

COMUNE DI FONTE

Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato



Scala



# PIANO DEGLI INTERVENTI

## Osservazioni



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 Febbraio 2012

## PREMESSA

In data 28 novembre 2011 il Consiglio Comunale di Fonte con Delibera n. 28 ha adottato il Piano degli Interventi ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Secondo i termini di cui all'articolo 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, gli atti sono stati esposti per permettere alla popolazione di formulare le osservazioni.

Ciascuna osservazione è stata poi esaminata dall'Amministrazione Comunale in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale ed i progettisti del Piano; per ciascuna è stato formulato il parere da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale per la definitiva approvazione del Piano.

Sono pervenute al Comune di Fonte 30 osservazioni di cui 1 fuori temine.

I pareri sulle osservazioni da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale sono riassunti riportando in ordine:

- numero progressivo;
- numero e data di protocollo comunale;
- nomi degli intestatari dell'osservazione;
- dati catastali dell'ambito interessato dall'osservazione;
- sunto dell'osservazione;
- valutazione dell'osservazione;
- parere proposto.

Alla proposta di parere sono allegati gli estratti cartografici del Piano adottato e la cartografia variata in conformità alle osservazioni accolte.

Sono altresì allegati gli estratti degli elaborati normativi con comparazione di confronto tra adottati e variati a seguito delle osservazioni accolte. Ai fini di una maggiore chiarezza e facilità di confronto, si è proceduto distinguendo le diverse parti secondo la seguente distinzione calligrafica:

- carattere normale per la normativa vigente da mantenere;
- ~~carattere blu barrato per le parti stralciate;~~
- **carattere rosso per le nuove parti.**

Nel caso di osservazioni con contenuti generici e/o prive di indicazioni puntuali e specifiche a livello cartografico, è stato riportato solamente il riferimento numerico dell'osservazione, rimandando alla presente relazione le controdeduzioni.

**OSSERVAZIONE N. 1 - Prot. 12400 del 28.11.2011**

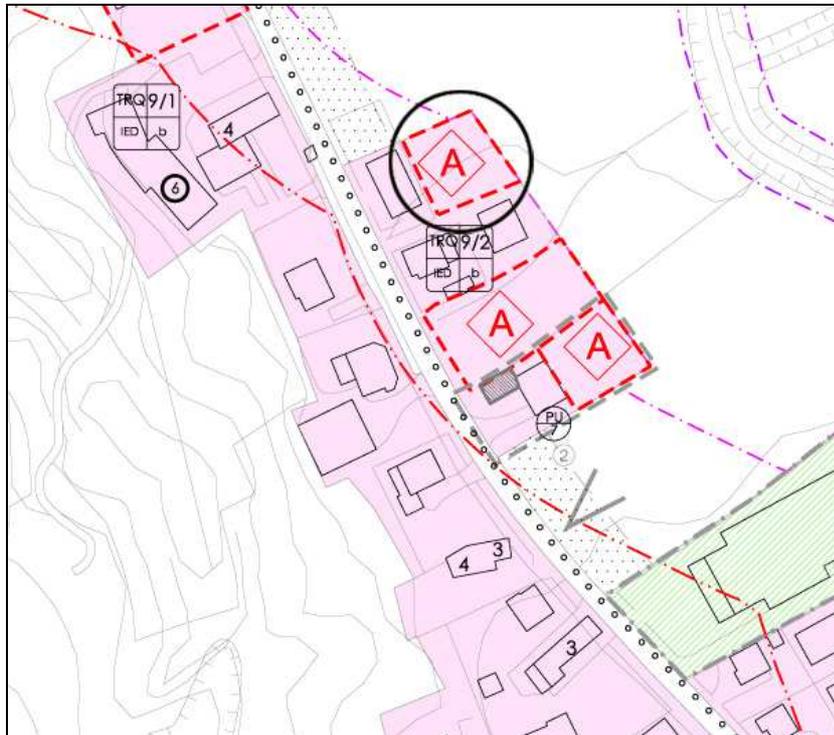
**Richiedente: Comin Carlo – Via Montegrappa, 66 – Onè di Fonte**

**Dati catastali:** Foglio 6 – Mappale/i 1113

**Descrizione sintetica:** Richiesta di ampliamento verso est dell'ambito TRQb/9/2 al fine di consentire una più razionale distribuzione della volumetria ammissibile nel lotto ineditificato di tipo "A".

**Valutazione preliminare:** La richiesta appare condivisibile, anche alla luce di un maggiore rispetto della contigua edificazione esistente ad ovest, e della possibilità di utilizzare quanto previsto dal PI relativamente a volumetrie fuori terra nel caso di costruzioni prive di locali interrati. La modifica è compatibile con quanto previsto all'articolo 77 delle Norme Tecniche del PATI.

**Parere proposto:** Favorevole all'osservazione con ampliamento dell'ambito TRQb/9/2 e del lotto ineditificato di tipo "A".



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 2 - Prot. 12948 del 14.12.2011**

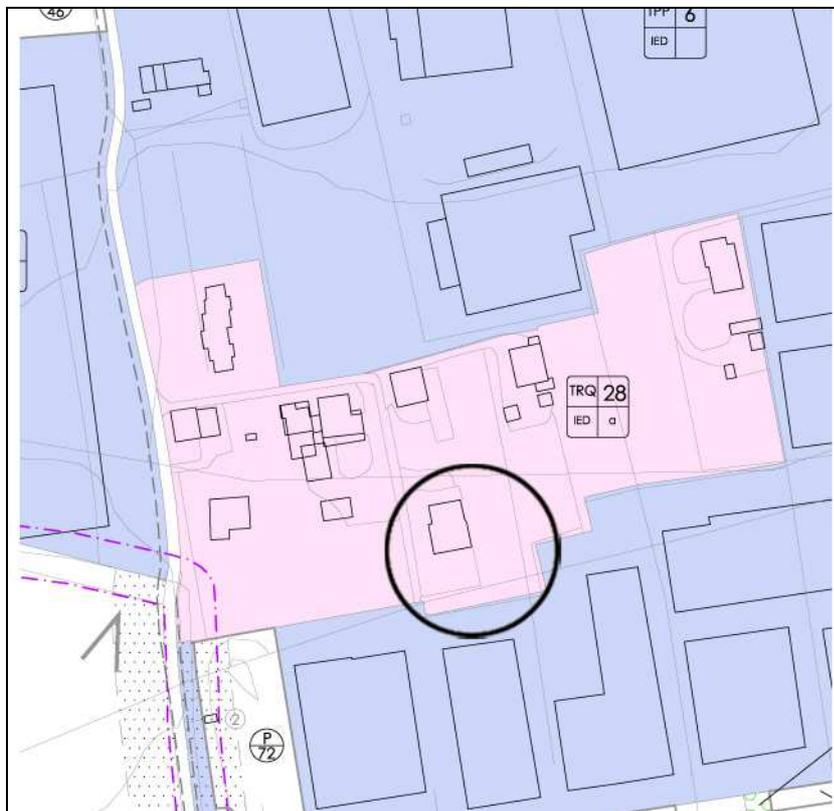
**Richiedente: Minato Flavio – Via Larga, 13 – Onè di Fonte**

**Dati catastali:** Foglio 11 – Mappale/i 360-486-749-750-752

**Descrizione sintetica:** Richiesta per l'area di proprietà in TRQa/28, di apposizione del vincolo di verde privato, con conseguente annullamento delle possibilità edificatorie.

**Valutazione preliminare:** Si ritiene condivisibile l'osservazione anche in considerazione della contiguità con l'area produttiva polifunzionale TPP/9 e delle possibili conflittualità tra destinazioni diverse. Si ritiene altresì di individuare il verde privato sui mappali 750 e 486 e sulla parte sud del mappale 360 non interessata dall'edificazione esistente.

**Parere proposto: Favorevole alla individuazione del vincolo di verde privato nelle suindicate parti dell'area di proprietà.**



Estratto Tavola 4e (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 3 - Prot. 12951 del 14.12.2011**

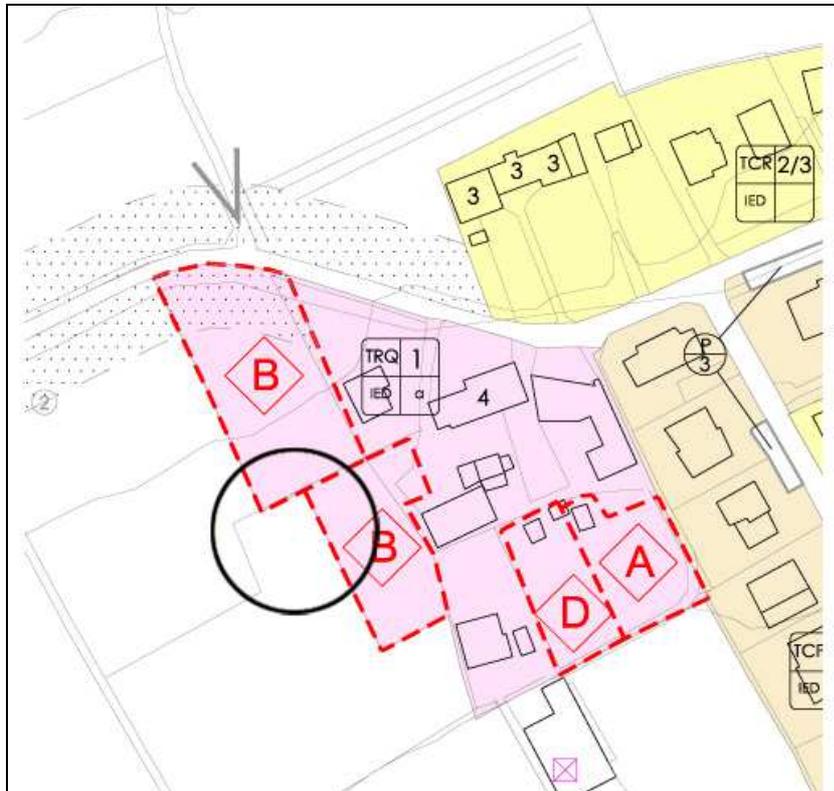
**Richiedente: Sarai Gino – Via Don Luigi Ceccato, 18 – Fonte Alto**

**Dati catastali:** Foglio 3 – Mappale/i 619-1398-1644-1478-1480

**Descrizione sintetica:** Richiesta per l'ambito di proprietà di ampliamento verso ovest della zona TRQa/1 e del lotto ineditato di tipo "B", in contiguità ed allineamento con quello posto a nord, al fine di consentire una migliore organizzazione dell'edificazione assentita dal PI.

**Valutazione preliminare:** E' ammissibile la modifica del TRQa/1 e del lotto ineditato di tipo "B" nell'area di proprietà, in considerazione della migliore possibilità di organizzare l'edificazione ammessa e relativi spazi a verde e parcheggio. La modifica è compatibile con quanto previsto all'articolo 77 delle Norme Tecniche del PATI.

**Parere proposto:** Favorevole alla ripermimetrazione dell'ambito TRQa/1 e del lotto ineditato di tipo "B" come indicato nell'osservazione.



Estratto Tavola 4a (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 4 - Prot. 13026 del 16.12.2011**

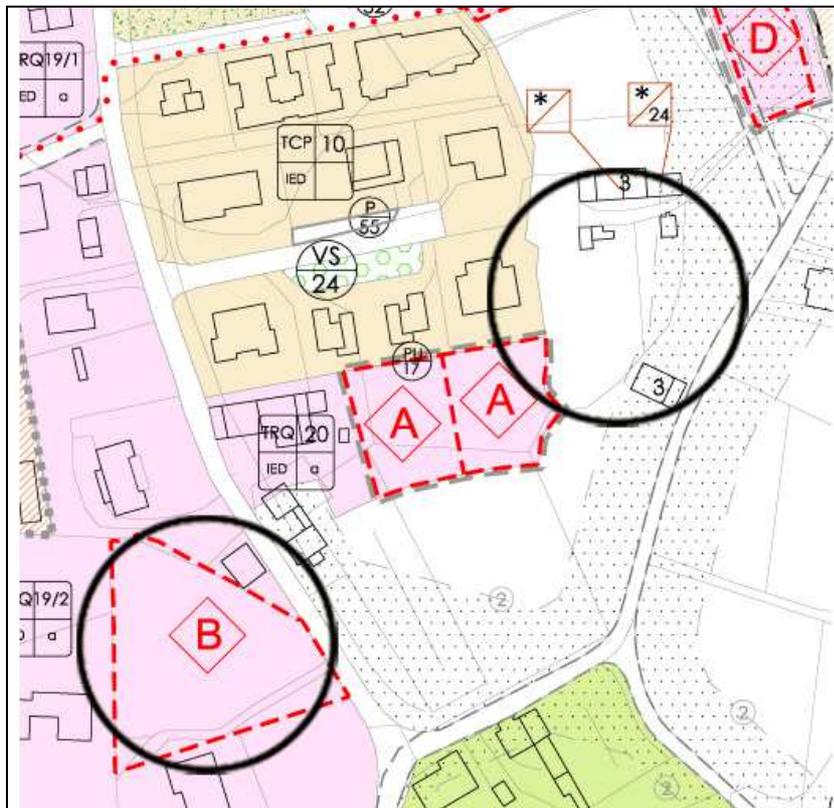
**Richiedente: Bassignano Alvisè, Enrico Pedro, Maria Consuelo – Via Giolli, 30 – Onè di Fonte**

**Dati catastali:** Foglio 9 – Mappale/i 64-111-1400

**Descrizione sintetica:** Richiesta di spostamento della capacità edificatoria del lotto inedito in TRQa/19/2 di tipo “B” (mc 1200) interessante il mappale 64 del foglio 9, nei mappali di proprietà n. 1400 e 111 (parte) del medesimo foglio 9.

**Valutazione preliminare:** La richiesta è assentibile in quanto l’area sulla quale si chiede lo spostamento della volumetria del lotto inedito di tipo “B” ricade all’interno dell’edificazione consolidata del PATI; la modifica non comporta variazioni sul dimensionamento residenziale del Piano degli Interventi, essendo una rilocalizzazione di una previsione edificatoria già assentita.

**Parere proposto:** Favorevole allo stralcio del lotto inedito di tipo “B” indicato nell’osservazione in TRQa/19/2 e all’ampliamento del TRQa/20 con individuazione di lotto inedito di tipo “B” nei mappali n. 1400 e 111 (parte) del foglio 9.



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 5 - Prot. 13034 del 16.12.2011**

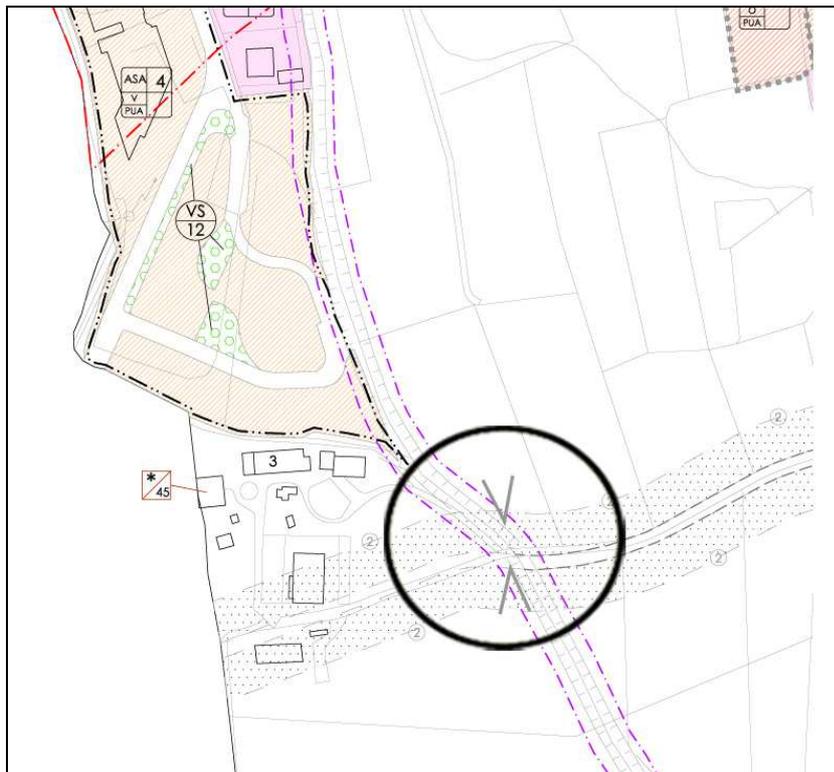
**Richiedente: Boffo Maria e altri – Via Giolli, 30 – Onè di Fonte**

**Dati catastali:** Foglio – Mappale/i

**Descrizione sintetica:** Richiesta di rivedere la previsione relativa al collegamento viario con la zona produttiva di S. Zenone attraverso il potenziamento di Via S. Vito, in conformità al parere espresso dall'Amministrazione Comunale nelle controdeduzioni all'osservazione n. 29 in sede di approvazione della 22° Variante al PRG.

**Valutazione preliminare:** Si ritiene condivisibile l'osservazione, anche in considerazione delle scelte viarie ed urbanistiche operate dal Comune di S. Zenone degli Ezzelini; si ritiene altresì di mantenere l'indicazione di PI relativa al potenziamento di Via S. Vito, fino all'attraversamento sul torrente Riazzolo, a sostegno ed in relazione delle previsioni urbanistiche di quest'ambito.

**Parere proposto: Favorevole allo stralcio della previsione di potenziamento di Via S. Vito del tratto compreso tra il torrente Riazzolo e il confine comunale con S. Zenone degli Ezzelini.**



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 6 - Prot. 21686 del 28.09.2011**

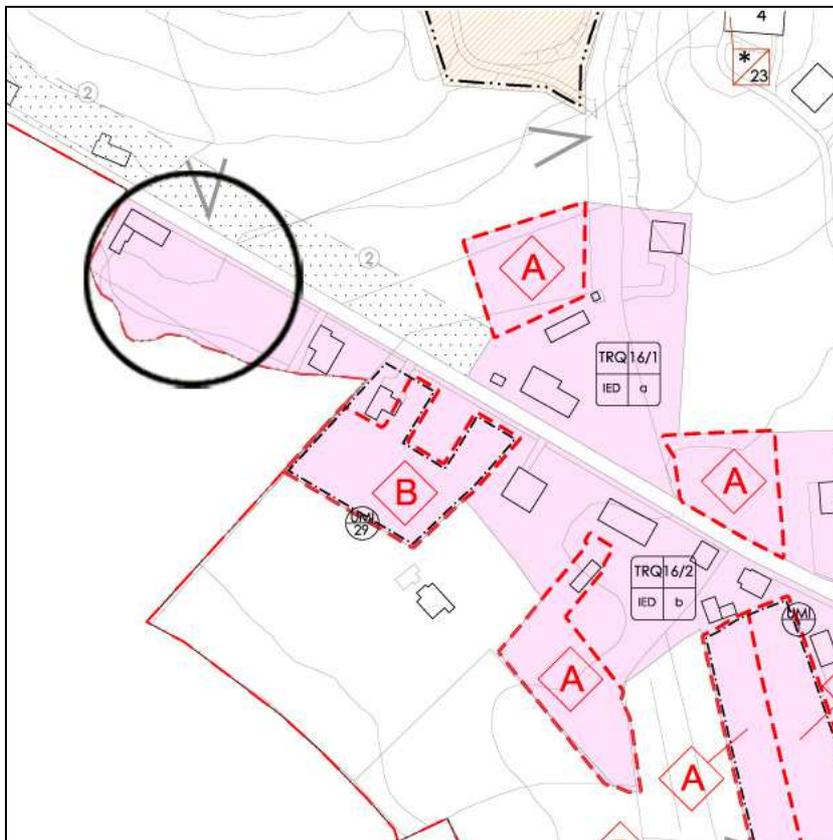
**Richiedente: Berton Franco – Via Acque, 15 – Onè di Fonte**

**Dati catastali:** Foglio 5 – Mappale/i 252-384

**Descrizione sintetica:** Richiesta di volumetria aggiuntiva di mc 200 in ampliamento dell'edificio esistente in TRQa/16/2.

**Valutazione preliminare:** Si ritiene ammissibile la richiesta di ampliamento volumetrico in considerazione dell'obiettivo del PI di consolidamento e miglioramento abitativo degli insediamenti residenziali esistenti. Va rettificata l'errata indicazione in cartografia della sottozona TRQb/16/2 con TRQa/16/2.

**Parere proposto:** Favorevole all'aumento volumetrico di 200 mc dell'edificio esistente di proprietà. Va modificata nella tavola 4d l'indicazione TRQb/16/2 con TRQa/16/2.



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 7 - Prot. 13061 del 16.12.2011**

**Richiedente: Massaro Nadia in qualità di amministratore del “condominio Redentore” - Piazza Onè – Onè di Fonte**

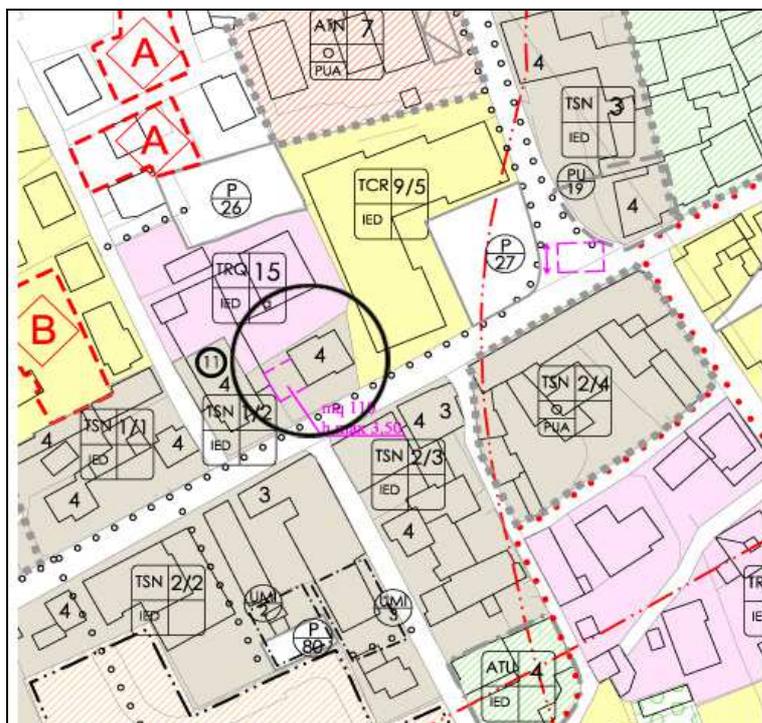
**Dati catastali:** Foglio 6 – Mappale/i 376

**Descrizione sintetica:** Richiesta di rivedere l'indicazione relativa all'ubicazione della Caserma dei Carabinieri prevista nell'edificio in Via Roma, attualmente sede della Polizia Locale e sala riunioni per associazioni. La nuova destinazione comporterebbe necessità di parcheggi che, data l'esiguità degli spazi esterni, andrebbe ad interessare i parcheggi a sud (piazza) e a nord del condominio, già attualmente insufficienti a rispondere alle necessità dei residenti e delle attività commerciali e direzionali ivi presenti. Si propone in alternativa il mantenimento dell'attuale localizzazione prevista dal PRG, oppure l'inserimento della nuova Caserma, all'interno dell'area di perequazione da prevedere nell'accordo di programma dell'ex “Conceria Facco”.

**Valutazione preliminare:** Le necessità di parcheggi che la nuova Caserma dei Carabinieri verrebbe a richiedere rispetto agli attuali utilizzi, non risulta tale da mettere in ulteriore “crisi” il sistema dei parcheggi in questa parte del centro urbano; in ogni caso ampi spazi a parcheggio si possono trovare nelle immediate vicinanze, sia esistenti (Municipio, scuola), che di previsione (vedi trasformazione urbanistica aree Pizzolotto, Bellotto, area Bertolini, ecc.). La scelta di realizzare la nuova Caserma dei Carabinieri nell'edificio di proprietà comunale, oltre a prefigurare tempi celeri di esecuzione dell'opera, risponde all'obiettivo di dare visibilità alla struttura anche ai fini della sicurezza.

Per quanto concerne la proposta di individuare la nuova Caserma nell'ambito dell'accordo di programma previsto per l'ex Conceria Facco, va rilevato che tale ubicazione, oltre a non apparire ottimale, non consente una autonoma tempistica, dato che gli interventi risultano legati alla volontà della proprietà di operare la riconversione urbanistica dell'ex Conceria.

**Parere proposto: Contrario si confermano le previsioni del PI con le suesposte motivazioni.**



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 8 - Prot. 22961 del 12.10.2011**

**Richiedente:** Carla Bianca presidente ass. culturale “come le gemme” – Via Roma, 10 – Onè di Fonte

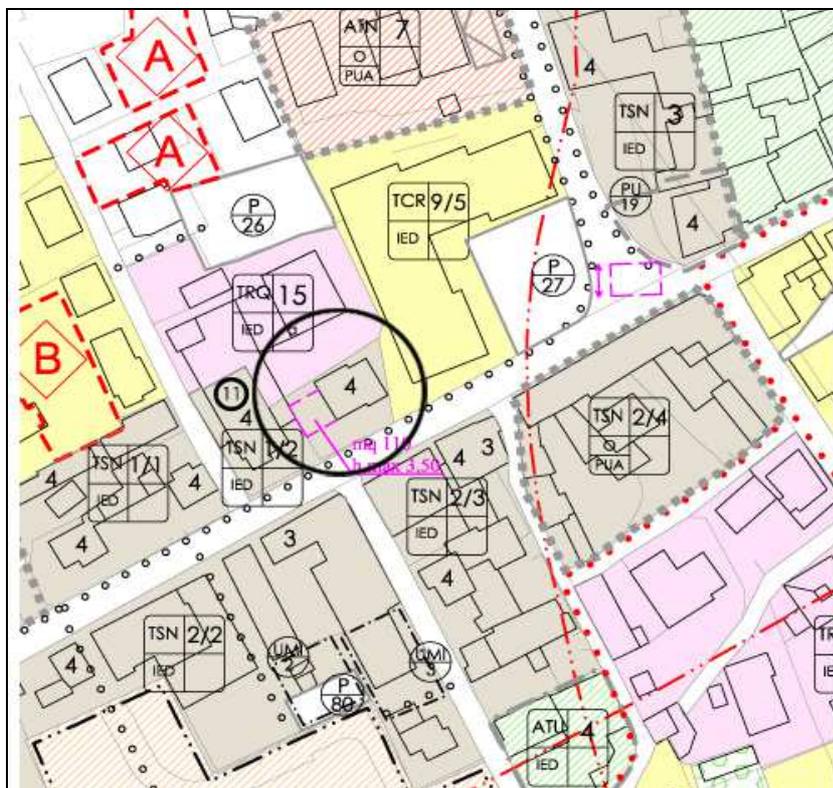
**Dati catastali:** Foglio 6 – Mappale/i 376

**Descrizione sintetica:** Si esprime contrarietà rispetto alla scelta dell'Amministrazione Comunale di ristrutturare l'edificio in Via Roma n. 10, da destinare a Caserma dei Carabinieri, a causa dell'impatto negativo che la stessa avrebbe sui parcheggi e sulla viabilità. Perplessità vengono anche per il danno estetico che l'ambito potrebbe subire dalla realizzazione di recinzioni e l'apposizione di cartelli, richieste per la sicurezza di tali strutture. Infine, si esprimono preoccupazioni per il venire meno di uno spazio sede di varie associazioni.

Si chiede si individuare soluzioni alternative per la nuova Caserma dei Carabinieri quale ad esempio quella dell'ex Conceria Facco.

**Valutazione preliminare:** Si esprimono le medesime valutazioni dell'osservazione n. 7 in merito alla localizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri e alle problematiche relative ai parcheggi ed alla viabilità. Per quanto concerne le problematiche estetiche legate all'intervento ed alle opere accessorie per la sicurezza di tali strutture, oltre al loro realistico limitato impatto, si ricorda che il progetto è soggetto a parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Veneto Orientale e che in quella sede saranno valutate la correttezza e delle soluzioni adottate.

**Parere proposto:** Contrario con le medesime motivazioni espresse per l'osservazione n. 7 e per le suesposte valutazioni aggiuntive.



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 9 - Prot. 13182 del 20.12.2011**

**Richiedente: Griggion Giuseppe Responsabile Ufficio Tecnico Comunale – Via Montegrappa, 10 – Onè di Fonte**

**Dati catastali:** Foglio – Mappale/i

**Descrizione sintetica:** Si evidenziano alcune imprecisioni grafiche:

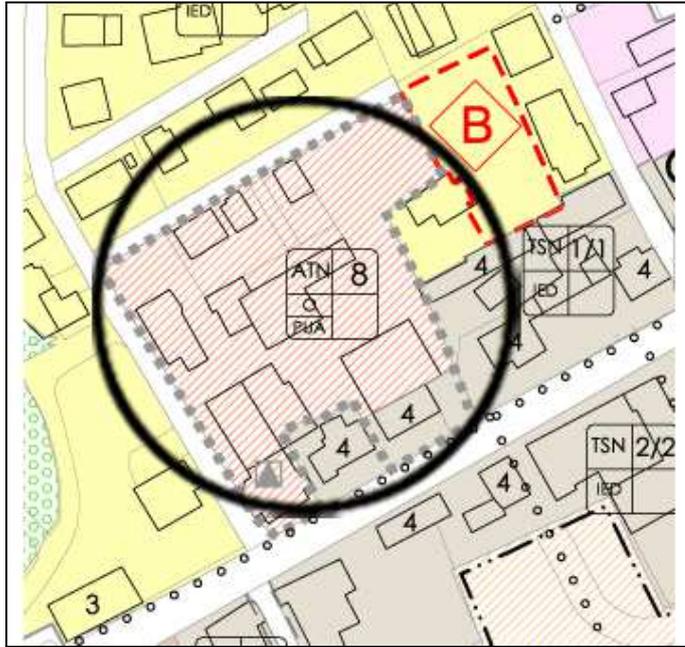
- 1) revisione del perimetro di zona ATN/8 secondo il PRG vigente e limitato alla proprietà;
- 2) individuazione nella zona VS/19 area adibita a piazzola ecologica;
- 3) nella legenda sistemazione grafia “aree di risorgiva” e “aree di tutela delle risorgive”;
- 4) potenziamento previsione viaria a seguito della proposta di accordo Ditta Facco;
- 5) sia graficamente rettificato l’allargamento di progetto di via Montegrappa fronte Municipio;
- 6) siano corrette alcune imprecisioni relative alle zone agricole rispetto alle aree consolidate;
- 7) stralciare dalla terza colonna della tabella dell’art. 79 comma 42 delle NTO, l’edificazione diffusa extraurbana, in quanto assimilabile urbanisticamente agli edifici civili concentrati.

Si evidenziano inoltre alcune modifiche e/o integrazioni alle NTO:

- 8) articolo 18 adeguamento superfici delle attività commerciali alla L.R. 15/2004;
- 9) articolo 23 specificare che l’obbligo delle alberature è riferito a marciapiedi di larghezza minima di ml 2,00;
- 10) articolo 69 per i TRQa venga portato a mc 100 l’aumento una tantum per adeguamento igienico sanitario; sia previsto per i TRQb l’aumento una tantum di mc 50 per adeguamento igienico sanitario; venga corretta la numerazione dei comma costituenti l’articolo;
- 11) nei tessuti novecenteschi di interesse storico, ambientale ed identitario (TSN) sia consentito una aumento una tantum di mc 100 per adeguamento igienico sanitario;
- 12) siano inseriti i tabulati di sottozona dei TRQ/37 e TRQ/38;
- 13) sia eliminata l’obbligatorietà della trascrizione delle convenzioni tra confinanti, confermando comunque l’obbligo della loro registrazione.

**Valutazione preliminare:** Le osservazioni risultano condivisibili in quanto correzioni di imprecisioni degli elaborati di Piano, o adeguamenti, integrazioni e specificazioni normative. Per quanto concerne il punto 6) l’elaborato E.3 - Ambiti zone agricole – andrà integrato anche rispetto alle osservazioni accolte qualora abbiano comportato modifiche alla zonizzazione del territorio agricolo.

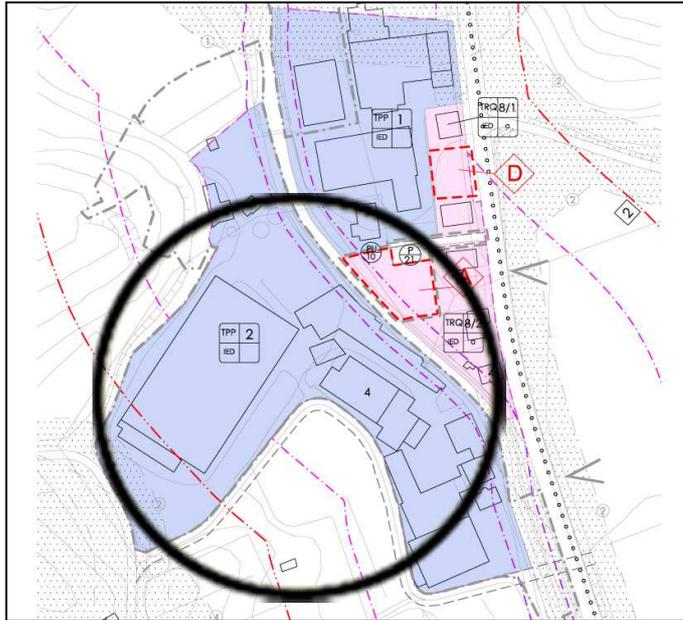
**Parere proposto: Favorevole alle modifiche ed integrazioni delle NTO e cartografia indicate nell’osservazione, con riclassificazione in TCR delle parti non interessate dal PUA dell’ATN/8.**



Estratto Tavola 4d (1:2.000)



Estratto Tavola 4e (1:2.000)



Estratto Tavola 4b (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 10 - Prot. 13291 del 22.12.2011**

**Richiedente: Brolese Gianni – Via Madonna del Carmine, 2/1 – Onè di Fonte**

**Dati catastali:** Foglio 6 – Mappale/i 376

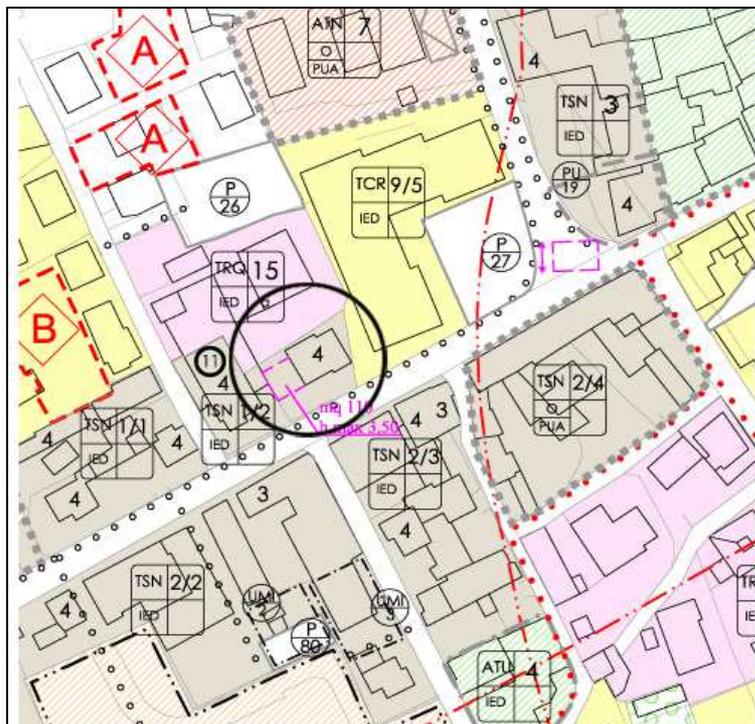
**Descrizione sintetica:** Richiesta di rivedere l'indicazione relativa all'ubicazione della Caserma dei Carabinieri prevista nell'edificio in Via Roma, attualmente sede della Polizia Locale e sala riunioni per associazioni, con le seguenti motivazioni

- aumento volumetrico dell'edificio contrario alle caratteristiche dei TSN;
- riduzioni di superfici di parcheggi pubblico;
- chiusura dell'area con impatti visuali ed ambientale;
- realizzazione di nuovo accesso carraio;
- ulteriore appesantimento della viabilità;
- necessità di rilocalizzare le strutture attualmente ospitate nell'edificio.

Si esprimono dubbi sulla fattibilità di realizzare l'intervento individuato dal PI in quanto contrastante con il Codice Civile. Si propone in alternativa la rilocalizzazione della Caserma in altre zone del territorio (IC5, IC7, IC6) che garantirebbero un minore impatto su viabilità e parcheggi, nonché una migliore integrazione con i servizi di interesse pubblico-amministrativo.

**Valutazione preliminare:** Per quanto concerne gli aspetti legati ai possibili impatti negativi su viabilità e parcheggi, nonché quelli paesaggistico-ambientali, valgono le valutazioni espresse per le osservazioni n. 7 e n. 8. Relativamente alla correttezza delle previsioni edificatorie rispetto al Codice Civile, si ricorda quanto già espresso dalla giurisprudenza in merito alla legittimità da parte dei piani urbanistici generali, di disciplinare interventi puntuali, anche con indicazioni planovolumetriche, che prevedano distanze con efficacia derogatoria da fabbricati e strade.

**Parere proposto: Contrario con le medesime motivazioni espresse per le osservazioni n. 7 e n. 8 e per le suesposte valutazioni aggiuntive.**



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 11 - Prot. 13292 del 22.12.2011**

**Richiedente: Brolese Gianni – Via Madonna del Carmine, 2/1 - Fonte**

**Dati catastali:** Foglio 6 – Mappale/i 376

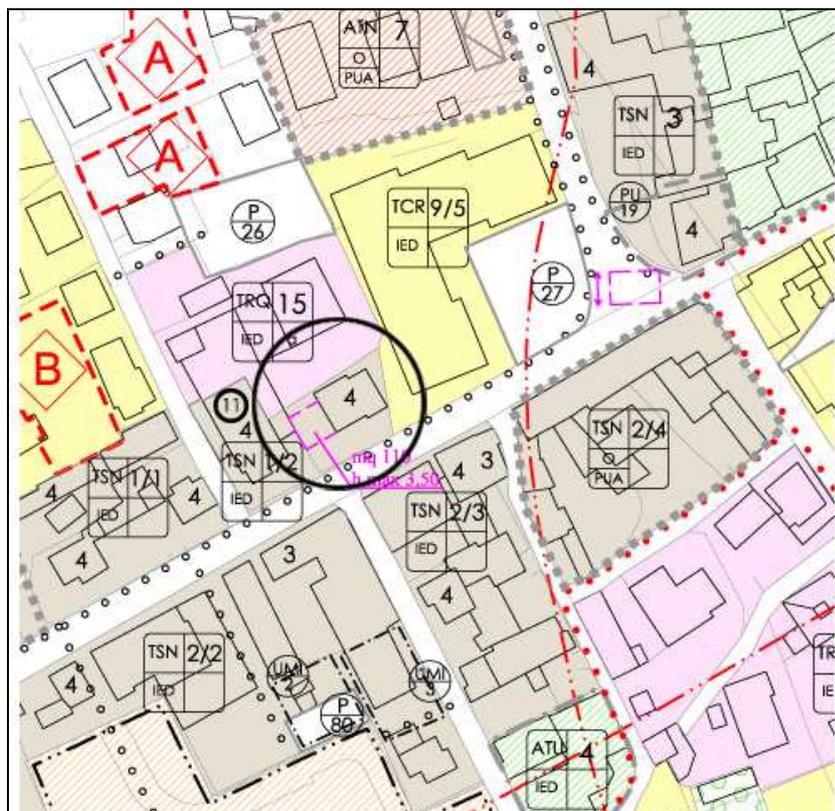
**Descrizione sintetica:** Richiesta di:

- ripristino dell'incremento di 150 mc nel caso di adeguamento igienico sanitario, fatto salvo il rispetto degli standard urbanistici;
- aggiungere agli articoli 11 e 12 delle NTO “fatto salvo il rispetto di quanto previsto nelle norme del Codice Civile”.

**Valutazione preliminare:** L'osservazione al punto a) richiede un generico ripristino di incremento volumetrico una tantum dei fabbricati per adeguamento igienico sanitario. Tale possibilità è comunque già presente nel PI in gran parte del territorio comunale; con l'accoglimento dell'osservazione n. 9 esso è stato esteso anche a parti attualmente escluse.

Per quanto riguarda l'osservazione b), ricordando che sono proprio gli strumenti urbanistici generali comunali a dettare norme in materia di distanze in applicazione e rispetto di quanto contenuto nel Codice Civile, si ritiene che l'integrazione richiesta non comporta un reale miglioramento della disciplina normativa del Piano.

**Parere proposto: Contrario ad entrambe le osservazioni.**



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 12 - Prot. 13309 del 22.12.2011**

**Richiedente: ASCOM – Via Venier, 55 - Treviso.**

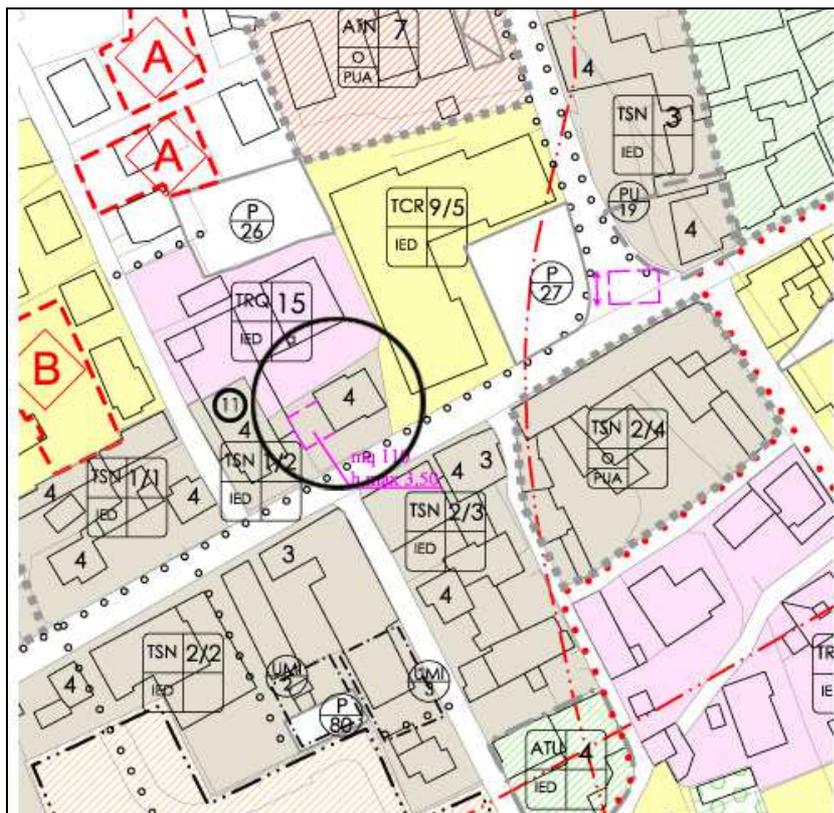
**Dati catastali:** Foglio 6 – Mappale/i 376

**Descrizione sintetica:** Si chiede di rivedere la localizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri prevista in Via Roma nell'edificio attualmente sede della Polizia Municipale e di associazioni. La nuova struttura, a causa di inderogabili requisiti di sicurezza ed accessibilità, comporterà una diminuzione della fruibilità del centro di Onè e dell'attrattiva degli esercizi commerciali; altre ripercussioni negative si avranno sugli spazi di parcheggio, che vedranno una sostanziale diminuzione, in un ambito nel quale la loro carenza è cronica.

Anche a fronte del venir meno di strutture di forte interesse pubblico, delle criticità legate alla viabilità lungo la Schiavonesca-Marosticana e alle problematiche di tutela dell'edificio in questione, si chiede di localizzare la nuova caserma dei Carabinieri in una zona più decentrata, consentendo alla struttura di operare con minori difficoltà.

**Valutazione preliminare:** Vedi valutazioni osservazioni n. 7, 8 e 10.

**Parere proposto: Contrario con le motivazioni espresse nelle osservazioni n. 7, 8 e 10.**



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 13 - Prot. 13327 del 23.12.2011**

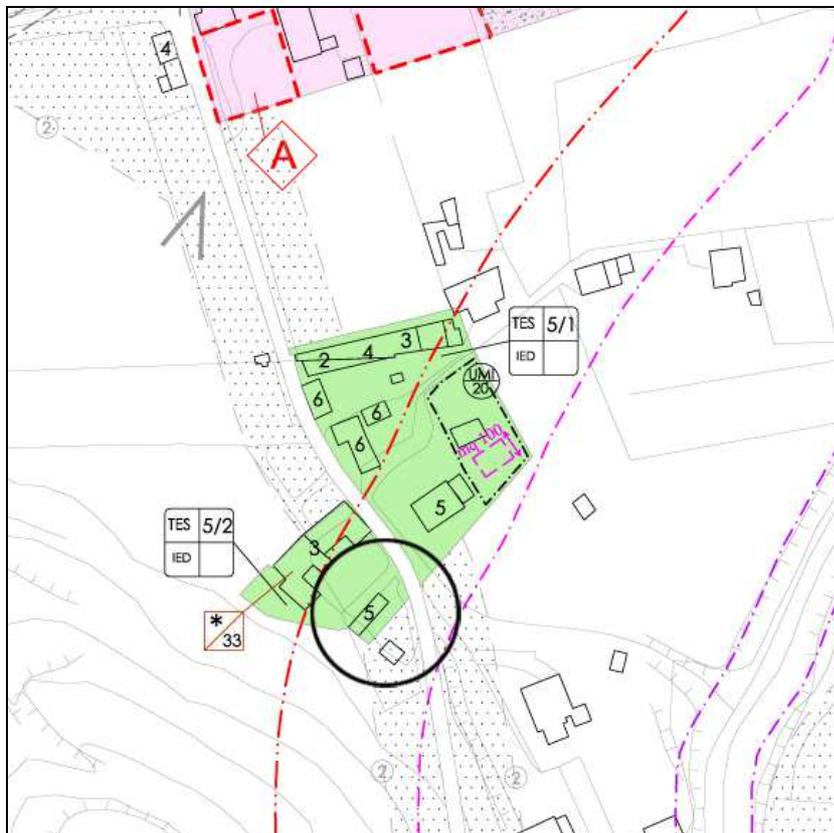
**Richiedente: Munari Vittorio Remigio – Santa Maria in Vanzo, 15 – Padova**

**Dati catastali:** Foglio 3 – Mappale/i 240-259

**Descrizione sintetica:** Richiesta di apposizione di sagoma limite di mq 30 al fabbricato di proprietà ubicato in zona TES 5/2, al fine di consentirne l'ampliamento.

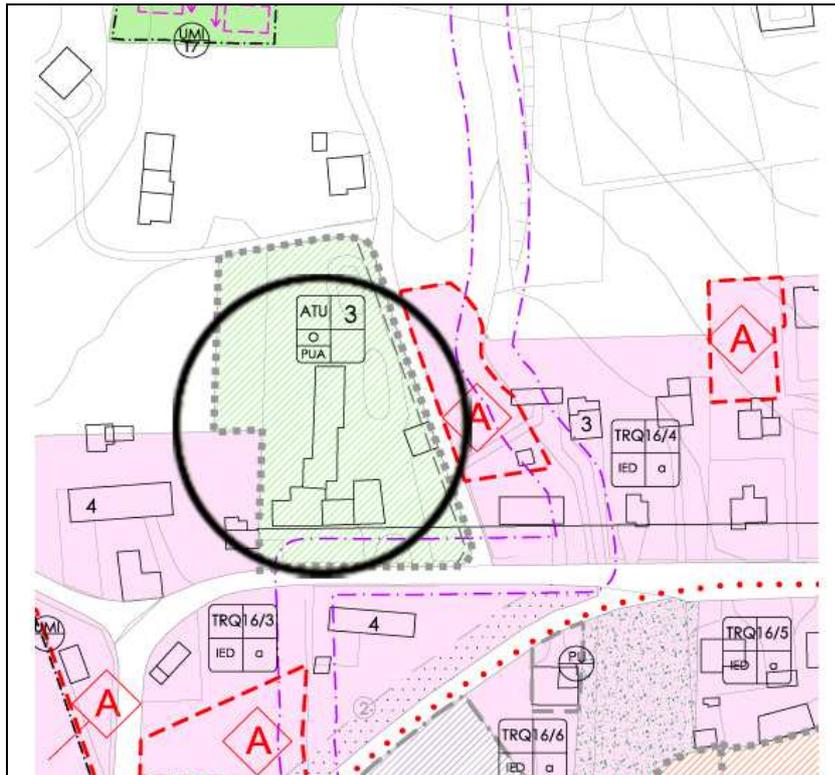
**Valutazione preliminare:** La richiesta è condivisibile in quanto risponde ai principi informatori del PI per quanto concerne il consolidamento dei TES, comportando una modesta incidenza sul dimensionamento di Piano.

**Parere proposto: Favorevole alla individuazione di una sagoma limite di mq 30 nel TES/5/2.**



Estratto Tavola 4b (1:2.000)

<b>OSSERVAZIONE N. 14 - Prot. 13335 del 23.12.2011</b>
<b>Richiedente: Bianchin Pierluigi legale rappresentante della Bianchin Costruzioni SRL – Via Lastego, 28 – Onè di Fonte</b>
<b>Dati catastali:</b> Foglio 5 – Mappale/i 406-370-455-1217
<p><b>Descrizione sintetica:</b> Richiesta di modifiche ed integrazioni della scheda normativa ATU/3 – Onè - Via Roma :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) adeguamento e potenziamento di Via Valli con predisposizione di percorso ciclo-pedonale;</li><li>2) individuazione di aree a parcheggio su Via Roma;</li><li>3) adeguamento alla situazione dei luoghi dell'allineamento previsto lungo Via Roma da ml 14,00 a ml 10,00;</li><li>4) individuazione di verde boscato sul lato nord della proprietà;</li><li>5) individuazione di una strada di penetrazione con percorso ciclo-pedonale a margine della zona a verde;</li><li>6) individuazione di zone a destinazione residenziale-commerciale lungo Via Roma;</li><li>7) individuazione di zona residenziale a nord della precedente.</li></ol> <p>Le richieste dell'osservazione sono motivate dalla difficoltà di realizzare in maniera razionale la volumetria assentita, che peraltro risulta inferiore a quella realizzabile sulla base dell'indice perequato previsto all'articolo 24 delle NTO.</p>
<p><b>Valutazione preliminare:</b> La ditta ha presentato in fase di formazione del PI una proposta coerente al PATI, di riconversione dell'area di mq 6.406 classificata nel PRG: residenziale B1/1, agricola E/2, artigianale D2/2; la volumetria presente nell'area è stata quantificata in mc 4.870. L'Amministrazione Comunale ha accolto la proposta della proprietà di recupero residenziale senza aumento della cubatura esistente. Successivamente la stessa proprietà ha avanzato la richiesta di ampliamento dell'area di intervento finalizzata unicamente ad una migliore distribuzione della volumetria; contestualmente è stata richiesta la possibilità di traslare da aree limitrofe una volumetria di mc 500 nell'ambito di intervento. In ragione di quanto suesposto e delle caratteristiche dell'area di intervento, si ritiene di confermare quanto previsto in fase di formazione del PI.</p> <p>In tal senso per una maggiore chiarezza nella scheda normativa si provvederà a modificare/integrare i parametri urbanistici inserendo il dato della volumetria esistente da recuperare.</p> <p>Per quanto concerne i singoli specifici punti dell'osservazione essi appaiono di massima condivisibili con le seguenti precisazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a) le disposizione dei parcheggi e degli accessi all'insediamento è scelta progettuale discrezionale e non necessita di specificazione normativa;</li><li>b) in sede di PUA sia valutata l'opportunità di spostare la viabilità proposta a nord in contiguità con quella vicinale esistente.</li></ol>
<b>Parere proposto: Favorevole con integrazione della scheda normativa ATU/3 – Onè – Via Roma, con le suesposte precisazioni della valutazione preliminare.</b>



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 15 - Prot. 13337 del 23.12.2011**

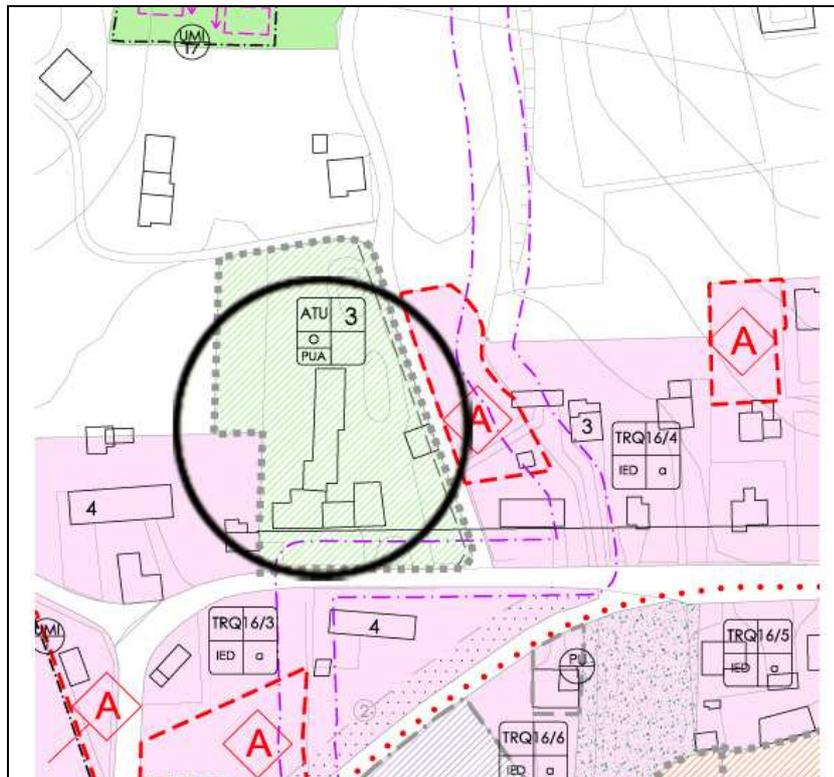
**Richiedente: Bianchin Pierluigi legale rappresentante Bianchin Costruzioni SRL – Via Lastego, 28 – Onè di Fonte**

**Dati catastali:** Foglio 5 – Mappale/i 406-370-455-1217

**Descrizione sintetica:** Richiesta di rivedere, all'interno dell'ATU/3 di Via Roma, l'opportunità di assoggettare gli interventi a perequazione urbanistica o in subordine di prevedere una riduzione della percentuale di perequativa, in quanto troppo penalizzanti rispetto a qualsiasi intervento di riqualificazione dell'area. Si ricorda che il Piano degli Interventi nel caso specifico non prevede un nuovo indice edificatorio, quanto il solo recupero dei volumi esistenti, e che l'indice perequato  $I_p=0,276$  mq/mq risulta inferiore a quello minimo previsto all'articolo 24 delle NTO per gli ATU cioè 0,30 mq/mq.

**Valutazione preliminare:** Nell'ambito ATU/3 di Onè il Piano degli Interventi prevede una riqualificazione dell'area con il riuso della volumetria esistente verso destinazioni di tipo residenziale, commerciale e direzionale. Questo cambio d'uso configura un aumento di valore dell'area sul quale va quantificata la perequazione ai sensi dell'articolo 24 delle NTO; la perequazione può essere soddisfatta con le modalità previste allo stesso articolo delle NTO.

**Parere proposto: Contrario si conferma quanto previsto dal PI relativamente alla perequazione urbanistica all'interno degli ATU.**



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 16 - Prot. 13339 del 23.12.2011**

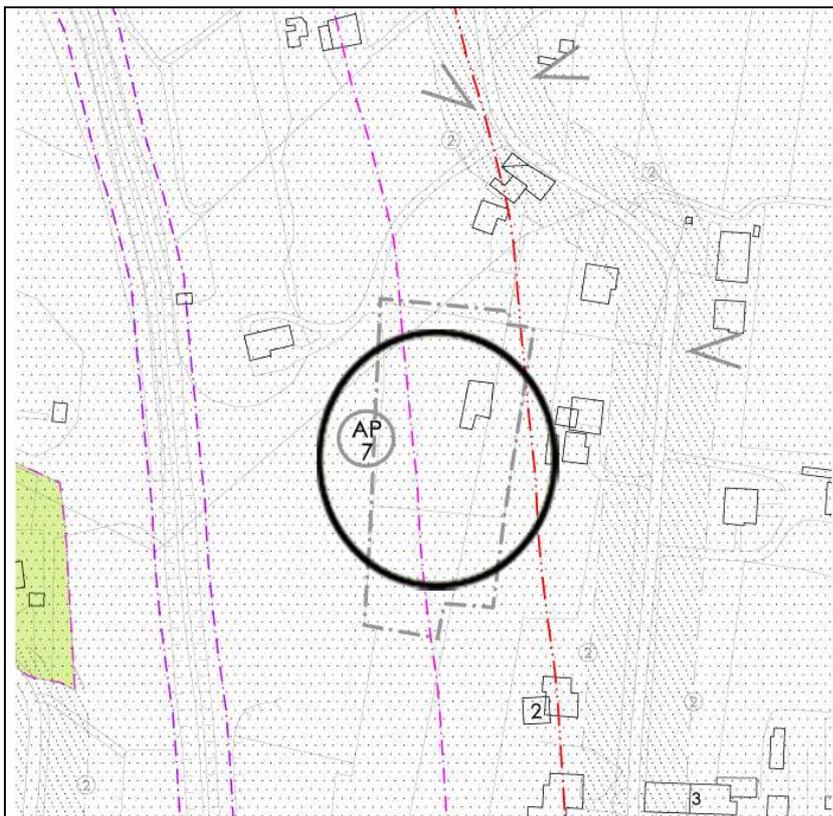
**Richiedente: Bernardi Francesco socio della Bernardi Francesco & Carlo snc – Via Mattarelli, 38 – Onè di Fonte**

**Dati catastali:** Foglio 10 – Mappale/i 794-1286-2894-573-748-752-757-1404

**Descrizione sintetica:** Richiesta di approvazione della scheda normativa allegata alla domanda per l'intervento di trasferimento dell'attività e della nuova sede.

**Valutazione preliminare:** I contenuti della scheda sono generalmente condivisibili. Si ricorda comunque che l'intervento va assoggettato a Valutazione di Incidenza ai sensi di quanto previsto dall'articolo 46 delle NTO, nonché a verifica di sostenibilità ambientale prevista all'articolo 100 delle NTO. In quelle sedi dovranno essere affrontate, e risolte, le problematiche di ordine paesaggistico ed ambientale in rapporto alle trasformazioni di usi e funzioni previste nell'area. Si ricorda infine, la coerenza degli interventi con il "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

**Parere proposto:** Favorevole all'inserimento nell'accordo AP7 di PI, stipulato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 tra la ditta osservante ed il Comune di Fonte, della scheda oggetto di osservazione con le suesposte integrazioni e modifiche.



Estratto Tavola 4f (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 17 - Prot. 13340 del 23.12.2011**

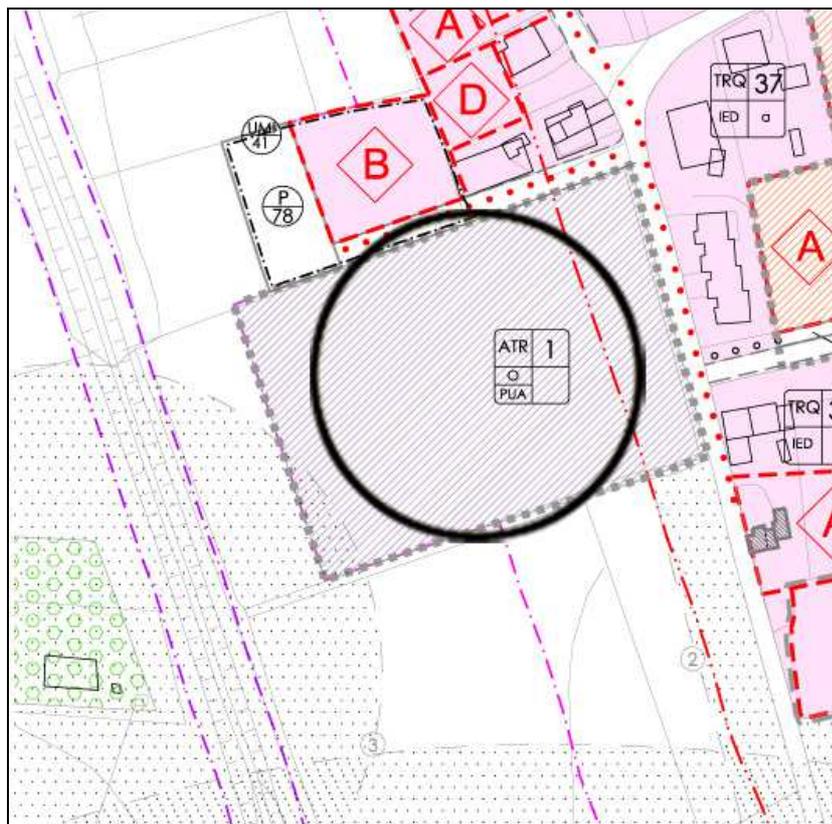
**Richiedente: Gazzola Giuseppe – Via Nogarazze, 75 – S. Zenone degli Ezzelini**

**Dati catastali:** Foglio – Mappale/i

**Descrizione sintetica:** Richiesta di modifiche ed integrazioni della scheda normativa relativa all'ambito ATR/1 Mattarelli-Via Lastego.

**Valutazione preliminare:** Si ritengono condivisibili le modifiche ed integrazioni richieste che riguardano: il riferimento del dimensionamento degli standard primari all'articolo 19 delle NTO, la riduzione da ml 7,00 a ml 5,00 delle distanze dalle strade, nonché la specificazione che lo standard secondario e la quota perequativa sono assolti dalla realizzazione della piazza pedonale e carraia individuata nella scheda normativa. Si ritiene comunque di adeguare la superficie di quest'ultima sulla base della documentazione progettuale inoltrata in Comune.

**Parere proposto:** Favorevole al recepimento delle modifiche ed integrazioni richieste nella Scheda 5- ATR/1 – Mattarelli – Via Lastego; in quest'ultima viene inoltre specificata la corretta superficie della piazza pedonale e carraia.



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 18 - Prot. 13341 del 23.12.2011**

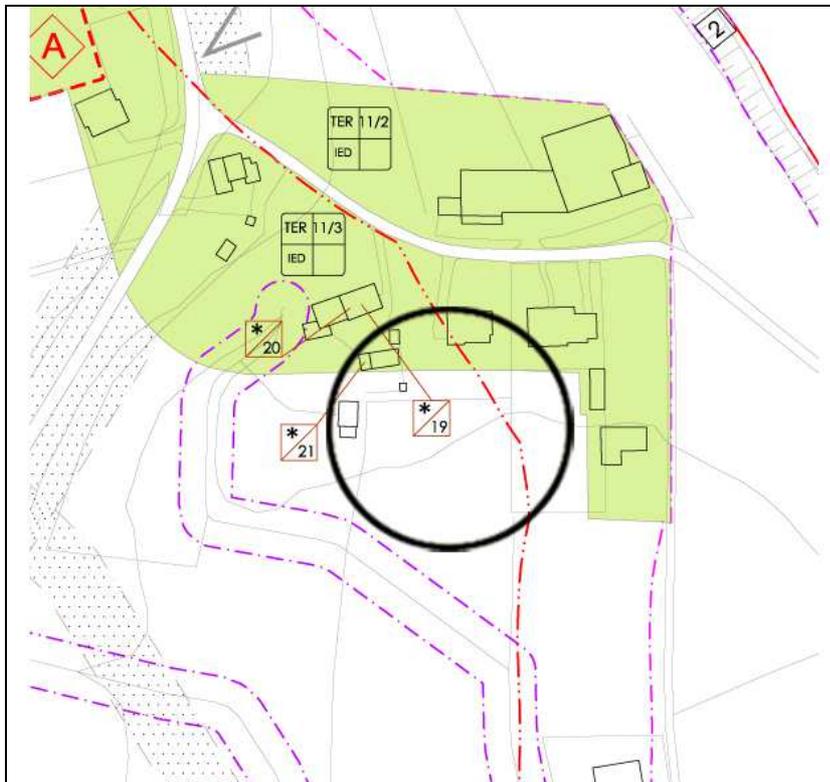
**Richiedente: Meneghetti Giuseppe – Via Carpenedo, 12 – Onè di Fonte**

**Dati catastali:** Foglio 8 – Mappale/i 108

**Descrizione sintetica:** Richiesta di demolizione e ricostruzione su terreno limitrofo di proprietà di un fabbricato rurale non più utilizzato per esigenze del fondo.

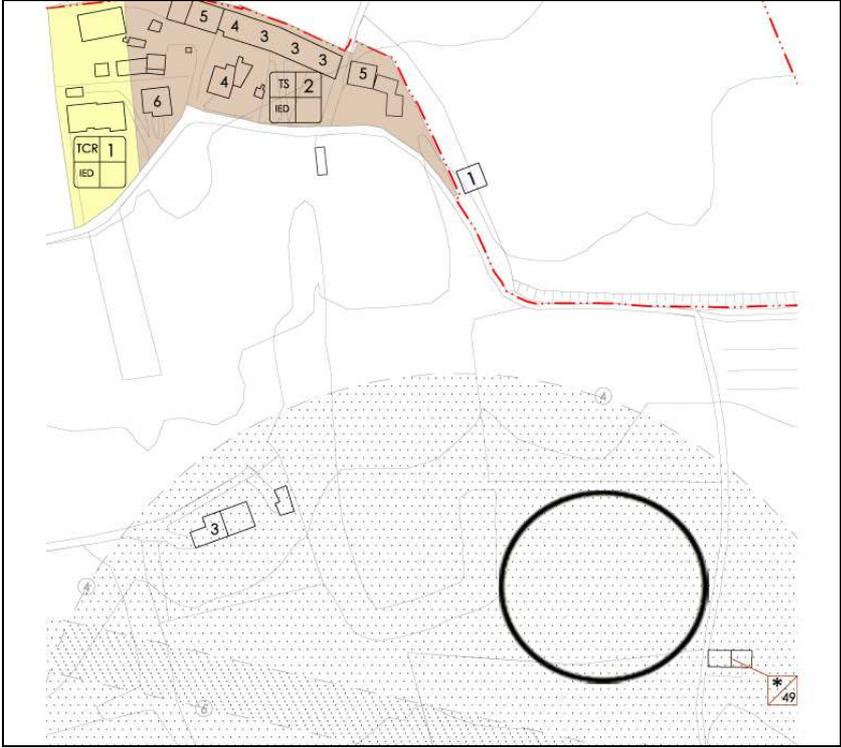
**Valutazione preliminare:** La richiesta è relativa ad un fabbricato classificato dal PI non più funzionale al fondo agricolo; si ritiene ammissibile la richiesta di demolizione con ricostruzione della volumetria del suddetto fabbricato, in un ambito limitrofo di proprietà catastalmente individuato al mappale 687 del foglio 8 con ampliamento della zona TER/11/3.

**Parere proposto:** Favorevole alla demolizione e ricostruzione su terreno limitrofo di proprietà descritta catastalmente al mappale 687 foglio 8, del volume relativo al fabbricato non più funzionale alle esigenze del fondo n. 21 di PI, con ampliamento della zona TER/11/3.



Estratto Tavola 4c (1:2.000)

<b>OSSERVAZIONE N. 19 - Prot. 13352 del 23.12.2011</b>
<b>Richiedente: Milazzo Giovanni – Via Castellana, 28/10, 38 – Onè di Fonte</b>
<b>Dati catastali:</b> Foglio 9 – Mappale/i 137 sub 125
<b>Descrizione sintetica:</b> Richiesta di monetizzazione anche nei tessuti consolidati indipendentemente dal numero delle unità immobiliari.
<b>Valutazione preliminare:</b> L'articolo 20 delle NTO nella sua formulazione tende ad evitare che “interventi edilizi che comportino la realizzazione di più di due unità immobiliari o che comunque incrementino il numero di alloggi o delle unità immobiliari in edifici già costituiti da due o più unità”, diano luogo od aggravino carenze nelle zone edificate in ordine alla dotazione di standard, in particolare di quelle a parcheggio.
<b>Parere proposto: Contrario si conferma la normativa del Piano degli Interventi.</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 20 - Prot. 13353 del 23.12.2011</b>
<b>Richiedente: Comin Carlo e Comin Andrea – Via Piovega, 5 – Fonte</b>
<b>Dati catastali:</b> Foglio – Mappale/i
<b>Descrizione sintetica:</b> Richiesta di trasferimento dell'attività "Azienda Agricola Comin" in un terreno di proprietà sito a circa ml 270 a sud dell'attuale sito per ridurre l'impatto ambientale.
<b>Valutazione preliminare:</b> La richiesta interessa un allevamento aziendale attualmente posto all'interno di un nucleo abitato, in rapporto al quale crea problematiche di compatibilità ambientale. La richiesta di rilocalizzazione dell'allevamento risulta quindi fortemente auspicabile anche se, in ragione delle caratteristiche dell'ambito proposto, debbono essere rispettate le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"><li>- che non venga aumentato il numero dei capi autorizzati;</li><li>- sia rispettato quanto contenuto all'articolo 94 del Dlgs 152/2006;</li><li>- l'intervento ottenga il nulla osta del Consorzio Alto Trevigiano Servizi;</li><li>- siano realizzate opere di mitigazione ambientale in particolare con schermature di masse arboree ed arbustive, che dovranno essere oggetto di vincolo di destinazione d'uso.</li></ul> Si ritiene comunque di produrre specifica scheda normativa per disciplinare gli interventi ammissibili.
<b>Parere proposto: Si esprime parere favorevole disciplinando l'edificazione attraverso specifica scheda normativa</b>

Estratto Tavola 4a (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 21 - Prot. 13354 del 23.12.2011**

**Richiedente: Makuti Viaggi srl – Piazza Onè, 20 – Onè di Fonte**

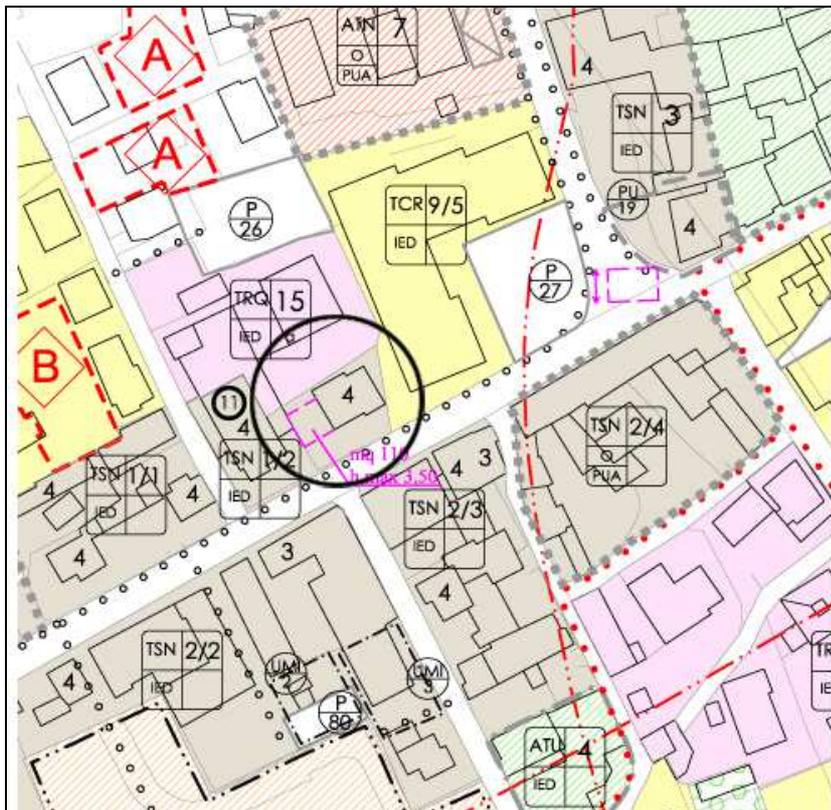
**Dati catastali:** Foglio 6 – Mappale/i 376

**Descrizione sintetica:** Le osservazioni ricalcano le precedenti osservazioni n. 7, 8 e 10 contrarie alla realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri in quanto quest'ultima comporta:

- una diminuzione dei parcheggi attualmente già carenti derivati dalle necessità della nuova Caserma;
- maggiori difficoltà di reperire spazi di carico e scarico merci delle attività commerciali site in prossimità della nuova struttura;
- forte impatto ambientale sulla già intensa e congestionata viabilità che grava sulle aree centrali di Onè.

**Valutazione preliminare:** Vedi valutazioni espresse per le osservazioni n. 7, 8 e 10.

**Parere proposto: Contrario con le motivazioni delle osservazioni n. 7, 8 e 10.**



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 22 - Prot. 13355 del 23.12.2011**

**Richiedente: Fogal Daniele – Via Roma, 20 – Onè di Fonte**

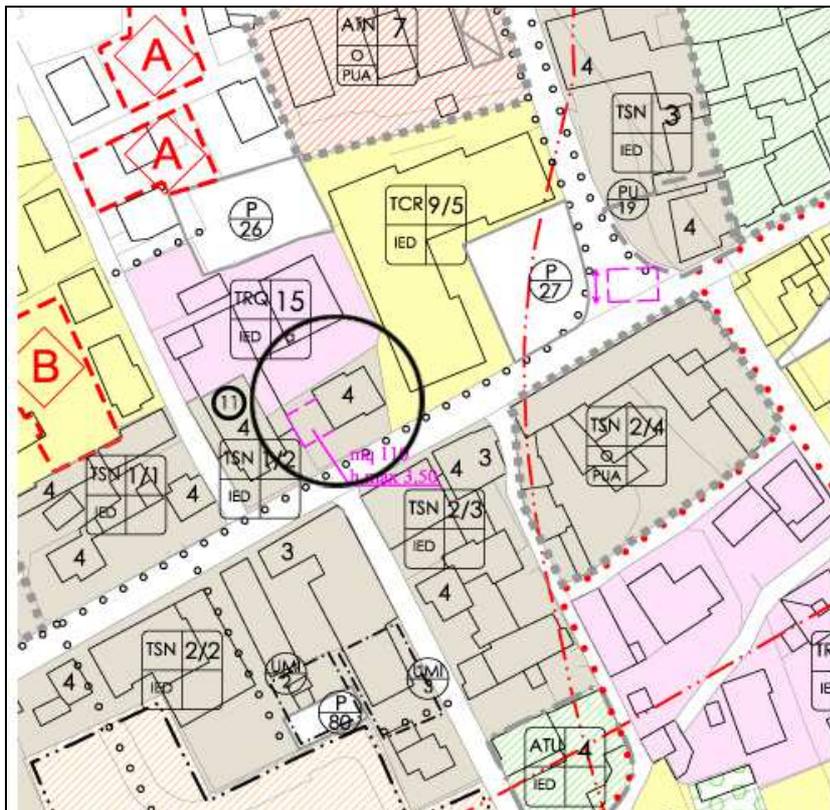
**Dati catastali:** Foglio 6 – Mappale/i 376

**Descrizione sintetica:** Le osservazioni ricalcano le precedenti osservazioni n. 7, 8 e 10 contrarie alla realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri in quanto quest'ultima comporta:

- d) una diminuzione dei parcheggi attualmente già carenti derivati dalle necessità della nuova Caserma;
  - e) maggiori difficoltà di reperire spazi di carico e scarico merci delle attività commerciali site in prossimità della nuova struttura;
- forte impatto ambientale sulla già intensa e congestionata viabilità che grava sulle aree centrali di Onè.

**Valutazione preliminare:** Vedi valutazioni espresse per le osservazioni n. 7, 8 e 10.

**Parere proposto:** Contrario con le motivazioni delle osservazioni n. 7, 8 e 10.



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 23 - Prot. 13356 del 23.12.2011**

**Richiedente: Nervo Dolores – Piazza Onè, 23 – Onè di Fonte**

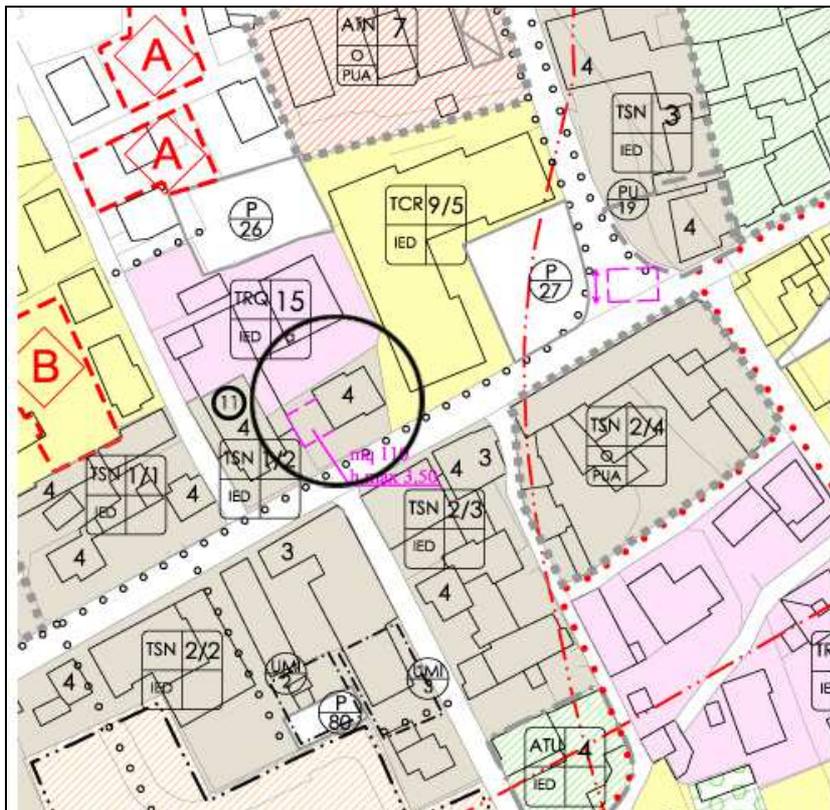
**Dati catastali:** Foglio 6 – Mappale/i 376

**Descrizione sintetica:** Le osservazioni ricalcano le precedenti osservazioni n. 7, 8 e 10 contrarie alla realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri in quanto quest'ultima comporta:

- f) una diminuzione dei parcheggi attualmente già carenti derivati dalle necessità della nuova Caserma;
  - g) maggiori difficoltà di reperire spazi di carico e scarico merci delle attività commerciali site in prossimità della nuova struttura;
- forte impatto ambientale sulla già intensa e congestionata viabilità che grava sulle aree centrali di Onè.

**Valutazione preliminare:** Vedi valutazioni espresse per le osservazioni n. 7, 8 e 10.

**Parere proposto:** Contrario con le motivazioni delle osservazioni n. 7, 8 e 10.



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 24 - Prot. 13357 del 23.12.2011**

**Richiedente: Associazione Fonte Viva – Via Roma, 10 – Onè di Fonte**

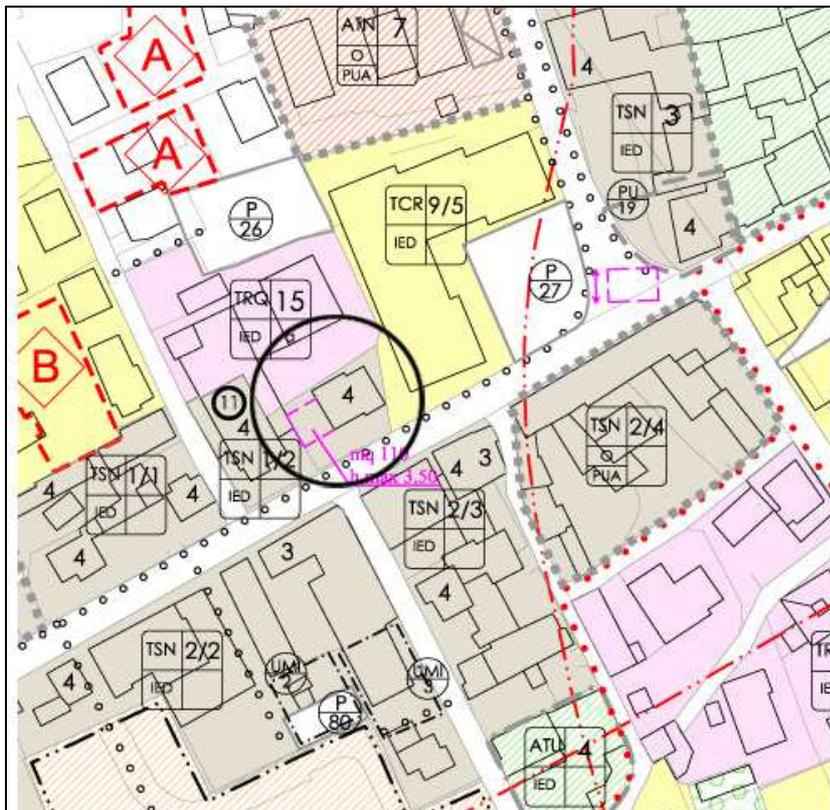
**Dati catastali:** Foglio 6 – Mappale/i 376

**Descrizione sintetica:** Le osservazioni ricalcano le precedenti osservazioni n. 7, 8 e 10 contrarie alla realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri in quanto quest'ultima comporta:

- h) una diminuzione dei parcheggi attualmente già carenti derivati dalle necessità della nuova Caserma;
  - i) maggiori difficoltà di reperire spazi di carico e scarico merci delle attività commerciali site in prossimità della nuova struttura;
- forte impatto ambientale sulla già intensa e congestionata viabilità che grava sulle aree centrali di Onè.

**Valutazione preliminare:** Vedi valutazioni espresse per le osservazioni n. 7, 8 e 10.

**Parere proposto:** Contrario con le motivazioni delle osservazioni n. 7, 8 e 10.



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 25 - Prot. 13358 del 23.12.2011**

**Richiedente: Mazzaro Elena – Sopracastello, 57 – S. Zenone degli Ezzelini**

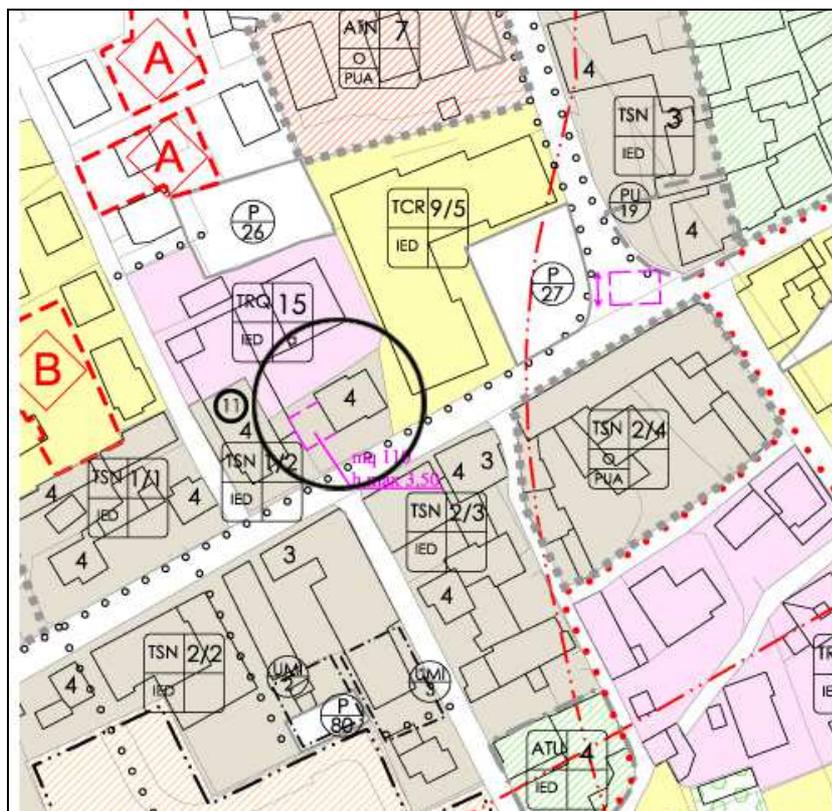
**Dati catastali:** Foglio 6 – Mappale/i 376

**Descrizione sintetica:** Le osservazioni ricalcano le precedenti osservazioni n. 7, 8 e 10 contrarie alla realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri in quanto quest'ultima comporta:

- j) una diminuzione dei parcheggi attualmente già carenti derivati dalle necessità della nuova Caserma;
  - k) maggiori difficoltà di reperire spazi di carico e scarico merci delle attività commerciali site in prossimità della nuova struttura;
- forte impatto ambientale sulla già intensa e congestionata viabilità che grava sulle aree centrali di Onè.

**Valutazione preliminare:** Vedi valutazioni espresse per le osservazioni n. 7, 8 e 10.

**Parere proposto:** Contrario con le motivazioni delle osservazioni n. 7, 8 e 10.



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 26 - Prot. 13359 del 23.12.2011**

**Richiedente: Bar Amico 2 – Piazza Onè, 13 – Onè di Fonte**

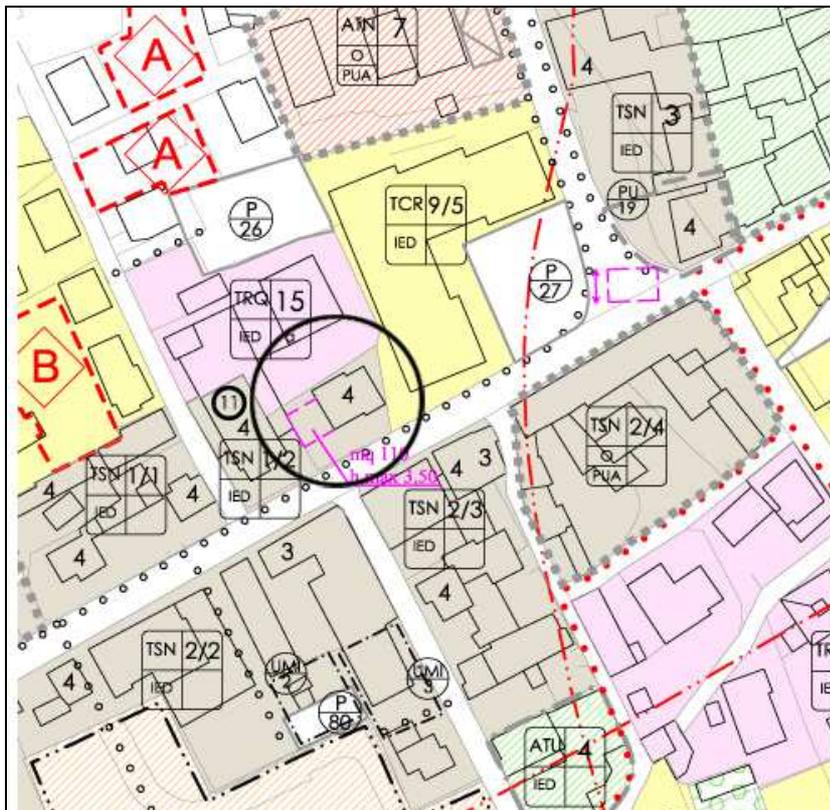
**Dati catastali:** Foglio 6 – Mappale/i 376

**Descrizione sintetica:** Le osservazioni ricalcano le precedenti osservazioni n. 7, 8 e 10 contrarie alla realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri in quanto quest'ultima comporta:

- l) una diminuzione dei parcheggi attualmente già carenti derivati dalle necessità della nuova Caserma;
  - m) maggiori difficoltà di reperire spazi di carico e scarico merci delle attività commerciali site in prossimità della nuova struttura;
- forte impatto ambientale sulla già intensa e congestionata viabilità che grava sulle aree centrali di Onè.

**Valutazione preliminare:** Vedi valutazioni espresse per le osservazioni n. 7, 8 e 10.

**Parere proposto: Contrario con le motivazioni delle osservazioni n. 7, 8 e 10.**



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 27 - Prot. 13362 del 23.12.2011**

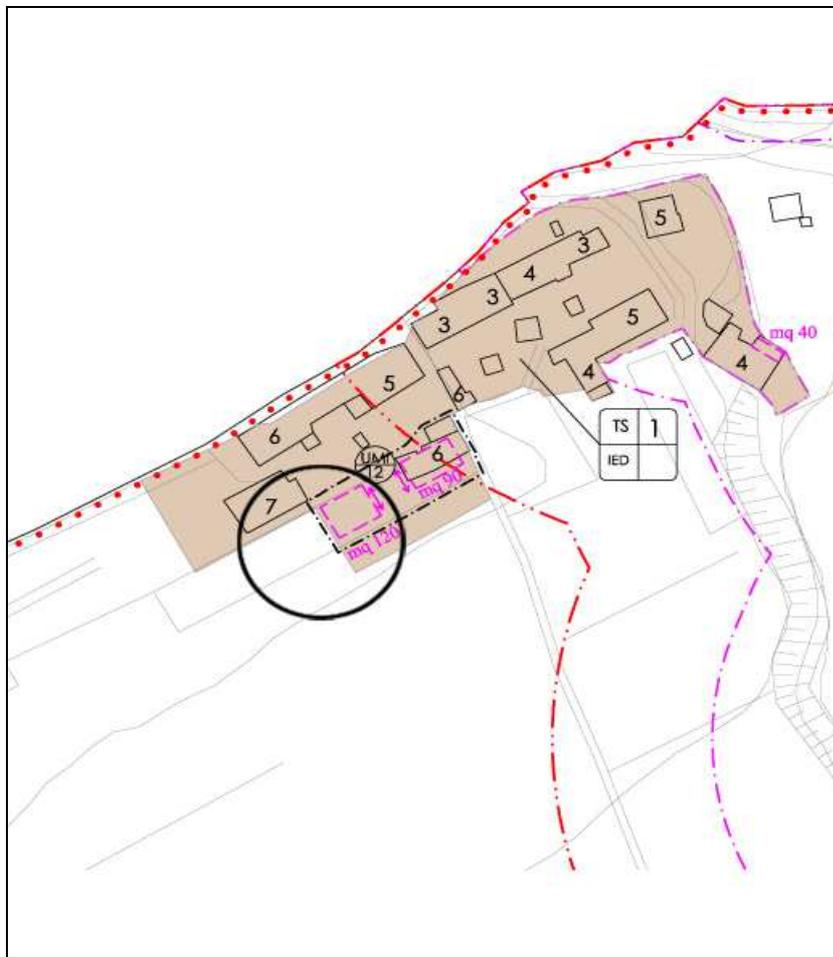
**Richiedente: Lionello Mauro – Via Signoria, 18 – Fonte Alto**

**Dati catastali:** Foglio 1 – Mappale/i 722-727-796-785-430-307

**Descrizione sintetica:** Richiesta di modifica della sagoma limite all'interno della TS/1 UMI/12 al fine di permettere quanto previsto dagli artt. 9 e 57 delle NTO.

**Valutazione preliminare:** La modesta modifica dell'ambito TS/1 e del perimetro dell'UMI/12 appaiono condivisibili e coerenti con i contenuti del PI.

**Parere proposto: Favorevole all'ampliamento del TS/1 e dell'UMI/12 come proposto dall'osservazione.**



Estratto Tavola 4a (1:2.000)

**OSSERVAZIONE N. 28 - Prot. 13368 del 27.12.2011**

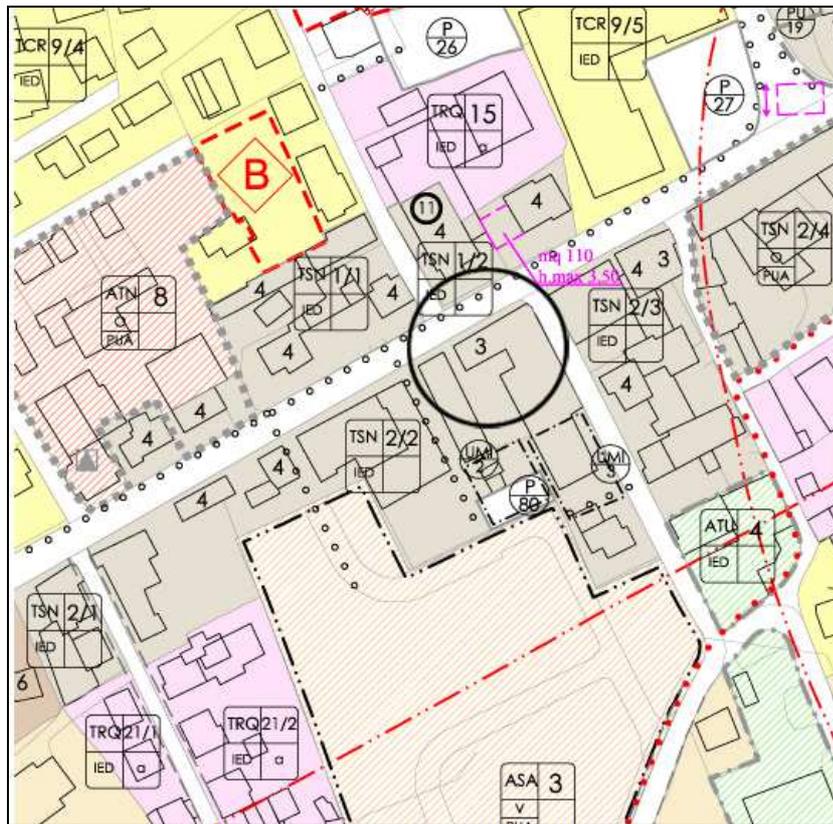
**Richiedente: Possiedi Alberto – Via Roma, 13 – Onè di Fonte**

**Dati catastali:** Foglio – Mappale/i

**Descrizione sintetica:** Richiesta di assegnazione all'edificio di proprietà di grado di protezione non inferiore a 4, in coerenza con quanto previsto dal PI per edifici con caratteristiche analoghe.

**Valutazione preliminare:** L'osservazione come redatta non consente di valutare compiutamente la richiesta di modifica del grado di protezione dell'edificio. Si ricorda a tal proposito che il Piano degli Interventi all'articolo 44 delle NTO, prevede la possibilità di modificare il valore del grado di protezione attribuito ai fabbricati, previa apposita indagine storica e tecnica che dimostri e motivi il diverso valore del manufatto.

**Parere proposto:** Contrario in questa sede alla modifica del grado di protezione proposto; si ricorda comunque la possibilità di variazione del grado di protezione prevista all'articolo 44 delle NTO.



Estratto Tavola 4d (1:2.000)

<b>OSSERVAZIONE N. 29 - Prot. 13367 del 24.12.2011</b>
<b>Richiedente: Griggion Giuseppe Responsabile Ufficio Tecnico Comunale – Via Montegrappa, 10 – Onè di Fonte</b>
<b>Dati catastali:</b> Foglio – Mappale/i
<b>Descrizione sintetica:</b> Integrazione del “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”, al fine di consentire e disciplinare le strutture agricolo-produttive per il ricovero dei prodotti, in particolare del fieno (rotoballe). Si chiede inoltre di inserire nell’elaborato E1-Edifici non più funzionali al fondo – le schede di PRG degli edifici non più funzionali al fondo confermati dal PI.
<b>Valutazione preliminare:</b> Si ritiene condivisibile disciplinare manufatti per l’attività agricola che le odierne tecniche produttive del settore mettono a disposizione degli imprenditori agricoli professionali, vista anche la loro funzionalità ed economicità. In ogni caso la realizzazione di strutture a forma di tunnel ad arco singolo per il ricovero dei prodotti agricoli, dovrà essere giustificata con Piano Aziendale e non determinerà alcuna possibilità di cambio d’uso o riconversione in altre destinazioni di tali strutture. Vanno comunque tenute in debito conto le problematiche di inserimento di tali strutture, negli ambiti di invariante ambientale e paesaggistica, ed in particolare nelle aree collinari del territorio comunale. E’ condivisibile l’inserimento in un unico elaborato degli edifici non più funzionali al fondo comprendenti sia quelli del PRG confermati dal PI, sia quelli individuati con quest’ultimo Piano in attuazione di quanto previsto dalla L.R. 11/2004, anche al fine di agevolarne la consultazione.
<b>Parere proposto: Favorevole all’integrazione dell’articolo B.12 del “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” con i contenuti di cui sopra. Favorevole all’inserimento nell’elaborato E1-Edifici non più funzionali al fondo – delle schede di PRG degli edifici non più funzionali al fondo confermati dal PI.</b>

**OSSERVAZIONE N. 30 - Prot. 404 del 16.01.2012**

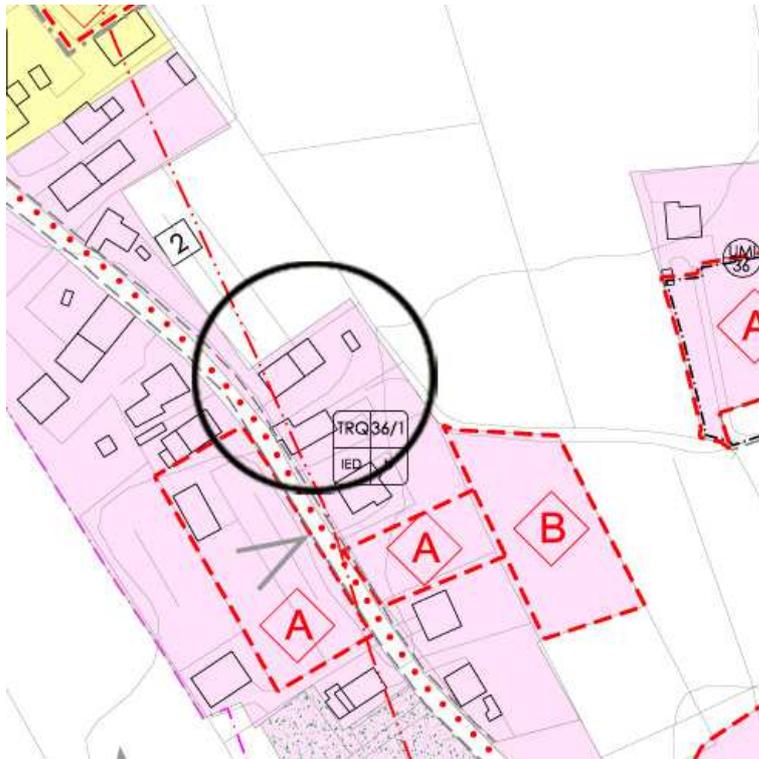
**Richiedente: Rinaldo Mario e Fabbian Elena – Via Lastego, 39 – Onè di Fonte**

**Dati catastali:** Foglio 10 – Mappale/i 601

**Descrizione sintetica:** Richiesta di schedatura dell'attività artigianale fuori zona presente nell'immobile di proprietà, al fine di poter attribuire la medesima destinazione d'uso alla porzione di fabbricato in ampliamento con iter in corso.

**Valutazione preliminare:** Il PATI in coerenza con la L.R. 11/2004 affida al PI l'individuazione e la disciplina delle attività in difformità di zona. L'articolo 93 delle NTO inserisce le attività legittime esistenti, delle quali non si prevede la conferma con ampliamento o il trasferimento, il riconoscimento tra quelle da bloccare ammettendo gli interventi di cui al comma 1 lettera c) del suddetto articolo.

**Parere proposto: Parzialmente favorevole; l'attività rientra tra quelle in difformità di zona normate all'articolo 93, comma 1, lettera c) – Attività da bloccare – delle NTO.**



Estratto Tavola 4e (1:2.000)

## **NORME TECNICHE OPERATIVE**

### **Modifica al 2° comma dell'articolo 12 – Distanze dai confini di proprietà e di zona**

2. Distanze diverse, ed in particolare inferiori, a quelle di cui al presente articolo, possono essere consentite solo nel caso esista un atto di assenso debitamente registrato e ~~trascritto~~ con i proprietari confinanti che si impegnino per sé e per i loro aventi causa.

### **Modifica al 2° comma lettera B) dell'articolo 18 – Destinazioni urbanistiche ed edilizie**

#### **B) Terziarie e di servizio**

- b1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, locali per lo svago ed il divertimento che non arrechino disturbo al contesto abitativo)
- b2) studi professionali ed uffici pubblici e privati
- b3) sportelli bancari
- b4) servizi pubblici e privati per attività politiche, sindacali, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, sportive, di spettacolo e assimilabili
- b5) artigianato di servizio (attività finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni, connessi alla cura della persona e di beni d'uso personale e comune, ad esclusione di attività insalubri, pericolose o moleste) \*\*
- b6) esercizi di vicinato (attività commerciali al dettaglio con superfici di vendita non superiore a ~~250~~ 150 mq)
- b7) medie strutture commerciali (attività commerciali svolte con superfici di vendita compresa tra ~~250~~ 150 mq 1.500 mq)
- b8) grandi strutture commerciali (attività commerciali con superfici di vendita superiori a 1.500 mq)
- b9) commercio all'ingrosso \*\*\*
- b10) attività fieristiche, espositive e congressuali (centri congressi, sale convegni, strutture fieristiche, spazi espositivi, ecc. non integrati in strutture alberghiere)
- b11) logistica e trasporti (magazzini, depositi, autorimesse, uffici, ecc. a supporto delle attività)
- b12) laboratori e istituti per l'istruzione, la formazione e la ricerca pubblici e privati
- b13) depositi e magazzini \*\*\*\*.

### **Integrazione al 5° comma dell'articolo 23 – Norme per la redazione dei PUA**

5. Nella progettazione della viabilità le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di ml 6,50 per gli insediamenti residenziali e ml 8,00 per quelli produttivi, conformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto e qualora venga apposto un limite di velocità di 50 km/h. I marciapiedi, ove siano previsti, devono essere alberati (con almeno una pianta ogni 10,00 ml **quando la larghezza non sia inferiore a ml 2,00**) ed avere larghezza adeguata alla funzione della strada e comunque non minore di ml 1,50.

### **Integrazione al 4° comma dell'articolo 59 – Tessuti novecenteschi di interesse storico, ambientale ed identitario (TSN)**

4. Sono altresì consentiti interventi finalizzati alla conservazione ed al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, la tutela ambientale e la realizzazione di standard e servizi pubblici enti:

- a) gli interventi previsti dai gradi di protezione disciplinati all'articolo 44 delle presenti NTO; in ogni caso non sono consentite modifiche ai caratteri architettonici originari delle facciate.
- b) il recupero dei volumi legittimi esistenti alla data di adozione del PI all'interno delle singole UMI;
- c) il recupero edilizio ed urbanistico degli ambiti interessati da PUA, secondo quanto contenuto nella Scheda normativa;
- d) la nuova edificazione è ammessa previa PU con aumento del 15% della volumetria legittima esistente alla data di adozione del PI, in presenza delle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardino ambiti progettuali di singoli lotti o di più lotti contigui con superficie fondiaria non inferiore a mq 1.000;
  - comportino un miglioramento edilizio ed urbanistico anche con accorpamenti/arretramenti e sostituzione edilizia dell'edificato privo di gradi di protezione, finalizzati al miglioramento della viabilità, al potenziamento degli standard, all'aumento del verde;
  - realizzino la riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi liberi;
  - non diano luogo all'apertura di ulteriori accessi carrai sulla viabilità principale;
- e) per fabbricati esistenti alla data di adozione del PI è ammesso un tantum l'ampliamento del volume esistente per un massimo di mc 100 ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario e funzionale; tale ampliamento non è cumulabile con quello previsto alla lettera d) del presente comma..

## **Integrazioni, modifiche e rinumerazione dei comma dell'articolo 69 – Tessuti da riqualificare (TRQ)**

### **ARTICOLO 69 – TESSUTI DA RIQUALIFICARE (TRQ)**

---

#### *Definizione*

1. Questi Tessuti presentano due differenti tipologie:
  - a) parti ampiamente consolidate poste nelle aree urbane centrali in particolare in quelle del capoluogo. Possiedono caratteristiche non completamente adeguate 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. Sono spesso presenti oltre alle funzioni residenziali, quelle terziarie e commerciali.
  - b) parti edificate, totalmente o parzialmente e/o con spazi ineditati, scarsamente configurati e con impianto non sufficientemente definito, a volte insistenti su aree di frangia o periurbane. Si tratta di parti con edificazione non sempre coerente e definita rispetto al contesto ambientale circostante, oppure parzialmente in formazione. Presentano bassa densità edilizia ed al loro interno possono rinvenirsi vuoti urbani e financo presenze agricole. In queste zone possono risultare carenti o da completare opere di urbanizzazione e standard urbanistici.

#### *Obiettivi*

2. ~~19.~~ Oltre agli obiettivi previsti nelle Norme generali per le Zone di riqualificazione del precedente articolo 68 nei TRQ gli interventi devono perseguire:
  - tutela degli edifici e relativi spazi di pertinenza, di interesse storico, architettonico ed ambientale;
  - miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche con aumenti dell'edificabilità finalizzati al miglioramento e potenziamento degli spazi pubblici;
  - miglioramento della qualità delle costruzioni anche con edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
  - qualificazione degli spazi pubblici ed incentivazione della presenza di funzioni di interesse generale;
  - adeguamento e potenziamento di viabilità e dei servizi di interesse pubblico;
  - valorizzazione e aumento della funzione ecologica di viali ed aree verdi pubbliche e private, nonché del verde di connessione e l'integrazione con le altre parti dell'edificato;
  - attenzione alle problematiche poste dall'inquinamento atmosferico ed acustico derivato dal traffico veicolare sulle principali arterie stradali;

- miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e paesaggistica degli insediamenti.

*Modalità degli interventi*

3. ~~20.~~ Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone di riqualificazione del precedente articolo 68.

*Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici*

4. ~~21.~~ Nei TRQa sono consentiti i seguenti interventi:

- a) nuove edificazioni secondo gli indici edificatori indicati nei tabulati di sottozona o le quantità predeterminate assegnate ai lotti inedificati di tipo A, B, C, D;
- b) per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PI è ammesso un tantum l'ampliamento del volume ammissibile e/o del volume esistente del 15% fino ad un massimo di mc 300 nel rispetto degli altri parametri di zona, nel caso di interventi che prevedano la riqualificazione architettonica, funzionale e statica attraverso la ristrutturazione globale e/o sostituzione edilizia;
- c) l'aumento degli indici edificatori e/o del volume esistente, in applicazione di quanto previsto al successivo articolo 98 delle presenti NTO, nel rispetto degli altri parametri di zona.

5. ~~22.~~ Nei TRQa l'ampliamento di cui alla lettera b) del comma precedente sono consentiti solo qualora gli interventi prevedano:

- ambiti progettuali riguardanti singoli lotti o per più lotti contigui con superficie fondiaria non inferiore a mq 1.000;
- la realizzazione di spazi ed infrastrutture pubbliche o di uso pubblico;
- un miglioramento edilizio ed urbanistico anche con accorpamenti/arretramenti dell'edificato finalizzati al miglioramento della viabilità, al potenziamento degli standard, all'aumento del verde;
- riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi liberi;
- la non apertura di ulteriori accessi carrai sulla viabilità principale.

6. ~~23.~~ Nei lotti nei quali siano state esaurite le capacità edificatorie ammissibili alla data di adozione del PATI, è consentito l'incremento del volume esistente degli edifici unifamiliari e bifamiliari ai fini igienico-sanitario e funzionale per un massimo di mc ~~50~~ 100, nel rispetto delle altezze e distanze di cui al presente articolo applicabile una sola volta, ad esclusione dei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento.

7. ~~24.~~ Nei TRQb sono consentiti i seguenti interventi:

- a) nuove edificazioni secondo gli indici edificatori indicati nei tabulati di sottozona o le quantità predeterminate assegnate ai lotti inedificati di tipo A, B, C, D;
- b) per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PI è ammesso un tantum l'ampliamento del volume ammissibile e/o del volume esistente del 10 % fino ad un massimo di mc 150 nel rispetto degli altri parametri di zona, nel caso di interventi che prevedano la riqualificazione architettonica, funzionale e statica attraverso la ristrutturazione globale e/o sostituzione edilizia;
- c) l'aumento degli indici edificatori e/o del volume esistente, in applicazione di quanto previsto al successivo articolo 98 delle presenti NTO, nel rispetto degli altri parametri di zona.

8. ~~25.~~ Nei TRQb la nuova edificazione o l'ampliamento dell'esistente con un aumento del 10% del volume esistente sono consentiti solo qualora gli interventi prevedano:

- un miglioramento edilizio ed urbanistico anche con accorpamenti/arretramenti dell'edificato finalizzati al miglioramento della viabilità, alla riduzione degli accessi sulla viabilità principale, al potenziamento degli standard, alla realizzazione di viabilità ciclopedonale;

- l'aumento del verde anche con opere di integrazione e mitigazione ambientale, in particolare verso le aree agricole e/o elementi naturali di pregio;
- la riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi liberi.

9. ~~26.~~ Gli interventi di cui ai comma ~~39~~ 5 e ~~42~~ 8 sono assoggettati a PU che dovrà almeno contenere: la sistemazione delle aree private, la razionalizzazione della viabilità e/o degli spazi di sosta, la progettazione del verde ecologico e/o di connessione.

10. Nei lotti in TRQb nei quali siano state esaurite le capacità edificatorie ammissibili alla data di adozione del PATI, è consentito l'incremento del volume esistente degli edifici unifamiliari e bifamiliari ai fini igienico-sanitario e funzionale per un massimo di mc 50, nel rispetto delle altezze e distanze di cui al presente articolo applicabile una sola volta, ad esclusione dei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento.

11. ~~27.~~ Nei TRQ possono sempre essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

*Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

12. ~~28.~~ Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone di riqualificazione di cui al precedente articolo 68.

13. ~~29.~~ Nei lotti residenziali all'interno dei TRQ prospettanti le SS.PP. n. 20 e 248 la superficie a verde ecologico (Ve) dovrà essere aumentata del 50% rispetto a quanto previsto nelle Norme generali di cui al precedente articolo 68; l'equipaggiamento vegetazionale dovrà essere localizzato verso il fronte stradale in funzione di filtro e mitigazione.

*Destinazioni d'uso*

14. ~~30.~~ Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali previste nelle Norme generali delle Zone di riqualificazione.

**Modifica al 42° comma dell'articolo 79 – Zone extraurbane agricole (ZEA) – Norme generali**

42. Il PI individua e classifica gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo ai sensi della normativa vigente; essi generano rispetti di tipo igienico-sanitario verso insediamenti di tipo residenziale, commerciale, direzionale, di servizio ed in generale per tutte quelle destinazioni incompatibili dal punto vista igienico-sanitario con gli allevamenti, riportati nella seguente tabella e nella cartografia di PI:

Individuazione	Classe	Distanze da zone storiche, consolidate, di riqualificazione, di trasformazione, di edificazione diffusa extraurbana (ml)	Distanze da edifici civili concentrati (centri abitati) (ml)	Distanze da residenze sparse non di proprietà (ml)	Distanze dai confini (ml)
01	III	500	400	200	30
02	III	500	400	200	30
05a	I	100	100	50	15
05b	I	100	100	50	15

**Integrazione al 2° comma dell'articolo 87 – Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport (VS)**

2. Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco, lo sport e il tempo libero; sono inoltre consentite aree per piazzole ecologiche.

### Integrazione al Tabulato di Sottozona ATN/6/ ATO 1 – Residenziale di Fonte Alto

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ATN/6	/	6,50	2-1	/	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	ART. 19 NTO	

**Prescrizioni:**

~~1) La nuova edificazione all'interno del PUA è definita dalle sagome limite, nonché dal recupero della superficie lorda di pavimento dell'edificio con grado di protezione 6.~~

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

### Integrazione al Tabulato di Sottozona TRQ/16/2/a ATO 3 – Residenziale di Onè

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/16a	Lotti ineditificati	7,50	3-1	30%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

**Prescrizioni:**

1) I fabbricati dovranno distare dal torrente Riazzolo almeno ml 10,00; tale fascia dovrà essere opportunamente equipaggiata a verde con le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

2) Per l'ambito lungo via Roma soggetto a Progettazione Unitaria (PU/1), è consentito, oltre all'ampliamento una-tantum degli edifici mono e bifamiliari, per una sola volta, ai fini dell'adeguamento igienico, sanitario e funzionale, fino ad un massimo di mc 150, l'aumento volumetrico dell'esistente per un massimo di mc 90 finalizzato al riordino edilizio.

3) Per i lotti di tipo "A" adiacenti posti tra Via Roma e Via Acque perimetrali dall'UMI/1 venga studiato un unico accesso per entrambi, preferibilmente da Via Roma, lasciando un cono di visuale libero.

4) Per i fabbricati che hanno già esaurito le possibilità edificatorie è consentito l'ampliamento una-tantum degli edifici mono e bifamiliari, per una sola volta, ai fini dell'adeguamento igienico, sanitario e funzionale, fino ad un massimo di mc 150.

5) Per il fabbricato esistente in via Acque TRQ/16/2a, descritto catastalmente al foglio 5 mappale 384, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di mc 200, in aggiunta a quanto consentito dalla normativa di zona per gli edifici esistenti.

### Integrazione ai Tabulati di Sottozona TRQ/37b e TRQ/38b ATO 3 – Residenziale di Onè

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/37b TRQ/38b	/	7,50	3-1	30%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

**Prescrizioni:**

1) Nel TRQ/37b sono vietate nuove costruzioni parzialmente o totalmente interrato; in tal caso i volumi accessori fino ad un massimo di mc 100 non concorrono al volume ammissibile.

### Correzioni ai Tabulati di Sottozona TRQ/34b, TRQ/35b, TRQ/36b ATO 3 – Residenziale di Onè

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

**Prescrizioni:**

1) I fabbricati dovranno distare almeno ml 10,00 da Via Castellana;

2) I fabbricati dovranno distare almeno ml 20,00 dal torrente Lastego; tale fascia dovrà essere opportunamente equipaggiata a verde con le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

3) All'interno dell'UMI/9 lungo Via Castellana è consentito l'ampliamento volumetrico fino ad un massimo di mc 600 oltre l'esistente.

~~4) 4)~~ Nell'UMI/ del TRQ/35/2b l'ampliamento di mc 400 è finalizzato alla realizzazione dell'ambulatorio veterinario.

~~4) 5)~~ Nel TRQ/36b sono vietate nuove costruzioni parzialmente o totalmente interrato; in tal caso i volumi accessori fino ad un massimo di mc 100 non concorrono al volume ammissibile.

## **REPERTORIO SCHEDE NORMATIVE**

## 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	<del>non superiore a quella esistente</del> 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 <del>7,00</del> 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;
- **a parziale deroga di quanto indicato sono consentite tipologie edilizie diverse, del tipo a blocco, solo nel caso di realizzazione di un fronte commerciale sul lato sud verso Via Roma; in quest'ultimo caso possono essere consentite un numero di unità residenziali non superiore a sei;**
- 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;
- va prevista una fascia 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.

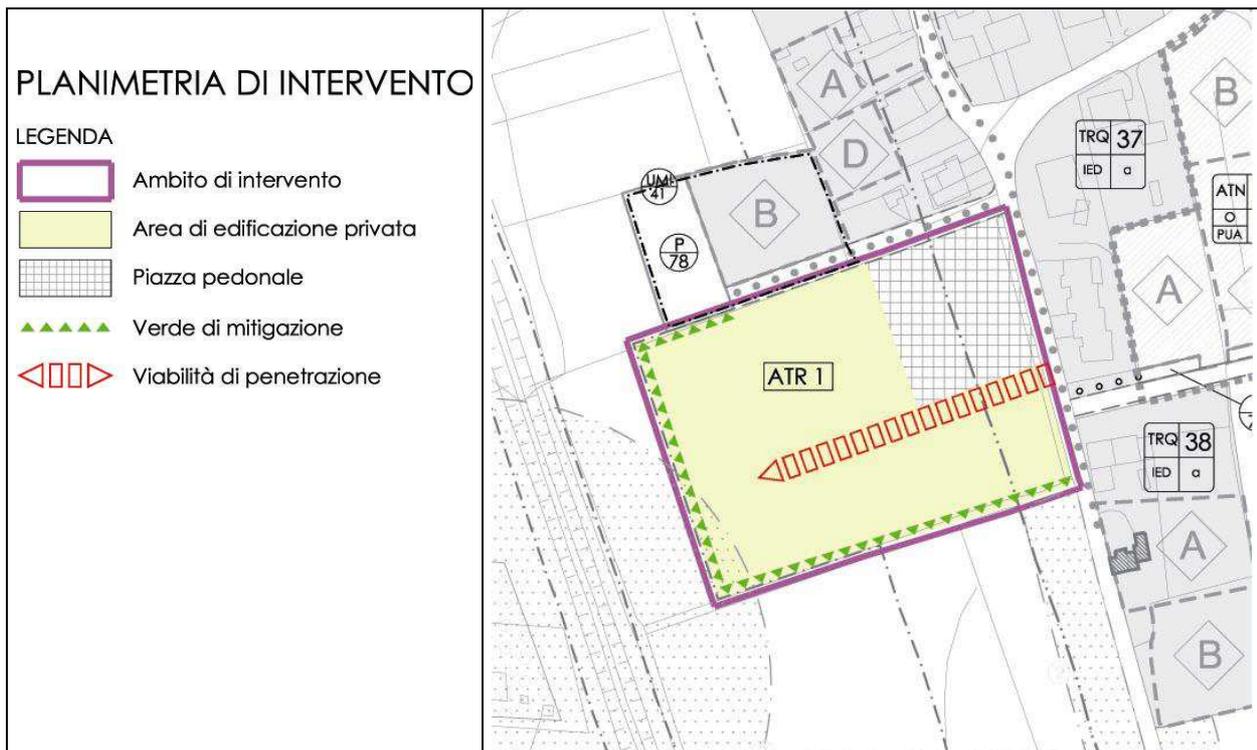
## SCHEDA 5 - ATR/1 – MATTARELLI – VIA LASTEGO

### Superfici

Superficie territoriale (St)	mq 12.493
Aree a standard primari piazza pedonale e carraia	mq <del>2.305</del> 2.464
Aree a standard primari verde	mq <del>355</del> art 19 NTO
Aree a standard primari parcheggi	mq <del>357</del> art 19 NTO
Area minima di verde ecologico (Ve)	25%
Aree di macchia arborea all'interno della Ve	min. 40%

### Parametri urbanistici

Modo di intervento	PUA
Volumetria massima ammissibile	mc 8.300
Quota minima destinazioni residenziali	80 %
Quota minima destinazioni direzionali/commerciali	/ %
Quota destinazioni flessibili	20 %
Altezza massima fabbricati	ml 7,50
Numero massimo dei piani fuori terra	2
Distanza minima dalle strade	ml <del>7,00</del> 5,00
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	artt. 11 e 12 NTO
Tipologia edilizia	mono e bifamiliare



### Indicazioni progettuali

#### Indirizzi ed obiettivi

##### Sistema insediativo:

- completamento di un'area di margine urbano.

##### Sistema ambientale:

- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- realizzare un arredo arboreo delle strade in funzione ambientale ed ecologica;
- potenziamento del verde con sviluppo della connettività nel sistema a rete;

*Sistema servizi ed infrastrutture:*

- realizzazione di spazi pubblici anche in relazione alle necessità del borgo Matterelli.

**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;
- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico con funzione di incontro e scambio sociale in funzione del borgo Mattarelli;
- 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;
- obbligo di impianto di strutture a verde secondo quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- va prevista una fascia verde di mitigazione verso l'area agricola;
- la superficie a verde ecologico va realizzata su suolo naturale permeabile;
- 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:*

- va realizzata la pista ciclabile lungo via 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;
- **lo standard secondario e la quota perequativa sono assolti con la realizzazione e la cessione della piazza pedonale e carraia.**

## **SCHEDA NORMATIVA NUOVA SEDE ATTIVITA' DA TRASFERIRE N. 9 (DITTA: BERNARDI FRANCESCO & CARLO SNC )**

---

### **Indicazioni progettuali**

---

#### **Indirizzi ed obiettivi**

##### *Sistema insediativo:*

- trasferimento di una attività di movimento terra con costruzione dello stabilimento (uffici, alloggio del custode e ricovero delle macchine operatrici) e degli impianti ad esso collegato (distributore di carburante, lavaggio, ecc.);
- garantire un equilibrio con il contesto ambientale e paesaggistico, con riferimento a composizioni volumetriche semplici e compatte, adottare un piano dei materiali e dei colori, naturali che privilegino soluzioni cromatiche compatibili con l'ambiente circostante;
- recupero e riqualificazione dell'attuale sede dell'attività da trasferire n. 9 in TCR/20.

##### *Sistema ambientale:*

- garantire un adeguato inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico; in particolare vanno previsti interventi di mitigazione del nuovo insediamento con strutture a verde rispetto alla strada di via Lastego;
- garantire un corretto rapporto con l'area di connessione naturalistica (buffer zone).

##### *Sistema servizi ed infrastrutture:*

- garantire le connessioni viarie e con i servizi;
- dotare l'area di un sistema di smaltimento delle acque di prima pioggia, di trattamento delle acque delle aree pavimentate, del distributore e del lavaggio.

#### **Prescrizioni**

Gli interventi sono assoggettati a Valutazione di Incidenza ai sensi dell'articolo 46 delle NTO, nonché a verifica di sostenibilità ambientale prevista all'articolo 100 delle NTO.

##### *Sistema insediativo:*

- nella progettazione dei fabbricati si dovrà tener conto del loro inserimento ambientale, con particolare riguardo alla percezione visuale apprezzabile da parte dell'utenza, minimizzando impatti visivi ed acustici, anche con l'utilizzo di idoneo equipaggiamento vegetale (barriere arboree, frange boscate, ecc.);
- lo stabilimento deve essere collocato, nell'area progetto, verso nord; i corpi edilizi dovranno essere contigui;
- l'edificio va orientato lungo l'asse est-ovest in conformità alla tradizione architettonica storica;
- andrà posta specifica cura nella progettazione degli edifici, in particolare da quelli visibili da spazi pubblici; in tal senso sono da adottarsi gli schemi progettuali allegati;
  - le pendenze del ricovero delle macchine operatrici possono essere inferiori al 30%, data la profondità del corpo di fabbrica;
  - devono essere impiegati materiali di copertura adatti a tali pendenze: lamiera di Rheinzink, alluminio, o simili, opachi, che nel paesaggio tendono a fondersi con il cielo;
  - i serramenti esterni possono essere di alluminio o acciaio verniciati con vernice opaca;
  - le pavimentazioni possono essere di c.a. di tipo industriale;
  - devono essere impiegati finiture superficiali quali intonaci, rivestimenti e pitture con le stesse qualità cromatiche, con proprietà riflettenti e tattili paragonabili;
  - va contenuta l'ampiezza delle aperture trasparenti, evitando in ogni caso facciate completamente vetrate;
  - le vetrate non dovranno essere di tipo riflettente;
  - vanno evitate sovrastrutture oltre l'altezza massima consentita; eventuali volumi tecnici dovranno essere ricompresi ed integrati dal punto di vista compositivo-formale negli edifici;
  - le sagome del ricovero delle macchine e degli uffici-alloggio del custode devono essere giustapposte come negli schemi progettuali allegati;
- le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente con siepi vive anche accoppiate a rete metallica; dovranno comunque garantire mediante opportuni accorgimenti, il passaggio della fauna minore con franco libero non inferiore a cm. 20.

*Sistema ambientale:*

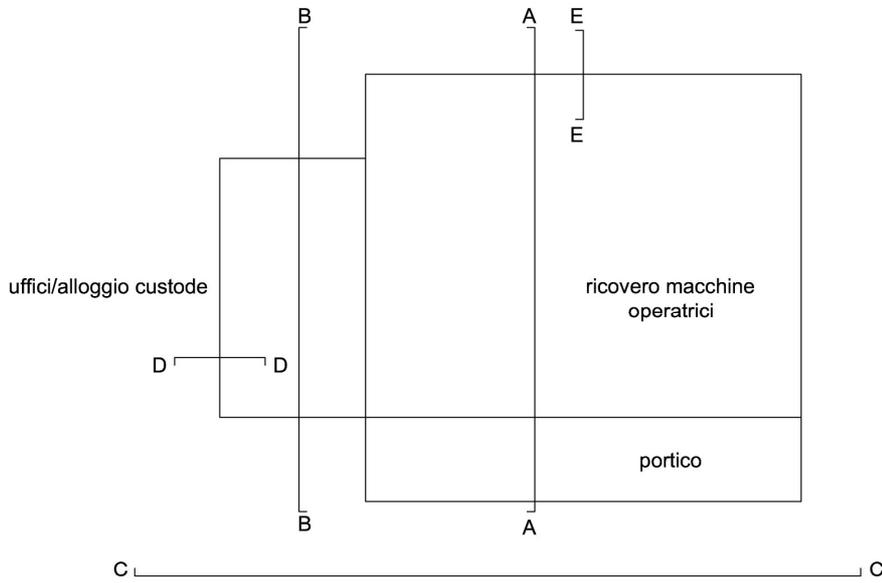
- deve essere prevista una piantumazione lungo i confini dell'area di intervento, con specie arboree ed arbustive previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- nell'area di intervento il verde lottizzazione dovrà essere oggetto di uno studio unitario con interventi sostanzialmente volti alla riproposizione di elementi arborei-arbustivi di connessione tra le aree edificate ed il sistema rurale (siepe e macchia) e diretti anche alla mitigazione visiva dei manufatti;
- sono da adottare filari di piante rampicanti per mitigare i volumi edilizi, come indicato negli schemi progettuali allegati;
- nelle aree a verde sono da prevedersi:
  - struttura delle siepi composta preferibilmente da due (piano arbustivo e piano arboreo) o tre livelli di vegetazione (piano basso arbustivo, piano alto arbustivo e piano arboreo);
  - l'impiego di specie arboree limitato unicamente alle latifoglie autoctone dell'orizzonte padano ed in ogni caso quelle indicate nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
  - qualora presenti e compatibilmente con gli interventi progettuali previsti, vanno conservate le specie in equilibrio con l'ambiente;
  - vanno eliminate le specie incongrue (limitatamente a quelle non di pregio);
  - è vietato l'impiego di specie esotiche, anche se naturalizzate (es. robinia, lauroceraso, ecc.), nonché di resinose sempreverdi;
  - tra le specie arbustive sono da prevedere quelle con frutti eduli e appetibili alla fauna;
  - la disposizione delle specie arboree ed arbustive dovrà essere atta a permettere la formazione di un margine esterno non lineare ed omogeneo, in modo da rendere irregolare il profilo della siepe ed aumentare il margine della stessa (incremento di ecotoni);

*Sistema servizi ed infrastrutture:*

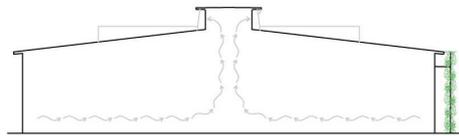
- le acque piovane della copertura possono essere smaltite superficialmente, con un sistema di tubi di raccolta e pozzi drenanti nella parte a sud dell'area progetto, secondo una valutazione di compatibilità idraulica;
- le acque piovane del piazzale pavimentato possono essere filtrate da un desoleatore con filtri a coalescenza e disperse mediante sub-irrigazione, secondo una valutazione di compatibilità idraulica;
- le acque del lavaggio e dell'area del distributore possono essere filtrate da un desoleatore con filtri a coalescenza e scaricate nella condotta fognaria in via Lastego, previa atti autorizzativi degli enti preposti;
- i parcheggi dovranno essere realizzati con tecniche che consentano l'infiltrazione o la ritenzione delle acque piovane; nei parcheggi sono da prevedere piantumazioni di siepi o filari arborei di arredo.

All.ti: SCHEMI PROGETTUALI

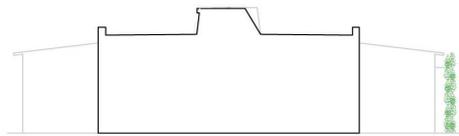
## SCHEMI PROGETTUALI



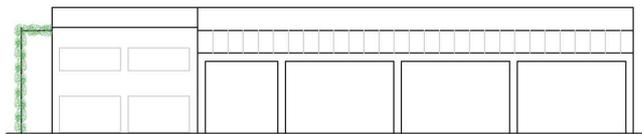
scala 1:400



sezione A-A

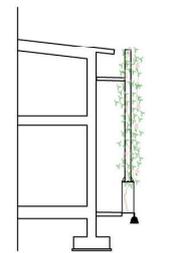


sezione B-B

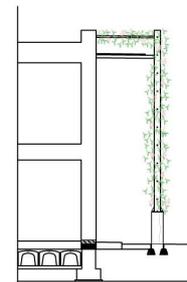


sezione C-C

scala 1:400



sezione E-E



sezione D-D

scala 1:200

**SCHEDA NORMATIVA NUOVO INSEDIAMENTO ZOOTECNICO**  
(DITTA: COMIN CARLO e COMIN ANDREA)

---

**Indicazioni progettuali e Prescrizioni**

---

*Sistema insediativo*

- il trasferimento dell'attività "Azienda Agricola Comin" non dovrà comportare un aumento del numero dei capi attualmente autorizzati;
- l'intervento edilizio dovrà rispettare quanto contenuto all'articolo 94 del Dlgs 152/2006;
- l'intervento edilizio dovrà ottenere il nullaosta del Consorzio Alto Trevigiano Servizi;
- la progettazione dei fabbricati è informata all'inserimento ambientale della struttura, con particolare riferimento alla percezione visuale, minimizzando impatti visivi, anche con l'utilizzo di idoneo equipaggiamento vegetale (barriere arboree, frange boscate, ecc.);
- i manufatti dovranno essere collocati nell'area di concentrazione edificatoria (come da allegata scheda); i corpi edilizi dovranno essere contigui;
- l'edificio dovrà essere orientato lungo l'asse Nord-Sud;
- andrà posta specifica cura nella progettazione degli edifici, in particolare da quelli visibili da spazi pubblici; in tal senso sono da prevedersi:
  - pendenze dell'edificio anche inferiori al 30%, in relazione alla profondità del corpo di fabbrica al fine di ridurre l'altezza del colmo;
  - materiali di copertura anche diversi da coppi in laterizio, impiegando lamiera di Rheinzink, alluminio, o simili, purchè opachi;
  - finiture superficiali quali intonaci, rivestimenti e pitture con le stesse qualità cromatiche previste dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
  - vanno evitate sovrastrutture oltre l'altezza massima consentita; eventuali volumi tecnici dovranno essere ricompresi ed integrati dal punto di vista compositivo-formale negli edifici;
- le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente con siepi anche accoppiate a rete metallica; dovranno comunque garantire mediante opportuni accorgimenti, il passaggio della fauna minore con franco libero non inferiore a cm. 20.

*Sistema ambientale*

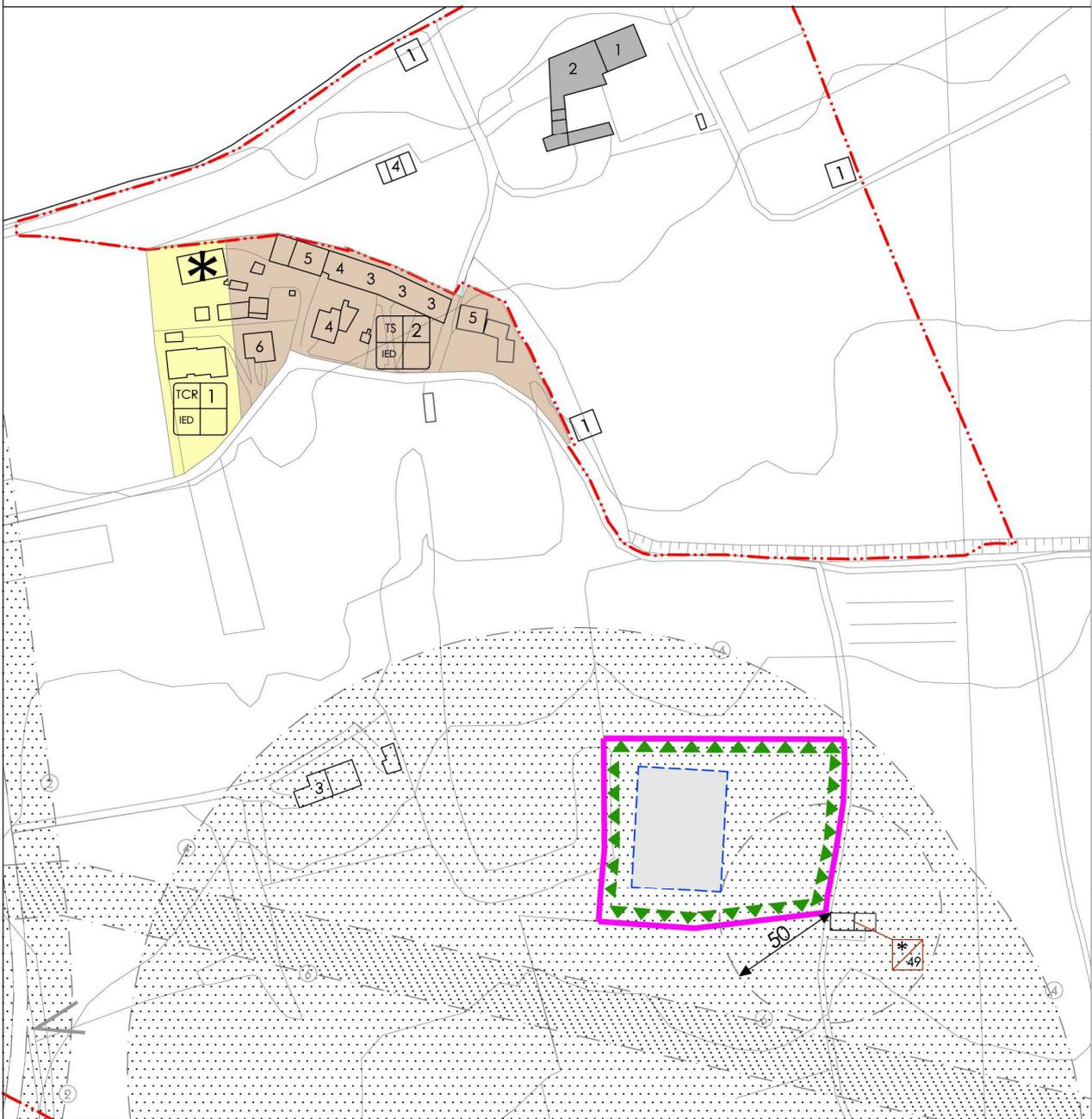
- deve essere predisposta una struttura a siepe lungo i confini dell'area di intervento, con specie arboree ed arbustive previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", in particolare con l'impiego di specie quali *Populus alba* e *Populus nigra*, *Fraxinus excelsior*, *Carpinus betulus*, *Corylus avellana*, *Cornus mas*, secondo uno specifico progetto del verde;
- è comunque vietato l'impiego di specie esotiche, anche se naturalizzate (es. robinia, lauroceraso, ecc.), nonché di resinose sempreverdi;
- tra le specie arbustive sono da prevedere quelle con frutti eduli e appetibili alla fauna.

*Sistema servizi ed infrastrutture*

- le acque piovane della copertura possono essere smaltite superficialmente, con un sistema di tubi di raccolta e pozzi drenanti nella parte a sud dell'area progetto, secondo una valutazione di compatibilità idraulica;
- il sistema di allevamento è orientato alla produzione di letame, che sarà stoccato in apposita concimaia coperta.

All.to: SCHEDA NORMATIVA

## Scheda normativa trasferimento allevamento zootecnico Comin



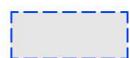
### LEGENDA



Ambito di intervento



Fascia verde di mitigazione



Area di concentrazione edificatoria



Localizzazione attuale  
dell'allevamento Comin

**PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA  
E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE**

**Integrazione dell'articolo B.12 – Nuova edificazione – Strutture agricolo-produttive con aggiunta di nuovo comma 15.**

*Prescrizioni*

15 E' consentita la realizzazione di strutture a forma di tunnel ad arco singolo per il ricovero dei prodotti agricoli, previa approvazione del Piano Aziendale in conformità alle norme sulle zone agricole dettate dalla L.R. 11/2004. Le strutture a tunnel sono comunque vietate nelle zone collinari in particolari per le parti più esposte ed ad alta sensibilità paesaggistica; possono essere consentite nei fondovalle o in particolari ambiti dove il loro inserimento risulti trascurabile dal punto di vista paesaggistico. In ogni caso in tutto il territorio comunale i progetti relativi a tali strutture dovranno essere corredati da specifica relazione illustrante le attenzioni progettuali di mitigazione ed integrazione paesaggistica ed ambientale. La realizzazione di tali strutture non determinerà alcuna possibilità di cambio d'uso o riconversione in altre destinazioni.