

COMUNE DI FONTE
Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

A

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI

Relazione programmatica



Il Sindaco:
Massimo Tondi

Il Segretario Comunale:
dott. Renato Coppe

I progettisti:
Beniamino Zanette - architetto
Roberto Sartor - architetto

Greenplan Engineering
Gino Bolzonello - agronomo
Mauro D'Ambroso - forestale
Mario Innocente - ambientalista

Livio Sartor - geologo
Eros Cavallin - ingegnere idraulico

DATA Settembre 2011

INDICE

1. Introduzione	pag.	3
2. Il Piano degli Interventi nella L.R. 23.04.2004 n. 11	pag.	4
3. Dal Piano Regolatore Generale al Piano degli Interventi	pag.	5
4. Documento programmatico preliminare al Piano degli Interventi	pag.	5
5. Consultazione, partecipazione e concertazione	pag.	8
5.1 Contributi pervenuti	pag.	8
5.2 Esiti della fase di consultazione, partecipazione e concertazione	pag.	9
6. Indirizzi ed operatività del Piano degli Interventi	pag.	10
6.1 Conservazione e riqualificazione della città	pag.	10
6.2 La città della trasformazione	pag.	11
6.3 La perequazione urbanistica nel Piano	pag.	11
6.4 Aspetti ambientali ed ecologici per la sostenibilità del Piano	pag.	12
7. Il Sistema Insediativo nel Piano degli Interventi	pag.	14
7.1 Nuova suddivisione in zone territoriali omogenee	pag.	14
7.2 Tessuti storici	pag.	18
7.3 Tessuti consolidati	pag.	18
7.4 Tessuti consolidati produttivi	pag.	20
7.5 Tessuti di riqualificazione	pag.	20
7.6 Ambiti di trasformazione	pag.	21
7.7 Accordi tra soggetti pubblici e privati (art. 6 L.R. 11/2004)	pag.	22
8. Il Sistema Ambientale nel Piano degli Interventi	pag.	23
8.1 Territorio extraurbano	pag.	23
8.2 Rete ecologica comunale	pag.	27
8.3 Il verde urbano e periurbano	pag.	28
8.4 Incentivazione dell'edilizia sostenibile	pag.	29
9. Il Sistema della Mobilità nel Piano degli Interventi	pag.	30
10. La nuova strumentazione urbanistica comunale	pag.	31
10.1 Zonizzazione	pag.	31
10.2 Norme tecniche operative	pag.	31
10.3 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale	pag.	32
11. Quadro economico	pag.	33
12. Dimensionamento di Piano	pag.	33
12.1 Previsioni edificatorie del Piano degli interventi	pag.	33
12.2 Verifica del dimensionamento	pag.	34
13. Compatibilità idraulica	pag.	36
14. Compatibilità sismica	pag.	37

1. INTRODUZIONE

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 si è dotato di PATI unitamente al Comune di S. Zenone degli Ezzelini, redatto in copianificazione con la Regione ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 11/2004, secondo i seguenti momenti:

- 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 Sindaco ai sensi di quanto previsto al 1° comma dell'articolo 18 della L.R. 11/2004 ha presentato al Consiglio Comunale di Fonte il Documento Programmatico Preliminare del Piano degli Interventi, con il quale sono stati indicati le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi.

A seguito della presentazione del suddetto documento è stata avviata la fase di redazione del Piano degli Interventi affidata dal Comune di Fonte a:

- archh. Beniamino Zanette e Roberto Sartor (competenze urbanistiche);
- dott. agr. Gino Bolzonello (competenze agronomica ed ambientale);
- dott. geol. Livio Sartor (compatibilità sismica);
- ing. Eros Cavallin (compatibilità idraulica).

2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA LEGGE REGIONALE 23.04.2004, n. 11

La L.R. 23 aprile 2004, n. 11 definisce il PI “lo strumento che in attuazione del PAT/PATI, 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”.

L’articolo 17 della suddetta legge indica i contenuti che il PI, in coerenza e in attuazione del PAT/PATI e sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, deve provvedere ad attuare:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all’articolo 20, comma 14 della L.R. 11/2004;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d’uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità per l’attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259/2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l’eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all’articolo 36 e l’utilizzo di eventuali compensazioni di cui all’articolo 37 della L.R. 11/2004;
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della L.R. 11/2004;
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l’inquinamento luminoso, al piano di classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

La L.R. 11/2004 individua per il PI il seguente percorso procedurale:

1. predisposizione da parte del Sindaco del Documento programmatico nel quale si evidenziano, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi, da illustrare in Consiglio Comunale;
2. fase di consultazione, partecipazione e concertazione con gli altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali, prima dell’adozione del piano;
3. adozione del piano da parte del Consiglio Comunale;

4. deposito per trenta giorni del piano a disposizione del pubblico e successivo periodo di ulteriori trenta giorni per la formulazione di eventuali osservazioni;
5. presentazione delle osservazioni in Consiglio Comunale che decide sulle stesse e approva il piano.

3. DAL PIANO REGOLATORE GENERALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Con la nuova normativa urbanistica il Comune dotandosi di PAT/PI diviene soggetto autonomo della pianificazione del proprio territorio, che rimane assoggettata alla sola approvazione comunale, sempreché le trasformazioni urbanistiche siano coerenti con il Piano di Assetto del Territorio; in caso contrario si dovrà ricorrere ad una variante al PAT/PATI con approvazione provinciale.

La L.R. 11/2004 dispone che, dopo l'approvazione del primo PAT/PATI, il vigente PRG acquisti il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi per le sole parti compatibili con il PAT/PATI. In realtà il Comune di Fonte solo con il presente Piano, avvia il definitivo processo di adeguamento dello strumento operativo, ovvero il Piano degli Interventi, a quanto contenuto e previsto nel PATI.

Si ricorda 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.

Infine la legge urbanistica regionale definisce la documentazione tecnica che dovrà essere redatta per il PI:

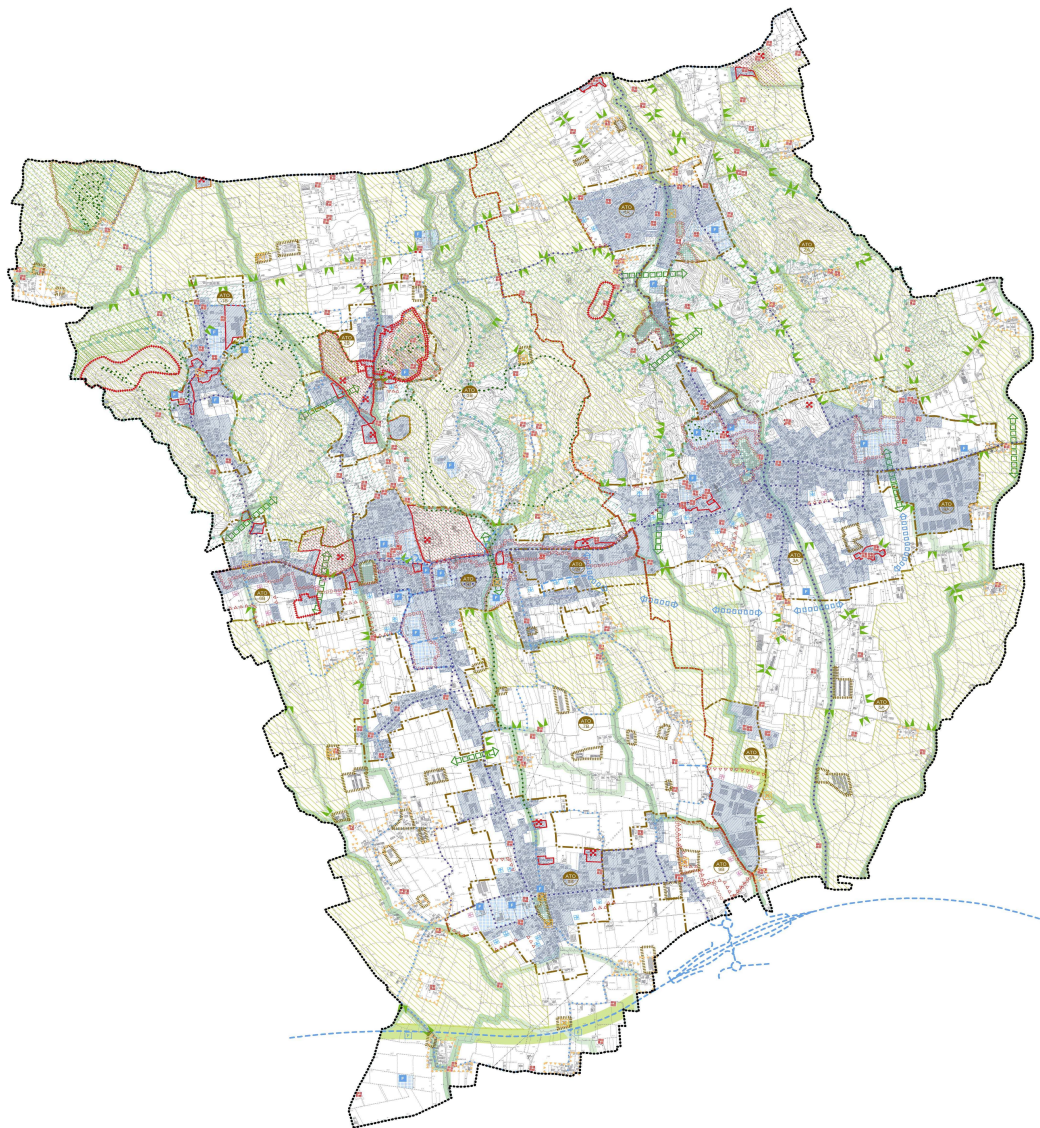
- a) relazione programmatica;
- b) elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- c) norme tecniche operative;
- d) prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) registro dei crediti edilizi;
- f) banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento, nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b) e c).

4. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Come accennato in precedenza il Sindaco, ha presentato al Consiglio Comunale il Documento Programmatico Preliminare relativo al Piano degli Interventi. Con questo documento si indica nel Piano degli Interventi lo strumento capace di assicurare una disciplina coerente con l'esistente, evitando vuoti normativi o incertezze procedurali, incentrato concretamente sullo sviluppo del territorio e sulla attuabilità degli interventi, con le seguenti priorità:

- coerenza con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e del Rapporto Ambientale;
- coerenza con la pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, ecc.);

- soddisfacimento delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità della vita;
- fattibilità e finanziabilità in rapporto alla programmazione economica locale e ai vincoli di spesa;
- attuare operazioni volte alla sensibilizzazione della comunità locale in direzione dello sviluppo sostenibile e del risparmio energetico.



PATI Tavola 4 – Carta della trasformabilità

Per tutta questa serie di considerazioni il Documento Programmatico Preliminare del Sindaco dal punto di vista operativo, prevede che il Piano degli Interventi debba affrontare i seguenti temi:

Sistema Insediativo

- determinazione delle modalità di intervento nei centri storici ed in generale nel patrimonio edilizio di antica origine;

- verifica ed integrazione delle previsioni abitative nelle aree residenziali riferite alle necessità locali;
- riorganizzazione e definizione delle aree di urbanizzazione consolidata;
- definizione degli interventi nelle aree di riqualificazione, riconversione e trasformazione urbana;
- ricognizione delle aree produttive con individuazione di interventi di sostegno all'apparato produttivo;
- individuazione delle aree di possibile sviluppo insediativo;
- riqualificazione e consolidamento abitativo degli ambiti di edificazione diffusa da sottoporre a riordino;
- incentivazione dell'edilizia sostenibile.

Sistema Ambientale

- conservazione e potenziamento della rete ecologica comunale;
- interventi sul verde urbano e periurbano;
- disciplina degli interventi nelle aree extraurbane agricole;
- tutela delle aziende agricole professionali e delle aree ad elevata integrità fondiaria;
- sviluppo nelle aree agricole di attività legate al turismo sociale, al tempo libero ed alla ricreazione.

Sistema Relazionale

- completamento e potenziamento della rete ciclopedonale;
- miglioramento dell'attuale rete viaria.

Apparato tecnico e normativo

- redazione di una nuova strumentazione urbanistica comunale di tipo operativo.

5. CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE

Il Comune di Fonte ha indetto in data 21.07.2011, presso la sede comunale, l'incontro con gli enti pubblici e le associazioni economiche e sociali, per la fase di consultazione, partecipazione e concertazione prevista dalla L.R. 11/2004 per la formazione del PI.

In precedenza sono stati individuati da parte del Comune i soggetti interessabili da questa fase, ai quali è stata inviata la documentazione di PI ai fini di raccogliere i contributi per la redazione definitiva del piano per l'adozione in Consiglio Comunale.

A seguito dell'incontro il Comune di Fonte ha provveduto a redarre un verbale, nel quale sono stati riassunti gli interventi dei partecipanti.

5.1 Contributi pervenuti

Successivamente all'incontro presso la sede comunale, sono pervenuti al Comune di Fonte tre contributi al Piano degli Interventi rispettivamente da: ARPAV, Comune di Asolo e Comune di S. Zenone degli Ezzelini, di seguito riassunti:

1) ARPAV: questo ente, relativamente ad alcuni indicatori inseriti nell'articolo 101 delle NTO relativo alle azioni di monitoraggio, sottolinea:

- matrice aria: riguardo delle concentrazioni di PM10 e Nox per le quali il PATI ed il PI indicano una verifica annuale dei dati, l'ARPAV gestisce una rete di stazioni mobili di rilevamento per il monitoraggio della qualità dell'aria come concordato in sede di Comitato di Coordinamento Provinciale; ulteriori monitoraggi potranno essere realizzati dall'ente solo su specifica richiesta e oggetto di opportuna convenzione;
- matrice acqua: allo stato attuale la rete di monitoraggio ARPAV delle acque sotterranee e superficiali non prevede punti di campionamento in Comune di Fonte; specifici monitoraggi potranno essere realizzati dall'ente solo su specifica richiesta e oggetto di opportuna convenzione. Si ricorda inoltre che la recente normativa di settore ha provveduto a sostituire gli indici IBE e SCAS;
- matrice inquinanti fisici/economia e società: i flussi di traffico lungo la SP n. 248 e la popolazione esposta al rumore, sono indicatori che possono essere verificati e aggiornati dall'ARPAV solo su specifica richiesta e oggetto di opportuna convenzione.

L'ARPAV rimane a disposizione dell'Amministrazione Comunale di Fonte per eventuali accordi relativi all'attività di monitoraggio; nel contempo si suggerisce di utilizzare gli indicatori a suo tempo forniti al Comune di Fonte, aggiornati a giugno 2011.

2) Comune di Asolo: adeguamento nel PI di Fonte del vincolo posto dal depuratore comunale di Asolo a confine tra i due Comuni.

3) Comune di S. Zenone degli Ezzelini: inserimento nel PI di Fonte del collegamento ciclopeditale lungo il tracciato storico della Piovega a prosecuzione di quello previsto dal Comune di S. Zenone degli Ezzelini.

5.2 Esiti della fase di consultazione, partecipazione e concertazione

A riguardo del contributo pervenuto dall'ARPAV, si prende atto delle indicazioni pervenute a riguardo delle campagne di monitoraggio che l'ente ha già in corso, nonché della sostituzione di alcuni indicatori. Si ritiene comunque di mantenere le indicazioni di PATI relative al monitoraggio anche in quanto parte integrante delle azioni di VAS. Per quanto concerne la necessità di avvalersi dell'ARPAV per le specifiche azioni di monitoraggio, il Comune si attiverà con altre realtà territoriali contermini per pervenire ad accordi che consentano sia un adeguamento delle azioni di monitoraggio alle peculiarità locali, sia una ripartizione delle necessarie risorse economiche.

Nel contempo si conviene con il suggerimento dell'ARPAV di utilizzare gli indicatori di cui sopra aggiornati a giugno 2011.

Per quanto comunicato dal Comune di Asolo, nella cartografia del Piano degli Interventi è stato individuato il vincolo di inedificabilità derivato dal depuratore posto a confine con il Comune di Fonte.

Il limite di vincolo è stato posto a ml 100,00 dall'area interessata dall'impianto tecnologico, così come perimetrata nella cartografia dello strumento urbanistico generale di Asolo. Il vincolo cartografato nel PI di Fonte corrisponde con quello del Comune di Asolo posto sulla base del relativo decreto provinciale.

Si ritiene condivisibile la proposta pervenuta dal Comune di S. Zenone degli Ezzelini relativa al proseguimento del percorso ciclopeditonale lungo il tracciato storico della Piovega nel Comune di Fonte. In tal modo verrebbe ad essere ulteriormente rafforzato il sistema della mobilità ciclopeditonale intercomunale in ambiti di grande interesse storico, architettonico e paesaggistico, con importanti ricadute per il turismo ed il tempo libero.

6. INDIRIZZI ED OPERATIVITA' DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

6.1 Conservazione e riqualificazione della città

Prima di passare ad affrontare in modo specifico i diversi temi affrontati dal Piano degli Interventi, risulta utile descrivere l'approccio metodologico seguito nella redazione del Piano.

Si è già accennato in precedenza come la nuova legge urbanistica regionale abbia profondamente modificati gli strumenti del governo del territorio. Modifiche che non si limitano solamente alla suddivisione del Piano Regolatore Comunale (PRC) in Piano di Assetto del Territorio (strumento di pianificazione urbana strategica) e Piano degli Interventi (strumento di progettazione urbana), ma riguardano anche la sostanziale diversità dell'approccio progettuale nell'organizzazione delle trasformazioni territoriali. Tale differenziazione se risulta esplicita nel PAT/PATI, all'interno del quale si introducono e definiscono nuove categorie urbanistiche (ATO, aree consolidate, ecc.), non può essere elusa anche a livello di Piano degli Interventi ai fini della coerenza urbanistica.

Del resto la struttura insediativa nella nostra Regione si è profondamente modificata a partire dall'ultimo decennio del secolo scorso, quando le spinte espansive del settore edilizio hanno cominciato a venire meno, salvo essere "drogate", in particolare nell'area centrale veneta, da sovradimensionamenti dei piani urbanistici, spesso ostaggi di rendite edilizie o ambiziosi programmi di "sviluppo" insediativo. L'attuale crisi economica, non a caso generata anche da speculazioni sul mercato immobiliare, ha definitivamente sancito la fine di un'epoca, con il passaggio dalla città dell'espansione, alla città della conservazione/trasformazione.

Questo nuovo approccio richiede una diversa attenzione sulle dinamiche con le quali è venuta a formarsi la città moderna; se finora l'attenzione, in particolare per quanto concerne la salvaguardia e conservazione della città, era incentrato sul solo centro storico, tale approccio è stato di fatto esteso all'intera "città consolidata", come esplicitamente introdotta e definita dalla L.R. 11/2004). Questa giusta "innovazione" non solo semantica, rende obsoleto l'apparato della suddivisione solo per funzioni della città, ovvero lo "zoning", richiedendo nuovi modelli interpretativi.

In tale quadro si è proceduto ad organizzare l'impianto del PI introducendo nuove modalità di disciplina urbanistica legate ai "Tessuti urbani" (si ricorda che tale approccio è suggerito dall'atto di indirizzo regionale relativo ai "Criteri per la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee – previsto dalla L.R. 11/2004).

Con tale metodologia operativa la città viene valutata e programmata, non solamente sulla base di livelli edificatori reali e/o potenziali e delle funzioni ammissibili, quanto piuttosto secondo i suoi modelli organizzativi, le regole edificatorie, i rapporti tra spazi pubblici e privati, le caratteristiche storiche, funzionali e formali, la qualità della città pubblica. In sintesi si passa da valutazioni essenzialmente quantitative ad altre che evidenziano maggiormente gli aspetti qualitativi e di sostenibilità degli insediamenti urbani.

Ne consegue che per ogni parte urbana si definiscono politiche di intervento differenziate secondo i diversi Tessuti, mettendo in primo piano gli obiettivi della conservazione del patrimonio edilizio esistente, ma anche quelli del suo recupero e miglioramento qualitativo-funzionale, nell'ottica dell'incentivazione delle operazioni di manutenzione della città edificata.

Quest'ultimo aspetto, per realtà quali quelle di Fonte, divengono fondamentali in considerazione della relativa giovinezza del patrimonio edilizio, ma soprattutto della forte componente delle abitazioni di proprietà, che rende quello immobiliare il settore dove maggiormente si concentra la ricchezza privata e quindi investimento da proteggere e garantire nel futuro.

6.2 La città della trasformazione

La crescita disordinata degli insediamenti ha dato luogo a situazioni di degrado. In molti casi queste ultime derivano dall'inglobamento nelle aree residenziali di insediamenti produttivi incompatibili che spesso hanno portato alla dismissione e abbandono delle attività produttive con il relativo degrado urbano; in altri casi possono riguardare aree di prima urbanizzazione con patrimonio edilizio obsoleto rispetto agli standard attuali, oppure ad aree e spazi interstiziali o irrisolti.

Si tratta quindi di ambiti naturalmente interessabili alla trasformazione urbana, con valenze spesso strategiche nella riqualificazione degli abitati.

E' quindi in tali realtà che il Piano degli Interventi di Fonte, in coerenza con il PAT/PATI, concentra le risposte alla domanda insediativa, ma anche alla realizzazione di nuovi spazi per servizi e la tutela dei valori ambientali e paesaggistici, limitando il consumo di terreno agricolo.

Le strategie di riqualificazione urbana che tali aree consentono trovano attuazione principalmente attraverso lo strumento della perequazione urbanistica.

6.3 La perequazione urbanistica nel Piano

Prima della L.R. 11/2004 l'attuazione dei piani regolatori delegava ai privati la costruzione degli insediamenti residenziali o produttivi, affidando contestualmente all'intervento pubblico la realizzazione dei servizi di interesse generale attraverso lo strumento dell'esproprio. Tale sistema dava luogo a due situazioni negative: da una parte le difficoltà della finanza pubblica consentiva di eseguire solo in minima parte le previsioni urbanistiche relative ai servizi, dall'altra creava una disparità di trattamento tra proprietari che potevano edificare, beneficiando di una rendita immobiliare, e quelli ai quali tale possibilità era preclusa in quanto soggetti ad esproprio per la realizzazione dei servizi pubblici.

Con la nuova legge urbanistica regionale tale modello viene a cessare in quanto è data la possibilità di subordinare le trasformazioni urbanistiche allo strumento perequativo, cioè alla cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla costruzione di un corretto sistema di servizi, oppure alla realizzazione di opere di interesse pubblico, limitando in tal modo a casi limitati e specifici, il ricorso da parte dell'ente pubblico allo strumento dell'esproprio.

In tal modo la perequazione urbanistica viene ad attuare il principio dell'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti

edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Il PI ha definito una normativa “quadro” con la quale si sono definiti gli aspetti perequativi, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli e della omogenea ripartizione dei diritti edificatori; in tal senso sono state individuate classi di intervento riferibili a:

- aree di riqualificazione e riconversione urbana (prevalentemente interessate da insediamenti produttivi dismessi, da trasferire, o per le quali si prevede la trasformazione in senso residenziale e con attività di tipo terziario);
- aree di trasformazione residenziale (aree agricole o inedificate urbane da destinare a insediamenti residenziali);
- aree di trasformazione produttiva (aree agricole da destinare a insediamenti produttivi o terziari);
- aree di riqualificazione ambientale e a servizi (aree interessabili prevalentemente alla tutela, valorizzazione e potenziamento delle risorse ambientali, nonché alla realizzazione di aree ed attrezzature di interesse generale).

Si è, quindi, definito un sistema trasparente dove aree con caratteristiche simili godono dello stesso trattamento evitando disparità e diversità di trattamento tra proprietari. In realtà il sistema perequativo ha tenuto conto anche della grande varietà di situazioni, prevedendo la possibilità negli ambiti da conservare e/riqualificare di utilizzare forme di monetizzazione perequativa che consentano di finanziare espropri ed interventi di pubblica utilità e negli ambiti di trasformazione di concentrare previsioni relative alla dotazione di servizi pubblici. Un altro aspetto derivato da questa notevole gamma di situazioni è stata quella di rendere realmente perseguibili questi obiettivi, ammettendo correttivi e incentivazioni alla disciplina generale di perequazione in presenza di rilevanti costi di bonifica e/o urbanizzazione da parte dei privati per la realizzazione delle previsioni di Piano.

Lo strumento della perequazione ha interessato anche le trasformazioni urbanistiche al di fuori dei suddetti ambiti, laddove il Piano degli Interventi ha previsto nuove volumetrie edificabili rispetto al previgente PRG. E' stata prevista una riduzione della perequazione nel caso di edificabilità a sostegno delle necessità familiari.

6.4 Aspetti ambientali ed ecologici per la sostenibilità del Piano

Il PATI ha affidato al Piano degli Interventi il compito di attuare le previsioni inerenti gli aspetti ambientali ed ecologici, nonché quelli della sostenibilità delle trasformazioni territoriali.

La pianificazione urbanistica rispetto ai temi ambientali ed ecologici sconta grandi ritardi; l'incuria e la sottovalutazione di tali questioni è causa di danni ambientali e di cattiva qualità della vita, ormai avvertiti chiaramente dall'opinione pubblica.

La L.R. 11/2004 introduce il principio della sostenibilità degli interventi sul territorio da verificare e monitorare attraverso la Valutazione Ambientale Strategica. E' un cambio di rotta decisivo rispetto al passato, ma che per essere efficiente necessita che i piani urbanistici facciano effettivamente proprie le esigenze ambientali ed ecologiche. Ciò significa innervare le strategie di Piano di nuovi e diversi approcci, conoscenze e contenuti, finora ritenuti marginali, quando non addirittura assenti, nei vecchi PRG.

Alla luce di tali considerazioni il Piano degli Interventi di Fonte si è mosso attraverso due direzioni:

- a) conservazione e miglioramento ambientale ed ecologico parti urbane già realizzate;
- b) compensazione ambientale negli interventi di trasformazione territoriale.

Nel primo caso si tratta di introdurre parametri e dotazioni ambientali prima assenti, con l'obiettivo "minimo" di non peggiorare le situazioni ambientali esistenti, quanto piuttosto di incentivare operazioni di miglioramento ecologico ed ambientale.

Nel secondo caso, dove i margini operativi sono più ampi, di ancorare le trasformazioni territoriali alla compensazione delle risorse sottratte, tenendo conto dei diversi contesti operativi di intervento: aree produttive dismesse da trasformare, ambiti parzialmente edificati dove riorganizzare tessuti urbani, zone di interesse ambientale da valorizzare, ecc. In questo quadro uno dei momenti maggiormente qualificanti il Piano è stata la specifica l'attenzione posta alla disciplina del territorio aperto e la contestuale definizione della rete ecologica, con strategie tese alla conservazione delle risorse ed al loro miglioramento qualitativo.

Altro momento qualificante a fine di dare efficacia al rapporto ambientale approvato a seguito della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) che definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio economica del PATI, è stata l'introduzione nel Piano degli Interventi della verifica di sostenibilità ambientale. Essa è il documento che accompagna il progetto di opere/interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica di significativa consistenza ed è volto alla individuazione degli effetti generati dagli interventi, sul sistema ambientale, al fine di garantire la compatibilità del progetto con le finalità e gli obiettivi della V.A.S. e del rapporto ambientale del PATI.

Nel Piano degli Interventi sono stati considerati significativi e quindi da sottoporre a verifica di sostenibilità ambientale, le seguenti tipologie di intervento: PUA, interventi edilizi diretti di consistenza superiore alle soglie indicate nelle norme specifiche, altri progetti, richiesti dall'Amministrazione Comunale, valutate la localizzazione e la tipologia di intervento.

La verifica di sostenibilità ambientale dovrà verificare il conseguimento degli obiettivi del PATI ed accertare gli effetti generati dal progetto, sulle seguenti componenti, individuate nel Piano di monitoraggio del PATI come significative:

- a. qualità dell'aria,
- b. qualità delle acque sotterranee,
- c. qualità delle acque superficiali
- d. popolazione residente
- e. suolo agricolo,
- f. flora
- g. fauna
- h. paesaggio.

Tale valutazione dovrà definire gli effetti generati dal progetto/piano, mediante comparazione su specifici indicatori definiti dal Piano degli Interventi, da calcolare (se pertinenti) allo stato attuale ed a progetto ultimato. Sulla base degli indicatori rilevati/calcolati, andrà valutata la coerenza degli interventi proposti e definite le mitigazioni necessarie a garantire il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità del PATI.

7. IL SISTEMA INSEDIATIVO NEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Con il Piano degli Interventi il Sistema Insediativo viene fortemente innovato dal punto di vista normativo e progettuale, con l'introduzione di una diversa modalità di suddivisione delle zone territoriali omogenee, al fine di superare la rigidità dello zoning dei vigenti strumenti urbanistici.

In tal senso lo stesso atto di indirizzo regionale relativo ai “Criteri per la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee”, fa proprio il superamento della suddivisione in zto definito dal DM 1444/1968, visto il mutato quadro normativo dell'articolo 17 della nuova legge urbanistica che testualmente recita: “Il Piano degli Interventi, in coerenza e in attuazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo modalità stabilite con provvedimento della giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. B”. L'atto di indirizzo individua correttamente nella pratica dello “zoning” cioè nella stretta suddivisione per funzioni del territorio, gli elementi contraddittori della progettazione urbana, definibili in:

- semplificazione e schematizzazione delle realtà territoriali;
- rigidità delle previsioni progettuali;
- impossibilità della lettura delle regole organizzative degli insediamenti;
- incapacità del controllo formale dell'edificato.

In sintesi l'attuale pianificazione urbana dove gli elementi fondamentali sono quelli *dei limiti di proprietà e dello sfruttamento massimo delle potenzialità edificatorie*, non risulta più essere una pratica sostenibile ed idonea per presiedere e guidare le trasformazioni urbanistiche.

7.1 Nuova suddivisione in zone territoriali omogenee

Come già accennato in precedenza il Piano degli Interventi di Fonte valuta e programma la struttura urbana, non solamente sulla base di livelli edificatori reali e/o potenziali e delle funzioni ammissibili, quanto piuttosto secondo i suoi modelli organizzativi, le regole edificatorie, i rapporti tra spazi pubblici e privati, le caratteristiche storiche, funzionali e formali, la qualità della città pubblica. In sintesi si evidenziano maggiormente gli aspetti qualitativi e di sostenibilità degli insediamenti urbani rispetto a quelli usuali di tipo essenzialmente quantitativo. Questo modello di analisi e progetto del territorio si applica non solo alle parti storiche o centrali, ma anche alle aree periferiche, a quelle di recente realizzazione, alle frange urbane più esterne, ai tessuti produttivi

Partendo da tali principi il Sistema Insediativo del Piano degli Interventi è stato suddiviso in:

- a) Zone storiche, ovvero gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

- b) Zone consolidate, ovvero le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con le parti del territorio urbanizzate nella gran parte dei casi a partire dalla seconda metà del XX secolo, oppure realizzate a seguito di piani urbanistici attuativi o di altre forme di pianificazione urbanistica.



PI Tavola 1 – Zonizzazione e vincoli

- c) Zone di riqualificazione, ovvero le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con parti centrali degli abitati che, seppure oramai consolidate, necessitano di una ristrutturazione e riqualificazione urbanistica ed edilizia per definire un più preciso e coerente disegno urbanistico; comprendono altresì parti di seconda urbanizzazione, nonché aree di frangia o periurbane, dove la città è scarsamente configurata e con impianto non sufficientemente definito.
- d) Zone di trasformazione, ovvero parti urbane per le quali si prevede il riuso e recupero degli insediamenti esistenti oppure la nuova edificazione; possono comprendere: aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità urbana ed ambientale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici. Interessano anche le parti del territorio agricolo trasformabile che, sulla base delle verifiche di sostenibilità,

risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti e oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio. Queste parti di nuovo impianto, o da riutilizzare, sono destinate a soddisfare le necessità insediative, di servizi ed attrezzature a livello locale e comunale, nonché a riqualificare e migliorare gli ambiti urbani e periurbani.

Queste Zone al loro interno si articolano in: Tessuti, Edifici e complessi speciali, Ambiti, Spazi aperti.

A) Tessuti

I Tessuti rappresentano un termine di lettura di una parte della città, nelle sue componenti fisico-funzionali in contesti all'interno dei quali l'omogeneità dei caratteri risulta prevalente rispetto delle differenze, descrivibili in:

- organizzazione degli isolati;
- modalità di aggregazione degli edifici;
- riconoscibilità delle regole dell'edificazione;
- formazione storica e successive trasformazioni delle aree urbane;
- rapporto dell'edificato con gli spazi aperti pubblici e privati;
- caratterizzazione morfologica, funzionale e formale dell'edificato;
- qualità e quantità degli spazi pubblici.

Il Piano degli Interventi individua (vedi tavole Zone significative), in rapporto alle caratteristiche delle Zone i seguenti Tessuti:

a) Zone storiche:

- Tessuti storici (TS) corrispondenti ai centri storici individuati dall'atlante regionale dei centri storici ed alle parti di antica origine individuati dal Piano degli Interventi;
- Tessuti novecenteschi di interesse storico, ambientale ed identitario (TSN), corrispondenti alle aree centrali di prima urbanizzazione spesso conseguenti allo sviluppo insediativo seguito alla realizzazione della Marosticana.

b) Zone consolidate:

- Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo (TCR), ovvero parti urbane di seconda urbanizzazione con densità medio-basse generalmente costruiti da edificazione a villino o bifamiliari;
- Tessuti consolidati pianificati (TCP), ovvero parti urbane realizzate sulla base di piani urbanisti attuativi e/o di altri strumento di coordinamento urbanistico, caratterizzati da diverse tipologie edilizie;
- Tessuti in corso di formazione (TCF), ovvero parti urbane soggette a PUA o PU in corso di completamento;
- Tessuti produttivi polifunzionali (TPP), ovvero aree edificate destinate a funzioni terziarie e/o di servizio;
- Tessuti produttivi consolidati (TPC), ovvero aree edificate destinate a funzioni produttive.

c) Zone di riqualificazione:

- Tessuti da riqualificare (TRQa), ovvero parti urbane consolidate anche centrali da migliorare sotto il profilo della qualità urbana e della dotazione infrastrutturale;
- Tessuti di riordino urbanistico ed edilizio (TRQb), ovvero parti urbane scarsamente configurate, marginali o di frangia, da completare e riqualificare.

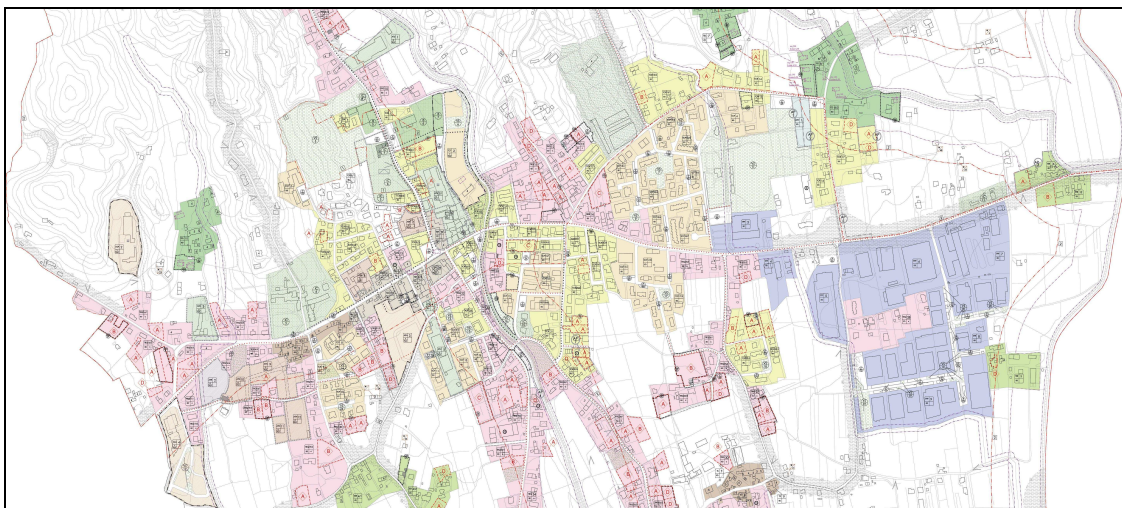
Le modalità di attuazione nei Tessuti, sono generalmente quelle dell'intervento edilizio diretto.

B) Edifici e complessi speciali

Gli edifici e i complessi speciali riguardano manufatti da tutelare e salvaguardare per il ruolo storico, architettonico, ambientale ed identitario che vengono ad assumere all'interno della struttura urbana e territoriale. Il Piano degli Interventi individua riprendendo la vigente individuazione e catalogazione:

- edifici e complessi storici di notevole interesse storico ed artistico;
- edifici e complessi storici di interesse storico ed architettonico;
- edifici e complessi storici di interesse storico, architettonico ed ambientale;
- edifici di valore testimoniale.

Le modalità di attuazione negli edifici e complessi speciali sono quelle dell'intervento diretto.



PI – Zone significative Onè

C) Ambiti

Gli Ambiti comprendono spazi edificati da riqualificare, recuperare o riconvertire, parti urbane interstiziali e/o irrisolte, nonché aree inedificate in tutto o in parte, deputate al completamento insediativo, dove attuare interventi di: miglioramento della qualità urbana ambientale ed ecologica, localizzazione di funzioni centrali e di interesse pubblico, riqualificazione e riconversione dell'edificato, realizzazione e potenziamento del verde urbano e dei servizi di interesse generale.

In relazione ai diversi contesti di intervento gli Ambiti individuati dal Piano degli Interventi sono:

- Ambiti di trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione (ATU), ovvero parti urbane prevalentemente interessate da insediamenti produttivi dismessi, con attività da trasferire, oppure per le quali si prevede la trasformazione in senso residenziale, terziario e di servizio;
- Ambiti di trasformazione residenziale (ATR), ovvero parti del territorio comunale di tipo agricolo, oppure inedificate all'interno del tessuto urbano, per le quali si prevede la trasformazione per nuovi insediamenti residenziali;

- Ambiti di trasformazione per servizi e tutela ambientale (ARV), ovvero parti del territorio comunale che per proprie caratteristiche e localizzazione, sono interessabili prevalentemente alla tutela, valorizzazione e potenziamento delle risorse ambientali, nonché alla realizzazione di aree ed attrezzature di interesse generale;
- Ambiti di trasformazione non soggetti a perequazione (ATN), ovvero 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;
- Ambiti con strumenti approvati (ASA) ovvero parti del territorio già interessate da Piani Urbanistici Attuativi approvati prima dell'adozione del presente Piano degli Interventi.

Le modalità di attuazione negli Ambiti sono generalmente quelle dei PUA con applicazione della perequazione urbanistica per quelli oggetto di individuazione a seguito del Piano degli Interventi.

D) Spazi aperti

Gli Spazi aperti comprendono:

- piazze, corti comuni, viabilità;
- spazi di pertinenza di edifici di interesse storico o ambientale, parchi e giardini storici.

7.2 Tessuti storici

Questi Tessuti storici TS comprendono le urbane che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

Sono stati individuati anche dei Tessuti storici di impianto novecentesco TSN presenti soprattutto a Onè lungo la SP n. 248 "Marosticana" in quanto ambiti da tutelare e valorizzare quale testimonianza storica ed architettonica di un'organizzazione urbana legata alla "memoria" collettiva ed identitaria di Fonte.

Il Piano degli Interventi disciplina generalmente il recupero degli edifici ad intervento edilizio diretto riferito all'Unità Minima di Intervento (UMI), nel rispetto dei gradi di protezione assegnati, fatto salvi gli ambiti assoggettati a PUA.

La nuova edificazione è limitata ad una sagoma limite con recupero volumetrico di fabbricati esistenti.

Oltre a quanto definito dalla normativa tecnica di Piano degli Interventi, le modalità di recupero del patrimonio di antica origine sono oggetto di specifica attenzione, riferita alle tipologie che caratterizzano il territorio comunale, attraverso il "Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale".

7.3 Tessuti consolidati

Il PI individua nelle zone consolidate alcune tipologie di Tessuto riferibili alle parti urbane stabilmente configurate ed urbanizzate nella gran parte dei casi a partire dagli anni della seconda metà del XX secolo. Si tratta di parti che non presentano caratteristiche storiche, di fatto totalmente edificate e sorrette da una accettabile dotazione infrastrutturale.

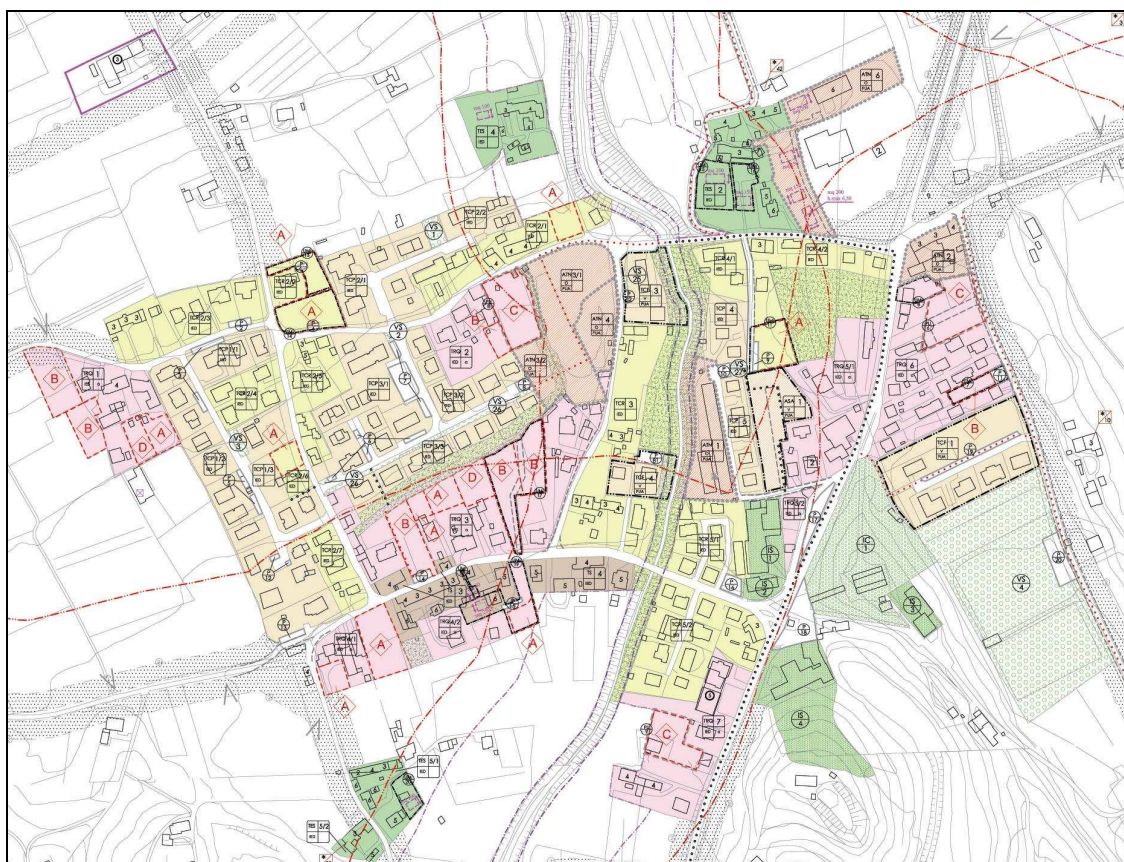
Come già descritto in precedenza il Piano degli Interventi individua tre categorie di Tessuti consolidati:

- Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo (TCR);
- Tessuti consolidati pianificati (TCP);
- Tessuti in corso di formazione (TCF).

La suddivisione è in ragione della diversa genesi di formazione dei Tessuti. I TCR corrispondono a quelle parti nate su processi di sedimentazione di edifici che rispettavano analoghe regole di impianto di natura edilizia; i TCP e i TCF sono parti urbane definite urbanisticamente da PUA o PU già ultimate, o in corso di completamento.

In questi Tessuti gli interventi andranno generalmente finalizzati alla conservazione dell'attuale impianto urbanistico, alla tutela dei manufatti e spazi di interesse storico, architettonico ed ambientale, nonché al miglioramento funzionale ed edilizio degli edifici esistenti, perseguendo i seguenti obiettivi:

- completamento dell'edificazione nei lotti liberi;
- qualificazione degli spazi pubblici;
- incentivazione ad una equilibrata presenza di attività e funzioni;
- favorire la qualità funzionale, prestazionale ed energetica degli edifici;
- aumento della qualità ambientale ed ecologica.



PI – Zone significative Fonte Alto

L'obiettivo del Piano degli Interventi, in questi Tessuti non è solo quella della conservazioni di impianti urbanistici oramai consolidati, ma anche quello di favorire ed incentivare una maggiore qualità degli alloggi.

Sono consentiti interventi di nuova edificazione secondo le modalità fissate per le singole sottozone, l'ampliamento o l'aggiunta di volumi dell'esistente per adeguamento igienico sanitario e funzionale per gli edifici con possibilità edificatorie massime già utilizzate, nonché le incentivazioni legate all'edilizia sostenibile.

7.4 Tessuti consolidati produttivi

I Tessuti consolidati di tipo non residenziale sono stati suddivisi dal punto di vista funzionale sulla base delle indicazioni del PTCP.

I Tessuti produttivi polifunzionali (TPP) comprendono insediamenti esistenti di tipo misto con funzioni produttive, terziarie, residenziali e di servizio. Per questi Tessuti il Piano degli Interventi prevede la riconversione verso funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

I Tessuti produttivi consolidati (TPC) comprendono insediamenti esistenti con funzioni produttive di tipo artigianale e industriale confermati dal PI nella loro destinazione produttiva.

A seguito dell'approvazione del PATI ed in adeguamento al PTCP, nel territorio comunale l'area destinata specificatamente all'attività produttiva di tipo artigianale ed industriale (TPC) è quella sud ATO 6.

A seguito della ricognizione delle aree produttive e delle indicazioni di PATI, il Piano degli Interventi ha riclassificato in alcune aree le destinazioni urbanistiche produttive del precedente PRG, in coerenza con PTCP e PATI (aree commerciali direzionali di tipo D2). Lo stralcio delle ex D2 per una superficie complessiva di mq 27.370, ha consentito il potenziamento del TPP/4 per una superficie di mq 3.666.

Per i TPP e TPC il Piano degli Interventi prevede incentivazioni edificatorie per il miglioramento della qualità edilizia e funzionale degli insediamenti.

Infine il Piano degli Interventi individua due ambiti per attività turistico-ricettive.

7.5 Tessuti di riqualificazione

Il Piano degli Interventi individua parti ampiamente consolidate, anche poste nelle aree urbane centrali degli abitati, con caratteristiche inadeguate rispetto al ruolo territoriale che possono esprimere, ma potenzialmente interessanti per il miglioramento della qualità urbana e della dotazione di spazi ed infrastrutture di interesse generale. Questi Tessuti non sempre presentano una chiarezza nell'organizzazione degli impianti urbanistici, delle regole tipologiche, della qualità formale dell'edificato e degli spazi pubblici. Rientrano tra questi Tessuti parti urbane scarsamente configurate, anche marginali o di frangia, da completare e riqualificare.

Come già descritto in precedenza il Piano degli Interventi individua due categorie di Tessuti da riqualificare (TRQ) suddivise al loro interno in due sottoclassi a) e b);

Per i Tessuti da riqualificare (TRQ) sono state individuate modalità attuative più articolate rispetto a quelli consolidati. Esse prevedono nonché incentivazioni edificatorie variabili dal 10% al 15% solo in presenza di:

- realizzazione di spazi ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico;

- miglioramento edilizio ed urbanistico attraverso accorpamenti/arretramenti dell'edificato, miglioramento della viabilità, potenziamento degli standard, aumento del verde;
- riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi liberi;
- esclusione di nuove immissioni carraie sulla viabilità principale;
- mitigazione ambientale verso le zone agricole.

Per questi Tessuti le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono state correlate a principi di sostenibilità, integrazione e mitigazione ambientale prevedendo specifiche dotazioni di verde in particolare in ambiti interessati da strade generatrici di inquinamento atmosferico ed acustico, oppure contermini ad aree agricole.

7.6 Ambiti di trasformazione

Il Piano degli Interventi ha attuato la riorganizzazione, riqualificazione e trasformazione di ambiti strategici urbani, coinvolgendo le aree potenzialmente atte a divenire volano per il miglioramento insediativo ed ambientale di parti urbane degradate o sottoutilizzate.

In tale contesto sono stati affrontati nodi urbanistici assai complessi in quanto risultano interessate parti centrali e strategiche degli abitati, con situazioni tra loro assai variegate: aree di prima urbanizzazione, insediamenti industriali dimessi o da rilocalizzare, i vuoti urbani degli standard urbanistici non attuati, le aree conflittuali, ecc..

In ragione di questa complessità, il riordino e la riqualificazione non si sono limitate alla semplice normativa di indirizzo delle iniziative dei privati, quanto piuttosto, coordinate e guidate dal Piano degli Interventi in un'ottica degli interventi estesa sull'intero territorio urbano.

In tal senso, per questi Ambiti, sono state definite regole e modalità delle trasformazioni urbane (parametri edilizi, arredo urbano, tutela e valorizzazione ambientale, qualità insediativa, accessibilità, ecc.), in un contesto di flessibilità verso le scelte progettuali degli operatori privati. Questo ha comportato la definizione di Schede Normative relativamente agli interventi edilizi ed urbanistici negli ambiti di progetto.

In questi ultimi lo strumento della perequazione urbanistica potrà portare ad un forte impulso alla realizzazione delle previsioni del Piano degli Interventi, relativamente al reperimento di standard pubblici, al potenziamento delle infrastrutture, all'aumento del verde urbano.

Come precedentemente indicato il Piano degli Interventi individua alcune specifiche tipologie di Ambiti di trasformazione:

- Ambiti di trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione (ATU),
- Ambiti di trasformazione residenziale (ATR);
- Ambiti di trasformazione produttiva (ATP);
- Ambiti di trasformazione per servizi e tutela ambientale (ARV).

Per ciascuna tipologia ed ambito di trasformazione, il Piano degli Interventi differenzia gli obiettivi da raggiungere, definisce la perequazione urbanistica, il verde ecologico da realizzare, l'edificazione privata ammissibile, il mix funzionale, i parametri edilizi ed urbanistici, le prescrizioni alle quali ottemperare.

Gli Ambiti maggiormente interessati da trasformazioni con il Piano degli Interventi hanno riguardato l'abitato di Onè:

- l'ATU/2 coincidenti con le aree centrali soggette a PIRUEA nei quali si prevede una riduzione della volumetria ammissibile del precedente PRG pari a $(54.434 - 30.100) = mc\ 24.334$; tale volumetria è stata recuperata all'interno del dimensionamento dell'ATO 3 di Onè;
- l'ATR/2 lungo Via Roma
- l'ATU/3 a nord di via Roma in sostituzione della precedente D2 di PRG;
- l'ATR/1 con previsione di recupero degli standard necessari alla frazione di Matterelli.

7.7 Accordi tra soggetti pubblici e privati (art. 6 L.R. 11/2004).

Il Piano degli Interventi prevede la possibilità di accordi tra Amministrazione Comunale e soggetti privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Il loro recepimento nel Piano degli Interventi è condizione necessaria per l'attuazione di quanto previsto negli accordi e degli interventi da parte dei soggetti interessati.

Con il presente Piano degli Interventi sono stati individuati alcuni accordi che costituiscono parte integrante del Piano e soggetti alla medesime forme di pubblicità e partecipazione.

Infine il Piano degli Interventi individua degli ambiti dove le trasformazioni urbanistiche sono soggette unicamente ad accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

8. IL SISTEMA AMBIENTALE NEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Comune di Fonte è posto in un contesto ricco di risorse ambientali di alto valore ambientale, paesaggistico, naturalistico ed ecologico, imperniato sulle ultime propaggini del sistema collinare dell'Asolano e dagli ambiti dell'alta pianura veneta attraversati da numerosi corsi d'acqua e interessati da zone di risorgiva.

8.1 Territorio extraurbano

Relativamente al territorio extraurbano il Piano degli Interventi recepisce quanto previsto dalla Legge Regionale 23.04.2004, n.11, che fissa per le aree agricole approcci metodologici e contenuti sostanzialmente diversi da quelli del precedente PRG.

Il PATI ha già dato alcune indicazioni a riguardo delle zone extraurbane attraverso una prima suddivisione in: aree rurali di interesse paesaggistico, ambientale e produttivo e aree rurali di forte frammentazione residenziale, rimandando alla Legge Regionale 23.04.2004, n.11 ed agli atti di indirizzo regionali l'applicazione della disciplina normativa.

Il Piano degli Interventi ha operato una ricognizione sulle aree extraurbane, verificandone gli aspetti produttivi, ambientali, paesaggistici ed ecologici, definendo sulla base di tali analisi e verifiche, una suddivisione del territorio rurale in:

- Zone extraurbane agricole (ZEA);
- Tessuti extraurbani di edificazione da sottoporre a riordino (TER) e con impianto storico (TES).

Zona extraurbana agricola (ZEA)

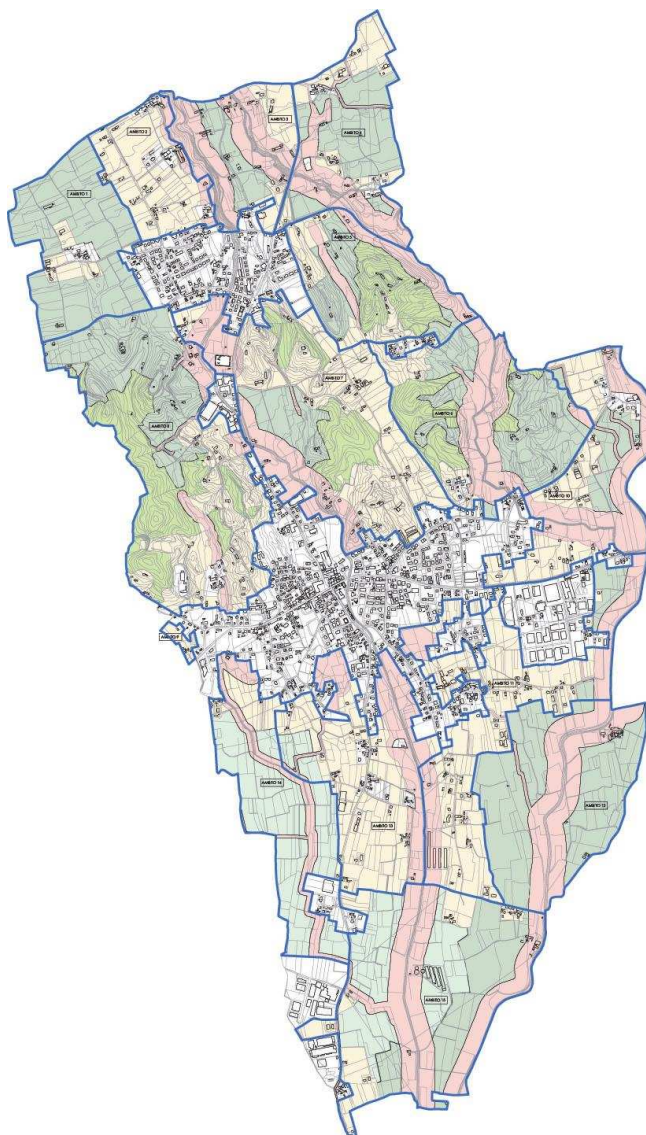
Il Piano degli Interventi individua la zona extraurbana agricola all'interno della quale l'edificabilità è disciplinata dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni e dalle presenti norme. L'edificazione all'interno delle diverse Zone extraurbane agricole (ZEA) avviene sulla base dei parametri precisati per ciascun ambito nelle quale sono suddivise e nel rispetto dei caratteri generali stabiliti dal Piano.

Con il Piano degli Interventi si è dato attuazione a quanto previsto all'articolo 43 della legge urbanistica in particolare per quanto concerne l'individuazione degli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione e quelli in cui localizzare gli interventi edilizi.

Nel caso specifico tenendo conto degli ambiti delle aziende agricole professionali esistenti, delle invarianti ambientali, paesaggistiche e produttive, della prima suddivisione del territorio agricolo attuata dal PATI, nonché delle tutele e dei vincoli urbanistici esistenti, si sono individuati i seguenti ambiti:

- ZEA/A, ovvero parti di territorio all'interno delle quali non sarà consentita alcuna nuova edificazione, fatti salvi interventi puntualmente individuati dal Piano degli Interventi e al completamento degli insediamenti esistenti;
- ZEA/B, ovvero parti di territorio definiti di invariante ambientale nel PATI, all'interno delle quali la nuova edificazione sarà consentita solo in continuità con l'esistente;
- ZEA/C, ovvero parti di territorio definiti di invariante paesaggistica nel PATI, all'interno delle quali la nuova edificazione sarà consentita solo in contiguità con l'esistente;

- ZEA/D, ovvero parti di territorio definiti di invariante produttiva nel PATI, all'interno delle quali la nuova edificazione sarà consentita solo ai margini degli ambiti;
- ZEA/E, ovvero parti di territorio nelle quali l'edificabilità sarà consentita ai sensi della L.R. 11/2004.



PI Tavola 3 – Ambiti agricoli

Nelle varie sottozone attraverso schede di ambito, che in parte riprendono quelle del precedente PRG, sono evidenziati: caratteristiche ambientali dell'ambito, intensità dello sfruttamento agricolo, frammentazione fondiaria, obiettivi e indirizzi degli interventi di trasformazione, prescrizioni progettuali.

All'interno di tutte le ZEA saranno comunque sempre ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali secondo quanto consentito all'articolo 44 della L.R. 11/2004, n. 11.

Tessuti extraurbani di edificazione da sottoporre a riordino (TER e TES)

Il Piano degli Interventi ha individuato e perimetrato i Tessuti extraurbani caratterizzati da edificazione diffusa. Si tratta di insediamenti posti a nastro lungo la viabilità o in

nuclei rurali di antica origine; nel primo caso l'espansione spontanea a forte dispersione, ha determinato la parcellizzazione dell'edificato e la frammentazione degli spazi aperti, con formazione di interstizi residuali spesso privi di funzionalità agroproduttiva e senza alcun carattere urbano.

Il Piano degli Interventi individua, due distinte tipologie di questi Tessuti:

- TER corrispondenti a Tessuti in formazione di edificazione “spontanea”, con bassa densificazione edificatoria e caratteristiche riconducibili alle frange periurbane;
- TES corrispondenti a Tessuti maggiormente configurati riconducibili ai “nuclei ed aggregazioni edilizie rurali di antica origine” ai sensi dell'articolo 10 dell'ex LR 24/85.

Per i TER il Piano degli Interventi generalmente conserva la normativa del precedente PRG, disciplinando la nuova edificazione limitatamente ai “lotti liberi” puntualmente perimetrali sulla base delle esigenze abitative locali. Per i lotti liberi, indipendentemente dalla dimensione dell'area, la volumetria realizzabile è predeterminata, secondo la seguente classificazione:

- tipo A volumetria predeterminata massima di 800 mc;
- tipo B volumetria predeterminata massima di 1.200 mc;
- tipo C volumetria predeterminata massima di 2.000 mc;
- tipo D volumetria predeterminata massima di 600 mc.

Nei TES gli interventi devono tendere, da una parte, al risanamento igienico edilizio ed alla conservazione dei caratteri tradizionali del vecchio tessuto e, dall'altra, alla difesa dei valori ambientali costituiti dai singoli edifici, dal verde e dai corsi d'acqua. Le nuove possibilità edificatorie sono determinate da sagome limite.

In entrambi questi Tessuti, le nuove possibilità edificatorie sono finalizzate al consolidamento abitativo, anche consentendo usi multifunzionali; l'obiettivo è quello di dare risposta alle esigenze abitative di nuclei familiari dei residenti in zona agricola e la riqualificazione degli ambiti di edificazione diffusa.

Il Piano degli Interventi, in casi specifici, individua opere da realizzare in termini di viabilità, standard e servizi, con attenzione alla mitigazione ed integrazione ambientale. Per i nuovi interventi definiti dal Piano degli Interventi sono state individuate forme perequative.

Edifici non più funzionali al fondo

Il Piano degli Interventi ha dato risposta in merito a cambi di destinazione di fabbricati non più funzionali al fondo, sulla base delle richieste pervenute.

La valutazione del cambio di destinazione d'uso è stata definita da un'indagine sulle singole strutture a cura dello Studio agronomico incaricato (alla quale si rimanda per i necessari approfondimenti), a seguito della quale si sono definite le destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola ed il carico urbanistico ammissibile per destinazione (residenza e attività connesse).

E' stata aggiornata la numerazione degli edifici non più funzionali al fondo del precedente PRG, stralciando quelli con interventi già eseguiti e correggendo alcuni errori nella numerazione delle schede progettuali.

Allevamenti zootecnici aziendali e intensivi

Previa specifica indagine, a cura dello Studio agronomico incaricato, sono stati individuati gli allevamenti zootecnici esistenti, che per capacità potenziale sono considerati significativi sotto il profilo urbanistico.

Il Piano degli Interventi ha provveduto ad affrontare le tematiche relative agli allevamenti aziendali e intensivi secondo le metodologie riportate nella DGR 3178/2004 (atti di indirizzo – art. 50 lett. d – edificabilità delle zone agricole punto 5 – modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto) e successive modifiche e integrazioni.

Tale individuazione introduce di fatto una diversa attenzione dello strumento urbanistico generale, nei confronti delle attività agricole produttive, in quanto per quanto concerne il rispetto delle distanze dagli allevamenti, vale il principio della reciprocità nei confronti di nuovi insediamenti residenziali ed in genere per tutte quelle destinazioni interessate dal rispetto delle norme di carattere igienico-sanitario derivanti dalla presenza degli allevamenti.

L'attuale normativa (lettera q), comma 1, art. 2, DGR 2495/2006, come integrato dal Decreto della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134 del 21.04.2008, definisce piccoli allevamenti di tipo familiare quelli aventi come scopo il consumo familiare, con consistenza zootecnica inferiore a 500 capi per gli animali di bassa corte e inferiore a 2 t per specie quali bovini, bufalini, equini, suini e ovicapri, con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo.

L'articolo 44 della L.R. 11/2004 conferma la distinzione tra allevamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo, definiti come “strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento”, e quelli privi di tale connessione funzionale, rubricati come “allevamenti zootecnico-intensivi”, prevedendo l'art. 50, comma 1, lettera d, punto 5, le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnico-intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinante prodotto.

Nella redazione del primo Piano degli Interventi è stato effettuato, ai sensi della DGR 3178/2004 Atti di Indirizzo articolo 50, lettera d) punto 5 e s.m.i., uno screening al fine dell'individuazione degli allevamenti come sopra definiti, sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento stesso rispetto alla qualità e quantità dell'inquinamento prodotto.

Le fonti di riferimento sono state le banche dati del Centro Regionale Epidemiologico Veterinario (CREV), del Sistema Informativo Settore Primario (SISP), dei Servizi veterinari ASL 8.

Dal confronto dei dati disponibili nei vari database è emersa la necessità di prendere a riferimento un elenco specifico, con il maggior contenuto informativo funzionale alle necessità della verifica, ed utilizzare i restanti dati a confronto/verifica/aggiornamento dei primi. Si è pertanto scelto di operare tutte le elaborazioni con riferimento agli insediamenti forniti dal CREV.

L'indagine si è svolta per fasi definite e secondo una precisa modalità di analisi:

- determinazione sulla base dei dati forniti del carico (peso vivo) allevato per specie;
- determinazione degli insediamenti zootecnici rientranti nella definizione di “piccoli allevamenti di tipo familiare”, come identificati dalla norma.
- determinazione degli insediamenti zootecnici intensivi mediante individuazione dei carichi allevati superiori a quelli stabiliti dalla norma per la classe I.

Per questi allevamenti vi è stata un'indagine suppletiva con sopralluogo individuale in loco, volto a verificare i parametri strutturali previsti dalla normativa necessari alla classificazione degli stessi al fine dell'applicazione delle distanze di rispetto (tipo di stabulazione, tipo di aerazione, tipo di stoccaggio e trattamento delle deiezioni). È stata effettuata inoltre la verifica della documentazione (relazione tecnico-agronomica) depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale in sede di rilascio di permesso a costruire. Si sono individuati n. 4 insediamenti intensivi (n. 2 bovini, n. 1 suini, n. 1 avicoli), cartografati con le relative fasce di rispetto (n. 2 in classe III, e n. 2 in classe I);

- individuati gli allevamenti familiari e quelli intensivi dagli elenchi del CREV, con le modalità sopra esposte, sono stati classificati i principali allevamenti in collegamento funzionale con il fondo. Questi allevamenti sono stati cartografati per categoria di specie allevata e per gli stessi sono state definite le distanze per i nuovi insediamenti.

Turismo sociale, tempo libero ed attività ricreative nelle aree agricole

Il mantenimento dell'attività agricola per il ruolo di presidio ambientale che viene ad assumere, anche ai fini della tutela e valorizzazione paesaggistica ed ambientale del territorio, è uno degli obiettivi che il Piano degli Interventi intende perseguire. In tal senso va sottolineato l'aspetto di "terzo territorio" che l'area agricola comunale può avere, quale fornitrice di derrate fresche e di luoghi per la ricreazione, le socializzazione ed il tempo libero, con notevoli potenziali ricadute nell'economia comunale.

Il Piano a tal scopo prevede forme di recupero dell'edilizia esistente nelle aree agricole (agriturismo, fattorie didattiche, ecc.), la riqualificazione paesaggistica attraverso l'eliminazione e/o la mitigazione degli elementi detrattori, la realizzazione di itinerari ciclopeditoni e percorsi protetti negli ambiti di maggiore interesse naturalistico, ambientale e paesaggistico, in funzione del turismo sociale e ricreativo.

8.2 Rete ecologica comunale

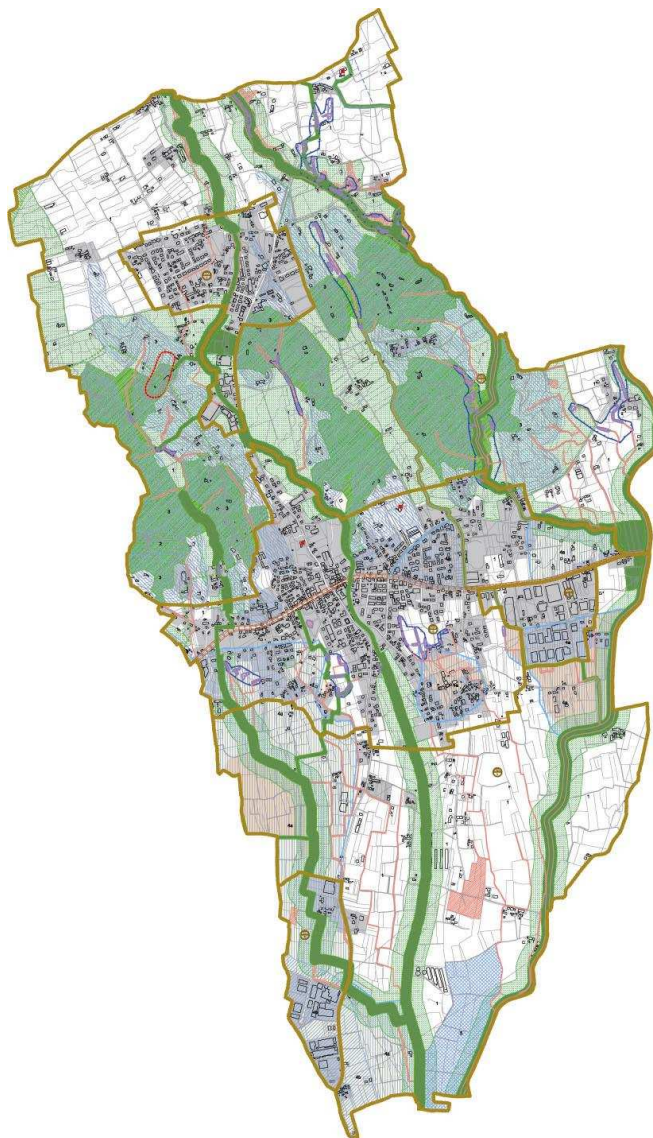
Dall'indagine sistematica del territorio comunale, il Piano degli Interventi ha verificato, precisato e disciplinato gli elementi costituenti la rete ecologica individuata in sede di PATI.

E' stato condotto anche un confronto con la rete ecologica del PTCP della Provincia di Treviso; in tal senso, anche a seguito di incontri con i tecnici del settore urbanistica della Provincia di Treviso, è stata assodata la validità della rete ecologica del PATI/PI che diviene quindi quella di riferimento. In ogni caso ai fini della omogeneità anche semantica, il Piano degli Interventi ha rivisto la classificazione di PATI adattandola a quella del PTCP, definendo le seguenti componenti strutturali della rete ecologica:

- aree di completamento;
- buffer zone (fasce tampone)
- corridoi ecologici;
- varchi.

Per ogni singolo elemento sono state definite le distanze da rispettare ai fini della loro tutela ed individuate le modalità di intervento nel caso di presenza di edifici residenziali o strutture agricole.

La costruzione della rete ecologica e del sistema del verde in generale ha riguardato tutto il territorio comunale.



PI Tavola 2 – Tutele e difesa dai rischi

8.3 - Il verde urbano e periurbano

Parallelamente e contestualmente alla costruzione della rete ecologica, il Piano degli Interventi ha definito le modalità di conservazione e potenziamento del verde urbano e periurbano per mantenere e migliorare la qualità dell'aria ed il microclima locale, incrementare il potenziale biotico, migliorare l'integrazione e la mitigazione ambientale.

Un notevole ruolo in questa direzione, all'interno degli Ambiti di trasformazione, può venire dall'individuazione del verde ecologico (Ve) finalizzato al miglioramento ambientale ed ecologico, alla realizzazione di sistemi continui del verde, nonché a forme di mitigazione degli impatti dovuti dalle infrastrutture stradali.

Parimenti è stata definita dal Piano degli Interventi una specifica dotazione ecologica nei Tessuti consolidati e di riqualificazione volta alla tutela ed all'incremento del verde urbano; con essa si definiscono le quantità minime di verde da realizzare, specificando quelle relative al verde alberato rispetto al totale.

8.4 Incentivazione dell'edilizia sostenibile

Nel Piano degli Interventi hanno trovato attuazione misure di incentivazione dell'edilizia sostenibile, in sintonia con gli obiettivi della VAS e più in generale delle iniziative volte ad assicurare la qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione.

Il PI ha definito misure incentivanti articolate su forme di premialità edificatoria già individuate dal PATI per i seguenti aspetti:

- interventi edilizi sostenibili e/o bioedilizia;
- potenziamento con quantità eccedenti a quelle richieste del verde pubblico e miglioramento di attrezzature pubbliche;
- realizzazione di alloggi di edilizia pubblica o attrezzature di interesse generale;
- riorganizzazione di aree urbane o agricole finalizzate a particolari obiettivi di miglioramento ambientale e paesaggistico (potenziamento rete ecologica, miglioramento qualità dell'acqua e dell'aria, rigenerazione ecologica siti contaminati, ecc.).

E' stato dato impulso all'edilizia sostenibile con l'obiettivo di: realizzare edifici a basso consumo energetico, diminuire le emissioni in atmosfera derivate da combustibili fossili, ridurre l'utilizzo di risorse non rinnovabili, contribuire alla tutela della falda acquifera.

Per quanto concerne la bioedilizia gli incentivi si riferiscono alle modalità di attuazione della Legge Regionale 09.03.2007, n. 4 "Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile", ed al relativo protocollo ITACA per la valutazione energetico-ambientale.

A partire da questa strumentazione operativa della Regione, sono stati definiti incentivi che saranno utilizzabili in presenza di progettazioni edilizie che comportino il raggiungimento di significativi parametri di sostenibilità, graduati sulla base dei risultati conseguibili.

In tale quadro il Piano degli Interventi, anche attraverso il "Prontuario della qualità edilizia e della mitigazione ambientale", definisce indicazioni progettuali al fine di favorire tale approccio all'edilizia sostenibile (orientamento dei fabbricati, distribuzione tipologica, schermature, passivazione degli edifici, ecc.).

9. IL SISTEMA MOBILITÀ NEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi ha recepito le indicazioni del PATI per quanto concerne la cosiddetta mobilità lenta con particolare riferimento alla rete ciclopedonale.

Quest'ultima assolve ad una serie di obiettivi che il Piano degli Interventi ha inteso perseguire:

- tutela della sicurezza delle utenze “deboli” quali i bambini e gli anziani;
- incentivazione all'uso di un mezzo di trasporto alternativo a quello privato motorizzato, contribuendo al risparmio energetico, al miglioramento della qualità dell'aria e della circolazione;
- favorire l'uso sociale e turistico del territorio.

Il Piano degli Interventi ha confermato la rete ciclopedonale del PRG, irrobustendola ulteriormente con quella definita in sede di PATI.

Il completamento/potenziamento della rete ciclopedonale avverrà secondo priorità fissate nel programma delle opere pubbliche, ma anche, relazionato alle opportunità che potranno configurarsi in relazione agli strumenti perequativi o alla stipula di accordi pubblico-privati definiti in sede di Piano degli Interventi.

Per quanto riguarda la previsioni della viabilità relative alle problematiche della S.P. n. 248 ed alla realizzazione della nuova Pedemontana, si sono rimandati a successivi PI eventuali indicazioni di piano, in considerazione della necessità di un specifico tavolo di concertazione con altri enti territoriali (Regione, Provincia, Comuni) ed associazioni.

10. LA NUOVA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

La nuova normativa urbanistica dispone che, dopo l'approvazione del primo PAT/PATI, il vigente PRG acquisti il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi per le sole parti compatibili con il PAT/PATI. Pertanto, va attuata la revisione degli attuali modi di rappresentazione cartografica del Piano e redatta la normativa operativa.

10.1 Zonizzazione

L'aggiornamento e la ricognizione della zonizzazione è stata attuata nel rispetto delle "specifiche tecniche per la redazione dei Piani degli Interventi" regionali.

A livello cartografico le scale di rappresentazione rimangono quelle usuali (1:5000 per l'intero territorio comunale, 1:2000 per le zone significative) opportunamente rinumerate; la base cartografica utilizzata, come richiesto dagli atti di indirizzo regionali, è la CRTN aggiornata. La cartografia del Piano degli Interventi è stata codificata a colori; nelle zone significative (1:2000), anche a seguito delle suindicate specifiche tecniche, sono state rinumerate in senso progressivo le diverse sottozone di Piano.

Si è proceduto all'aggiornamento del Piano degli Interventi rispetto alle modifiche avvenute nel frattempo a seguito dell'approvazione di Piani Attuativi o al definitivo collaudo degli stessi con il relativo adeguamento della zonizzazione.

Nella cartografia di Piano sono stati introdotti i nuovi tematismi del PATI quali: vincoli, tutele, difesa dai rischi, rete ecologica, ecc., nonché la nuova suddivisione in zone territoriali omogenee descritta in precedenza.

10.2 Norme Tecniche Operative

La trasformazione dell'attuale apparato normativo è la fase maggiormente complessa del Piano degli Interventi, in quanto vanno coniugati le esigenze di mantenere, per quanto possibile, una strumentazione oramai consolidata e conosciuta, con quelle di definire un nuovo apparato normativo assai diverso da quella attuale.

Per quanto concerne le Norme Tecniche Operative (in sostituzione delle attuali Norme Tecniche di Attuazione) si è operato attraverso:

- il mantenimento di massima dell'attuale struttura normativa laddove coerente con il Piano degli Interventi;
- l'integrazione delle direttive e prescrizioni del PATI;
- la stesura di nuovi titoli ed articoli in recepimento delle direttive e prescrizioni del PATI;
- elaborazione della normativa riferibile al diverso impianto di Piano.

Per quanto concerne quest'ultimo ed al nuovo "linguaggio" del Piano, ci si è soffermati nei paragrafi precedenti.

Inoltre, anche in relazione alle novità introdotte, alcuni strumenti si presentano quali novità assolute: la perequazione, credito edilizio e compensazione urbanistica.

Per la perequazione urbanistica si è redatta una normativa "quadro" che individua e definisce gli aspetti perequativi, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli e della omogenea ripartizione dei diritti edificatori.

Per il credito edilizio e la compensazione urbanistica è stata individuata la casistica applicativa, definendo l'entità del credito del richiedente sulla base delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'immobile, opportunamente ricalcolato in base all'ambito nel quale è previsto il suo recupero; il tutto è stato definito attraverso una griglia operativa di facile applicazione. Sono stati individuati gli ambiti ove i crediti e le compensazioni potranno essere recuperati e le relative modalità attuative. E' stato predisposto il registro dei crediti edilizi che sarà successivamente attuato.

10.3 Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale

In adeguamento all'articolo 17 della L.R. n. 11/2004 L.R. 11/2004 è stato predisposto il Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale.

Esso è diviso nelle due sezioni principali la qualità architettonica e la mitigazione ambientale; sono state definite le seguenti sottosezioni: spazi urbani (A), zone rurali (B), zone residenziali e produttive (C), materiali e tecnologie (D), progettazione del verde (E) e la difesa dall'inquinamento e tutela delle risorse idriche (F).

La sottosezione A) comprende indicazioni progettuali relative alla progettazione degli spazi urbani quali viabilità, piazze, aree verdi e relativi sottoservizi ed elementi di arredo.

La sottosezione B) affronta le questioni poste dagli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in particolare quello di antica origine, e della nuova edificazione nelle aree agricole. Il Prontuario propone alcune esemplificazioni degli interventi ammissibili all'interno del patrimonio edilizio esistente rapportate con i gradi di protezione degli edifici. Ampio spazio è dato agli annessi rustici, soprattutto al loro riuso in senso residenziale, al fine di evitare interventi di snaturamento delle loro caratteristiche architettoniche. Oltre alle tipologie edilizie questa parte affronta anche le caratteristiche strutturali degli insediamenti, con riferimento ai processi storici di formazione, identificando gli elementi che rapportano l'edificato con il territorio, in modo tale da porsi quale riferimento per gli interventi edilizi di nuova edificazione nelle aree agricole. Per quanto concerne quest'ultima vengono individuate caratteristiche tipologiche con attenzione specifica alla progettazione bioclimatica.

La sottosezione C) interessa l'edificazione nelle aree residenziali, produttive, nonché in quelle interessate da insediamenti produttivi in zona impropria.

La sottosezione D) relativa a materiali e tecnologie, offre indicazioni a riguardo delle modalità esecutive degli interventi edilizi sia di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia di ampliamento e nuova costruzione.

La sottosezione E) contiene indicazioni riguardanti la progettazione del verde in funzione della mitigazione ambientale, unitamente a quella della tutela e valorizzazione del patrimonio vegetale pubblico e privato; tali indicazioni interessano: strade, schermature, siepi, vegetazione ripariale, giardini e parchi pubblici, piazze e parcheggi.

La sottosezione F) indica gli interventi da realizzare per il controllo degli inquinamenti per radon, rumore, emissioni gassose nell'aria, emissioni luminose; comprende altresì le indicazioni finalizzate alla tutela delle risorse idriche.

11. QUADRO ECONOMICO

La L.R. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del Piano degli Interventi 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 Piano degli Interventi 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, ICI, accordi pubblico-privati).

12. DIMENSIONAMENTO DI PIANO

12.1 Previsioni edificatorie del Piano degli Interventi

Premesso che con il PI è stato modificato l'intero linguaggio di piano introducendo una diversa classificazione delle zone territoriali omogenee, negli elaborati cartografici sono state individuate le variazioni maggiormente significative, con particolare riferimento a quelle che comportano previsioni edificatorie e di standard, diverse da quelle del precedente PRG.

Di seguito si riassumono per tipologia le succitate varianti e l'eventuale previsione edificatoria di piano:

- varr. 1, 2, 3, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 16, 17, 21, 24, 25, 27, 28, 32, 34, 35, 36, 37, 40, 43, 44, 53, 55, 56, 65, 66, 68, 75, 83, 86, 88, 98, nuovi lotti liberi (mc 31.200);
- var. 4, modifica dell'area di trasformazione includendo l'edificazione esistente;
- varr. 5, 93, stralci lotti liberi (mc 1.600);
- varr. 8, 26, 28, 45, 49, 58, 62, 73, 85, 89, modifica di perimetri del PRG per agevolare e consentire gli interventi edificatori o per adeguamento allo stato di fatto;
- varr. 10, 101, individuazione crediti edilizi
- var. 11, spostamento sagoma limite;
- var. 15, aumento di capacità edificatorie di PRG (mc 800);
- varr. 22, 39, 42, 65, 66, 67, 81 ambiti interessati da accordi di programma;
- var. 18, ampliamento di area produttiva in adeguamento allo stato di fatto;
- varr. 19, 29, adeguamento vincolo fluviale e individuazione vincolo metanodotto;
- varr. 20, 54, 82 modifica Unità Minima di Intervento;
- var. 23, perimetrazione UMI per demolizione con recupero volumetrico in TER/8;

- varr. 30, 63, 90, 94, attività produttive in difformità di zona da confermare;
- varr. 31, 46, 64, 92, nuove sagome limite (mc 5.605);
- var. 33, individuazione attività turistico-ricettiva;
- var. 38 trasformazione di sagome limite in lotti liberi senza aumenti di capacità edificatorie;
- var. 41, modifica di grado di protezione di porzione di edificio da 3 a 5;
- var. 47 variazione di zona da standard a verde ad area consolidata (mc 2.642);
- var. 48 ampliamento una tantum di mc 100 di fabbricato esistente;
- var. 50 individuazione del percorso ciclo-pedonale;
- varr. 51, 57 individuazione parcheggio pubblico;
- varr. 52, 72 stralcio di verde pubblico;
- varr. 59, 96, 97, modifica lotto libero con aumento capacità edificatorie (mc 1.200);
- var. 60 modifica area D2 di PRG in ambito di trasformazione ATU/3 con nuova capacità edificatoria (mc 2.100);
- varr. 61, 71, modifica di zona da produttiva a commerciale-direzionale con adeguamento dell'area di pertinenza;
- var. 69, ambito per nuova caserma Carabinieri;
- varr. 70, 91, ampliamento fabbricato Associazione Alpini Onè e nuova sede Associazione Alpini Fonte Alto;
- varr. 74, 79, 95 ambiti con obbligo di intervento con art. 6 della L.R. 11/2001;
- var. 76, individuazione ambito di trasformazione ATR/1 con aumento capacità edificatorie rispetto al PRG con realizzazione di piazza a servizio della frazione (mc 3.700);
- var. 77, modifica dell'ambito di PIRUEA con riduzione delle capacità edificatorie dl PRG (mc 24.334);
- varr. 78, individuazione allevamenti zootecnici intensivi;
- var. 80, ampliamento una-tantum di attività produttiva esistente;
- var. 84, nuovo impianto antenna per comunicazione elettronica;
- var. 87, rettifica incrocio stradale;
- var. 99, individuazione zona di trasformazione ATR/2 con nuova capacità edificatoria (mc 13.315);
- var. 100, divisione area assoggettata a PUA dal PRG vigente, in due ambiti ATN/3/1 e ATN/3/2;
- var. 102, modifica lotto libero con aumento capacità edificatorie (mc 800).

12.2 Verifica del dimensionamento

Il dimensionamento del Piano degli Interventi è riferibile alla quota edificabile prevista dal PATI approvato, aggiuntiva a quella del precedente PRG. La nuova volumetria è stata determinata al netto delle quantità edificatorie del precedente PRG, recuperate in sede di Piano degli Interventi a seguito di stralci e/o modifiche, quantificabili in mc 32.100.

Nella Tavola 5 è evidenziata la verifica al dimensionamento del Piano con il confronto, a livello di singola ATO tra PI e PATI.

All'approvazione del PATI per una popolazione pari a 6.004 abitanti il PRG/PI prevedeva una dotazione di standard pari a mq 339.581 (dati aggiornamento del quadro conoscitivo); in ragione di tale quantità la dotazione per abitante era di mq 56,5 ampiamente superiore a quella minima fissata dalla L.R. 11/2004 di mq 30/abitante.

Nel decennio di previsione di PATI la popolazione è ipotizzata in 7.428 abitanti e la dotazione di standard mq 336.127; la dotazione per abitante si configura in mq 45,25.

Il Piano degli Interventi prevede un nuovo volume residenziale di mc 37.528 equivalenti ai sensi della L.R. 11/2004 (150 mc/abitante) a 250 nuovi abitanti. In realtà le analisi di PATI hanno dimostrato che la dotazione procapite di cubatura residenziale a Fonte è pari a mc 200/abitante; la nuova popolazione insediabile sarà con tutta probabilità di 186 abitanti.

Il PI prevede una quantità complessiva di standard di mq 333.760. In relazione a succitati dati la dotazione procapite di standard sarà di $(333.760/6.254) = \text{mq } 53,4$ secondo i parametri della L.R. 11/2004 e di $(333.760/6.190) = \text{mq } 53,9$ secondo i parametri di PATI, in entrambi i casi ampiamente superiore a quella minima prevista dalla L.R. 11/2004.

Va sottolineato che prudenzialmente tali dati non contengono la dotazione di standard primari che dovranno essere realizzati all'interno degli Ambiti di trasformazione previsti dal Piano degli Interventi.

E' stata inoltre individuata la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformata a seguito del Piano degli Interventi. Si prevede una superficie trasformabile di mq 39.111 ampiamente inferiore a quella massima trasformabile di PATI di mq 119.089.

13. COMPATIBILITA' IDRAULICA

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

In realtà con la compatibilità idraulica sono state affrontate le seguenti questioni:

- verifica e specificazione di quanto elaborato con il PATI;
- verifica puntuale delle nuove previsioni edificatorie del Piano degli Interventi;
- elaborazione di Norme idrauliche.

La metodologia relativa alla compatibilità idraulica è stata concordata i tecnici del Genio Civile di Treviso.

Negli elaborati relativi di compatibilità idraulica del PATI sono riportate le norme generali di salvaguardia che devono essere applicate alle trasformazioni urbanistiche su tutto il territorio comunale. Le norme prevedono misure di mitigazione proporzionali al rischio idraulico riscontrato nel territorio.

L'Amministrazione Comunale, con la redazione del primo Piano degli Interventi, ha voluto predisporre delle "Norme idrauliche" che permettano di applicare facilmente i principi illustrati in fase di PATI. Le norme così elaborate sono da applicarsi in tutto il territorio comunale e a tutti gli interventi di tipo edilizio, a parte la manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro ed il risanamento conservativo.

L'obiettivo di tale lavoro è quello di agevolare la verifica della compatibilità idraulica negli interventi edilizi; sono state prodotte norme facilmente applicabili agli interventi fino a 1 ettaro al fine di evitare il ricorso a tecnici specialisti in idraulica.

Le norme si basano su alcuni principi:

- per ogni intervento urbano deve essere individuato un corpo ricettore di recapito ed essere dimensionate le opere compensative;
- le opere di mitigazione idraulica sono proporzionali alla superficie impermeabilizzata di intervento;
- l'approfondimento dello studio idraulico è proporzionale all'estensione territoriale dell'intervento;
- il dimensionamento delle opere di mitigazione dipende dalla permeabilità del terreno della zona, dal rischio idraulico dell'area e il tipo di urbanizzazione (residenziale o produttiva);
- le modalità di evacuazione della portata e le scelte delle opere mitigatorie non dipende solo dalla quantità ma anche dalla qualità dell'acqua.

Le norme contengono, inoltre, una serie di ausili progettuali indicanti le diverse modalità con le quali possono essere attuati gli interventi relativi alla compatibilità idraulica.

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda alla documentazione specialistica redatta dell'ing. Eros Cavallin.

14. COMPATIBILITA' SISMICA

Sono state definite con i competenti uffici regionali le modalità di applicazione della nuova normativa sismica.

A cura del dott. geol. Livio Sartor è stata redatta la documentazione tecnica relativa alla microzonazione sismica del Piano degli Interventi.

Data la natura dei nuovi interventi di trasformazione del Piano degli Interventi, che si presentano generalmente di modesta entità e sparsi nel territorio comunale senza contiguità territoriale, si è ritenuto che eseguire una microzonazione sismica per aree omogenee, avrebbe comportato l'esecuzione di numerose indagini in sito su tutto il territorio comunale.

Si è convenuto perciò di proporre una normativa generale valida per l'intero territorio comunale; per gli ambiti di nuova edificazione individuati con il Piano degli Interventi, in sede di presentazione del permesso di costruire, si richiede la specifica documentazione tecnica antisismica indicata nelle NTO riferita per ogni singola variante.

In ogni caso per alcuni interventi di trasformazione urbanistica di maggiore rilievo è stata condotta specifica indagine in sito.

Tale documentazione redatta in conformità alle prescrizioni contenute nel Piano degli Interventi, potrà venire a costituire nel tempo una banca dati estesa all'intero territorio comunale e disponibile agli operatori tecnici.