti di trasformazione, oppure di previsioni edificatorie puntuali, con conseguente adeguamento del dimensionamento di Piano.

Alla luce delle richieste considerate accoglibili, in quanto ritenute compatibili con i contenuti del PATI, sono stati modificati ed integrati gli elaborati e le schede normative e progettuali del PI, operando gli aggiustamenti funzionali per una migliore definizione e applicazione della disciplina urbanistica.

Di seguito sono descritte le modifiche urbanistiche inserite nella presente variante.

**Variante 1:** ridefinizione degli interventi previsti per l'ambito di Villa Flavia/Staglierona, (foglio 8 – mapp. 9, 10, 11, 16, 49, 50, 53, 58, 59, 60, 61, 62, 65, 70, 71, 72, 73, 95, 315, 316, 317, 360, 416, 686, 706, 707, 710, 711), normato come “Zona di Attività Turistico-Ricettiva n. 1”. Attualmente l'ambito è disciplinato dall'articolo 94 delle NTO, che recepisce una variante parziale al PRG approvata con DGR n. 716 del 04.03.2005. Tale variante prevedeva il recupero di volumi agricoli esistenti di mc 7.340,54 da destinare in struttura alberghiera, con possibilità di ampliamento e realizzazione di nuove volumetrie per un totale di mc 10.729,04.



A questa volumetria, si consentiva la costruzione di ulteriori mc 1.582,27 per ricovero attrezzi. Si prescriveva la distribuzione in 5 unità edilizie autonome e separate.

Tale assetto edilizio allo stato attuale non risulta più adeguato all'evoluzione che in questi ultimi anni ha riguardato il settore turistico.

La rigida normativa progettuale, non del tutto calibrata rispetto alla reale situazione di luoghi e con ambiti di vaghezza delle indicazioni progettuali indicate nel dispositivo regionale, rende inoltre assai difficoltosa l'attuazione del Piano.

In tal senso si prevede una modifica normativa che, mantenendo invariate le previsioni edificatorie dal punto di vista dimensionale-quantitativo, prescrive specifica attenzione all'inserimento paesaggistico dei nuovi volumi architettonici negli interventi edilizi. Essi sono comunque subordinati a Progettazione Unitaria estesa sull'intera area, ed eseguibili anche per stralci. La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto interessa un'area già edificata e previsioni edificatorie vigenti.

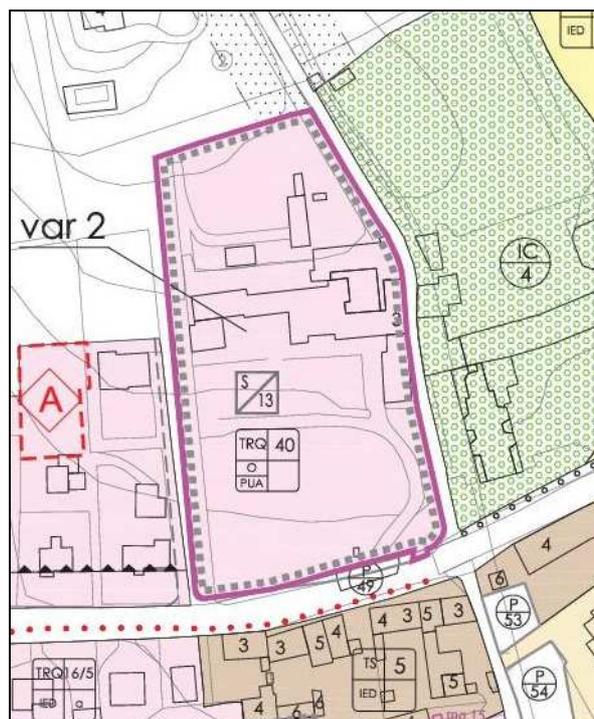
**Variante 2:** riqualificazione dell'ambito di proprietà della Congregazione delle Suore di Carità delle Sante B. Capitonio e V. Gerosa a Onè di Fonte (foglio 5 – mapp. 258).

Attualmente l'area è disciplinata come IC/3 - Area per attrezzature di interesse comune; nell'area sono presenti alcuni edifici di interesse storico ai quali è attribuito il grado di protezione 3.

Allo stato attuale il complesso è in gran parte non utilizzato.

In considerazione della localizzazione degli immobili nel contesto urbano e le potenzialità che gli stessi possono presentare per la frazione di Onè, anche in recepimento delle finalità contenute nella L.R. 14/2017 sulla riqualificazione urbana, l'ambito viene inserito tra le "Aree per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale" di cui all'articolo 96 delle NTO, al fine di definire interventi atti a:

- riqualificare l'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
- migliorare la qualità ambientale e paesaggistica;
- favorire la ricchezza funzionale per migliorare la qualità edilizia ed urbana.



In ragione dei suesposti obiettivi la variante prevede attraverso la Scheda Normativa n. 13:

- la riclassificazione dell'area in zona di riqualificazione residenziale e suddivisione della stessa in comparti;
- mantenimento delle capacità volumetrica esistente senza ampliamento della stessa;
- la modifica/precisazione dei gradi di protezione di alcuni edifici;
- un aumento della mixità funzionale;
- possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici privi di interesse storico, architettonico o identitario, nel rispetto di un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale;
- possibilità di realizzare gli standard a parcheggio anche a livello interrato;
- miglioramento del dialogo con il contesto urbano circostante.

La riqualificazione dell'ambito prevede la riclassificazione urbanistica dell'area da zona per servizi a zona residenziale TRQ/40 soggetta a PUA.

Allo stato attuale gran parte delle strutture edilizie sono inutilizzate o sottoutilizzate; in tal senso l'obiettivo della variante, anche in recepimento della L.R. 14/2017, è quello di favorire il recupero e la riqualificazione di volumetrie urbane dismesse, anche con nuove destinazioni urbanistiche, evitando nuovi consumi di suolo.

Non si prevedono nuove possibilità edificatorie aggiuntive alla volumetria esistente. Si consente la possibilità del ricorso all'istituto del credito edilizio qualora non si utilizzi tutta la volumetria esistente nell'area di intervento.

Data la dimensione del complesso edilizio si individua una suddivisione in comparti di attuazione, funzionale sia alla reale situazione dei luoghi e dell'edificato, sia alla programmazione degli interventi edilizi.

Viene meglio specificato l'ambito soggetto a grado di protezione 3 dell'edificio lungo via S. Nicolò e individuato un ulteriore immobile da tutelare con il medesimo grado di protezione. Per gli edifici privi di interesse storico, architettonico ed identitario sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione e la sostituzione edilizia.

Sono definite una serie di destinazioni compatibili con le aree residenziali, al fine di favorire la ricchezza funzionale dell'ambito, e conseguentemente la definizione di spazi pubblici o di uso pubblico per favorire le occasioni di incontro e scambio sociale.

In tal senso andranno ricercati idonei interventi atti a stemperare l'attuale separazione ed isolamento del complesso rispetto al circostante tessuto urbano.

Viene data la possibilità di realizzare parcheggi a livello interrato.

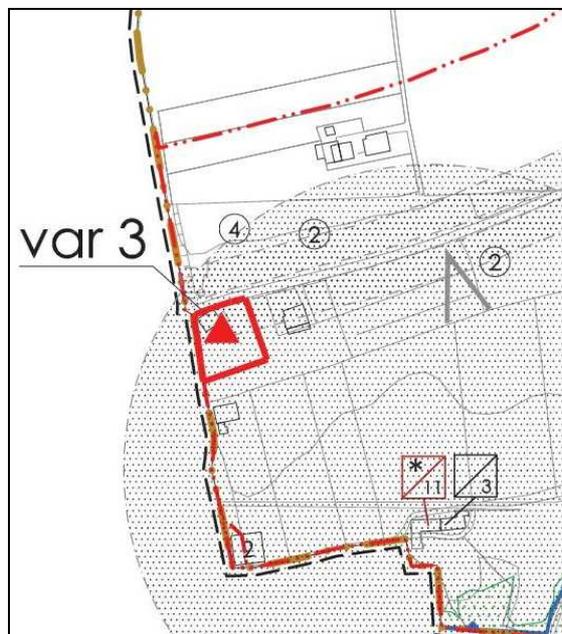
Si prescrive la redazione di un progetto del verde in funzione della tutela degli elementi vegetazionali di pregio, nonché degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale.

La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto interessa un'area di urbanizzazione consolidata.

**Variante 3:** individuazione di una scheda progettuale redatta ai sensi del comma 4ter dell'articolo 41 della L.R. 11/20014 (introdotto dalla L.R. 30/2016), relativo agli interventi sulle costruzioni esistenti in fascia di tutela stradale in zona agricola.

Il suddetto articolo recita *“Il PI può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o*

*gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria".*



Allo stato attuale l'edificio ricade in fascia di rispetto stradale e posto sull'incrocio tra via Fontanazzi e via Valli, costituendo un ostacolo alla visibilità di quanti percorrono le suddette strade e quindi alla sicurezza della circolazione stradale.

L'edificio non presenta caratteristiche storiche o architettoniche meritevoli di tutela, ragione per la quale non sussistono ragioni ostative alla demolizione.

In ragione di succitata disposizione normativa regionale, è stata elaborata la Scheda normativa n. 15, che prevede l'arretramento del fabbricato ad una distanza tale da garantire la sicurezza della circolazione stradale.

In tale contesto si prevede per la nuova edificazione, relativa alla demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, un arretramento dai sedimi stradali rispettivamente di ml 10,00 da via Valli e ml 12,00 da via Fontanazzi.

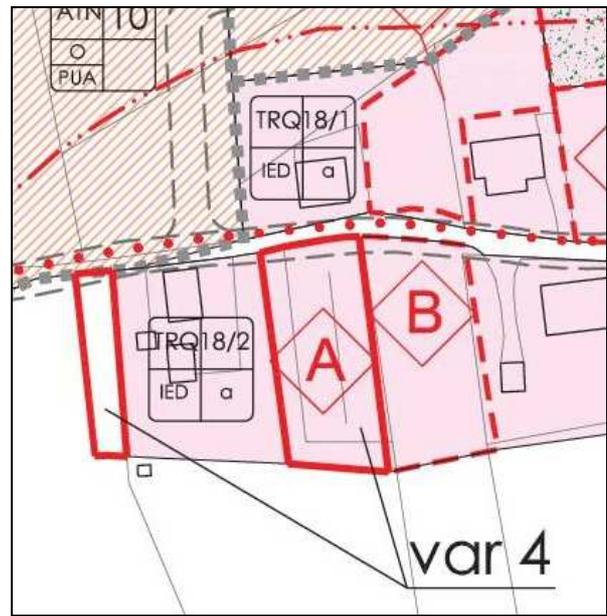
Al fine di migliorare la geometria dell'incrocio stradale, viene prevista la cessione gratuita al Comune di parte dell'area di proprietà, da definire in sede di permesso di costruire.

La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto interessa un'area agricola già edificata.

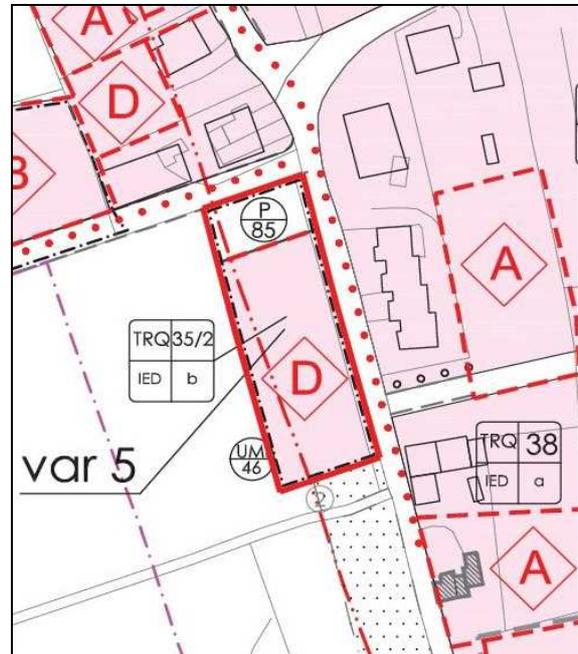
**Variante 4:** riclassificazione di un'area (foglio 9 – mapp. 457) da residenziale TRQ/18 in ZEA/A agricola in quanto lotto non utilizzabile per l'edificazione.

La variante prevede inoltre la modifica dell'edificabilità di un'area (foglio 9 – mappa. 522) da lotto libero di tipo B (mc 1200) a lotto libero di tipo A (mc 800), in relazione a diverse necessità familiari.

La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto interessa un'area di urbanizzazione consolidata.



**Variante 5:** trasformazione urbanistica di un'area (foglio 10 – mapp. 245 e altri), da ZEA/A agricola a residenziale di tipo TRQb/35/2. La trasformazione urbanistica dell'area (mq 2850 ca), soggetta a UMI/46, individua un lotto libero di tipo D (mc 600) e un'area per parcheggio pubblico di mq 500 ca.



L'edificazione nel lotto libero è soggetta alla cessione gratuita al Comune di Fonte dell'area a parcheggio.

La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto interessa un'area di urbanizzazione consolidata di PATI.

**Variante 7:** trasformazione urbanistica per il potenziamento del “Centro Professionale Fondazione Opera Monte Grappa” a Fonte Alto.

La modifica di maggiore rilievo riguarda la variazione urbanistica di un ambito di trasformazione residenziale ATN/1 soggetto a PUA ad area a servizi per l’istruzione (foglio 4 – mapp. 434). Questo ambito di superficie pari a mq 6.644, è incuneato all’interno di tessuti residenziali e chiuso verso ovest dal torrente Lastego; l’accesso all’area avviene da via Piave.

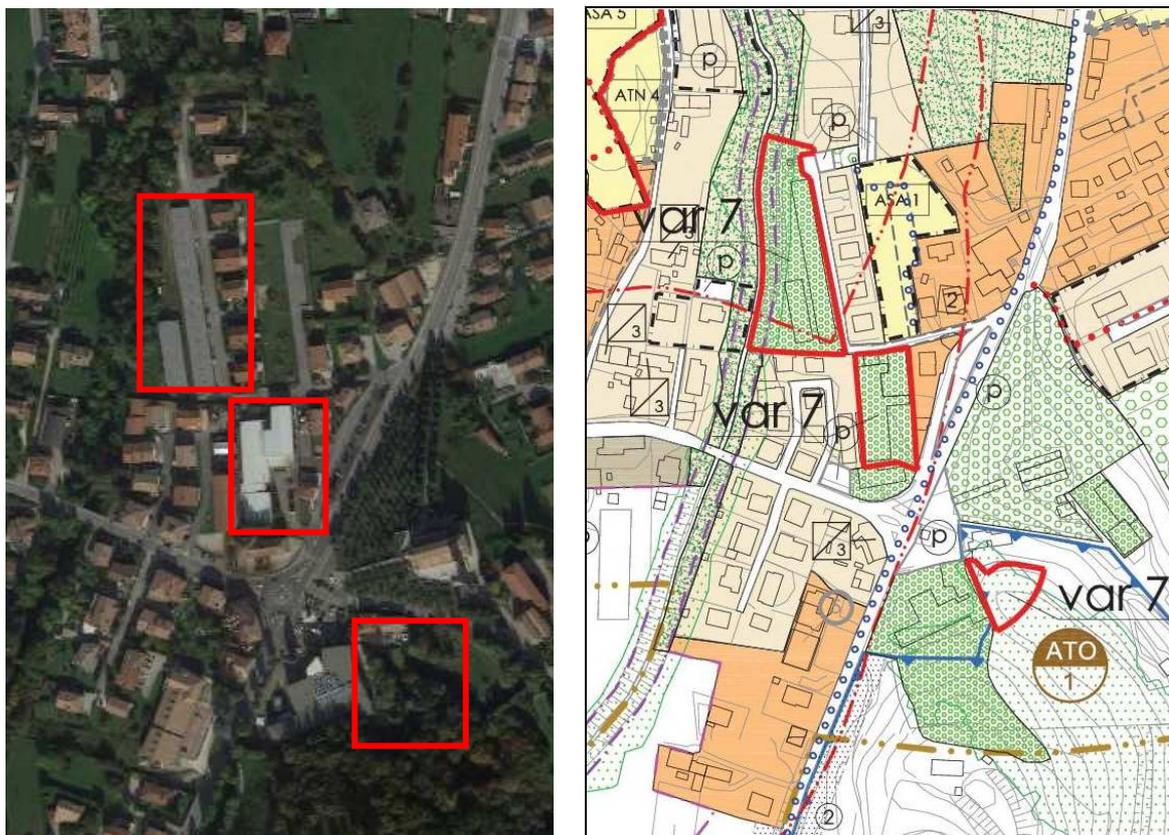
Sull’area attualmente insistono due fabbricati (capannoni con superficie coperta di mq 2.135), originariamente utilizzati a scopi agricoli per allevamento zootecnico, di modesta qualità architettonica e con strutture precarie, che per un breve periodo sono state adattate a laboratori del Centro Professionale.

Si prevede la demolizione degli edifici esistenti, con possibilità di realizzare una nuova superficie coperta di mq 2.005 a destinazione scolastica, secondo quanto contenuto nella Scheda normativa n. 14.

Questo intervento va valutato anche in funzione della riqualificazione delle attuali strutture del Centro Professionale ubicate in via Don Ceccato, all’interno delle quali sono localizzati aule per la didattica e laboratori.

In questo senso, date le caratteristiche di via Piave, si prevede la realizzazione di un percorso pedonale che unisca le due strutture scolastiche e un piano di riordino viario della viabilità.

Per quanto concerne la dotazione di standard a parcheggio, attualmente non completamente adeguata al carico urbanistico derivante dal Centro Professionale, in aggiunta ai parcheggi ricavabili nell’ambito di trasformazione, si prevede la realizzazione di una ulteriore area a parcheggio in prossimità della sede principale in Piazza S. Pietro.

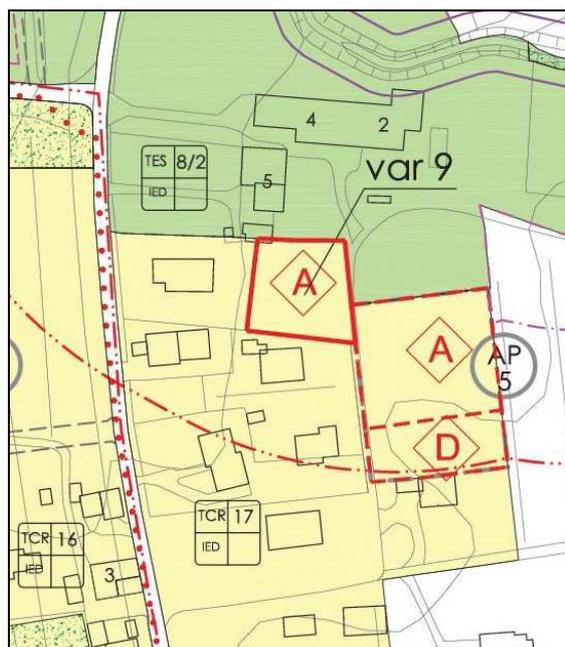


Tale intervento comporta il riempimento di avvallamenti per ricavare una superficie da destinare a parcheggio funzionale alla scuola di mq 1.600 ca. Va prevista la compensazione ambientale sulla base del calcolo dell’indice di BTC ex-ante ed ex-post nell’area d’intervento,

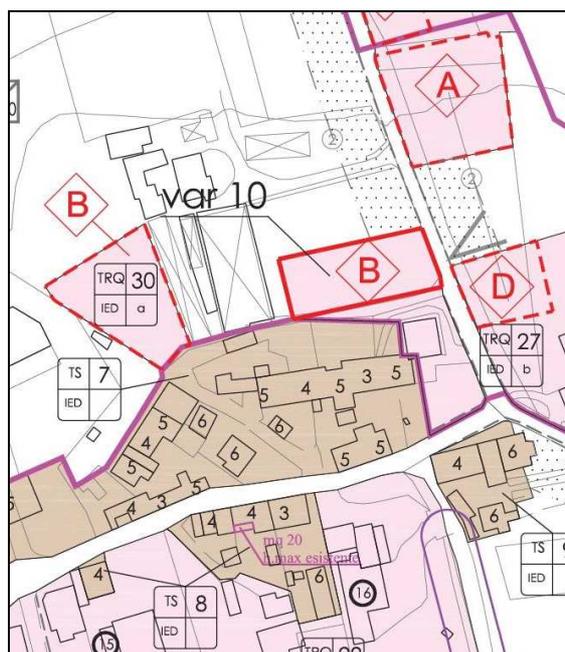
nonchè mitigazioni degli impatti visivi dell'opera, secondo quanto disciplinato nella Scheda normativa n. 14 di PI. La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 ad esclusione dell'area del parcheggio di progetto in prossimità di Piazza S. Pietro.

**Variante 9:** modifica dell'edificabilità di un'area all'interno del TCR/17 in via S. Margherita a Onè (foglio 8 – mapp. 418, 419, 730, 733, 739).

La variante urbanistica prevede la variazione della suddetta area da lotto libero di tipo D (mc 600) a lotto libero di tipo A (mc 800). La modifica non comporta variazioni del perimetro dell'ambito TCR/17. La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto interessa un'area di urbanizzazione consolidata.



**Variante 10:** modifica dell'edificabilità di un'area (foglio 10 – mapp. 886) in via Mattarelli, all'interno dell'ambito perimetrato come "Aree interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale" oggetto di specifica Scheda normativa n. 10.



La suddetta scheda include l'ambito in oggetto tra le aree consolidate e da riqualificare. In tal senso si amplia la zona TRQ/27 individuando un lotto ineditato di tipo B (mc 1.200). La modifica comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto viene ad interessare un'area ineditata non ricompresa all'interno dell'urbanizzazione consolidata.

**Variante 12:** individuazione di un edificio (foglio 11 – mapp. 737) quale edificio non più funzionale al fondo rustico.

La modifica rientra tra quanto consentito dall'articolo 81 delle NTO, ovvero dalla possibilità da parte dei privati di presentare una scheda di analisi agronomica contenente le caratteristiche delle aziende agricole, individuando gli edifici non più funzionali al fondo, proponendo alla valutazione del Consiglio Comunale la modifica della destinazione d'uso.



Nel caso specifico è stata prodotta la scheda di analisi agronomica, che viene inclusa nel repertorio delle schede di PI relative agli edifici non più funzionali al fondo.

Verificata la documentazione prodotta, per l'edificio in oggetto si prevede il recupero con cambio di destinazione residenziale.

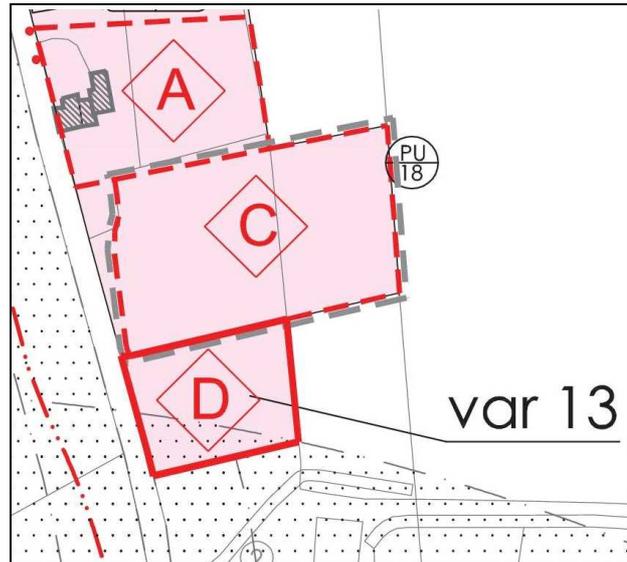
La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto viene ad interessare un'area agricola già edificata.

**Variante 13:** individuazione di un lotto libero di tipo D (mc 600) in un'area in via Lastego.

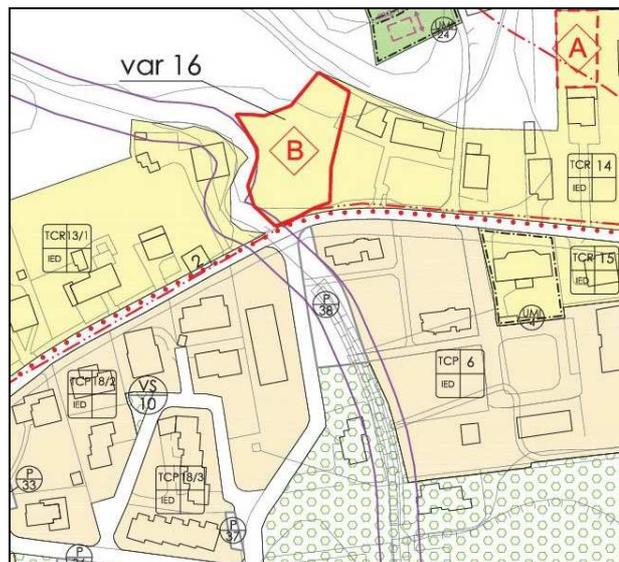
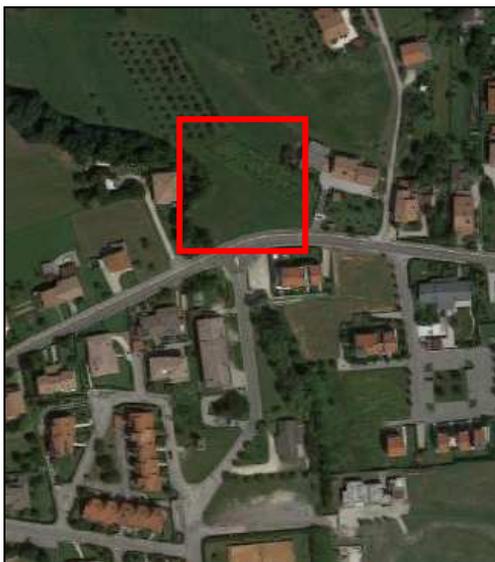
La variante comporta un ampliamento della zona residenziale TRQ/38a fino al limite di inedificabilità derivato dalla fascia di rispetto di allevamento zootecnico intensivo.

La variazione urbanistica rientra tra quelle consentite all'articolo 104 delle NTO relative alle modifiche dell'area di urbanizzazione consolidata.

La modifica comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto viene ad interessare un'area ineditata non ricompresa all'interno dell'urbanizzazione consolidata.



**Variante 16:** aumento di cubatura di un'area in via S. Pio X (foglio 7 – mappa. 1310, 1311) posta all'interno della zona TCR/14 di Onè.

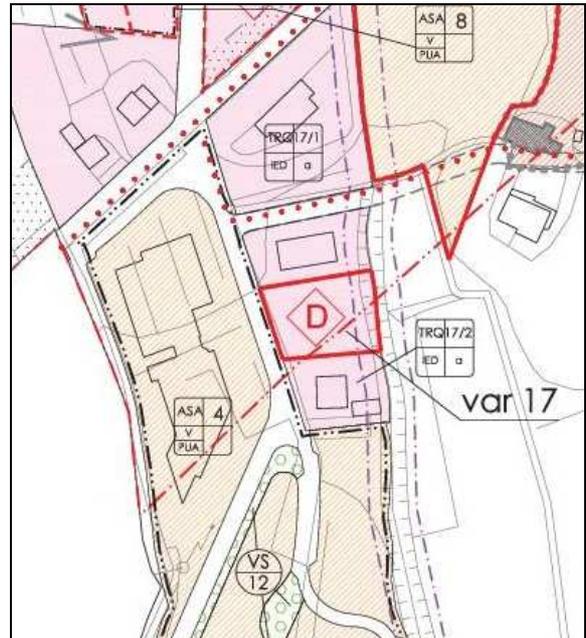


La modifica interessa un lotto libero di tipo A (mc 800), del quale viene chiesta la trasformazione in lotto libero di tipo B (mc 1.200). La richiesta è ammissibile e motivata dalla necessità di adeguare gli spazi accessori del costruendo edificio bifamiliare. Non viene modificata l'area TCR/14.

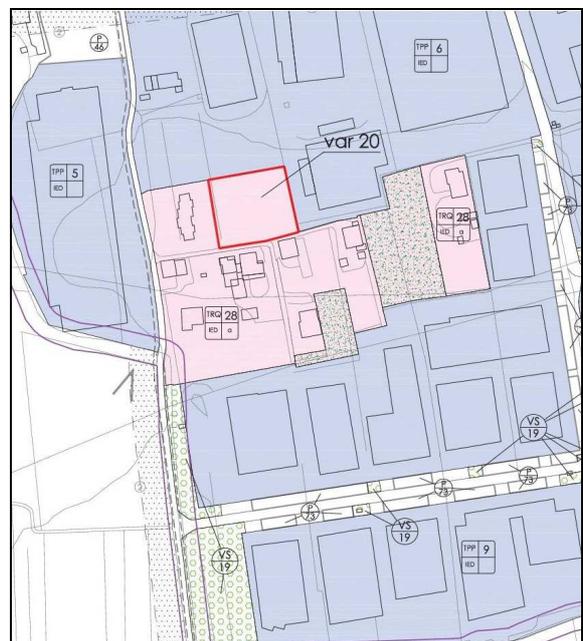
La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto viene ad interessare un'area di urbanizzazione consolidata.

**Variante 17:** individuazione in un'area in via Gaidola a Onè, posta all'interno della zona TRQa/17/2, di un lotto libero di tipo D (mc 600).

La variazione risponde alle necessità edificatorie della proprietà e non comporta modifiche all'ambito TRQa/17/2. La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto viene ad interessare un'area di urbanizzazione consolidata.



**Variante 20:** riclassificazione di un'area (foglio 11 – mapp. 662 porz.) in via Larga a Onè, da produttiva TPP/6 a residenziale TRQa/28.



La modifica va relazionata alle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Treviso (PTCP) che classifica l'area produttiva TPP/6 tra quelle non ampliabili a prevalente destinazione terziaria e quindi, da riconvertire a destinazioni non produttive. Il lotto viene incluso in TRQa/28 a destinazione residenziale.

La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto viene ad interessare un'area di urbanizzazione consolidata.

### 6.3 – Adeguamento all'articolo 7 della L.R. n. 4/2015

Il Comune di Fonte ha operato l'adeguamento del Piano degli Interventi alla Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4 “Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali” ed in particolare dell'articolo 7 – Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili.

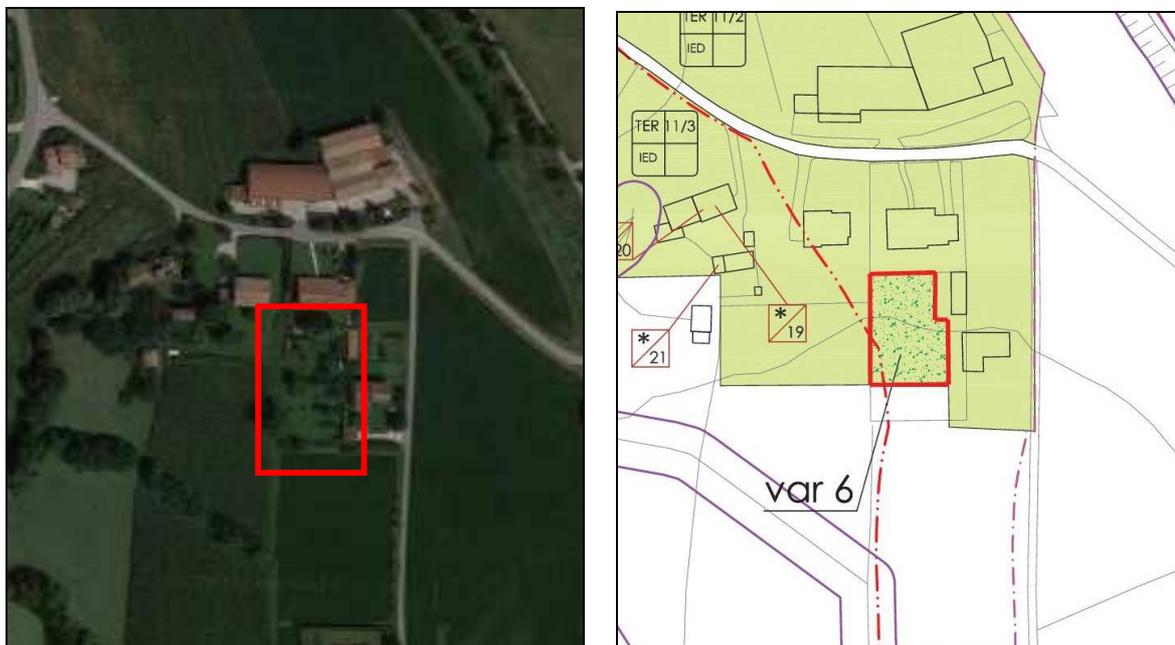
Si tratta della disposizione di legge che obbliga i Comuni a pubblicare un avviso per rendere noto alla cittadinanza la possibilità di presentare richiesta di riclassificazione delle aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

In recepimento a quanto contenuto nel suddetto articolo, il Comune di Fonte ha provveduto a pubblicare nell'albo pretorio un avviso con il quale si invitavano gli aventi titolo interessati, a presentare entro sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili.

L'Amministrazione Comunale con l'ausilio degli uffici tecnici comunali e del tecnico incaricato, ha analizzato le richieste pervenute, valutando quelle accettabili nel rispetto dei principi informatori della pianificazione urbanistica comunale.

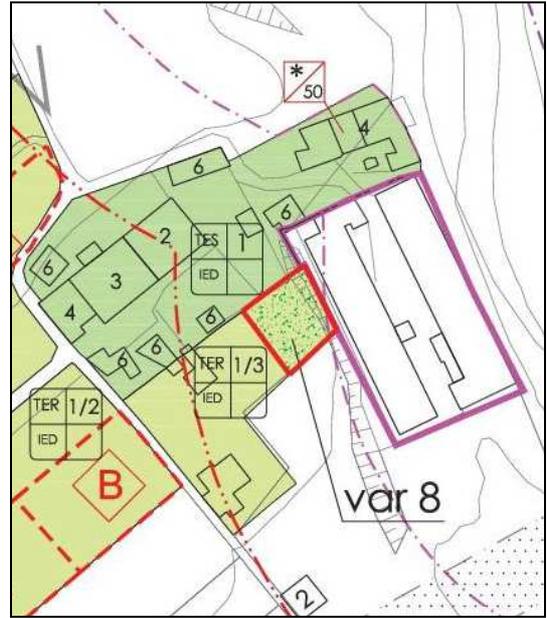
Di seguito sono descritte le varianti relative ai contenuti dell'articolo 7 della L.R. 4/2015, per le quali sono state ritenute accoglibili le richieste pervenute al Comune di Fonte da parte delle proprietà interessate.

**Variante 6:** individuazione di un'area (foglio 8 – mapp. 1050) all'interno di un ambito TER via Carpenedo da riclassificare a verde privato. Si sottolinea che l'area era di fatto già priva di una propria potenzialità edificatoria.



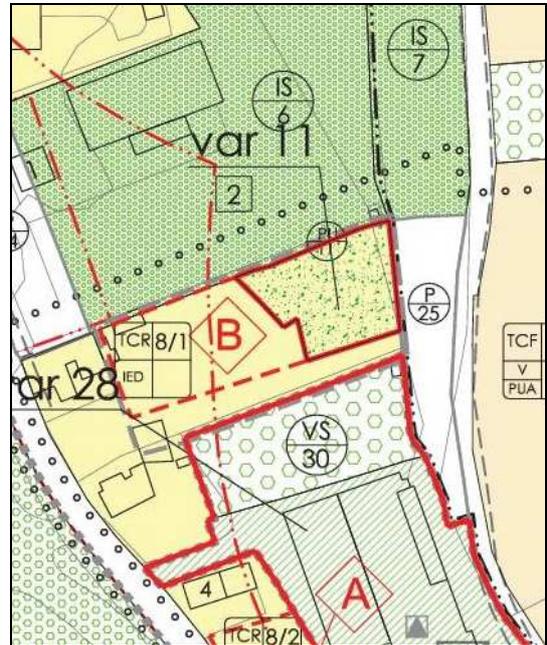
La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto interessa un'area di urbanizzazione consolidata.

**Variante 8:** individuazione di un'area (foglio 1 – mapp. 745) all'interno di un ambito TER/1/3 in via Signoria da riclassificare a verde privato. Si sottolinea che l'area era di fatto già priva di una propria potenzialità edificatoria.



La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto interessa un'area di urbanizzazione consolidata.

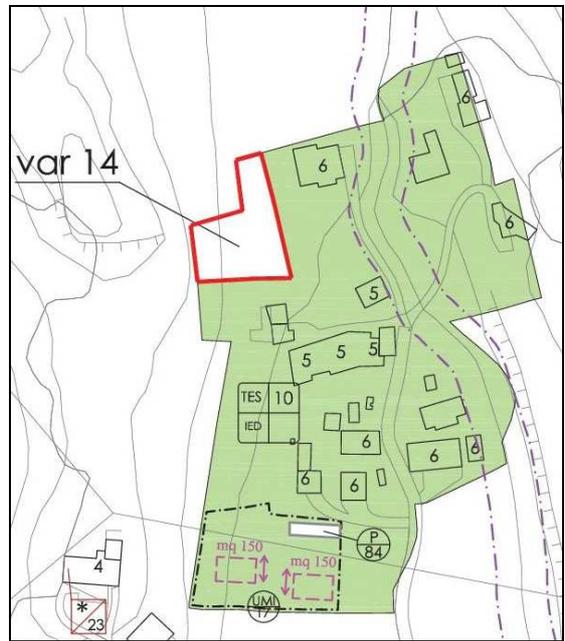
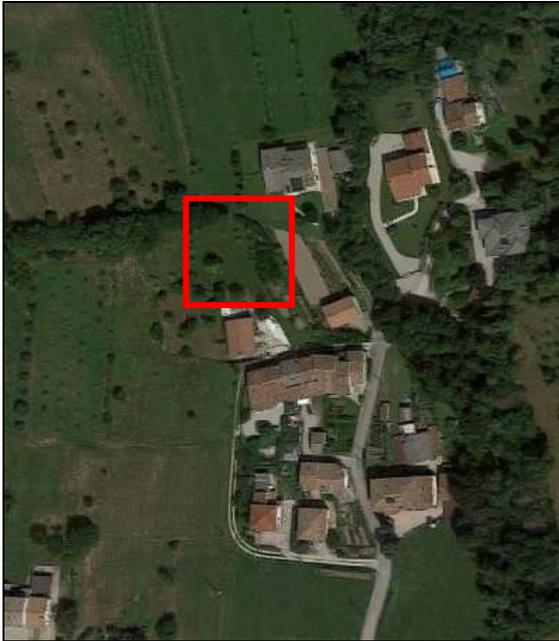
**Variante 11:** individuazione di un'area (foglio 6 – mapp. 182, 183, 1003, 998, 872, 179) all'interno di un ambito TCR/8/1 in via Montegrappa da riclassificare a verde privato.



La riclassificazione a verde privato interessa una parte di un lotto libero di tipo B (mc 1.200) individuato dal vigente PI. La riduzione della superficie del lotto edificabile, non comporta la modifica della capacità edificatoria che viene mantenuta.

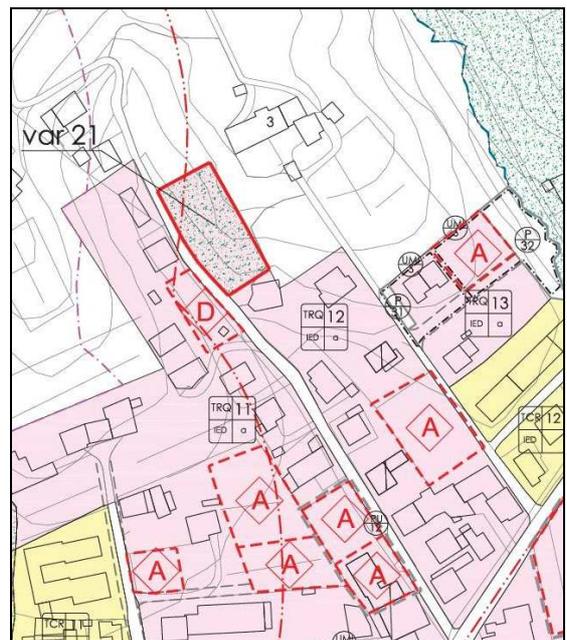
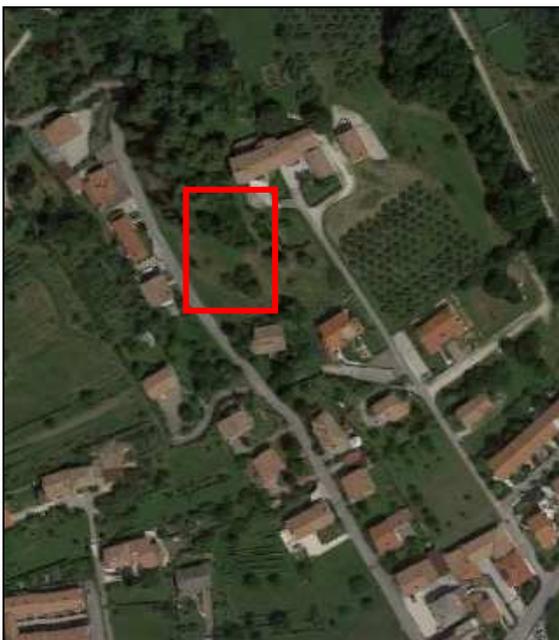
La modifica urbanistica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto interessa un'area di urbanizzazione consolidata.

**Variante 14:** stralcio di una previsione edificatoria relativa ad una sagoma limite di mq 250 in un'area (foglio 5 – mapp. 222, 224) all'interno di un ambito TES/10.



Lo stralcio è richiesto per il venir meno delle necessità edificatorie della proprietà. L'area stralciata viene inserita in zona agricola. La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto interessa un'area di urbanizzazione consolidata.

**Variante 21:** stralcio in un'area in via Ceccato a Onè (foglio 6 – mapp. 1240) classificata come TRQa/12 di un lotto libero di tipo D (mc 600).



L'ambito oggetto di stralcio viene riclassificato a verde privato all'interno del TRQa/12. Lo stralcio è richiesto per il venir meno delle necessità edificatorie della proprietà. La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto interessa un'area di urbanizzazione consolidata.

#### 6.4 - Adeguamento all'articolo 18 comma 7 della L.R. n.11/2004

Sullo sfondo degli obblighi cui è soggetta la pianificazione urbanistica comunale, vi sono gli adempimenti della Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11 previsti all'articolo 18 comma 7. Tale dispositivo normativo recita *“Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano 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 sono stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché a vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tale ipotesi, **fino ad una nuova disciplina urbanistica**, si applica l'articolo 33.”*.

In termini concreti significa che le previsioni urbanistiche rientranti nelle succitate fattispecie, sono soggette a decadenza in assenza di una nuova disciplina urbanistica che ne preveda l'eventuale riconferma. In mancanza di tale atto le aree per le quali intervenga la decadenza ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 11/2004, assumono la valenza di “aree non pianificate” disciplinate all'articolo 33 della suddetta legge.

Ai sensi dell'articolo 33 della legge regionale n. 11/2004 nelle aree non pianificate fino all'approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante che le riguardi, si applicano le seguenti disposizioni:

- aree esterne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza,
- aree interne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

L'articolo 34 della legge regionale n. 11/2004 disciplina i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio. Essi hanno durata quinquennale e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata.

Il Piano degli Interventi quantifica le risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili, stabilendo criteri e modalità per provvedervi, nonché le modalità di copertura dei relativi oneri finanziari.

Il Comune può definire, anche su proposta dei proprietari interessati, forme alternative all'espropriazione, quali la permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure la diretta partecipazione alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici localizzati dal PI su immobili dagli stessi posseduti.

In conclusione va sottolineato come, ad ogni approvazione di varianti al Piano degli Interventi, vengono a configurarsi termini quinquennali di validità per gli ambiti di trasformazione ed espansione, le nuove infrastrutture ed aree per servizi, nonché di vincoli preordinati all'esproprio, oggetto di tali varianti.

Viene a configurarsi quindi una sorta di meccanismo ad “orologeria” che vede validità temporali diversificate all'interno delle stesse tipologie urbanistiche, in relazione alla data della loro approvazione nel Piano degli Interventi.

L'entrata in vigore di una “nuova” disciplina urbanistica, quale il 2° Piano degli Interventi, azzerava tale situazione facendo ripartire i termini della decadenza delle previsioni urbanistiche.

### *Ricognizione della decadenza di previsioni urbanistiche ambiti soggetti a PUA*

La redazione del secondo Piano degli Interventi per quanto concerne gli ambiti soggetti a PUA si è articolato nei seguenti momenti:

- individuazione di aree per le quali è intervenuta, o sta per intervenire, la decadenza ai sensi del comma 7 articolo 18 legge regionale n. 11/2004;
- verifica delle condizioni per una loro eventuale riconferma;
- individuazione di eventuali nuove condizioni urbanistiche per la loro riconferma (ad esempio la perequazione urbanistica).

La ricognizione ha interessato le aree di trasformazione ed espansione i cui interventi sono subordinati a strumento attuativo e per i quali non sia intervenuta l'approvazione.

Per tali aree sono state operate le opportune valutazioni, anche con le proprietà interessate, per la loro eventuale riconferma.

In tal senso va ricordato che il Comune di Fonte ha previsto, nel primo Piano degli Interventi, che le aree recepite direttamente dal PRG, non siano per un periodo transitorio soggette a perequazione urbanistica, come invece previsto per gli ambiti soggetti a PUA individuati dal PI.

In questo contesto non si è prevista la loro riconferma nel quadro di una omogeneizzazione in termini perequativi.

Nei casi nei quali non si sono ravvisate le condizioni per la riconferma delle vigenti previsioni urbanistiche, il nuovo Piano degli Interventi ha provveduto ad una nuova disciplina urbanistica che ha tenuto conto degli obiettivi del PATI e dalle condizioni di sostenibilità previste dalla VAS.

La Legge Regionale n. 14/2017 ha introdotto il versamento di un contributo straordinario a carico dei proprietari qualora interessati a richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale, da destinare a interventi di rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione.

### *Ricognizione decadenza dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio*

Analogamente alle aree soggette a strumentazione attuativa con mancata approvazione, è stata attuata una ricognizione dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio per i quali dopo cinque anni non si siano avviati i relativi procedimenti espropriativi.

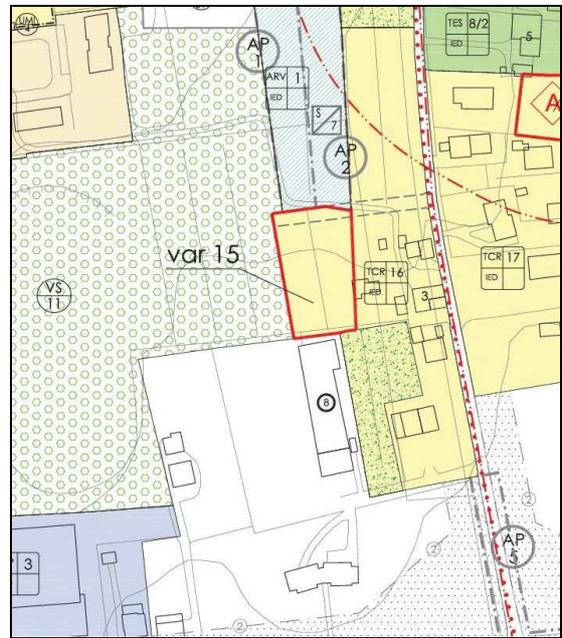
Tale ricognizione è stata l'occasione per una verifica relativamente all'attuazione di queste previsioni sulla base dei seguenti momenti operativi:

- individuazione delle previsioni non attuate;
- verifica della loro effettiva necessità anche a seguito della suddivisione del territorio comunale per ATO;
- reiterazione dei vincoli;
- individuazione di forme alternative per la loro attuazione anche con il concorso dell'iniziativa privata;
- compatibilità con il dimensionamento di PATI.

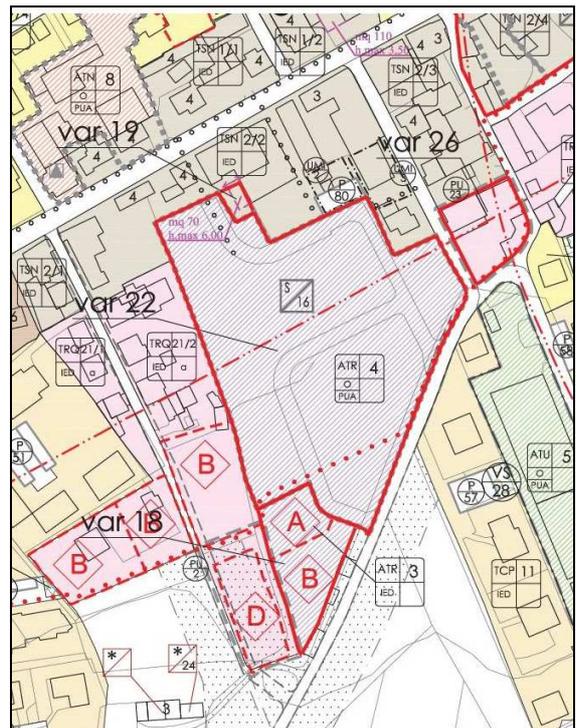
Tale fase risulta particolarmente importante alla luce di quanto previsto dalla giurisprudenza costituzionale sulla reiterazione dei vincoli; questione quest'ultima di grande importanza in un contesto di penuria di risorse finanziarie a disposizione dei Comuni dovuta alla crisi economica, che non può che dare luogo alla ricerca di forme diverse per la realizzazione/mantenimento di servizi di interesse pubblico, attraverso interventi che prevedano il concorso da parte di privati.

Di seguito si descrivono le varianti introdotte dal 2° Piano degli Interventi in adeguamento a quanto disposto all'articolo 18 comma 7 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

**Variante 15:** ampliamento dell'area TCR/16 in via S. Margherita ad Onè. L'ampliamento comporta una riduzione dell'area a servizi Vs/11.



La diminuzione dell'area a standard non dà luogo a problematiche relativamente alle previsioni comunali di servizi, né di dimensionamenti di Piano. E' fatto obbligo per l'edificazione oggetto della variante di realizzare/potenziare la viabilità di accesso all'area.  
La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto viene ad interessare un'area di urbanizzazione consolidata.



Le modifiche 18 19 e 22 riguardano un ambito soggetto a Piano Urbanistico Attuativo e classificato nel vigente PI ASA/3.

L'ambito, sebbene già oggetto di approvazione comunale, non è di fatto mai stato realizzato, se si escludono alcuni lavori di urbanizzazione, successivamente abbandonati e quasi non più individuabili nel territorio.

A seguito della fase di concertazione con i proprietari delle aree oggetto di decadenza ai sensi dell'articolo 18, comma 7 della L.R. n. 11/2004, si prevedono alcune modifiche delle previsioni urbanistiche relative all'area, finalizzate a consentire interventi edilizi che la mancata attuazione del PUA, ha finora inibito.

Tali modifiche riguardano stralci di aree per le quali si prevede l'intervento edilizio diretto (variante 19) o con Progettazione Unitaria (variante 18).

La restante area viene assoggettata a PUA con modalità differenti di quelle precedenti (variante 22).

**Variante 18:** individuazione di un'area di trasformazione (foglio 9 – mapp. 1318, 1319), nell'ambito sud dell'ex ASA/3, con individuazione di due lotti liberi: tipo A (mc 800) a nord e tipo B (mc 1.200) a sud.

L'area viene riclassificata ATR/3. Gli interventi edilizi sono assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato con obbligo Progettazione Unitaria estesa ai due lotto liberi, che dovrà anche prevedere la realizzazione della viabilità di accesso da via Villapiana.

La variazione urbanistica dà luogo ad una leggera rettifica del percorso ciclopedonale di progetto che viene spostato sul limite nord dell'area.

La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto viene ad interessare un'area di urbanizzazione consolidata di PATI.

**Variante 19:** riclassificazione zona TSN/2/2 (foglio 9 – mapp. 1216) di un lotto posto nell'ambito nord dell'ex ASA/3. Nell'ambito oggetto di riclassificazione viene individuata una sagoma limite di mq 70 e un volume massimo mc 410.

La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto viene ad interessare un'area di urbanizzazione consolidata di PATI.

**Variante 22:** individuazione di un Ambito di Trasformazione Residenziale ATR/4 comprendente la parte dell'ex ASA/3 non interessata dalle varianti 18 e 19.

Per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica dell'area è stata redatta la Scheda normativa 16 Onè Via Villapiana.

Viene ridotto l'indice di edificabilità territoriale che passa da 1,60 mc/mq a 0,80 mc/mq.

L'area è assoggettata all'istituto della perequazione urbanistica con cessione al Comune del 30% delle aree residenziali urbanizzate.

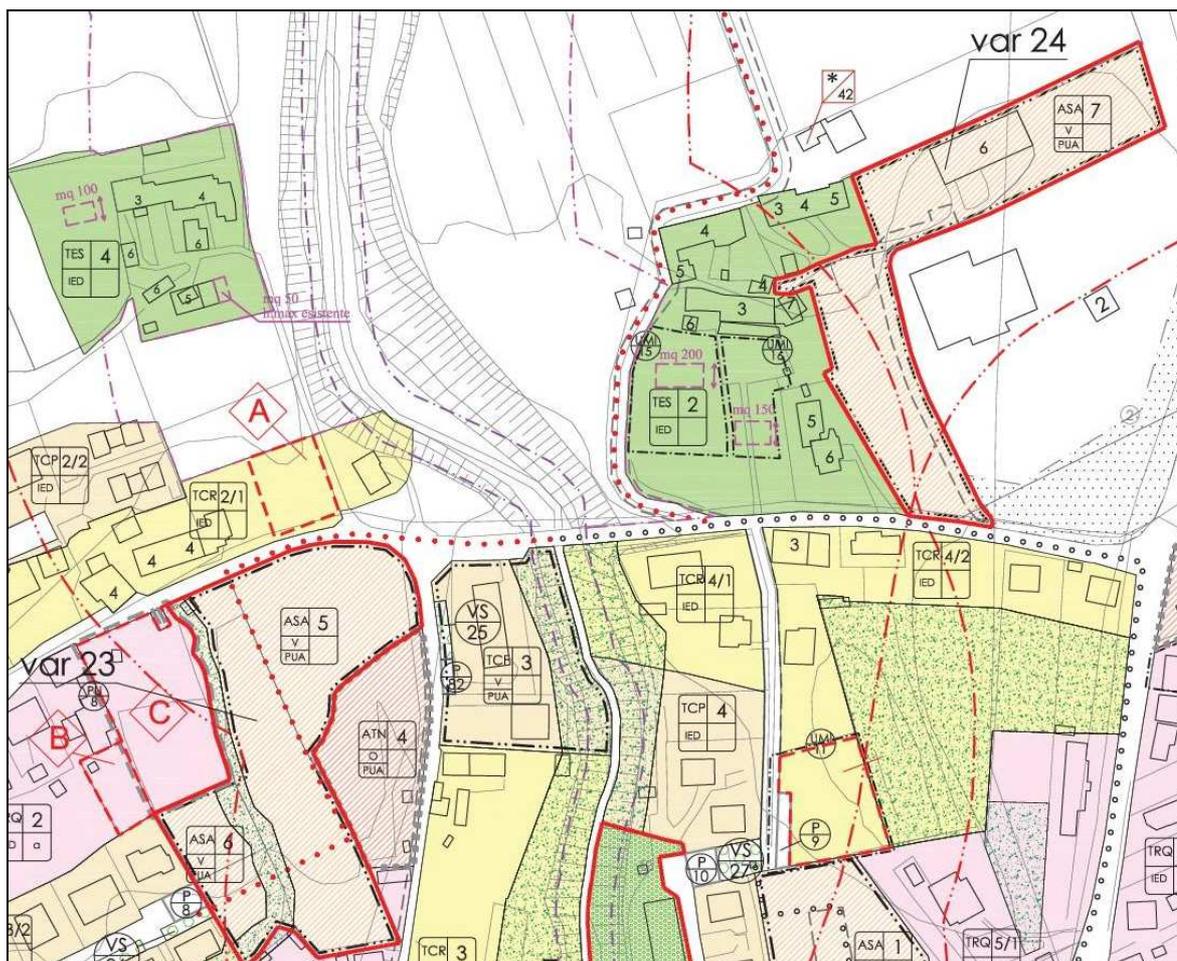
La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto viene ad interessare un'area di urbanizzazione consolidata di PATI.

**Varianti 23 e 24:** riguardano ambiti di tipo ATN ovvero “Ambiti di trasformazione non soggetti a perequazione” di Fonte Alto, nei quali sono in corso gli interventi di urbanizzazione e di edificazione.

In ragione di tali interventi gli ATN/3/1, ATN/3/2, ATN/6 vengono riclassificati rispettivamente ASA/5, ASA/6, ASA/7, ovvero “Ambiti con strumenti approvati”.

Non vengono variati parametri ed indici edificatori.

Le modifiche non comportano consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto vengono ad interessare aree di urbanizzazione consolidata.



**Variante 25:** riguarda l'Ambito di Trasformazione Residenziale ATR/2 disciplinato dalla Scheda normativa n. 6, posto lungo la S.P. n. 248 di Onè, all'interno del quale sono in corso gli interventi di urbanizzazione e di edificazione relativi ad un accordo di programma ex articolo 6 della L.R. 11/2004.

In ragione di tali interventi l'ambito viene riclassificato tra gli "Ambiti con strumenti approvati" ASA/8. A seguito della riclassificazione viene stralciata la Scheda normativa n. 6, anche in quanto la disciplina urbanistica dell'ambito è definita nel succitato accordo articolo 6 della L.R. 11/2004.

In base alla modifica del perimetro del PUA consentita dal vigente PI e che ha interessato un'area a sud, viene adeguata la cartografia di Piano.

La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto viene ad interessare un'area di urbanizzazione consolidata.

**Variante 26:** riguarda l'Ambito di Trasformazione Urbana con riqualificazione e riconversione ATU/4 in via Villapiana di Onè, per il quale si prevede lo stralcio dell'obbligo di PUA e l'inserimento in zona di riqualificazione residenziale.

Gli interventi sono comunque soggetti a Progettazione Unitaria estesa all'intero ambito.

La modifica deriva da considerazioni legate alla situazione dei luoghi e dell'edificazione che rendono maggiormente agevoli interventi edilizi diretti finalizzati alla riqualificazione dell'esistente.

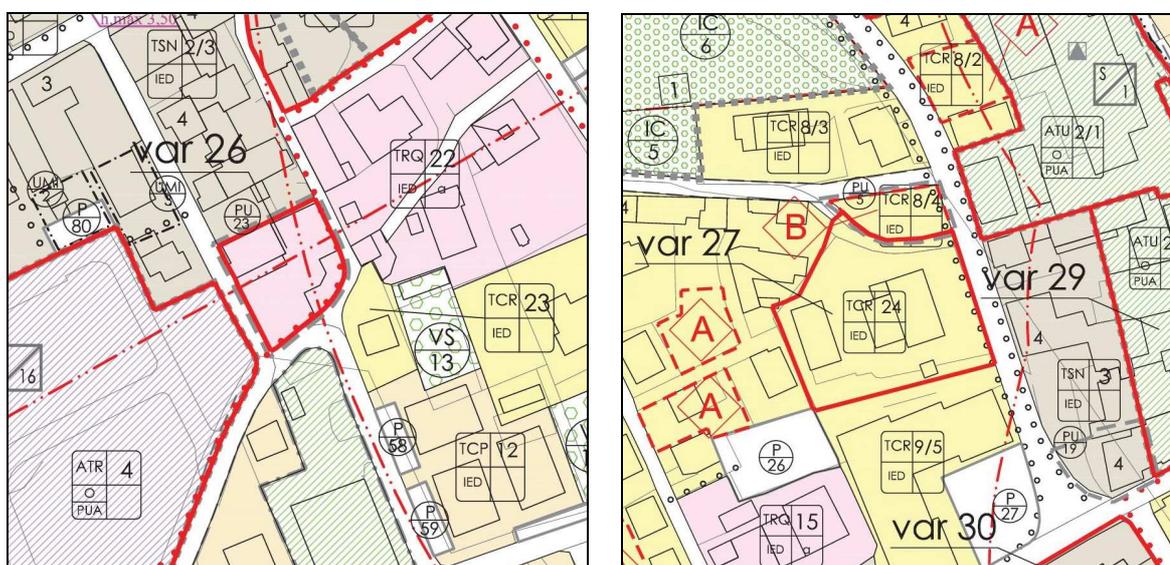
La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto viene ad interessare un'area di urbanizzazione consolidata.

**Variante 27:** interessa l'ambito ATN/7 in via Montegrappa a Onè corrispondente all'area occupata dal Consorzio Agrario, del quale si prevede lo stralcio e la riclassificazione in area di urbanizzazione consolidata di tipo TCR/24.

La modifica è motivata dal fatto che sono tramontate le ipotesi di trasferimento del Consorzio in altra localizzazione, anche in quanto nel frattempo si è consolidato il ruolo terziario dello stesso all'interno dell'area urbana.

La riclassificazione in area urbana consolidata, comporta lo stralcio dell'indice volumetrico di 3,00 mc/mq derivato dal previgente P.R.G., che tendeva a favorire il trasferimento dell'attività; con la nuova riclassificazione è consentito solo il recupero del volume esistente.

La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto viene ad interessare un'area di urbanizzazione consolidata.



**Variante 28:** interessa l'Ambito di Trasformazione Urbana con riqualificazione e riconversione ATU/2/1, in via Montegrappa di Onè, disciplinato dalla Scheda normativa n. 1. L'ambito corrisponde ad un insediamento produttivo dismesso, del quale si prevede la riconversione con destinazioni residenziali.

La variante prevede una riduzione della volumetria edificabile da mc 22.000 a mc 10.000.

Vengono modificati alcuni parametri edilizi con l'altezza massima che viene diminuita da ml 9,00 a ml 7,50 ed il numero massimo dei piani fuori terra portato da quattro a due.

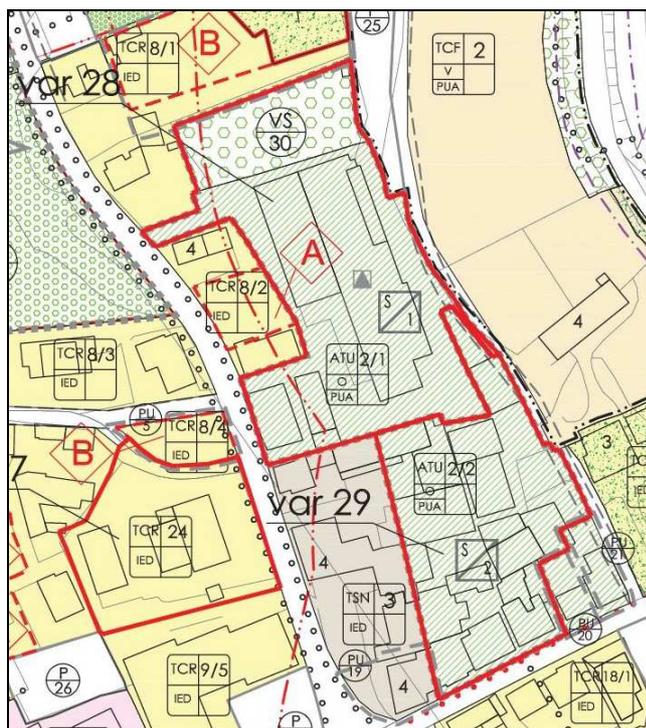
Tali modifiche sono finalizzate ad una migliore integrazione ambientale e paesaggistica dell'area, anche in ragione delle trasformazioni avvenute in questa parte dell'abitato.

Si individua un'area di verde pubblico a nord dell'ambito di intervento.

Viene indicato un percorso ciclopeditonale principale che, unitamente a quello previsto nel conterminare ATU/2.2, collegherà via Asolana con le aree pubbliche verso nord (scuola e palestra). Si definiscono le condizioni per l'accessibilità carraia e pedonale all'area.

Si consente il recupero, tramite lo strumento del credito edilizio in altri ambiti, della volumetria esistente eccedente ai parametri edificatori ammessi dalla Scheda normativa n. 1.

La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto viene ad interessare un'area di urbanizzazione consolidata.



**Variante 29:** interessa l'Ambito di Trasformazione Urbana con riqualificazione e riconversione ATU/2/2 compreso tra via Montegrappa e la S.P. n. 248 a Onè, disciplinato dalla Scheda normativa n. 2.

La variante individua un percorso ciclopedonale principale che unitamente a quello previsto nel conterminare ATU/2.1, collegherà via Asolana con le aree pubbliche verso nord (scuola e palestra). Si prevede la realizzazione di una piazzetta di uso pubblico lungo via Asolana con demolizione degli attuali edifici dismessi e degradati.

Si definiscono le condizioni per l'accessibilità carraia all'area. Viene ridotta la volumetria ammissibile nel Comparto 2 da mc 3.500 a mc 1.000.

E' consentito, tramite lo strumento del credito edilizio, il recupero della quota di volumetria edilizia ammissibile dalla scheda normativa, qualora gli interventi edilizi non ne prevedessero l'utilizzo per valutazioni legate all'integrazione ambientale e paesaggistica.

La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto viene ad interessare un'area di urbanizzazione consolidata.

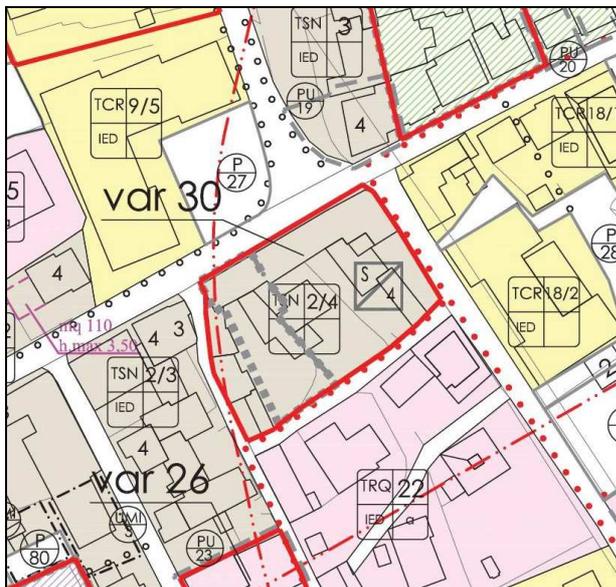
**Variante 30:** interessa l'ambito TSN2/4 posto sull'area sud dell'incrocio stradale di Onè formato dalle SS.PP. n. 248 e n. 20 e disciplinato dalla Scheda normativa n. 4. La variante definisce una revisione delle precedenti previsioni anche in relazione alle difficoltà di recupero edilizio ed urbanistico dell'area.

La variante prevede la suddivisione in comparti con:

- individuazione di un'area interessata ad obbligo di accordo articolo 6 della L.R. 11/2004 finalizzato ad interventi di miglioramento della viabilità sull'incrocio tra le SS.PP. n. 248 e n. 20 (comparto 3)
- la riduzione dell'ambito soggetto a Piano Urbanistico Attuativo (comparto 2);
- lo stralcio dall'obbligo del PUA di alcune unità edilizie verso ovest con possibilità di intervento diretto (comparto 1).

All'interno dell'ambito di PUA si individua il volume massimo edificabile di mc 2.500.

Per i restanti comparti l'edificabilità è pari al volume esistente.



Per il comparto soggetto ad accordo pubblico-privati ai sensi dell'articolo 6 L.R. 11/2004, si prevede la possibilità di recupero della volumetria con credito edilizio o compensazione ambientale, anche in altro ambito, in relazione agli interventi di sistemazione e potenziamento dell'incrocio tra le SS. PP. n. 248 e 20.

La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto viene ad interessare un'area di urbanizzazione consolidata.

#### 6.5 – Recepimento della L.R. n. 14/2017

Con il secondo Piano degli Interventi sono stati recepiti alcuni contenuti della legge regionale 14/2017, che hanno riguardato:

- definizione di interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale con politiche di riordino degli insediamenti degradati, incompatibili o a rischio con il contesto territoriale e di miglioramento della qualità edilizia;
- perimetrazione di ambiti soggetti a riqualificazione urbana con elaborazione per gli ambiti urbani degradati di specifiche schede normative.

Va comunque segnalato che il vigente strumento urbanistico comunale nel Repertorio normativo è già dotato di elaborati che contengono molti dei contenuti previsti dalla legge regionale per quanto attiene alla disciplina degli ambiti di riqualificazione urbana.

In realtà il recepimento della legge regionale 14/2017 ha conseguenze più ampie nella pianificazione comunale, in conseguenza dell'introduzione del principio del risparmio di consumo di suolo.

In tal senso le modifiche apportate allo strumento urbanistico generale dal secondo Piano degli Interventi, sono state valutate anche in relazione al consumo di suolo di cui agli articoli 2 e 4 della L.R. 14/2017 e alla DGRV n. 668 del 15 maggio 2018, contenente la quantità massima di consumo di suolo consentito al Comune di Fonte fino all'anno 2050.

## 6.6 Modifiche ed integrazioni alle Norme Tecniche Operative

Con il secondo Piano degli Interventi sono modificate ed integrate le Norme Tecniche Operative relativamente ai seguenti articoli:

- articolo 75 – Ambiti di trasformazione non soggetti a perequazione, in quanto si ritiene di allineare tutti gli interventi di trasformazione territoriale, alle medesime modalità e condizioni perequative;
- articolo 78 – Articolazione del sistema ambientale, inserendo la possibilità di cambi colturali, qualora non comportino modifiche morfologiche e non intacchino le geometrie dei corridoi ecologici;
- articolo 85 – Aree per l'istruzione (IS) con specificazione degli interventi consentiti all'interno della Scuola Professionale di Fonte Alto;
- modifiche ai tubulati di sottozona in adeguamento alle modifiche apportate al Piano.

Nell'allegato – Modifiche ed integrazioni alle NTO – sono evidenziate con specifiche grafie, le modifiche apportate alle norme vigenti del PI.

## 6.7 Modifiche ed integrazioni al Repertorio Schede Normative

Con il secondo Piano degli Interventi è stato oggetto di modifiche ed integrazioni l'elaborato B1- Repertorio schede normative.

Sono oggetto di modifiche e/o integrazioni le seguenti schede normative:

- Scheda n. 1 ATU/2.1: gli interventi definiti nella scheda sono descritti al paragrafo 6.4 relativamente alla variante n. 28;
- Scheda n. 2 ATU/2.2: gli interventi definiti nella scheda sono descritti al paragrafo 6.4 relativamente alla variante n. 29;
- Scheda n. 4 TSN2/4: gli interventi definiti nella scheda sono descritti al paragrafo 6.4 relativamente alla variante n. 30;
- Scheda n. 10: leggero aumento dell'area consolidata e da riqualificare in relazione alla variante n. 10;

Sono state redatte le seguenti nuove schede normative:

- Scheda n. 13 Onè via Roma - Congregazione Suore di Maria Bambina: gli interventi definiti nella scheda sono descritti al paragrafo 6.2 relativamente alla variante n. 2;
- Scheda n. 14 Fonte Alto – Centro di Formazione Professionale: gli interventi definiti nella scheda sono descritti al paragrafo 6.2 relativamente alla variante n. 7;
- Scheda n. 15 Fonte Alto – Via Fontanazzi – Via Valli: gli interventi definiti nella scheda sono descritti al paragrafo 6.2 relativamente alla variante n. 3;
- Scheda n. 16 Onè – Via Villapiana: gli interventi definiti nella scheda riguardano le modalità di urbanizzazione ed edificazione nell'ATR/4.

E' stata stralciata la seguente scheda normativa:

- Scheda n. 6 ATR/2: in relazione agli interventi edilizi già attuati con accordo pubblico-privati ai sensi dell'articolo 6 L.R. 11/2004, si prevede lo stralcio della scheda, in quanto le previsioni urbanistiche della stessa sono allegate al suddetto accordo.

### **6.8 Altri elaborati del Piano degli Interventi**

A seguito del secondo Piano degli Interventi sono stati adeguati gli estratti cartografici dell'elaborato E3 – Schede ambiti agricoli.

## 7 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

---

Si è evidenziata nella tabella della verifica al dimensionamento di Piano con le varianti precedentemente descritte, il confronto a livello di singolo ATO di: volume residenziale, superficie produttiva, consumo di suolo e aree a standard.

A seguito del 2° Piano degli Interventi viene modificato il dimensionamento di Piano.

La cubatura residenziale edificabile viene ridotta di mc 19.636.

Tale quantità deriva dalla differenza tra la volumetria stralciata dalle previsioni del previgente PRG (mc 49.385) e quella di PI che tra stralci e nuove previsioni configura un aumento di mc 29.719; quest'ultima volumetria interessa direttamente quella aggiuntiva di PATI.

In realtà mc 20.250 relativi alla trasformazione della cubatura nell'ambito della Congregazione delle Suore di Carità delle Sante B. Capitanio e V. Gerosa, possono essere escluse dal dimensionamento di PATI, in quanto volumetria già esistente all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata.

In ragione di tale considerazione la diminuzione della volumetria residenziale derivata dal secondo PI si configura in mc 39.886.

La volumetria residua del previgente PRG era pari a mc 215.730. A seguito delle varianti apportate da Piani degli Interventi tale quantità è diminuita di mc 47.111 con il 1° PI e mc 37.386 con il 2°PI; complessivamente il volume residua di PRG è diminuito di mc 86.997 passando da mc 215.730 a mc 128.733.

La volumetria aggiuntiva di PATI è stata fissata in mc 65.000. Con il secondo PI la volumetria aggiuntiva di PATI si configura in mc 42.230; sono ancora utilizzabili dal PI mc 22.770.

Il PATI prevede nel decennio di previsione un numero di abitanti teorici pari a 6.845 considerando la piena realizzazione della volumetria ancora disponibile del previgente PRG e quella aggiuntiva del PATI.

A seguito della diminuzione della volumetria edificabile residua di PRG e dell'attuazione dei Piani degli Interventi la popolazione insediabile risulta pari a 6.113 abitanti.

Le aree produttive sono state oggetto nel secondo Piano degli Interventi di una piccola riduzione pari a mq 2.920.

Il 2° PI comporta una riconfigurazione degli standard che diminuiscono di mq 7.118, passando da mq 339.581 a mq 332.463.

Gli standard del 2° PI soddisfano quanto fissato dalla L.R. 11/2004; in effetti a fronte di una popolazione prevista con il secondo PI si configura in 6.113 abitanti, si ha una dotazione di aree ed attrezzature per servizi per abitante di mq 54,4 (332.463/6.113) ben superiore a quella minima prevista dalla L.R. 11/2004 (30 mq/ab).

La Regione Veneto con DGR n. 668 del 15 maggio 2018, in attuazione della L.R. n. 14/2017, ha definito la quantità massima di consumo di suolo che i Comuni potranno consentire nei propri piani urbanistici generali fino al 2050; per il Comune di Fonte la quantità di suolo trasformabile fino al 2050 è stato calcolato in mq 42.200 ettari.

Il primo PI ha calcolato la quantità di superficie agricola utilizzata (SAU) trasformata in mq 37.728. Il secondo PI ha calcolato con le modalità previste dalla L.R. 14/2017 un consumo di suolo di mq 4.082.

Considerando che l'intera SAU trasformata con il primo PI abbia le caratteristiche fissate dalla normativa regionale per il calcolo del consumo di suolo si ottiene una superficie complessiva di mq 41.810, molto prossima a quella massima consentita.

<b>TABELLA 14: DIMENSIONAMENTO VARIANTI</b>								
ATO	Variante	volume residenza (mc)	superficie produttiva (mq)	consumo suolo (mq)	IS (mq)	IC (mq)	VS (mq)	P (mq)
<b>1</b>	7	-10.675	/	1.608	+8.252	/	/	
	23	/	/	/	/	/	/	/
	24	/	/	/	/	/	/	/
	31	/	/	/	/	/	/	/
<b>Totale</b>	<b>/</b>	<b>-10.675</b>	<b>/</b>	<b>1.608</b>	<b>+8.252</b>	<b>/</b>		<b>/</b>
<b>2</b>	1	/	/	/	/	/	/	/
	3	/	/	/	/	/	/	/
	6	/	/	/	/	/	/	/
	8	/	/	/	/	/	/	/
	14	-1625	/	/	/	/	/	/
<b>Totale</b>	<b>/</b>	<b>-1625</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>3</b>	2	+20.250	/	/	/	-15.120	/	/
	4	-400	/	/	/	/	/	/
	5	+600	/	/	/	/	/	+500
	9	+200	/	/	/	/	/	/
	10	+1200	/	1.374	/	/	/	/
	11	/	/	/	/	/	/	/
	13	+600	/	1.100	/	/	/	/
	15	+2.825	/	/	/	/	-2.825	/
	16	+400	/	/	/	/	/	/
	17	+600	/	/	/	/	/	/
	18	-1.315	/	/	/	/	/	/
	19	+124	/	/	/	/	/	/
	21	-600	/	/	/	/	/	/
	22	-12.340	/	/	/	/	/	/
	25	/	/	/	/	/	/	/
	26	/	/	/	/	/	/	/
27	-7.900	/	/	/	/	/	/	
28	-12.000	/	/	/	/	/	+2.075	
29	-2.500	/	/	/	/	/	/	
30	/	/	/	/	/	/	/	
<b>Totale</b>	<b>/</b>	<b>-7.756</b>	<b>/</b>	<b>2.474</b>	<b>/</b>	<b>-15.120</b>	<b>-750</b>	<b>+500</b>
<b>4</b>	20	+2.920	-2.920	/	/	/	/	/
<b>Totale</b>		<b>+2.920</b>	<b>-2.920</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>5</b>	12	/	/	/	/	/	/	/
<b>Totale</b>		<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>Totale generale</b>		<b>-19.636</b>	<b>-2.920</b>	<b>4.082</b>	<b>+8.252</b>	<b>-15.120</b>	<b>-750</b>	<b>+500</b>

## **8. QUADRO ECONOMICO**

---

La L.R. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di: aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

I nuovi interventi previsti dal 2° PI derivano da accordi tra soggetti pubblici e privati o meccanismi perequativi. La realizzazione di infrastrutture a carattere sovracomunale sono a carico degli Enti competenti in materia. Per quanto concerne gli interventi a sostegno della realizzazione della Rete Ecologica comunale, il Comune si attiverà al fine di agevolare l'ottenimento di finanziamenti e contributi previsti a livello comunitario, nazionale e regionale, o attraverso accordi con i privati.

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, IMU, accordi pubblico-privati).

## **9 COMPATIBILITA' IDRAULICA E SISMICA**

---

Con il primo Piano degli Interventi sono state recepite le norme di tutela idraulica elaborate in sede di PAT ed estese a tutto il territorio comunale, nel rispetto di quanto contenuto nella DGR n. 1322 del 10 maggio 2006.

In realtà con il primo PI sono state elaborate norme generali di salvaguardia da applicare alle trasformazioni urbanistiche su tutto il territorio comunale.

In considerazione della necessità di una ricognizione delle norme che disciplinano l'applicazione della compatibilità idraulica rispetto alle nuove previsioni edificatorie, si è attuato un aggiornamento della normativa comunale vigente ed analizzate e verificate dal punto di vista idraulico le trasformazioni territoriali oggetto del secondo Piano degli Interventi.

Per quanto concerne la compatibilità sismica le varianti introdotte dal secondo Piano degli Interventi saranno oggetto di valutazione nella relazione di microzonazione sismica.

## **10 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

---

Ai sensi della legislazione vigente il 2° Piano degli Interventi è soggetto alla Valutazione Ambientale Strategica. Visti i contenuti del 2° Piano degli Interventi:

- varianti di assestamento ed adeguamento del PI nel contesto del mantenimento del dimensionamento insediativo del PATI vigente;
- varianti in adeguamento all'articolo 7 della L.R. n. 4 /2015 "Varianti verdi";
- varianti in adeguamento all'articolo 18, comma 7 della L.R. n. 11/2004;
- aggiornamento alle norme di compatibilità idraulica;

gli stessi possono rientrare in quanto contenuto all'articolo 6, comma 3, del D. Lgs 152/2006, ovvero "Per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree e per le modifiche minori dei piani e dei programmi la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente".

In tal senso è stato predisposto il documento di "Verifica di assoggettabilità" ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs 152/2006 da trasmettere alla Commissione Regionale VAS.

**ALLEGATO: MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NTO**

Ai fini del confronto tra le Norme Tecniche Operative del PI vigente e del 2° PI si distinguono:

- carattere normale per le parti che non vengono variate
- ~~-carattere sbarrato per le parti che vengono stralciate~~
- carattere rosso per le nuove parti.

## MODIFICHE ARTICOLI NORME TECNICHE OPERATIVE

### ~~ARTICOLO 75 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE NON SOGGETTI A PEREQUAZIONE (ATN)~~

---

1. Sono parti del territorio già incluse nel precedente PRG tra gli ambiti di espansione insediativa non ancora attuati e/o per i quali non si è concluso alcun iter approvativo.

~~2. Gli ATN non sono soggetti allo strumento della perequazione urbanistica, per un periodo non superiore a cinque anni a partire dall'approvazione del PAT; successivamente a tale data, qualora non sia intervenuta l'approvazione dei relativi PUA ed il PI abbia confermato le previsioni urbanistiche di trasformazione/espansione insediativa, il Comune può applicare la perequazione urbanistica con le modalità dell'articolo 35 delle presenti NTO.~~

~~3. Qualora emergessero incongruenze nei dati relativi agli ambiti del precedente comma, valgono indici, parametri e prescrizioni del precedente PRG.~~

### ARTICOLO 78 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE

---

Le Zone extraurbane agricole ZEA si suddividono in:

- ZEA/A, ovvero parti di territorio all'interno delle quali non è consentita alcuna nuova edificazione, all'interno della fascia di ml 30,00 su ambo i lati dei corridoi ecologici attestati sui torrenti Muson e Lastego, e all'interno della fascia di ml 10,00 su ambo i lati nei restanti corridoi ecologici, nonché nelle aree di tutela delle risorgive, come definite all'articolo 50 delle presenti NTO. Nelle restanti aree sono ammessi gli ampliamenti in continuità (residenziali e di strutture agricolo-produttive derivanti da Piani aziendali) purché con dislocazione dei sedimi che non intacchi la profondità del corridoio; nel caso di preesistenze e solo in funzione dell'attività agricola, è ammessa la nuova edificazione purché quest'ultima non sopravanzi l'esistente verso i corridoi ecologici e sia localizzata ad una distanza massima di ml 50,00 dall'esistente. Resta esclusa ogni altra trasformazione che comporti modifiche morfologiche e ambientali, fatti salvi gli interventi necessari a garantire la salvaguardia idraulica del territorio; **Sono ammessi cambi colturali in assenza di modifiche morfologiche senza intaccare i corridoi ecologici, mantenendo una fascia di rispetto priva di colture dal margine degli stessi;**
- ZEA/B, ovvero parti di territorio definiti di invariante ambientale nel PATI (per la preminente copertura boschiva), all'interno delle quali la nuova edificazione è consentita solo in continuità con l'esistente. Per il trasferimento dai centri abitati delle sole strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, in connessione funzionale con il fondo agricolo, è ammessa l'edificazione ai margini. La progettazione dovrà essere corredata da uno specifico studio di inserimento ambientale e con l'attuazione di interventi di mitigazione. Resta esclusa ogni altra trasformazione che comporti modifiche morfologiche e ambientali. Sono fatti salvi comunque gli interventi di sistemazione agraria, attuati nei boschi di recente formazione, per cambio colturale che necessiti di ridotti movimenti di terreno e rispetti la morfologia dei

luoghi e delle linee di crinale. Sono altresì fatti salvi gli interventi necessari a garantire la salvaguardia idraulica del territorio;

- ZEA/C, ovvero parti di territorio definiti di invariante paesaggistica nel PATI (per gli aspetti morfologici e di integrità territoriale), all'interno delle quali la nuova edificazione è consentita in continuità con l'esistente e in loco. Resta esclusa ogni altra trasformazione che comporti modifiche morfologiche e ambientali. Sono fatti salvi gli interventi di sistemazione agraria per cambio colturale che necessitino di ridotti movimenti di terreno e rispettino la morfologia dei luoghi e delle linee di crinale. Sono altresì fatti salvi gli interventi necessari a garantire la salvaguardia idraulica del territorio;
- ZEA/D, ovvero parti di territorio definiti di invariante produttiva nel PATI, all'interno delle quali la nuova edificazione è consentita solo ai margini degli ambiti, all'interno di una fascia di 200 metri dal confine con le ZEA/B e ZEA/C;
- ZEA/E, ovvero parti di territorio nelle quali l'edificabilità è consentita ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni; non sono consentiti nuovi allevamenti zootecnici intensivi o il loro ampliamento, qualora non specificatamente individuati nelle schede d'ambito delle zone rurali.

All'interno delle ZEA/B, ZEA/C e ZEA/D sono sempre ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali secondo quanto consentito all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni.

Per l'applicazione di quanto definito al presente comma si definiscono:

- edificazione in continuità: interventi edilizi in aderenza dell'esistente che vengono a configurare un organismo edilizio unitario;
- edificazione in loco: gli interventi edilizi realizzabili a una distanza non maggiore di ml 50,00 dall'esistente. Restano comunque esclusi i fabbricati destinati ad allevamento che devono rispettare le distanze previste dalle norme igienico-sanitarie;
- edificazione ai margini: l'edificazione è possibile nella fascia di 200 metri dal perimetro esterno dell'ambito produttivo al fine di preservare l'integrità fondiaria dell'area;
- schede di ambito: elaborati ove sono evidenziati caratteristiche ambientali dell'ambito, intensità dello sfruttamento agricolo, frammentazione fondiaria, obiettivi e indirizzi degli interventi di trasformazione, prescrizioni progettuali.

## **ARTICOLO 85 – AREE PER L'ISTRUZIONE (IS)**

---

1. Queste aree sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica. Connesse agli edifici scolastici sono ammesse attrezzature ricreative, per lo sport e per la cultura.
2. Gli indici saranno definiti con il progetto o da apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello Stato e della Regione che ne regolano l'edificazione. In mancanza del PUA nelle aree dei Padri Oblati e della Congregazione Suore di Maria Bambina è consentito l'ampliamento delle strutture esistenti per un massimo di 500 mc; per la Scuola Professionale di Fonte Alto è consentito l'ampliamento della superficie coperta di 1500 mq **gli interventi edilizi ed urbanistici sono disciplinati dalla Scheda normativa n. 14.**
3. Almeno il 40% della superficie fondiaria deve essere destinato a verde e a parcheggio.
4. In queste aree il verde dovrà essere scelto e dimensionato in funzione delle fasce di età degli alunni. Negli asili-nido, scuole materne o elementari, vanno escluse le specie vegetali provviste di spine o foglie spinose o di parti velenose. Va incrementato l'utilizzo di specie appariscenti nei mesi autunno-invernali e primaverili, per esaltare l'evoluzione della vegetazione nel corso delle stagioni e nell'arco dell'anno scolastico.

## MODIFICHE TABULATI DI SOTTOZONA

Zona Attività	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max- min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
<b>turistico ricettiva n. 1</b>	Variante parziale al PRG n. 18	Variante parziale al PRG n. 18	/	/	Isolata – In linea - Int. coordinato	10,00	15,00	10,00	Variante parziale al PRG n. 18	

### Prescrizioni:

I nuovi interventi edificatori dovranno rispettare le quantità massime edificabili fissate nella ~~Con~~ DGR nr. 716 del 4/3/2005 è approvato l'intervento secondo la specifica progettazione planovolumetrica della variante n. 18 al PRG con una loro distribuzione nell'area legata alle necessità della struttura alberghiera. Relativamente alla sistemazione della zona pertinenziale sono da considerarsi prescrittive le disposizioni esposte nella ~~la~~ proposta progettuale in quanto finalizzate ad effettuare una ~~va~~ finalizzata alla globale riqualificazione formale dell'ambito interessato; per quanto attiene alle aree a servizi e/o per le infrastrutture (area a parcheggio e viabilità di distribuzione interna, ecc.) queste dovranno essere particolarmente curate nella loro realizzazione, in particolare i materiali delle pavimentazioni dovranno essere permeabili per maggiormente armonizzarsi con l'ambito circostante. **Gli interventi sono subordinati a Progettazione Unitaria ed eseguibili anche per stralci.** Il complesso edilizio che si andrà a realizzare è strettamente legato all'attività alberghiera-ricettiva pertanto inscindibile; si dovrà procedere alla stipula di apposita convenzione per il rispetto delle disposte prescrizioni. Dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli enti interessati sulla progettazione definitiva.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max- min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
<b>TRQ/40</b>	Vedi scheda normativa									

### Prescrizioni:

1) Vedi scheda normativa.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max- min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
<b>TRQ/34b TRQ/35b TRQ/36b</b>	/	7,50	3-1	30%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

### Prescrizioni:

- 1) I fabbricati dovranno distare almeno ml 10,00 da Via Castellana;
- 2) I fabbricati dovranno distare almeno ml 20,00 dal torrente Lastego; tale fascia dovrà essere opportunamente equipaggiata a verde con le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 3) All'interno dell'UMI/9 lungo Via Castellana è consentito l'ampliamento volumetrico fino ad un massimo di mc 600 oltre l'esistente.
- 4) nell'UMI/ del TRQ/35/2b l'ampliamento di mc 400 è finalizzato alla realizzazione dell'ambulatorio veterinario.
- 5) Nel TRQ/36b sono vietate nuove costruzioni parzialmente o totalmente interrate; in tal caso i volumi accessori fino ad un massimo di mc 100 non concorrono al volume ammissibile.
- 6) Nel TRQ/35/2b all'interno dell'UMI/46 lungo Via Castellana l'edificazione nel lotto libero di tipo D è condizionata alla cessione a titolo gratuito di un'area di superficie non inferiore a mq 500 per realizzazione del parcheggio pubblico.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	De (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ASA/3	PUA vigente									

**Prescrizioni:**

- 1) La volumetria complessiva edificabile andrà calcolata sulla base della superficie territoriale al netto dell'area a parcheggio individuata nella cartografia di PI.
- 2) L'indicazione della piazza pedonale va rispettata dimensionalmente, mentre variazioni possono essere proposte per quanto riguarda la localizzazione e la morfologia di questo spazio; parte della piazza potrà essere utilizzata a parcheggio.
- 3) La progettazione dovrà tendere a valorizzare la piazza come luogo pubblico attestandovi direttamente le strutture commerciali che potranno essere edificate sul limite della stessa anche con la realizzazione di spazi porticati.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ATR/4	Vedi scheda normativa									

**Prescrizioni:**

- 1) Vedi scheda normativa.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ATN/3 ASA/5/6	0,80	6,50	2-4	35%	Uni-bifamiliare- Consequente all'antico PUA vigente	7,00	10,00	5,00	ART. 19 NTO	

**Prescrizioni:**

- 1) La progettazione dell'area dovrà provvedere alla realizzazione di piazza di almeno 600 mq., laddove ritenuto urbanisticamente più corretto, favorendo prioritariamente gli ambiti in grado di esaltare le peculiarità ambientali del sito e/o dare continuità all'assetto urbanistico dell'ambito TPC/3.
- 2) Il progetto del verde dovrà porre attenzione all'equipaggiamento vegetazionale lungo il corso d'acqua ai fini della valorizzazione ambientale ed ecologica, secondo quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 3) Va realizzato il percorso ciclabile a collegamento tra Via Belli e l'ambito TPC/3.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ATN/6 ASA/7	∕	7,50	2-4	∕	Consequente all'antico PUA vigente	5,00	10,00	5,00	ART. 19 NTO	

**Prescrizioni:**

- 1) La nuova edificazione all'interno del PUA è ammessa nella quantità di mc 5.050, nonché il recupero volumetrico di mc 3.125 del fabbricato esistente con grado di protezione 6.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
<b>ATR/2</b> <b>ASA/8</b>	Vedi scheda normativa <b>PUA vigente</b>									

**Prescrizioni:**

1) Vedi scheda normativa **PUA vigente**.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
<b>ATU/4</b> <b>ATU/5</b>	/	9,50	3-1	50%	Isolata - In linea - Interven. coord.	5,00	10,00	5,00	Art. 19 NTO	Art. 19 NTO

**Prescrizioni:**

1) Questi ambiti sono destinati alla trasformazione in destinazioni residenziali, direzionali, commerciali e per servizi previo accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/2004.

2) Nelle more di attuazione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/2004, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza cambio delle destinazioni d'uso esistenti. Sono sempre consentiti interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di sicurezza e salubrità degli ambienti di lavoro.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
<b>ATN/7</b>	3,00	9,50	3-1	50%	Intervento coordinato	7,00	10,00	5,00	ART. 19 NTO	

**Prescrizioni:**

1) Sono consentite le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale fino ad un massimo del 50% del volume ammissibile.

2) I fabbricati dovranno distare almeno ml. 10,00 da Via Montegrappa.

3) La Piazza Pedonale potrà essere localizzata laddove ritenuto urbanisticamente più corretto ma dovrà essere collegata anche visivamente con il percorso pedonale indicato nelle tavole di PI.