

COMUNE DI FONTE
Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

B

1

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI

QUARTA VARIANTE

Repertorio schede normative



Il Sindaco:
Massimo Tondi

Il Segretario Comunale:
dott.ssa Antonella Bergamin

Il progettista:
Roberto Sartor - architetto

Il Responsabile Ufficio Urbanistico:
Giuseppe Griggin

DATA Ottobre 2014

PREMESSA

Le seguenti Schede Normative sono state elaborate con l'intento di fornire indirizzi e prescrizioni, relativamente a specifici ambiti territoriali, per i quali il PI prevede trasformazioni significative e/o strategiche in attuazione del PATI; in questo contesto esse definiscono in modo puntuale le finalità e gli obiettivi ai quali le progettazioni edilizie ed urbanistiche dovranno attenersi.

L'elaborazione degli indirizzi e delle prescrizioni è suddivisa secondo i seguenti Sistemi: Insediativo, Ambientale, Servizi ed Infrastrutture.

Le Schede Normative contengono dati, parametri e indicazioni relativi agli interventi edilizi ed urbanistici:

1) Superfici

- Superficie territoriale (St)
- Aree a standard
- Area minima di verde ecologico (Ve)
- Aree di macchia arborea all'interno della Ve.

Nelle aree soggette a perequazione ai sensi degli articoli 25 e 26 delle NTO si definiscono:

- Aree a standard di cessione (Sp)
- Aree a standard primari edificazione privata.

Le aree verdi con funzione ecologica (Ve) possono essere indistintamente pubbliche (standard) o private (verde privato, giardini, parchi, aree scoperte, ecc.).

Le superficie territoriale (St) è indicativa e sarà definita sulla base del rilievo strumentale.

2) Parametri urbanistici

- Modo di intervento
- Volumetria ammissibile/Superficie coperta ammissibile di edificazione privata
- Quota minima destinazioni residenziali
- Quota minima destinazioni direzionali/commerciali/ricettive/per servizi
- Quota destinazioni flessibili
- Altezza massima fabbricati
- Numero massimo dei piani
- Distanza minima dalle strade
- Distanza minima tra fabbricati e dai confini
- Tipologia edilizia.

Nelle aree soggette a perequazione ai sensi degli articoli 25 e 26 delle NTO si definisce l'indice perequato (Ip) e/o forme perequative alternative.

3) Indicazioni progettuali

- Indirizzi ed obiettivi
- Prescrizioni.

In taluni casi le Schede Normative contengono degli estratti planimetrici che illustrano le previsioni di PI relativamente ad alcuni ambiti ritenuti significativi nelle strategie di Piano.

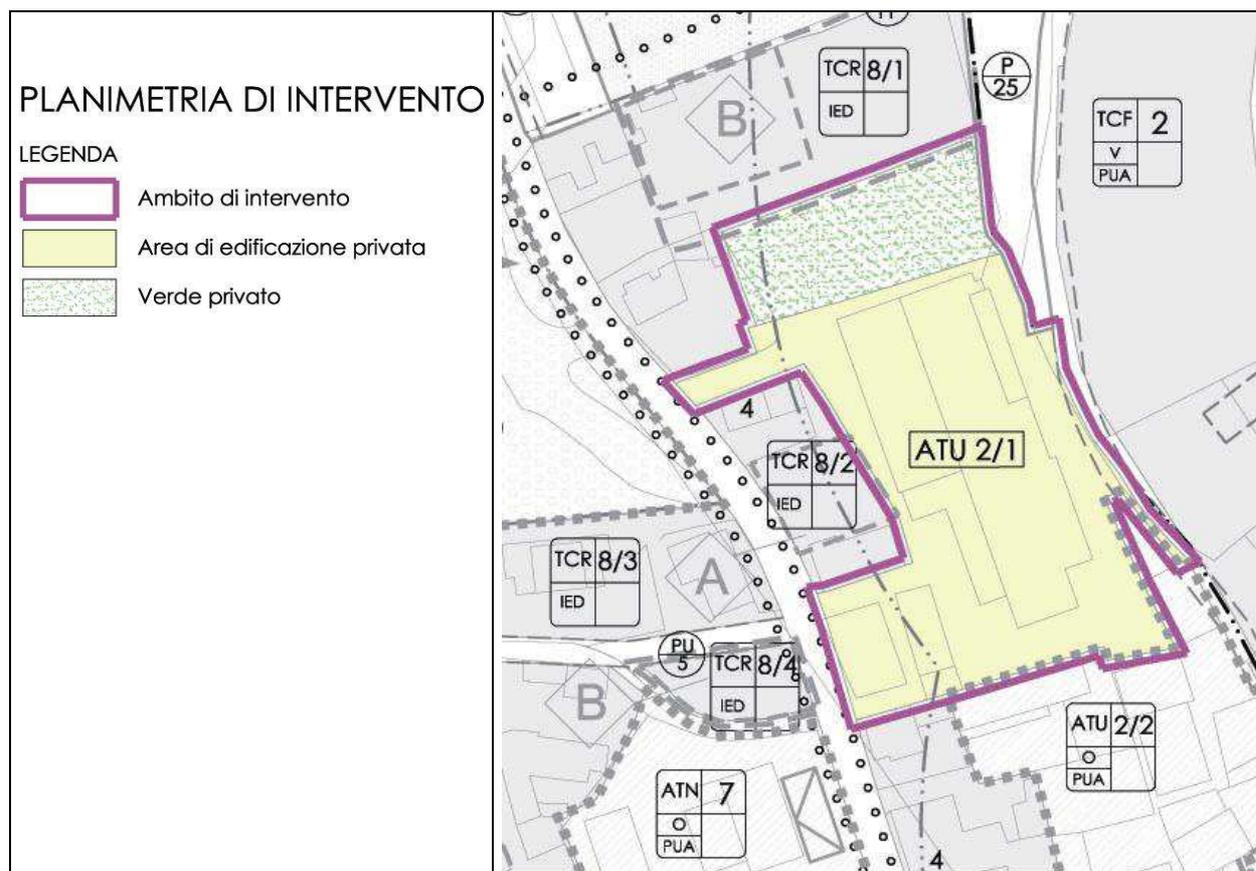
SCHEDA 1 - ATU/2.1 – ONE' VIA MONTEGRAPPA

Superfici

Superficie territoriale (St)	mq
Aree a standard primari edificazione privata	artt. 19 e 21 NTO
Area minima di verde ecologico (Ve)	30 %
Aree di macchia arborea all'interno della Ve	min. 30 %

Parametri urbanistici

Modo di intervento	PUA
Volumetria massima ammissibile	mc 22.000
Destinazioni d'uso	art. 71 NTO
Quota minima destinazioni residenziali	50 %
Quota minima destinazioni direzionali/commerciali/ricreative/ricettive	10 %
Quota destinazioni flessibili	40 %
Altezza massima fabbricati	ml 12,00
Numero massimo dei piani fuori terra	4
Distanza minima dalle strade	ml 7,00 e ml 10,00 dalle provinciali
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	artt. 11 e 12 NTO
Tipologia edilizia	conseguente antica



Indicazioni progettuali

Indirizzi ed obiettivi

Sistema insediativo:

- definizione di una nuova centralità urbana;
- qualificazione degli spazi di interesse pubblico, anche attraverso zone pedonali e funzioni di interesse generale.
- recupero urbanistico dell'area anche attraverso mix di funzioni;
- trasferimento e rilocalizzazione degli insediamenti produttivi.

Sistema ambientale:

- recupero e riqualificazione ambientale dell'area;
- riqualificazione ambientale dell'area;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- previsione di viabilità ciclopedonale e parcheggi pubblici.

Prescrizioni

Sistema insediativo:

- la modifica del perimetro dello strumento attuativo così come previsto all'articolo 22 delle NTO, dovrà in ogni caso garantire la realizzazione della viabilità di progetto e degli standard previsti dal PI;
- l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici è condizionata alla bonifica dell'area; quest'ultima operazione non potrà comportare lo stoccaggio in sito di materiali o terreni di bonifica che dovranno essere allontanati in idonee discariche;
- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, con funzione di incontro e scambio sociale; in tal senso va prevista una piazza pedonale pubblica o di uso pubblico quali centro aggregativo dell'intero comparto;
- particolare attenzione andrà posta alla definizione delle soluzioni architettoniche, alla scelta dei materiali e delle colorazioni al fine di armonizzare gli interventi con il contesto circostante ed in particolare con villa Nervo e a quanto rimasto degli edifici del prima metà del secolo scorso;
- nella progettazione di: edifici, spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- i nuovi interventi edificatori non potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza.

Sistema ambientale:

- vanno attuati interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente;
- la viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale;
- la superficie a verde ecologico va realizzata su suolo naturale permeabile;
- gli spazi pavimentati dovranno essere realizzati in modo da consentire un facile assorbimento delle acque meteoriche;
- nella progettazione del verde e degli spazi pubblici in generale si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- a garanzia della piena esecuzione dei nuovi impianti, sistemazione e riqualificazione del verde così come indicati nella presente scheda di sottozona, il Comune di Fonte potrà richiedere in sede di Convenzione alla ditta lottizzante idonea cauzione a garanzia.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- la struttura viaria dovrà favorire nella sua articolazione la formazione di spazi pedonali;
- va realizzato un razionale innesto da Via Montegrappa;
- le acque reflue dovranno essere allacciate alla pubblica fognatura o, in assenza, dovranno essere trattate mediante impianto di depurazione e pretrattamento; lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato a norma di Legge dall'Ente competente;
- nella progettazione della viabilità e dei parcheggi si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica previste dalle Norme Tecniche Operative del PI.

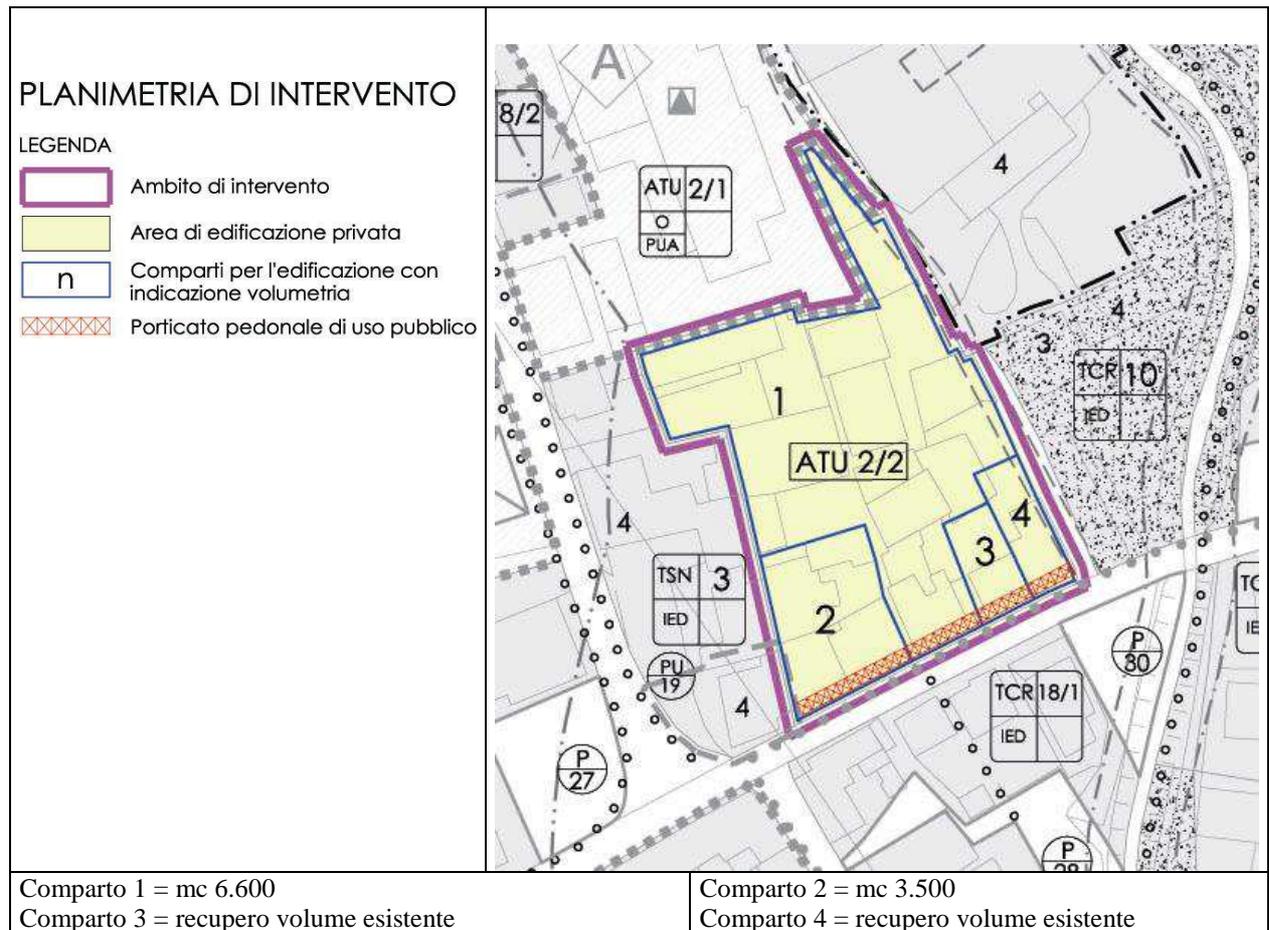
SCHEMA 2 - ATU/2.2 – ONE' VIA ASOLANA

Superfici

Superficie territoriale (St)	mq
Aree a standard primari edificazione privata	artt. 19 e 21 NTO
Area minima di verde ecologico (Ve)	25 %
Aree di macchia arborea all'interno della Ve	min. 30 %

Parametri urbanistici

Modo di intervento	PUA Comparti 1-2 PU Comparti 3-4
Volumetria massima ammissibile	Secondo Comparti
Destinazioni d'uso	art. 71 NTO
Quota minima destinazioni residenziali	50 %
Quota minima destinazioni direzionali/commerciali/ricreative/ricettive	/ %
Quota destinazioni flessibili	50 %
Altezza massima fabbricati	ml 10,50-esistente
Numero massimo dei piani fuori terra	3
Distanza minima dalle strade	ml 7,00
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	artt. 11 e 12 NTO
Tipologia edilizia	conseguente antica



Indicazioni progettuali

Indirizzi ed obiettivi

Sistema insediativo:

- recupero urbanistico dell'area anche attraverso mix di funzioni;
- trasferimento e rilocalizzazione degli insediamenti produttivi.

Sistema ambientale:

- riqualificazione ambientale dell'area;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- previsione di viabilità ciclopedonale e parcheggi pubblici.

Prescrizioni

Sistema insediativo:

- la modifica del perimetro dello strumento attuativo così come previsto all'articolo 22 delle NTO, dovrà in ogni caso garantire la realizzazione della viabilità di progetto e degli standard previsti dal PI;
- l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici è condizionata alla bonifica dell'area; quest'ultima operazione non potrà comportare lo stoccaggio in sito di materiali o terreni di bonifica che dovranno essere allontanati in idonee discariche;
- l'unità minima dell'intervento è quella del singolo Comparto; sono sempre ammessi consorzi volontari di più Comparti;
- nei Comparti 2, 3 e 4 è possibile attestare l'edificazioni sul sedime dei fabbricati esistenti in deroga alle distanze da fabbricati, strade e confini;
- lungo Via Asolana è obbligatorio il ricavo al piano terra di un porticato di profondità non inferiore a ml 2,00 di uso pubblico laddove il sedime edificato prospetta sulla suddetta strada; il recupero di questa volumetria è sempre possibile nel fondo di pertinenza;
- va favorita la realizzazione di spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico con funzione di incontro e scambio sociale;
- particolare attenzione andrà posta alla definizione delle soluzioni architettoniche, alla scelta dei materiali e delle colorazioni al fine di armonizzare gli interventi con il contesto circostante ed in particolare con villa Nervo e a quanto rimasto degli edifici del prima metà del secolo scorso;
- nella progettazione di: edifici, spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

- vanno attuati interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente;
- la viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale;
- la superficie a verde ecologico va realizzata su suolo naturale permeabile;
- gli spazi pavimentati dovranno essere realizzati in modo da consentire un facile assorbimento delle acque meteoriche;
- nella progettazione del verde e degli spazi pubblici in generale si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- a garanzia della piena esecuzione dei nuovi impianti, sistemazione e riqualificazione del verde così come indicati nella presente scheda di sottozona, il Comune di Fonte potrà richiedere in sede di Convenzione alla ditta lottizzante idonea cauzione a garanzia.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- la struttura viaria dovrà favorire nella sua articolazione la formazione di spazi pedonali;
- va realizzato un razionale innesto da Via Montegrappa;
- le acque reflue dovranno essere allacciate alla pubblica fognatura o, in assenza, dovranno essere trattate mediante impianto di depurazione e pretrattamento; lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato a norma di Legge dall'Ente competente;
- nella progettazione della viabilità e dei parcheggi si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica previste dalle Norme Tecniche Operative del PI.

SCHEDA 3 - ATU/3 – ONE' VIA ROMA

Superfici

Superficie territoriale (St)	mq 7.467
Aree di cessione (Sp)	art. 25 NTO
Aree a standard primari edificazione privata	artt. 19 e 21 NTO
Area minima di verde ecologico (Ve)	30 %
Aree di macchia arborea all'interno della Ve	min. 40 %

Parametri urbanistici

Modo di intervento	PUA
Volumetria massima ammissibile	mc 4.870
Destinazioni d'uso	art. 71 NTO
Quota minima destinazioni residenziali	50 %
Quota minima destinazioni direzionali/commerciali/ricreative/ricettive	%
Quota destinazioni flessibili	50 %
Altezza massima fabbricati	ml 7,50
Numero massimo dei piani fuori terra	3
Distanza minima dalle strade	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	artt. 11 e 12 NTO
Tipologia edilizia	mono-bifamiliari- schiera max. 3 unità

Indicazioni progettuali

Indirizzi ed obiettivi

Sistema insediativo:

- recupero urbanistico dell'area anche attraverso mix di funzioni;
- trasferimento e rilocalizzazione degli insediamenti produttivi.

Sistema ambientale:

- riqualificazione ambientale dell'area;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- previsione di viabilità ciclopedonale e parcheggi pubblici.

Prescrizioni

Sistema insediativo:

- la modifica del perimetro dello strumento attuativo così come previsto all'articolo 22 delle NTO, dovrà in ogni caso garantire la realizzazione della viabilità di progetto e degli standard previsti dal PI;
- può essere consentito il recupero volumetrico all'interno dell'area ATU/3, fino ad un massimo di mc 500, di capacità edificatorie dai lotti finitimi, qualora il trasferimento della cubatura da questi ultimi, sia finalizzata ad una loro migliore organizzazione urbanistica e/o integrazione ambientale e paesaggistica;
- l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici è condizionata alla bonifica dell'area; quest'ultima operazione non potrà comportare lo stoccaggio in sito di materiali o terreni di bonifica che dovranno essere allontanati in idonee discariche;
- la progettazione degli edifici dovrà favorire la visuale paesaggistica verso l'ambito collinare a nord;
- nella progettazione di: edifici, spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

- vanno attuati interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente;
- la viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale;
- la superficie a verde ecologico va realizzata su suolo naturale permeabile;
- gli spazi pavimentati dovranno essere realizzati in modo da consentire un facile assorbimento delle acque meteoriche;
- vanno previste soluzioni idonee di integrazione e mitigazione verde verso l'area collinare;
- nella progettazione del verde e degli spazi pubblici in generale si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- a garanzia della piena esecuzione dei nuovi impianti, sistemazione e riqualificazione del verde così come indicati nella presente scheda di sottozona, il Comune di Fonte potrà richiedere in sede di Convenzione alla ditta lottizzante idonea cauzione a garanzia.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- va potenziata e adeguata Via Valli mediante ampliamento della viabilità e realizzazione di un percorso ciclopedonale prevedendo uno spazio verde di protezione e separazione con le caratteristiche previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- in sede di PUA sia valutata l'opportunità di proseguire Via Valli verso ovest in contiguità con la vicinale esistente posta a nord dell'ATU/3;
- le acque reflue dovranno essere allacciate alla pubblica fognatura o, in assenza, dovranno essere trattate mediante impianto di depurazione e pretrattamento; lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato a norma di Legge dall'Ente competente;
- nella progettazione della viabilità e dei parcheggi si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica previste dalle Norme Tecniche Operative del PI.

SCHEDA 4 - TSN2/4 – ONE' VIA ROMA

Superfici

Superficie territoriale (St)	mq 3.562
Aree a standard primari edificazione privata	artt. 19 e 21 NTO
Area minima di verde ecologico (Ve)	% 15%
Aree di macchia arborea all'interno della Ve	min. 40 %

Parametri urbanistici

Modo di intervento	PUA
Volumetria massima ammissibile	mc 10.700
Destinazioni d'uso	art. 71 NTO
Quota minima destinazioni residenziali	50 %
Quota minima destinazioni direzionali/commerciali/ricreative/ricettive	/ %
Quota destinazioni flessibili	50 %
Altezza massima fabbricati	ml 12,00-esistente
Numero massimo dei piani fuori terra	4
Distanza minima dalle strade	/
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	artt. 11 e 12 NTO
Tipologia edilizia	conseguente antica



Indicazioni progettuali

Indirizzi ed obiettivi

Sistema insediativo:

- recupero urbanistico dell'area anche attraverso mix di funzioni;
- possibile mantenimento di parti degli edifici storici.

Sistema ambientale:

- riqualificazione ambientale dell'area;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- potenziamento di viabilità pedonale e parcheggi pubblici.

Prescrizioni

Sistema insediativo:

- la modifica del perimetro dello strumento attuativo così come previsto all'articolo 22 delle NTO, dovrà in ogni caso garantire la realizzazione della viabilità di progetto e degli standard previsti dal PI;
- in assenza di PUA è ammessa l'attuazione degli interventi ammessi nella presente scheda per singolo Comparto, purchè in presenza di un Piano Guida esteso sull'intera area TSN/2/4 approvato dalla Giunta Comunale; la perimetrazione dei Comparti potrà essere variata senza costituire variante al PI;
- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, con funzione di incontro e scambio sociale; in tal senso va prevista una piazza pedonale pubblica o di uso pubblico quali centro aggregativo dell'intero comparto;
- nei fabbricati lungo Via Roma e Via Castellana è obbligatorio il ricavo al piano terra di un porticato di profondità non inferiore a ml 2,00 di uso pubblico laddove il sedime edificato prospetta sulla suddetta strada; il recupero di questa volumetria è sempre possibile nel fondo di pertinenza;
- gli interventi relativi alla sistemazione e potenziamento della viabilità esistente ed in particolare del nodo viario formato dalle S.P. n. 348 e n. 20 potranno comportare demolizioni e ricostruzioni dei fabbricati esistenti;
- particolare attenzione andrà posta alla definizione delle soluzioni architettoniche, alla scelta dei materiali e delle colorazioni al fine di armonizzare gli interventi con il contesto circostante;
- nella progettazione di: edifici, spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

- la superficie a verde ecologico va realizzata su suolo naturale permeabile;
- obbligo di impianto di strutture a verde secondo quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- a garanzia della piena esecuzione dei nuovi impianti, sistemazione e riqualificazione del verde così come indicati nella presente scheda di sottozona, il Comune di Fonte potrà richiedere in sede di Convenzione alla ditta lottizzante idonea cauzione a garanzia.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- gli interventi relativi dovranno favorire la sistemazione del nodo viario formato dalle S.P. n. 348 e n. 20, nonché al potenziamento di Via Fabia;
- la struttura viaria dovrà favorire nella sua articolazione la formazione di spazi pedonali;
- le acque reflue dovranno essere allacciate alla pubblica fognatura o, in assenza, dovranno essere trattate mediante impianto di depurazione e pretrattamento; lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato a norma di Legge dall'Ente competente;
- nella progettazione della viabilità e dei parcheggi si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica previste dalle Norme Tecniche Operative del PI.

SCHEDA 6 - ATR/2 – ONE'VIA ROMA- SCHEDA VARIATA

Superfici

Superficie territoriale (St)	mq 7.397
Perequazione urbanistica	art. 25 NTO
Aree a standard primari edificazione privata	artt. 19 e 21 NTO

Parametri urbanistici

Modo di intervento	PUA
Volumetria massima ammissibile	mc 15.815 * art. 72-18 punto 2 lettera b7 NTO
Altezza massima fabbricati	ml 10,50
Numero massimo dei piani fuori terra	2
Distanza minima dalle strade	ml 5,00-ml 20,00 da via Roma
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	artt. 11 e 12 NTO
Tipologia edilizia	intervento coordinato

* *al netto dei volumi relativi ai servizi tecnici*



Indicazioni progettuali

Indirizzi ed obiettivi

Sistema insediativo:

- attuare il completamento urbanistico di aree interstiziali.

Sistema ambientale:

- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- garantire la realizzazione della rete ecologica;

Sistema servizi ed infrastrutture:

- corretta organizzazione dell'accessibilità
- potenziamento della viabilità ciclopedonale.

Prescrizioni

Sistema insediativo:

- la modifica del perimetro dello strumento attuativo così come previsto all'articolo 22 delle NTO, dovrà in ogni caso garantire la realizzazione della viabilità di progetto e degli standard previsti dal PI;
- sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'articolo 63 72 delle NTO;
- è consentita la realizzazione di interrati, di seminterrati solo per parcheggi pubblici o di uso pubblico e per servizi tecnici;
- nella progettazione di: edifici, spazi pubblici o di uso pubblico, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

- la viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale;
- va garantito il corridoio ecologico lungo il corso sul corso d'acqua sul lato ovest dell'area;
- obbligo di impianto di strutture a verde secondo quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema servizi ed infrastrutture:

- l'accessibilità all'insediamento dovrà avvenire da Via Roma e da via Gaidola; la realizzazione di questa viabilità è da intendersi opera di urbanizzazione primaria;
- i parcheggi e le sistemazioni esterne che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate nella fascia di rispetto stradale;
- le acque reflue dovranno essere allacciate alla pubblica fognatura o, in assenza, dovranno essere trattate mediante impianto di depurazione e pretrattamento; lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato a norma di Legge dall'Ente competente;
- nella progettazione della viabilità e dei parcheggi si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica previste dalle Norme Tecniche Operative del PI.

SCHEDA 7 - ARV/1 – ONE' VIA S. PIO X – VIA S. MARGHERITA

Superfici

Superficie territoriale (St)	mq 5.345
Aree di cessione (Sp)	mq 3.088 (58% St)
Area minima di verde ecologico (Ve)	25%
Aree di macchia arborea all'interno della Ve	min. 40%

Parametri urbanistici

Modo di intervento	IED
Indice perequato (Ip)	0,10 (mq/mq St)
Volumetria massima ammissibile	mc 1.600
Destinazioni d'uso	art. 75 NTO
Altezza massima fabbricati	ml 7,00
Numero massimo dei piani fuori terra	2
Distanza minima dalle strade	ml 7,00
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	artt. 11 e 12 NTO
Tipologia edilizia	mono e bifamiliare



Indicazioni progettuali

Indirizzi ed obiettivi

Sistema insediativo:

- riqualificazione e valorizzazione dell'area anche con mix funzionale;
- corretto inserimento ambientale della nuova edificazione.

Sistema ambientale:

- recupero e riqualificazione ambientale dell'area;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde con sviluppo della connettività nel sistema a rete.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- potenziamento di viabilità e parcheggi pubblici;
- inserimento di servizi di tipo ricreativo e/o ricettivo.

Prescrizioni

Sistema insediativo:

- ai fini dell'edificabilità e dell'organizzazione funzionale dell'area vale quanto sottoscritto con l'accordo ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004;
- l'area di cessione Sp è finalizzata al potenziamento delle attrezzature e servizi di interesse generale; in tale contesto il Comune potrà prevedere l'utilizzo dell'area per interventi di compensazione urbanistica e di credito edilizio qualora finalizzati alla realizzazione di interventi di interesse generale;
- i nuovi edifici residenziali dovranno presentare tipologie mono e bifamiliari con due piani fuori terra;
- non è consentita la realizzazione di interrati o seminterrati;
- nella progettazione di: edifici, spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

- la viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale;
- la superficie a verde ecologico va realizzata su suolo naturale permeabile;
- obbligo di impianto di strutture a verde secondo quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- a garanzia della piena esecuzione dei nuovi impianti, sistemazione e riqualificazione del verde così come indicati nella presente scheda, il Comune di Fonte potrà richiedere in sede di Convenzione alla ditta lottizzante idonea cauzione a garanzia.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- la struttura viaria dovrà favorire nella sua articolazione la formazione di spazi pedonali;
- le acque reflue dovranno essere allacciate alla pubblica fognatura o, in assenza, dovranno essere trattate mediante impianto di depurazione e pretrattamento; lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato a norma di Legge dall'Ente competente;
- nella progettazione della viabilità e dei parcheggi si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica previste dalle Norme Tecniche Operative del PI.

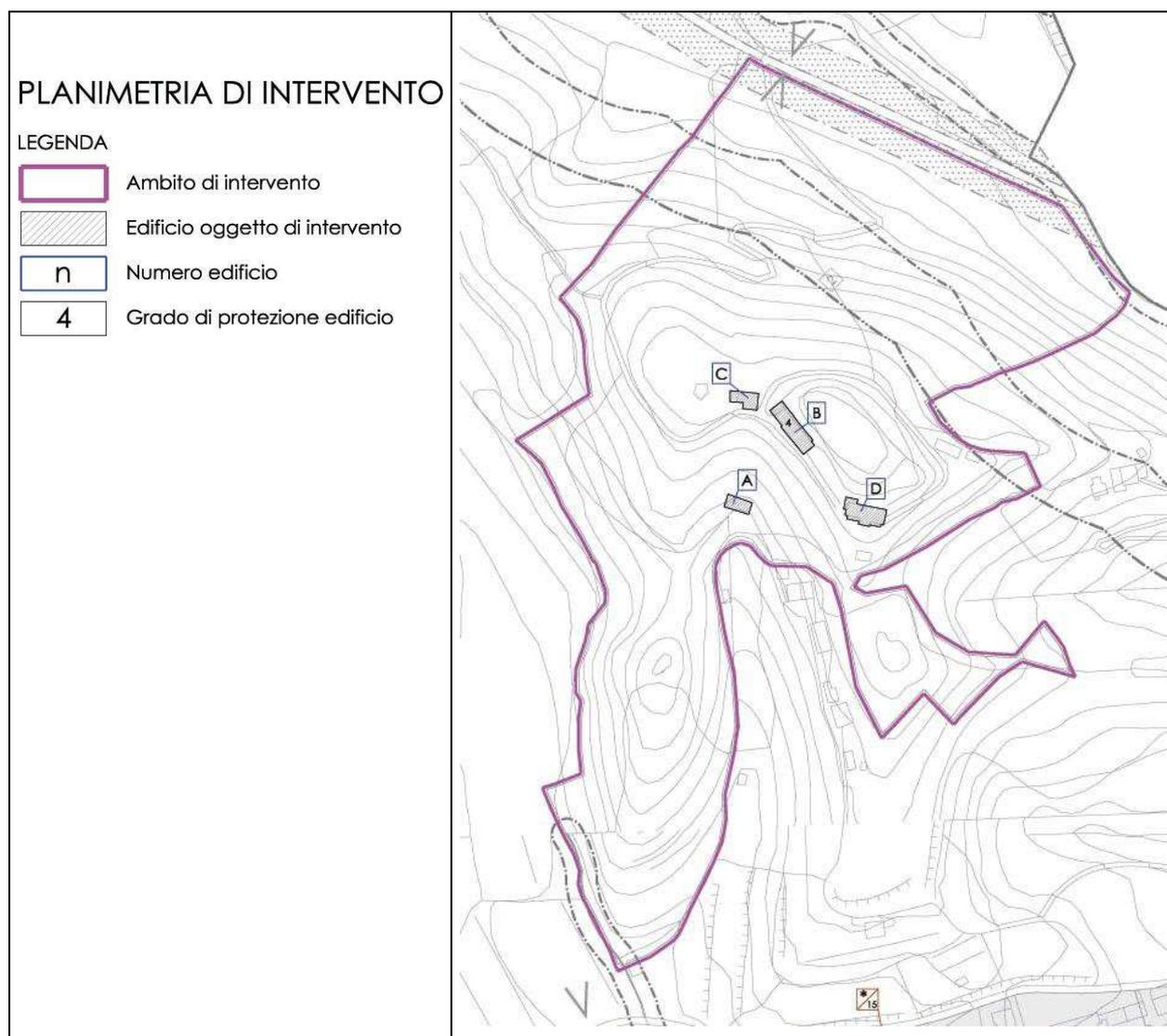
SCHEDA 8 – ATTIVITA' TURISTICA 2 – FONTE ALTO

Superfici

Superficie territoriale (St)	mq 108.778
Aree a standard primari edificazione privata	artt. 20 e 22 NTO

Parametri urbanistici

Modo di intervento Nuova volumetria massima ammissibile Destinazioni d'uso	PU mc 1.000 attività ricettive, ristorazione, ricreative, sportive e per il tempo libero esistente - ml 6,50 nuova edificazione 2
Altezza massima fabbricati	ml 7,00
Numero massimo dei piani fuori terra	artt. 11 e 12 NTO
Distanza minima dalle strade	conseguente antica
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	
Tipologia edilizia	



Indicazioni progettuali

Indirizzi ed obiettivi

Sistema insediativo:

- riordino e recupero dell'edificazione esistente;
- corretto inserimento ambientale della nuova edificazione.

Sistema ambientale:

- recupero e riqualificazione ambientale dell'area;
- mantenimento e potenziamento del verde con sviluppo della connettività nel sistema a rete;
- valorizzazione degli elementi naturali presenti.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- miglioramento della viabilità;
- inserimento di servizi di tipo ricreativo e/o ricettivo.

Prescrizioni

Sistema insediativo:

- è consentito il recupero degli edifici A, B e D con cambio d'uso secondo le destinazioni previste nella presente scheda, anche attraverso interventi di ristrutturazione e nuove suddivisioni interne;
- la nuova volumetria dovrà essere realizzata preferibilmente in ampliamento del fabbricato C;
- i nuovi volumi dovranno presentare due piani fuori terra ed essere caratterizzati ad una forte integrazione ambientale e paesaggistica;
- nella progettazione di: edifici, spazi pubblici o di uso pubblico, elementi di arredo e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

- si dovrà rispettare quanto previsto nella scheda ambiti agricoli n. 5, per quanto concerne gli interventi di tutela e riqualificazione;
- a garanzia della piena esecuzione dei nuovi impianti, sistemazione e riqualificazione del verde così come indicati nella presente scheda, il Comune di Fonte potrà richiedere in sede di Convenzione alla ditta lottizzante idonea cauzione a garanzia.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- nella progettazione della viabilità e dei parcheggi si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica previste dalle Norme Tecniche Operative del PI.

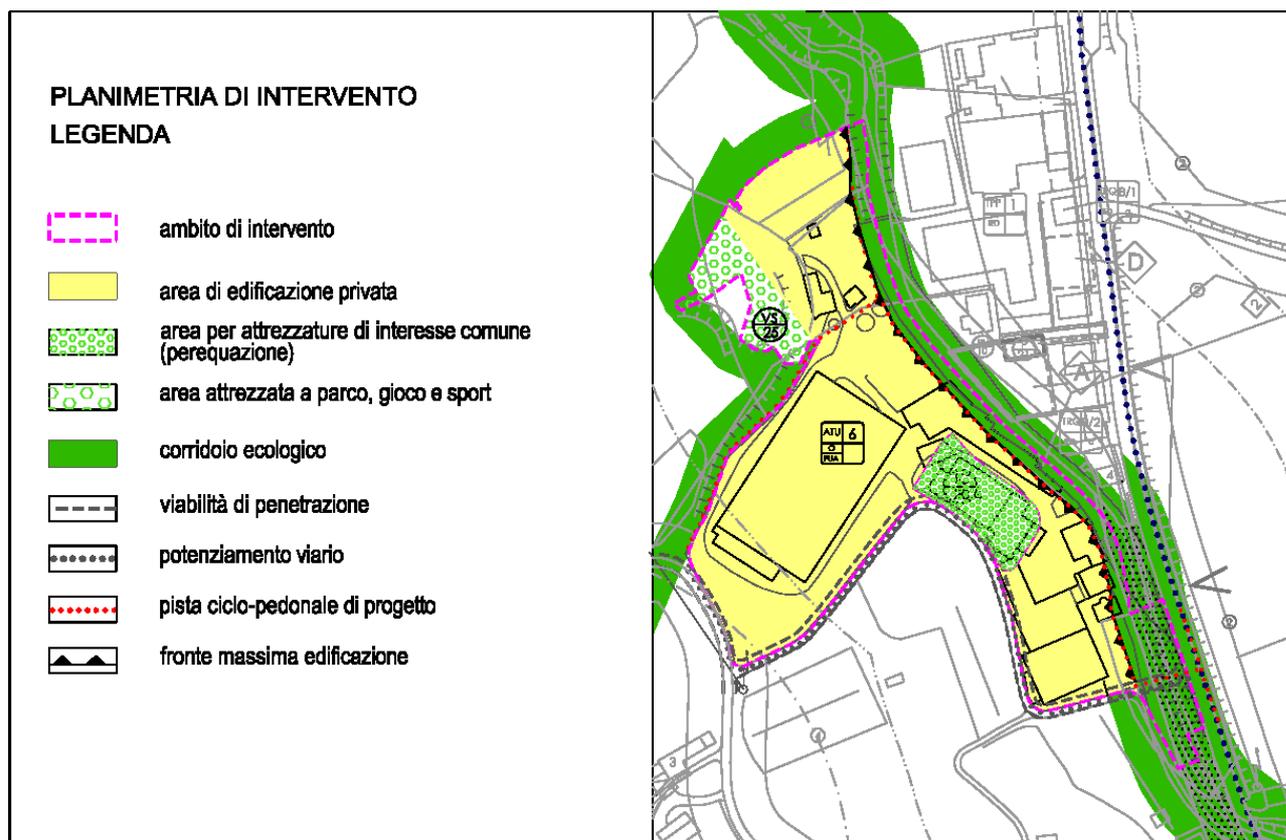
SCHEDA 9 - ATU/6 - LATERALE OVEST VIA MONTE GRAPPA

Superfici

Superficie territoriale (St)	mq 40.913
Aree a standard primari edificazione privata	art. 19 e 21 NTO
Area minima di verde ecologico (Ve)	20 %
Aree di macchia arborea all'interno della Ve	min. 20%

Parametri urbanistici

Modo di intervento	PUA previo accordo Art. 6 L.R. 11/2004
Volumetria massima ammissibile	mc 30.000
Destinazioni d'uso	art. 71 N.T.O.
Altezza massima fabbricati	ml 7,50
Numero massimo dei piani fuori terra	2 più mansarda
Distanza minima dalle strade	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	artt. 11 e 12 NTO
Tipologia edilizia	uni-bi familiari – schiera massimo 4 u.a.



Indicazioni progettuali

Indirizzi ed obiettivi

Sistema insediativo:

- definizione di una nuova centralità urbana;

- qualificazione degli spazi di interesse pubblico, anche attraverso zone pedonali e funzioni di interesse generale;
- recupero urbanistico dell'area mediante interventi di sostituzione edilizia;
- trasferimento e rilocalizzazione degli insediamenti produttivi;
- tutela e conservazione degli edifici di interesse storico ed architettonico dell'archeologia industriale.

Sistema ambientale:

- recupero e riqualificazione ambientale dell'area;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde e realizzazione di connessioni verdi anche tramite viale alberati.

Sistema servizi ed infrastrutture :

- previsione di viabilità ciclopedonale e parcheggi pubblici;
- potenziamento e miglioramento dell'accessibilità;
- integrazione del percorso ciclo-pedonale finalizzato a facilitare il raggiungimento dell'area dei resti del Castello "San Nicolò" in attuazione a quanto previsto dall'art. 45 punto 4 delle N.T.O..

Prescrizioni

Sistema insediativo:

- la modifica del perimetro dello strumento attuativo così come previsto all'articolo 22 delle NTO, dovrà in ogni caso garantire la realizzazione della viabilità di progetto e degli standard previsti dal PI;
- l'esecuzione degli interventi dovrà in ogni caso essere subordinata a specifica relazione attestante lo stato di contaminazione esistente e ad approvazione del relativo progetto di bonifica sulla scorta delle vigenti disposizioni in materia;
- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, con funzione di incontro e scambio sociale;
- particolare attenzione andrà posta alla definizione delle soluzioni architettoniche, alla scelta dei materiali e delle colorazioni al fine di armonizzare gli interventi con il contesto;
- nella progettazione di: edifici, spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- i nuovi interventi edificatori non potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza.

Sistema ambientale:

- vanno attuati gli eventuali interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente sulla scorta della relazione di cui al paragrafo precedente;
- la viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale;
- la superficie a verde ecologico va realizzata su suolo naturale permeabile;
- gli spazi pavimentati dovranno essere realizzati in modo da consentire un facile assorbimento delle acque meteoriche;
- nella progettazione del verde e degli spazi pubblici in generale si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

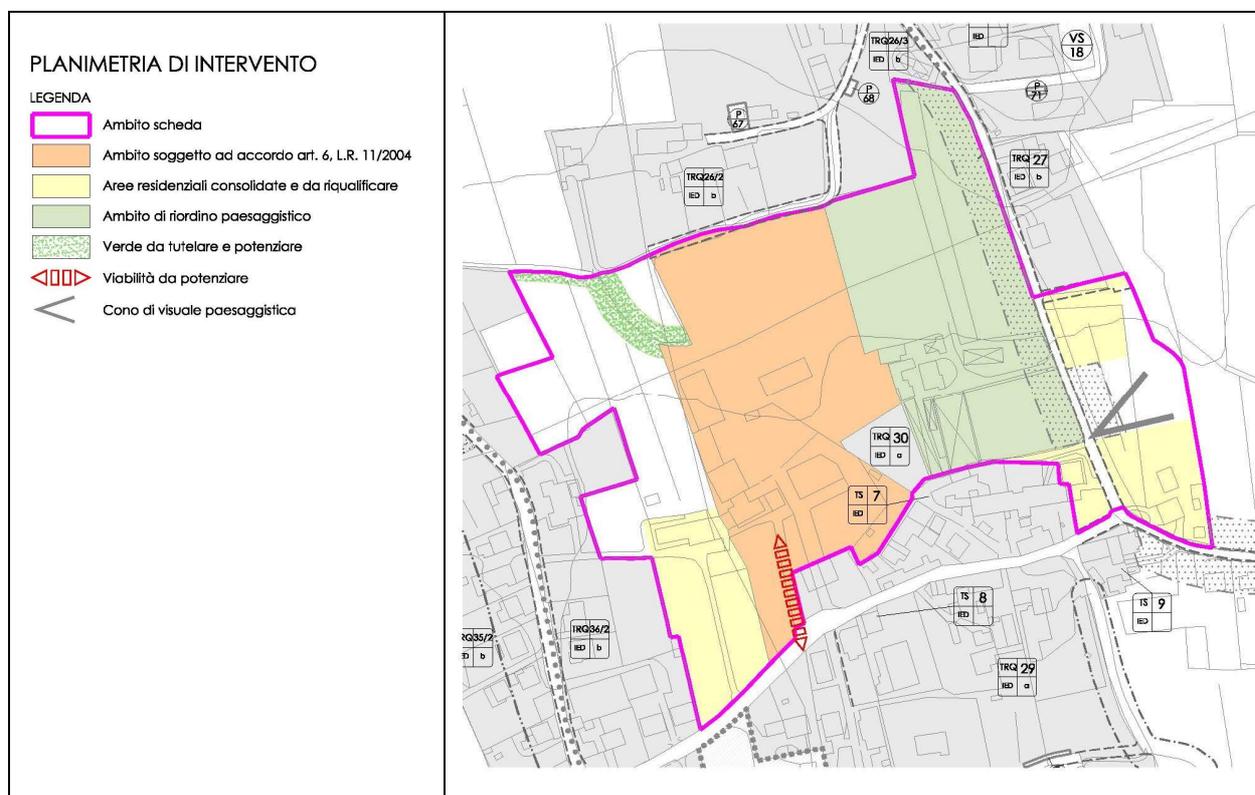
Sistema servizi ed infrastrutture:

- la struttura viaria dovrà favorire nella sua articolazione la formazione di spazi pedonali;
- va realizzato un razionale innesto da via Monte Grappa prevedendo un ponte sul torrente Lastego;
- le acque reflue dovranno essere allacciate alla pubblica fognatura o, in assenza, dovranno essere trattate mediante impianto di depurazione e pretrattamento; lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato a norma di Legge dall'Ente competente;
- nella progettazione della viabilità e dei parcheggi si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica previste dalle Norme Tecniche Operative del PI;
- la posizione di specifici servizi, impianti, infrastrutturazioni, previste dal PI, o dalla presente scheda d'ambito possono essere collocati anche in sede diversa da quella indicata, ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione; la superficie complessivamente destinata a tali servizi è considerata come standard globale complessivo di urbanizzazione secondaria relativo all'area di intervento, anche in deroga alle eventuali diverse disposizioni generali che prevedano standards minori.

SCHEDA 10 - AMBITO SOGGETTO AD INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE IN VIA MATTARELLI

Parametri urbanistici

Modo di intervento	PUA e IED
Volumetria massima ammissibile nel PUA	secondo accordo Art L.R. 11/2004
Destinazioni d'uso	N.T.O di zona
Destinazioni nel PUA	secondo accordo Art L.R. 11/2004
Altezza massima fabbricati	ml 6,50
Numero piani fuori terra	2
Distanza minima dalle strade	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	artt. 11 e 12 NTO
Tipologia edilizia	uni-bi familiari – secondo accordo Art L.R. 11/2004.



Indicazioni progettuali

Indirizzi ed obiettivi

Sistema insediativo:

- recupero urbanistico dell'area anche mediante interventi di sostituzione edilizia;
- riconversione, trasferimento e rilocalizzazione degli insediamenti produttivi.

Sistema ambientale:

- recupero e riqualificazione ambientale dell'area;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde e realizzazione di connessioni verdi anche tramite viale alberati.

Sistema servizi ed infrastrutture :

- previsione di viabilità ciclopedonale e parcheggi pubblici;
- potenziamento e miglioramento dell'accessibilità.

La presente scheda normativa per le aree soggette ad interventi per il miglioramento della qualità urbana e territoriale di via Mattarelli individua alcuni ambiti interessati da specifici obiettivi progettuali:

- ambito soggetto ad accordo pubblico privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 nel quale gli interventi devono essere quelli della complessiva riqualificazione urbanistica mediante: recupero ambientale delle aree produttive, ricucitura del tessuto urbano, costruzione di spazi e funzioni pubbliche a servizio della contrada Mattarelli, miglioramento della viabilità;
- ambito di riordino paesaggistico nel quale gli interventi ammessi per la zona agricola dovranno essere prioritariamente indirizzati alla riqualificazione ed al miglioramento ambientale e paesaggistico, con eliminazione degli elementi di degrado;
- ambito agricolo ovest nel quale gli interventi ammessi per la zona agricola dovranno prevedere la tutela del verde esistente ed il suo potenziamento;
- aree consolidate e da riqualificare lungo via Mattarelli; verso il lato est della strada va prevista una forte dotazione di verde in funzione di filtro con l'area agricola, ed il mantenimento della visuale paesaggistica.

Prescrizioni

Sistema insediativo:

- nell'area assoggettata ad accordo pubblico privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 vanno previsti i seguenti interventi:

- individuazione degli ambiti da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo e quelli nei quali è consentito l'intervento edilizio diretto; in ogni caso il recupero dell'insediamento produttivo dovrà essere subordinato a PUA;
- individuazione delle destinazioni d'uso ammissibili finalizzate al recupero urbanistico ed edilizio dell'insediamento produttivo, con riferimento alle caratteristiche ambientali ed insediative dell'area, delle volumetrie ammissibili, dei parametri urbanistici (altezze, distanze, tipologie, numero piani, ecc.), della viabilità e dei servizi, impianti, infrastrutture, a servizio dell'area;
- assoggettamento degli interventi a specifica relazione attestante lo stato di contaminazione esistente e ad approvazione del relativo progetto di bonifica sulla scorta delle vigenti disposizioni in materia, nelle aree interessate da insediamenti produttivi;
- nel caso di recupero con finalità residenziali, di servizio ed in ogni caso per quelle con caratterizzazione urbana, saranno da prevedere spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico, con funzione di incontro e scambio sociale;
- particolare attenzione andrà posta alla definizione delle soluzioni architettoniche, alla scelta dei materiali e delle colorazioni al fine di armonizzare gli interventi con il contesto;
- nella progettazione di edifici, spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- sono ammesse modifiche del perimetro dell'area assoggettata ad accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, purchè sia in ogni caso garantita la realizzazione degli obiettivi progettuali oggetto della presente scheda;
- nell'ambito di riordino paesaggistico gli interventi ammissibili nell'area agricola dovranno:
 - a) essere finalizzati all'integrazione ambientale attraverso la demolizione delle strutture degradate e/o dismesse con bonifica dell'area;
 - b) prevedere il potenziamento del verde esistente in funzione del miglioramento paesaggistico ed ambientale;
 - c) verificare la possibilità di realizzazione di percorsi ciclopedonali da via Mattarelli;
- nell'area agricola residuale tra via Mattarelli e via Lastego gli interventi ammissibili dovranno:
 - a) tutelare e potenziare le formazioni di verde esistenti;
 - b) attuare una manutenzione e miglioramento paesistico del verde esistente;
 - c) valutare la possibile realizzazione di percorsi ciclopedonali di collegamento con via Lastego;
- lungo via Mattarelli il PI le aree da consolidare anche con previsioni di nuova edificazione attraverso intervento edilizio diretto, dovranno porre adeguata attenzione all'integrazione ambientale con l'area agricola attraverso una forte dotazione di verde in funzione di filtro e costruzione di limite urbano verso lo spazio rurale aperto.

Sistema ambientale:

- vanno attuati gli eventuali interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente sulla scorta della relazione di cui al paragrafo precedente;
- la viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale;

- la superficie a verde ecologico va realizzata su suolo naturale permeabile;
- gli spazi pavimentati dovranno essere realizzati in modo da consentire un facile assorbimento delle acque meteoriche;
- va mantenuto il cono visuale ad est di via Mattarelli attraverso specifica attenzione alla localizzazione della nuova edificazione, nonché alla disposizione del verde che dovrà garantire e favorire la visuale paesaggistica;
- nella progettazione del verde e degli spazi pubblici in generale si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema servizi ed infrastrutture:

- il potenziamento della viabilità individuato nella scheda è puramente indicativo; potranno essere sempre previste nuove soluzioni viarie (anche ciclopedonali), sia con miglioramento dell'esistente, sia con nuovi tracciati;
- le acque reflue dovranno essere allacciate alla pubblica fognatura o, in assenza, dovranno essere trattate mediante impianto di depurazione e pretrattamento; lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato a norma di Legge dall'Ente competente;
- nella progettazione della viabilità e dei parcheggi si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica previste dalle Norme Tecniche Operative del PI.