

COMUNE DI FONTE
Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI

QUARTA VARIANTE

Osservazioni



Il Sindaco:
Massimo Tondi

Il Segretario Comunale:
dot.ssa Antonella Bergamin

Il progettista:
Roberto Sartor - architetto

Il Responsabile Ufficio Urbanistico
Giuseppe Griggion

DATA Ottobre 2014

PREMESSA

In data 09 aprile 2014 il Consiglio Comunale di Fonte con Delibera n. 20 ha adottato il la 4° Variante al 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 5 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 rosso per le nuove parti.**

OSSERVAZIONE N. 1 - Prot. 6122 del 18.06.2014

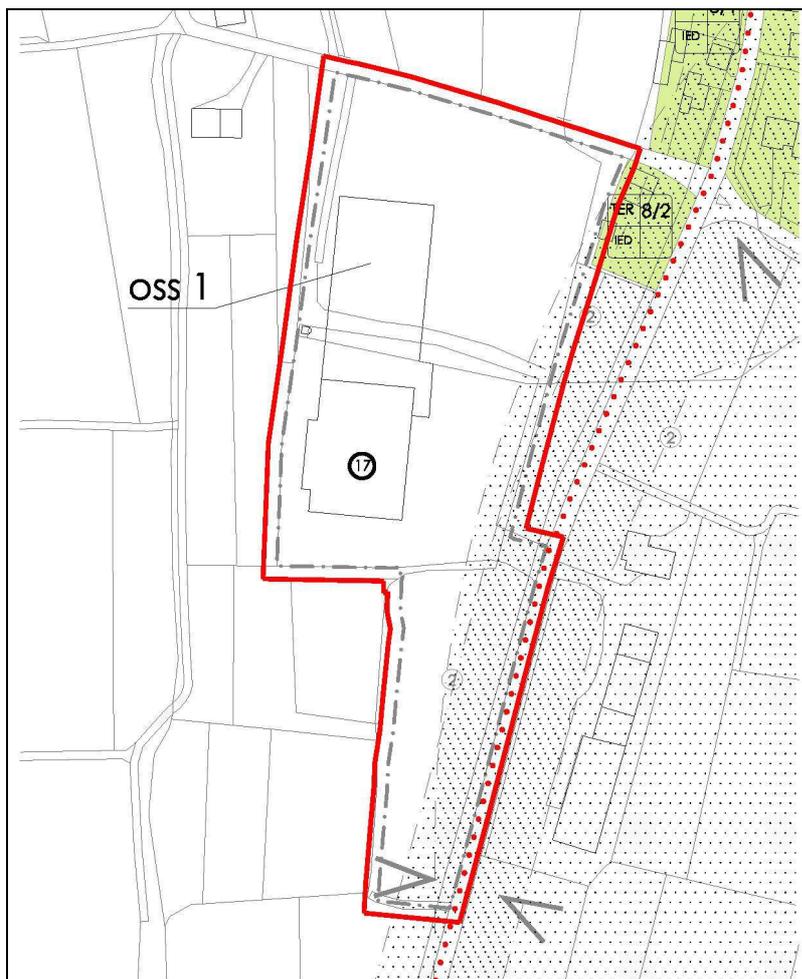
Richiedente: Mazzarolo Enesto legale rappresentante ditta Mazzarolo srl – Via Castellana, 120 – Onè di Fonte

Dati catastali: Foglio 9 – Mappali 349-350

Descrizione sintetica: Inserimento nella scheda normativa n. 17 che disciplina l'attività della ditta Mazzarolo srl quale insediamento produttivo da confermare, ancorchè posto in zona impropria, prevedendo anche la destinazione commerciale per il commercio al minuto di autoveicoli nuovi o usati. La superficie richiesta è di circa mq 500.

Valutazione preliminare: Date le caratteristiche dell'attività esistente la richiesta appare condivisibile, purchè la nuova destinazione, di fatto da considerarsi complementare a quella esistente, venga individuata all'interno delle attuali superfici edificate. In tal senso va integrata la attuale scheda normativa n. 17 relativa alla ditta Mazzarolo srl, inserendo tra le destinazioni ammissibili quella per il commercio al minuto di autoveicoli nuovi o usati, per una superficie massima di mq 500.

Parere proposto: Favorevole all'osservazione con modifica della scheda normativa n. 17 relativa alla Mazzarolo srl, inserendo la destinazione commerciale per un massimo di mq 500 di superficie di vendita da ricavare all'interno del fabbricato esistente .



Osservazione 1: estratto tavola 4f (1:2.000) PI vigente

OSSERVAZIONE N. 2 - Prot. 7023 del 10.07.2014

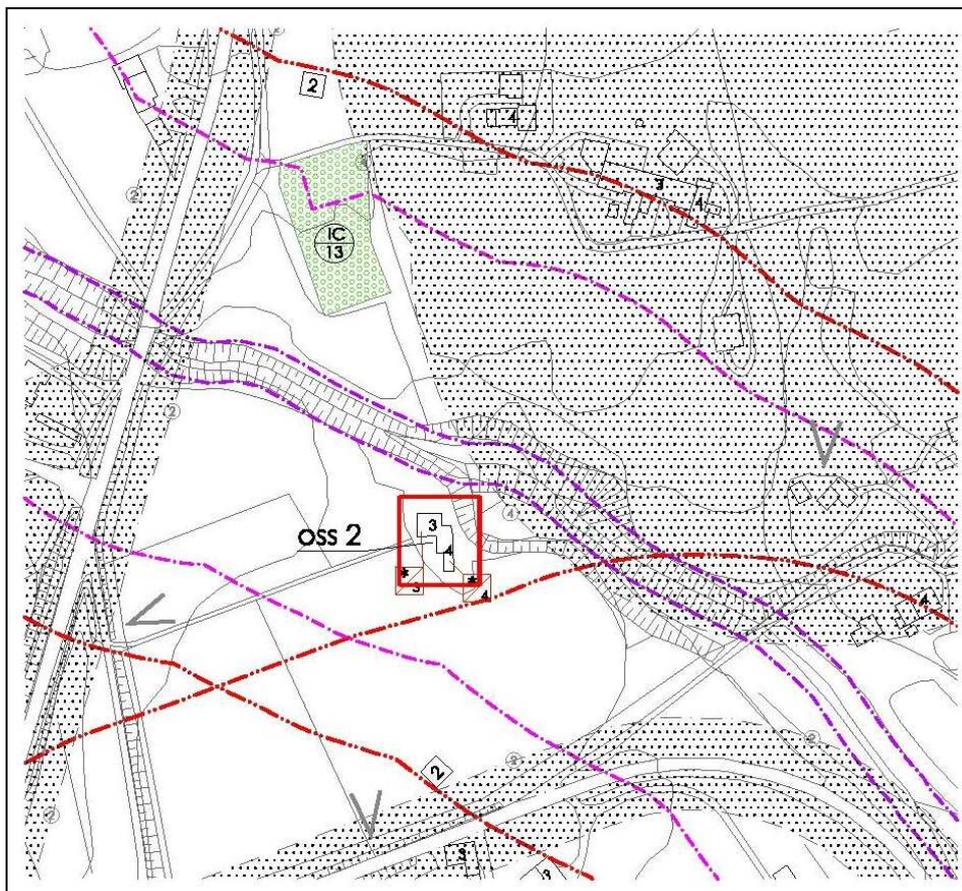
Richiedente: Filippo Ganassin – Via S. Margherita, 56 – Fonte

Dati catastali: Foglio 2 – Mappale 800 sub 2

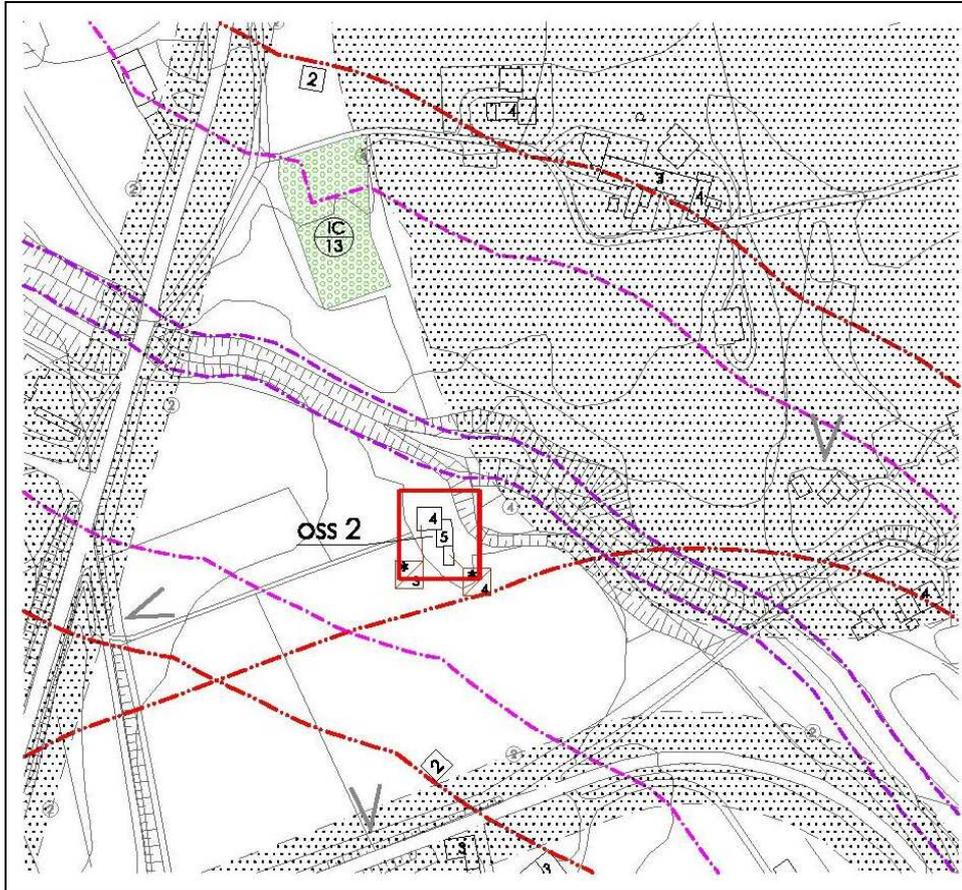
Descrizione sintetica: Richiesta di annullamento del grado di protezione 4 attribuito all'edificio oggetto dell'osservazione, inserito tra quelli non più funzionali al fondo. La richiesta trova motivazione dagli attuali cattivi livelli di conservazione dell'immobile che non ne consentono il recupero nel rispetto di quanto previsto dal grado di protezione.

Valutazione preliminare: Vista la documentazione tecnico-statica e storica presentata dall'osservante, si ritiene condivisibile l'osservazione attribuendo a parte dell'edificio che non presenta caratteristiche di interesse architettonico ed ambientale il grado di protezione 5; per la parte restante dell'edificio all'interno del grado di protezione 4, nel caso specifico è consentita la demolizione delle strutture, purchè seguita dalla ricostruzione integrale dell'edificio con le attuali caratteristiche formali.

Parere proposto: Favorevole alla modifica di parte del fabbricato privo di interesse architettonico ed ambientale da 4 a 5; per la restante parte all'interno del grado di protezione 4 è ammessa la demolizione purchè seguita da ricostruzione integrale dell'edificio.



Osservazione 2: estratto tavola 4a (1:2.000) PI vigente



Osservazione 2: estratto tavola 4a (1:2.000) PI con osservazione accolta

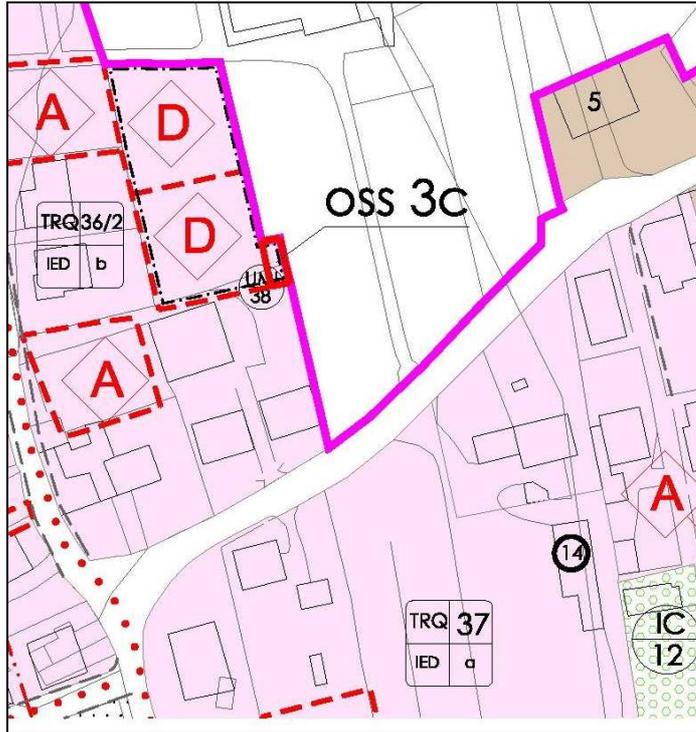
OSSERVAZIONE N. 3 - Prot. 7054 del 11.07.2014
Richiedente: Giuseppe Griggion Responsabile Ufficio Tecnico Comunale – Via Monte Grappa, 17 – Onè di Fonte
Dati catastali: Foglio / – Mappale/i /
Descrizione sintetica: L'osservazione si articola nei seguenti punti: <ol style="list-style-type: none">adeguamento della cartografia del PI relativamente alla perimetrazione dell'area individuata come vasca di laminazione a seguito del progetto definitivo redatto dalla Regione Veneto Dipartimento Difesa del Suolo approvato con decreto dirigenziale n. 115 del 29.05.2014;individuazione all'interno del PI delle aree classificabili di completamento (ex zto B), da quelle classificabili di espansione (ex zto C1 e C2) ai fini della corretta applicazione degli oneri di urbanizzazione tabellari deliberati dal Comune;modificare il perimetro di un lotto di tipo D all'interno dell'UMI 38 in TRQb 36/2, stralciando il terreno censito al foglio 10 mappale 1597 in quanto non pertinente;nella scheda normativa n. 10 il terreno censito foglio 10 mappale 1663 va accorpato nelle aree sottoposta a futuro accordo articolo 6 L.R. 11/2004.
Valutazione preliminare: In merito alle osservazioni si esprimono le seguenti valutazioni: <ol style="list-style-type: none">si concorda con l'osservazione in quanto adeguamento ad una progettazione di livello regionale;si condivide la necessità della corretta applicazione degli oneri di urbanizzazione tabellari deliberati dal Comune integrando l'articolo 77 delle vigenti NTO con un comma di raffronto tra la classificazione del PI con quelle del D.M. 01.04.1968, n. 1444 e dell'ex L.R. 27.06.1985, n. 61;si concorda con lo stralcio proposto, in quanto la modifica è atta ad agevolare l'attuazione del PI senza incidere sui criteri informativi dello stesso;si condivide l'ampliamento dell'ambito soggetto ad accordo ai sensi dell'articolo 6 L.R. 11/2004 previsto alla scheda normativa n. 10, in quanto consente la riqualificazione urbanistica di un ambito più vasto, con ricadute positive sulla pianificazione urbanistica di questo ambito degradato..
Parere proposto: <ol style="list-style-type: none">favorevole alla ripermetrazione della vasca di laminazione in quanto adeguamento a decreto dirigenziale regionale n. 115 del 29.05.2014; va modificata ed integrata la scheda n. 15 ambiti zone agricole;favorevole all'ulteriore specificazione del rapporto tra la classificazione di PI e quelle del D.M. 01.04.1968, n. 1444 e dell'ex L.R. 27.06.1985, n. 61, per la applicazione degli oneri di urbanizzazione con l'aggiunta di un comma all'art. 77 delle NTO: 2. Ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione nei tessuti residenziali consolidati si applicano le seguenti modalità:<ul style="list-style-type: none">- i TS del PI coincidono con le zto A del PRG con applicazione dei relativi oneri di urbanizzazione;- per le parti dei TSN, TCR, TCP o TRQ del PI, precedentemente classificate zto B dal PRG, si applicano gli oneri di urbanizzazione di quest'ultima zonizzazione;- per le parti dei TSN, TCR, TCP o TRQ del PI, precedentemente classificate zto C1 o C2 del PRG, si applicano gli oneri di urbanizzazione di queste ultima zonizzazione.favorevole allo stralcio dal lotto di tipo D nell'UMI 38 in TRQb 36/2, del mappale catastalmente classificato al foglio 10, mappale 1597;favorevole all'ampliamento dell'ambito soggetto ad accordo ai sensi dell'articolo 6 L.R. 11/2004 con inserimento del terreno censito foglio 10 mappale 1663 e modifica della scheda normativa n. 10.



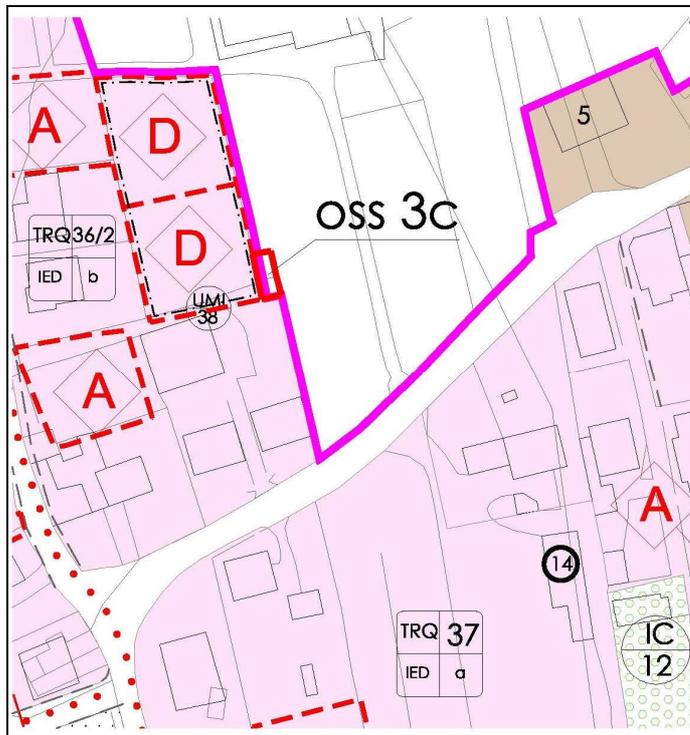
Osservazione 3a: estratto tavola 4g (1:2.000) PI adottato



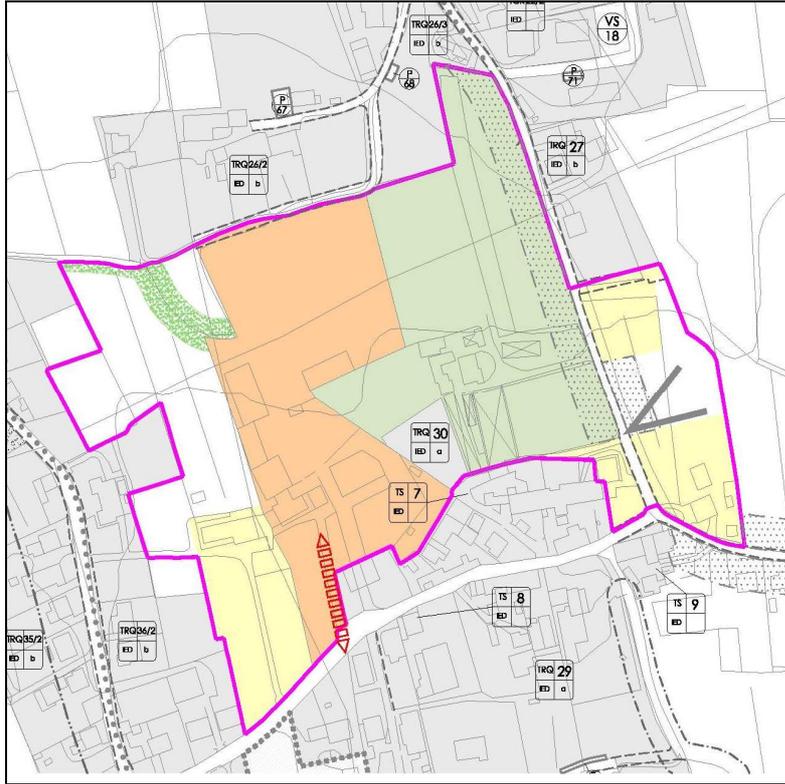
Osservazione 3a: estratto tavola 4g (1:2.000) PI con osservazione accolta



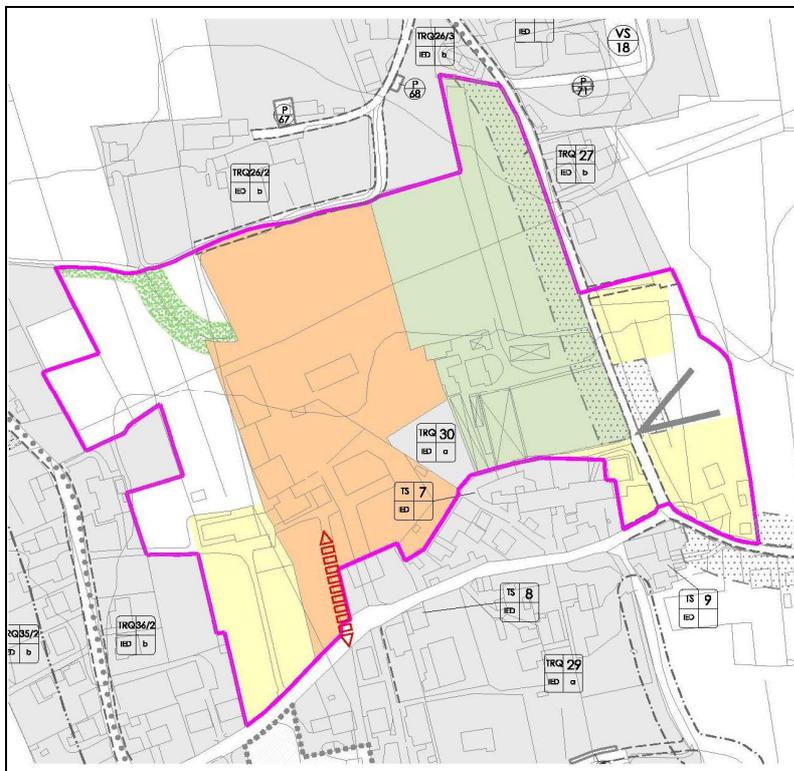
Osservazione 3c: estratto tavola 4d (1:2.000) PI adottato



Osservazione 3c: estratto tavola 4d (1:2.000) PI con osservazione accolta



Osservazione 3d: estratto scheda normativa n.10 PI adottato



Osservazione 3d: estratto scheda normativa n. 10 PI con osservazione accolta

OSSERVAZIONE N. 4 - Prot. 7263 del 15.07.2014

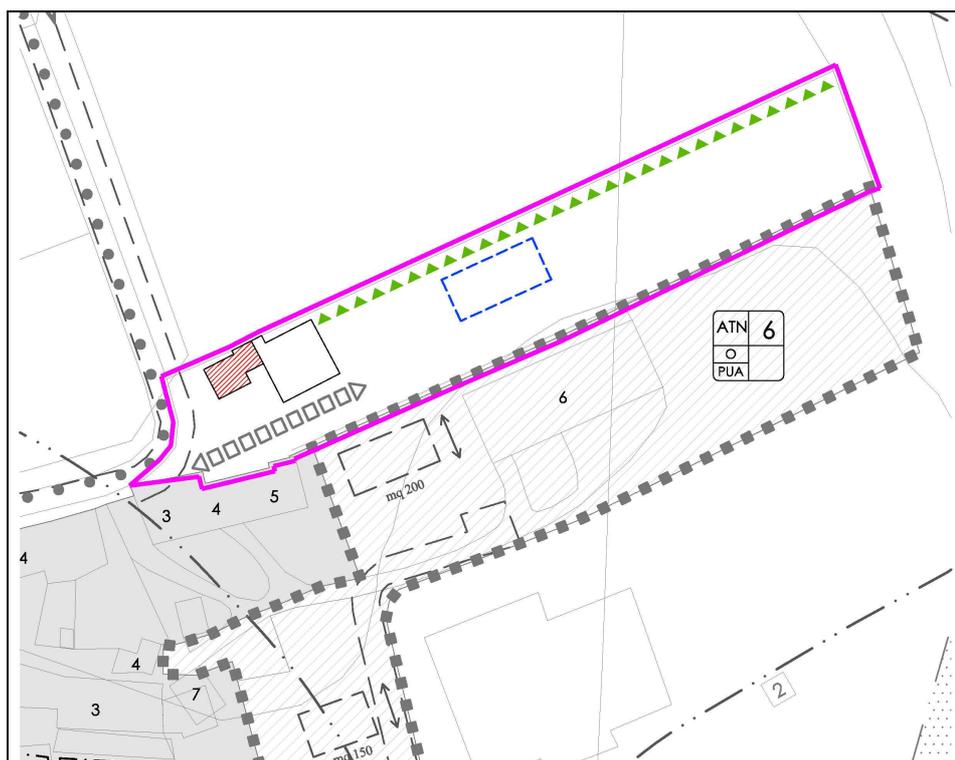
Richiedente: Cadorin Afonso e Elena – Via Don Luigi Ceccato – Onè di Fonte

Dati catastali: Foglio 2 – Mappale 508

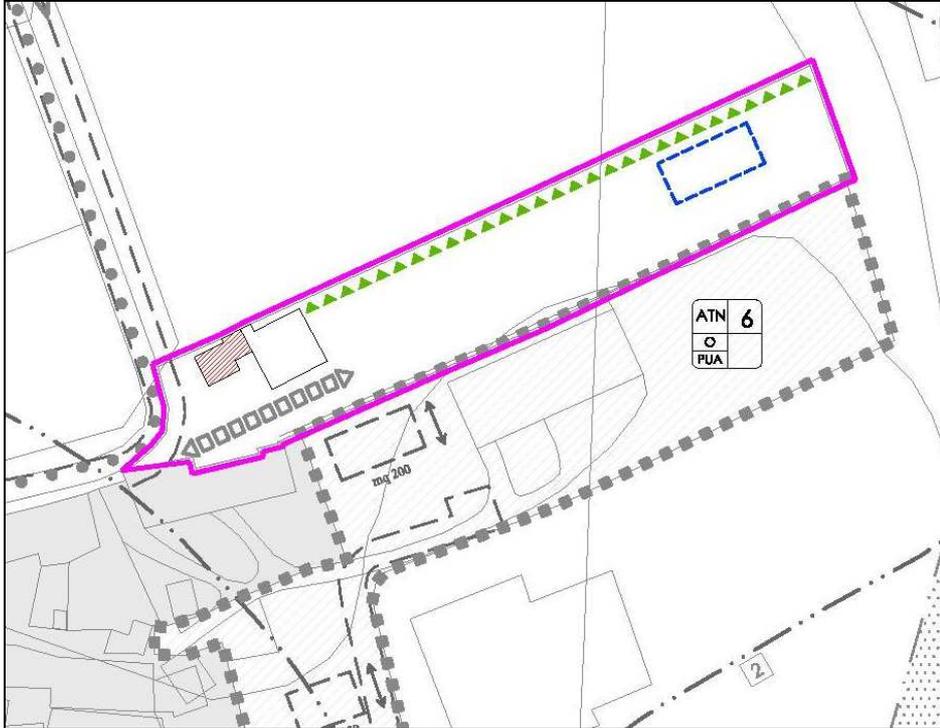
Descrizione sintetica: Richiesta di spostamento di una sagoma limite prevista nella scheda 42 degli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo, in quanto l'attuale localizzazione della sagoma è posta dirimpetto ad un fabbricato a destinazione artigianale.

Valutazione preliminare: La richiesta è assentibile in quanto finalizzata ad una migliore qualità abitativa dell'edificio di previsione, data la maggiore distanza che verrebbe ad avere rispetto al fabbricato produttivo ed il minore rischio di future conflittualità tra destinazioni diverse.

Parere proposto: Favorevole allo spostamento verso est della sagoma limite prevista nella scheda 42 degli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo.



Osservazione 4: estratto scheda 42 edifici non funzionali al fondo PI vigente



Osservazione 4: estratto scheda 42 edifici non funzionali al fondo PI con osservazione accolta

OSSERVAZIONE N. 5 - Prot. 8319 del 19.08.2014

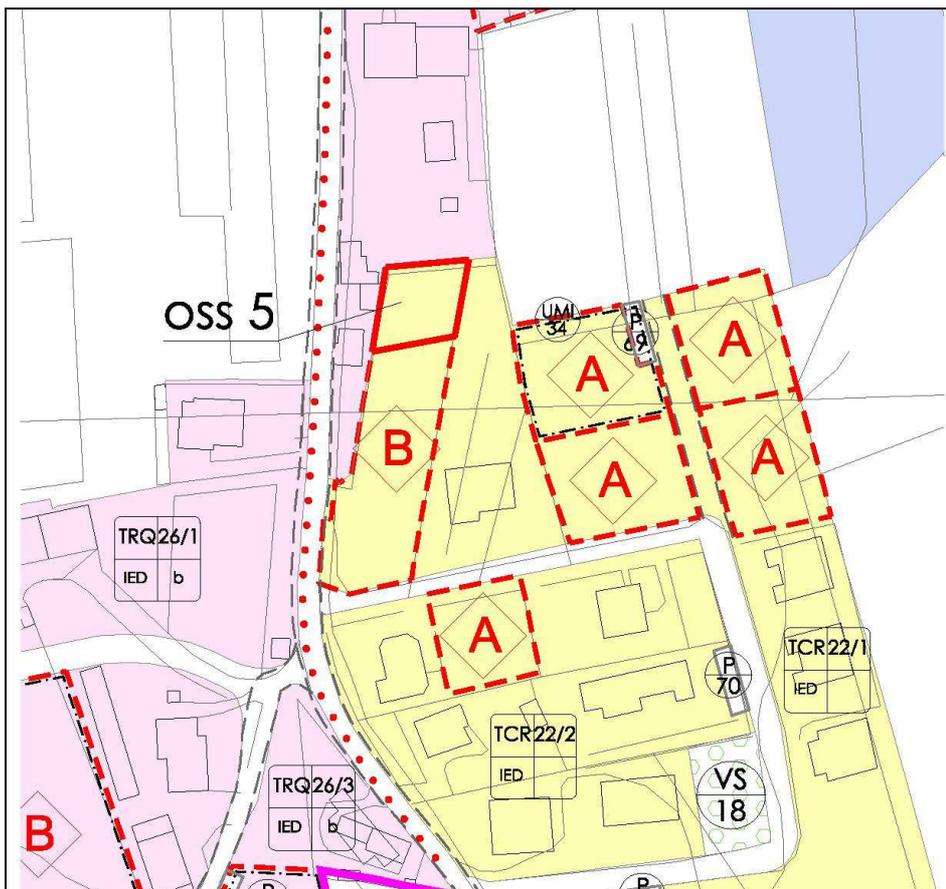
Richiedente: Iseo Brolese – Via Mattarelli, 25 – Onè di Fonte

Dati catastali: Foglio 10 – Mappale 1626

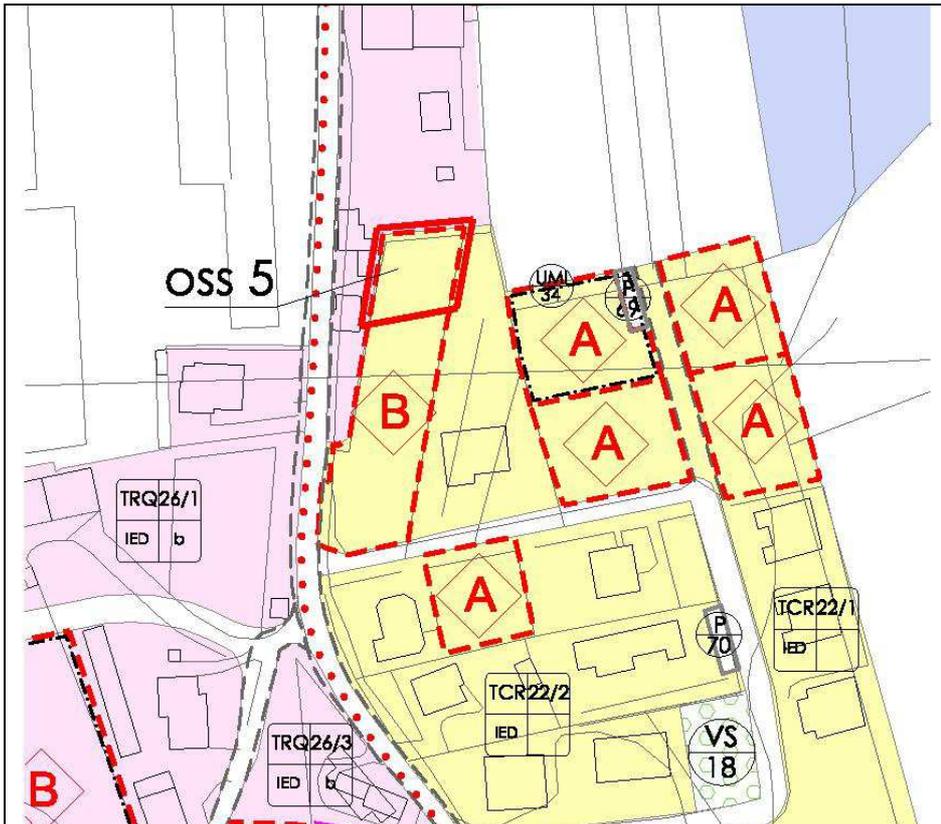
Descrizione sintetica: Richiesta di ampliamento del lotto edificabile di tipo B in TCR22/2 senza aumento di volume. La modifica è finalizzata ad una migliore distribuzione delle possibilità edificatorie previste dal Piano degli Interventi.

Valutazione preliminare: Si ritiene condivisibile l'osservazione finalizzata ad una migliore attuazione delle previsioni edificatorie di PI anche in relazione alla specifica situazione relative all'accessibilità al lotto.

Parere proposto: Favorevole all'ampliamento della superficie del lotto edificabile senza aumento delle possibilità edificatorie.



Osservazione 5: estratto tavola 4e (1:2.000) PI vigente



Osservazione 5: estratto tavola 4e (1:2.000) PI con osservazione accolta

NORME TECNICHE OPERATIVE

Integrazione all'articolo 77 delle Norme Tecniche Operative

ARTICOLO 77 – RAPPORTO CON LA CLASSIFICAZIONE DEL DM 1444/1968 E DELL'EX L.R. 61/1985

1. Ai fini della corrispondenza tra la classificazione territoriale del PI e quella definita dal D.M. 01.04.1968, n. 1444 e dell'ex L.R. 27.06.1985, n. 61, si definiscono i seguenti rapporti:

- tessuti residenziali TS, TSN: zone A
- tessuti residenziali TCR, TCP, TRQ: zone B e C1
- tessuti residenziali TCF: zone C2
- tessuti produttivi TPP e TPC zone D
- ambiti di trasformazione residenziale e per servizi ATU, ATR e ARV: zone C2
- ambiti di trasformazione produttiva ATP: zone D
- ambiti con strumenti approvati: zone A, C2 e D
- ambiti non perequati: zone C2 e D
- sistema ambientale: zone E
- sistema dei servizi: zone F.

2. Ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione nei tessuti residenziali consolidati si applicano le seguenti modalità:

- i TS del PI coincidono con le zto A del PRG con applicazione dei relativi oneri di urbanizzazione;
- per le parti dei TSN, TCR, TCP o TRQ del PI, precedentemente classificate zto B dal PRG, si applicano gli oneri di urbanizzazione di quest'ultima zonizzazione;
- per le parti dei TSN, TCR, TCP o TRQ del PI, precedentemente classificate zto C1 o C2 del PRG, si applicano gli oneri di urbanizzazione di queste ultima zonizzazione.

SCHEDE ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

COMUNE DI FONTE	INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI PRODUTTIVI – ART. 93 N.T.O. - ¹
--------------------	--

D A T I G E N E R A L I	DENOMINAZIONE: MAZZAROLO S.R.L.	ATTIVITA' NR. 17
	UBICAZIONE: VIA CASTELLANA NR. 120 – FG. 9 M.N. 350-909-356	
	ATTIVITA': OFFICINA MECCANICA	

D A T I U R B A N I S T I C I	A T T U A L I	Superficie fondiaria	Mq. 16.829
		Superficie lorda	Mq. 4.407
		Stardards	Mq. 3.392
	P R O G E T T O		

P R E S C R I Z I O N I	<p>Ambito soggetto ad accordi pubblico/privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 – Art. 97 N.T.O.</p> <p>E' ammessa la destinazione commerciale ai fini del commercio al minuto di autoveicoli nuovi o usati fino ad una superficie di vendita massima di mq 500, da ricavare all'interno delle superfici del fabbricato esistente alla data di adozione della 4° variante al Piano degli Interventi.</p>
--	---

¹ I dati urbanistici riferiti allo stato di fatto sono indicativi; faranno fede i dati forniti dalle singole ditte all'atto della presentazione del progetto

REPERTORIO SCHEDE NORMATIVE

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

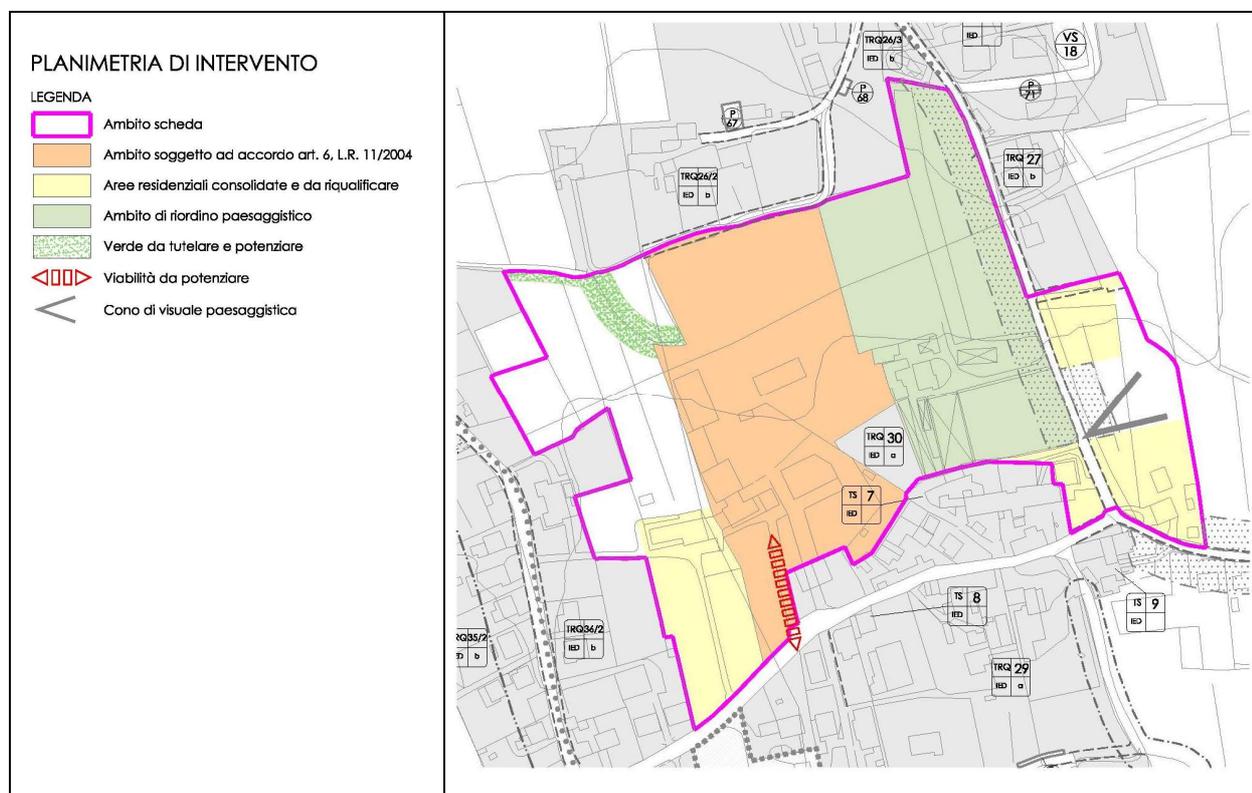
Parametri urbanistici

Modo di intervento
Volumetria massima ammissibile nel PUA

Destinazioni d'uso
Destinazioni nel PUA

Altezza massima fabbricati
Numero piani fuori terra
Distanza minima dalle strade
Distanza minima tra fabbricati e dai confini
Tipologia edilizia

PUA e IED
secondo accordo
Art L.R. 11/2004
N.T.O di zona
secondo accordo
Art L.R. 11/2004
ml 6,50
2
ml 5,00
artt. 11 e 12 NTO
uni-bi familiari –
secondo accordo
Art L.R. 11/2004.



Indicazioni progettuali

Indirizzi ed obiettivi

Sistema insediativo:

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

Sistema ambientale:

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

Sistema servizi ed infrastrutture :

- previsione di viabilità ciclopedonale e parcheggi pubblici;

- potenziamento e miglioramento dell'accessibilità.

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

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

Prescrizioni

Sistema insediativo:

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

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

Sistema ambientale:

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

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

Sistema servizi ed infrastrutture:

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

SCHEDE AMBITI AGRICOLI

COMUNE DI FONTE
(PROVINCIA DI TREVISO)



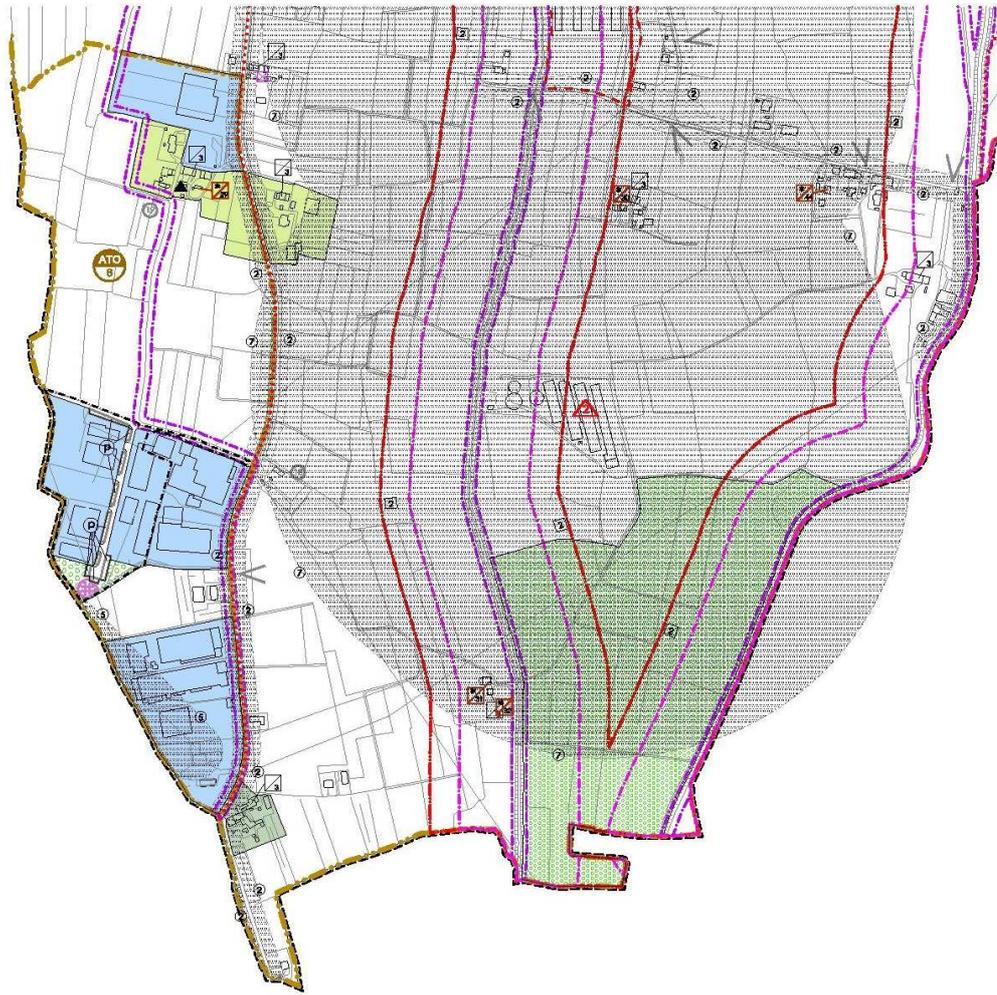
PIANO DEGLI INTERVENTI

Schede ambiti agricoli

Ambito n.	15
------------------	-----------

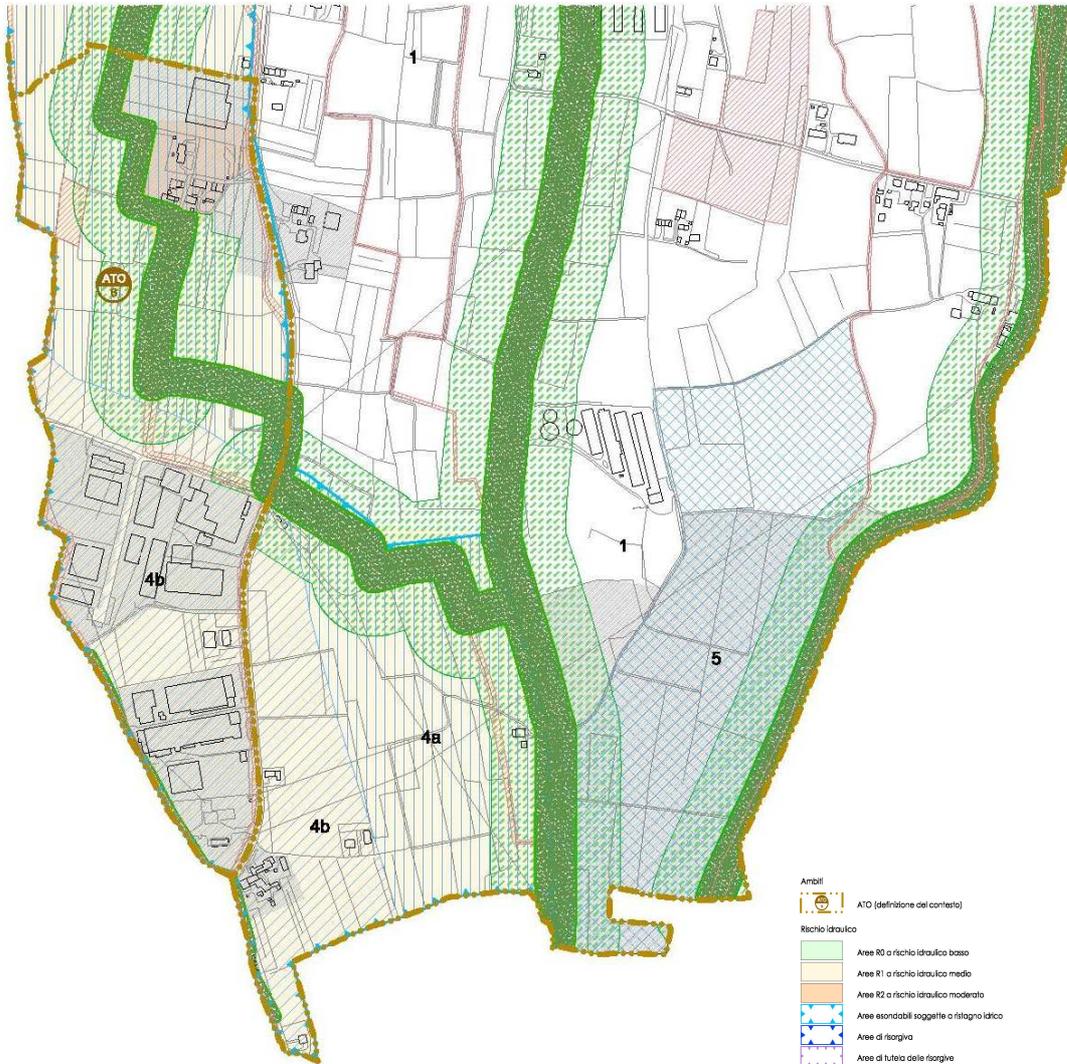
Denominazione	Lastego sud
----------------------	-------------

Allegati	<ul style="list-style-type: none">• Identificazione<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> C.T.R.<input type="checkbox"/> Zonizzazione e vincoli<input type="checkbox"/> Tutele e difesa dai rischi<input type="checkbox"/> Aree rurali• Descrizione dell'ambito• Edificabilità<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> L.R. 11/2004<input type="checkbox"/> Applicabilità• Tutela e riqualificazione• Trasformabilità
-----------------	--



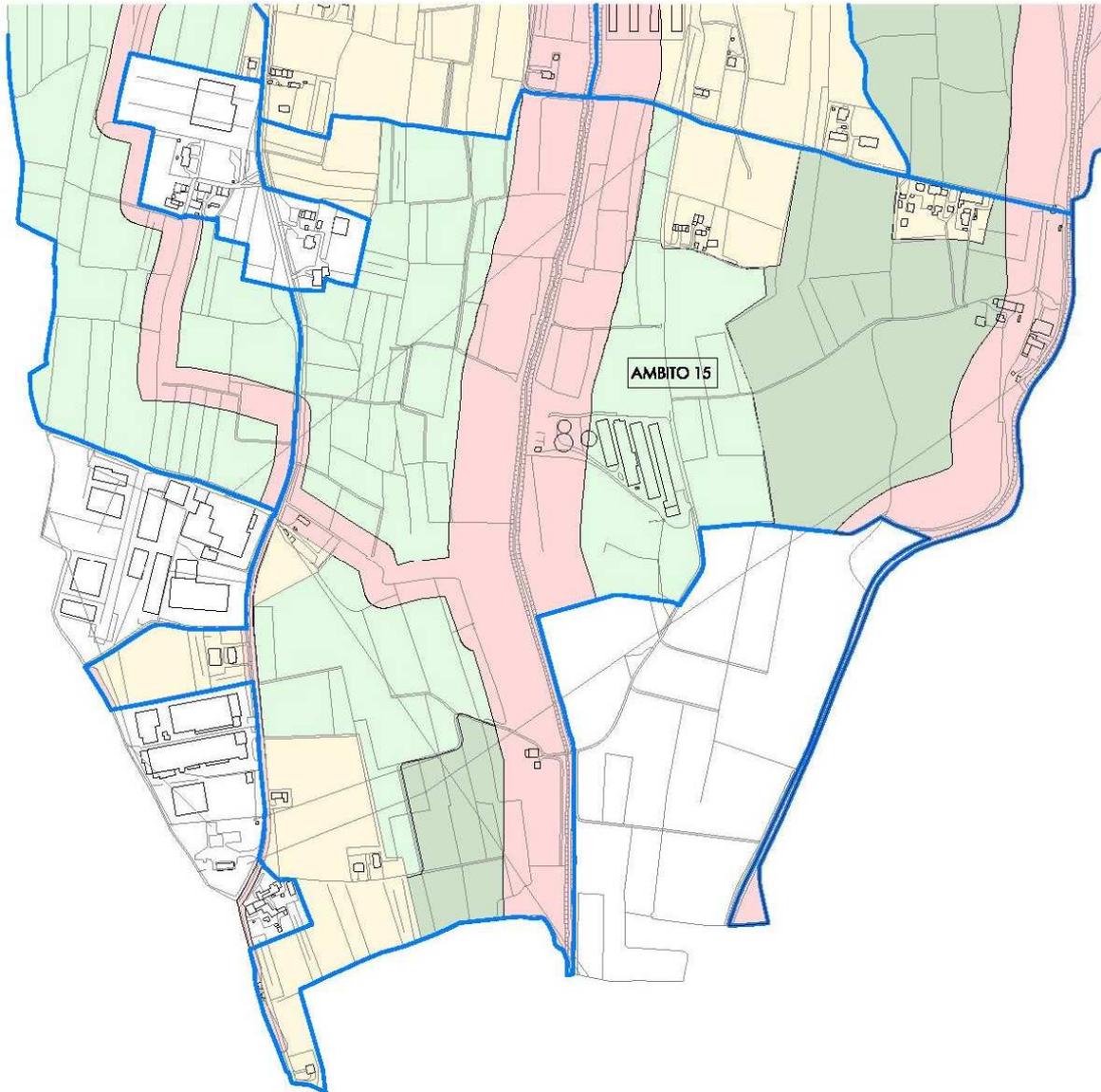
<p>Ambiti</p> <ul style="list-style-type: none"> ATC (gestione del cantiere) <p>Sistema stradale</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone stazioni Zone consolidate residenziali Zone di frequentazione stagionali Zone produttive, commerciali e artigianali consolidate Zone residenziali, produttive e per servizi di trasformazione Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) Piano Urbanistico Vigente (P.U.V.) Ambito interessato da accordi tra soggetti pubblici e privati - art. 6 L.R. 11/2004 Ambito soggetto ad accordi tra soggetti pubblici e privati - art. 6 L.R. 11/2004 Aree Interventi mirati al miglioramento della qualità urbana e territoriale Attività produttiva in zona impregiata Attività produttiva da trasferire Attività turistico-ricettiva 	<p>Sistema ambientale</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 18 ZSA - Zone extra-urbane agricole Art. 57 TES - Tessuti extra-urbani di edificazione da sottoporre a studio Art. 62 TES - Tessuti extra-urbani di edificazione con impianto storico Art. 68 Ambito di cava Art. 62 Edificio non più funzionante che costituisce del fondo ex PEG (sedi, terreni, edifici storici) Art. 70 Alevamenti aporistici intensivi Art. 22.23 Alevamenti aporistici estensivi (ovini, equini, ovicaprini) Art. 22.23 Alevamenti aporistici estensivi (suini) Art. 97 Cono viscio <p>Sistema del verde e della infrastruttura:</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 97 S - aree per l'irrigazione Art. 96 IC - aree per attrezzature di interesse comune Art. 98 VI - aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport Art. 93 P - aree per parcheggi Art. 94 Percorso ciclo-pedonale esistente Percorso ciclo-pedonale di progetto Vialitari di progetto Vialitari da potenziare 	<p>Vincoli e riparti</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 75-79 Impianti di telecomunicazione Art. 80 Edificio di rilevante interesse storico (grado di protezione) Art. 80 Immobili con vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 Art. 54 Cesello edilizio Art. 81 Vincolo edilizio Art. 79 Riparto idrogeologico-territoriale Art. 79 Zone boschive Art. 79 Vincolo idraulico Art. 51 Vincolo art. 41 L.R. 11/2004 Art. 65 Vincoli D.Lgs. 42/2004 Art. 66 vincolo monumentale vincolo paesaggistico Art. 67 vincolo ambientale Art. 32 grado di protezione Art. 36 grado storico Art. 38 grado paesaggistico Art. 33 grado ambientale Art. 35 grado idraulico Art. 37 grado idrogeologico Art. 41 grado di protezione vincoli monumentali
--	---	--

Zonizzazione e vincoli



Ambiti		
	ATO (definizione del contesto)	Art. 18
Rischio idraulico		
	Aree R0 a rischio idraulico basso	Art. 52
	Aree R1 a rischio idraulico medio	Art. 52
	Aree R2 a rischio idraulico moderato	Art. 52
	Aree esondabili soggette a ristagno idrico	Art. 52
	Aree di ristagno	Art. 50
	Aree di tutela delle risorgive	Art. 50
Compatibilità geologica		
	Terreno idoneo	Art. 53
	Terreno non idoneo	Art. 53
	Terreno idoneo a condizione di tipo 1	Art. 53
	Terreno idoneo a condizione di tipo 2	Art. 53
	Terreno idoneo a condizione di tipo 3	Art. 53
	Terreno idoneo a condizione di tipo 4a	Art. 53
	Terreno idoneo a condizione di tipo 4b	Art. 53
	Terreno idoneo a condizione di tipo 5	Art. 53
Tutela e valori culturali		
	Ambiti per la formazione di parchi archeologici di interesse comunale	Art. 45
	Ville individuate dall'Istituto regionale per le Ville Venete	Art. 42
	Contesti figurativi dei complessi monumentali	Art. 29
	Corridoi ecologici	Art. 82
	Aree di connessione naturalistica (buffer zone)	Art. 82
	Aree di completamento delle aree nucleo	Art. 82
	Varchi di permeabilità faunistica	Art. 82
	Ambiti naturalistici di livello regionale	Art. 50
Tutela dall'inquinamento		
	Elementi generativi di inquinamento acustico ed olfattivo	Art. 48

Tutele e difesa dai rischi



	Perimetro ambiti agricoli (numero ambito)	Art. 78
	ZEA/A - Zona agricola inedificabile	Art. 78
	ZEA/B - Zona agricola di invariante ambientale	Art. 78
	ZEA/C - Zona agricola di invariante paesaggistica	Art. 78
	ZEA/D - Zona agricola di invariante agricolo-produttiva	Art. 78
	ZEA/E - Zona agricola ad elevata frammentazione insediativa	Art. 78
	Territorio urbano	Art. 78

Aree rurali

DESCRIZIONE DELL'AMBITO

Caratteristiche morfologiche

Ambito agricolo integro che si estende a cavallo del torrente Lastego, nella parte meridionale del territorio comunale. È delimitato a Est dal torrente Muson e a Ovest dalla S.P. 20 Castellana. Ambito pianeggiante, leggermente ondulato per presenza estesa di appezzamenti baulati.

Caratteristiche ambientali

L'ambito si presenta ad elevata integrità poderale ed agricola. Gli appezzamenti sono coltivati principalmente a seminativi, sporadici i prati ed i vigneti. Il sistema biotico locale è imperniato sui due assi vegetati del Lastego e del Muson, cui non afferiscono tuttavia altri elementi del sistema rete, che sono presenti in modo residuale e frammentario. Significativa la presenza verso il Muson di alcuni filari rappresentati da ex tutori vivi di salice e di filari di pioppo.

Caratteristiche paesaggistiche

Ambito di buon valore paesaggistico per i dominanti caratteri di integrità e spazialità percepibili, che determinano il costituirsi di numerosi con visuali di pregio verso il settore collinare e i corsi d'acqua. Significativa la sistemazione agraria con baulatura degli appezzamenti. Forte elemento detrattore è rappresentato dal consistente insediamento zootecnico centrale all'ambito.

Caratteristiche insediative e produttive

L'edificazione è contenuta, limitata ad alcuni insediamenti isolati sparsi o a piccoli nuclei, posti ai margini dell'ambito, alcuni dei quali rappresentano insediamenti edilizi di antica origine e di notevole pregio architettonico (es. casa Frattin). Centralmente allo stesso prevale un ampio insediamento zootecnico (Az. Sulky) di tipo intensivo, suinicolo, scarsamente inserito nel contesto agricolo. Ordinamento culturale prevalente cerealicolo-zootecnico. Unità aziendali prevalentemente di grande dimensione (maggiori di 8 Ha), estese abbastanza uniformemente sull'ambito con preferenza per la porzione centro-orientale verso il Muson.

EDIFICABILITÀ

L.R. 11/2004 art. 44:

1. interventi edilizi destinati alla residenza (comma 4, lett. b);
2. interventi edilizi destinati a strutture agricolo-produttive (comma 4, lett. c);
3. interventi di ampliamento della casa d'abitazione esistente (comma 4, lett. a);
4. interventi di ampliamento per usi agrituristici della casa d'abitazione (comma 4 lett. a bis);
5. serre fisse ai sensi del comma 6 e della D.G.R. 172/2010;

consentiti sulla base di:

- ◆ Piano Aziendale, esclusivamente ad imprenditori agricoli titolari di azienda agricola, con iscrizione Anagrafe regionale (SISP);
 - ◆ Occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno, regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS;
 - ◆ Redditività minima definita sulla base dei parametri fissati dalla Giunta Regionale.
6. serre mobili ai sensi del comma 6 e della D.G.R. 172/2010;
 7. modesti manufatti, ai sensi del comma 5ter (art. 79, comma 46 N.T.A.).

Applicazione:

Interventi ammessi:

- ◆ ZEA/A nessun intervento ammesso;
- ◆ ZEA/C in continuità (punto 3, 4), in loco (max 50 metri) (punto 1, 2, 5, 6, 7);
- ◆ ZEA/D ai margini (punto 1, 2, 5, 6);
- ◆ ZEA/E (punto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7).

TUTELA E RIQUALIFICAZIONE

Tutela

- ◆ Tutela massima dell'integrità del territorio agricolo.
- ◆ Tutela dei coni visuali esistenti.
- ◆ Tutela della vegetazione arborea esistente mediante manutenzione e sostituzione degli individui deperenti. Sono vietate tutte le operazioni di taglio delle specie autoctone presenti che non siano funzionali alla normale manutenzione della vegetazione o a problematiche fitopatologiche.

Riqualificazione

- ◆ Potenziamiento della vegetazione ripariale del Lastego e del Muson con specie idonee (salici, ontano nero, pioppo, platano).
- ◆ Incentivazione all'impianto di specie planiziali (farnia, frassino maggiore, olmo, platano, aceri, carpino bianco e pioppo) nelle siepi di robinia esistenti.
- ◆ Mitigazione e riqualificazione del contesto dell'insediamento zootecnico mediante inserimento di elementi del sistema a rete connessi con l'esistente.
- ◆ Creazione di percorsi di interesse naturalistico-ambientale lungo il Lastego e il Muson.
- ◆ Riqualificazione e recupero degli edifici di interesse architettonico ambientale.

TRASFORMABILITÀ

Movimenti terra finalizzati alla coltivazione

- ◆ ZEA/A: superficie massima 10.000 mq, profondità max 50 cm.
- ◆ ZEA/C: profondità max 50 cm.
- ◆ ZEA/D e ZEA/E: nessun limite.

Sistemazioni agrarie

- ◆ Sempre ammesse, tutte le tipologie.

Cambi colturali (bosco/siepi → altra coltura)

- ◆ ZEA/A: non ammessi.
- ◆ ZEA/C e ZEA/D: ammessi solo per nuovi vigneti e/o frutteti, con messa a dimora di pari superficie sottratta.
- ◆ ZEA/E: sempre ammessi, con messa a dimora di pari superficie sottratta.

Recinzioni

- ◆ ZEA/A: non ammesse.
- ◆ ZEA/C e ZEA/D: in pali di legno e rete, senza zoccolo fuori terra, finalizzate ad esigenze di allevamento comprovate da relazione agronomica.
- ◆ ZEA/E: limitate all'area pertinenziale del fabbricato, senza zoccolo fuori terra.

ANNESI RUSTICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO

COMUNE DI FONTE
(PROVINCIA DI TREVISO)



PIANO DEGLI INTERVENTI

Annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo (art. 43, comma 2, L.R. 11/2004)

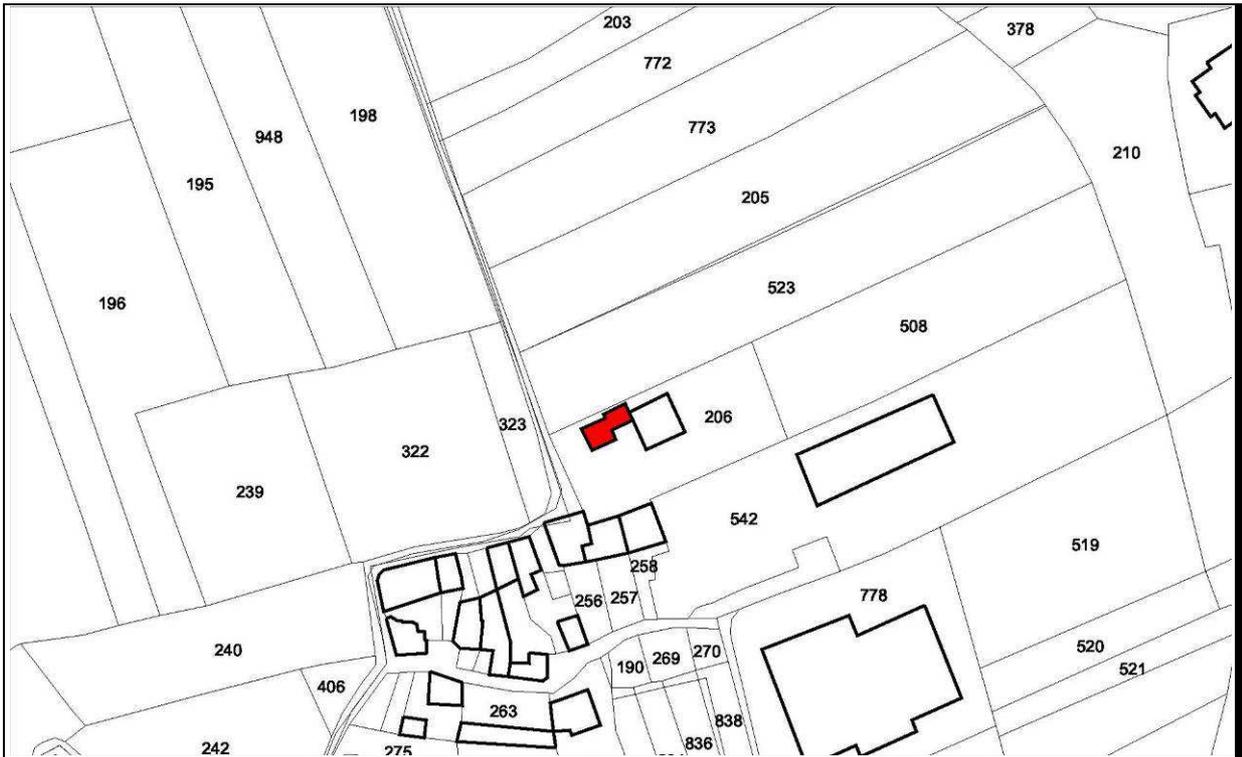
Unità n.	42
-----------------	-----------

Ditta	Cadorin Elena
--------------	---------------

Indirizzo	Via Don Luigi Ceccato 18
------------------	--------------------------

Allegati	<ul style="list-style-type: none">• Ubicazione• Documentazione progettuale• Documentazione fotografica• Caratteristiche dell'azienda agricola - Scheda di analisi• Valutazione agronomica della funzionalità• Scheda progettuale
-----------------	---

UBICAZIONE

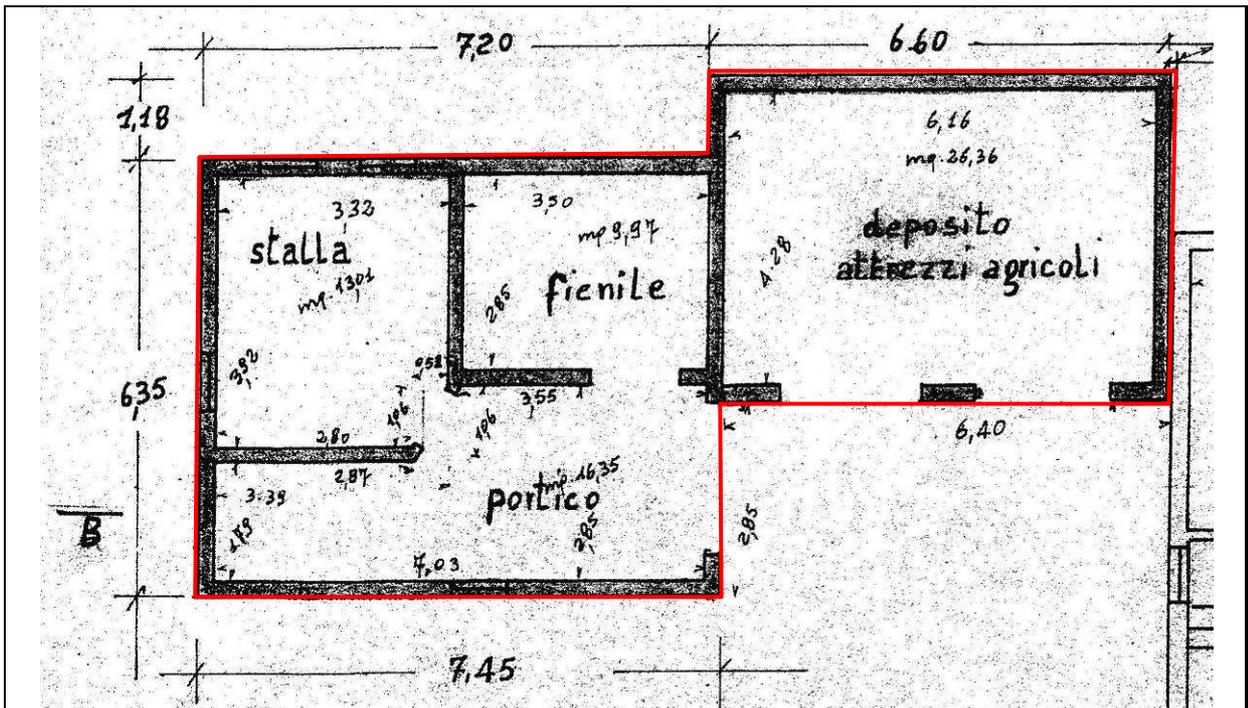


Estratto Catastale (1:2.000) – Fig. 2, mapp. 206

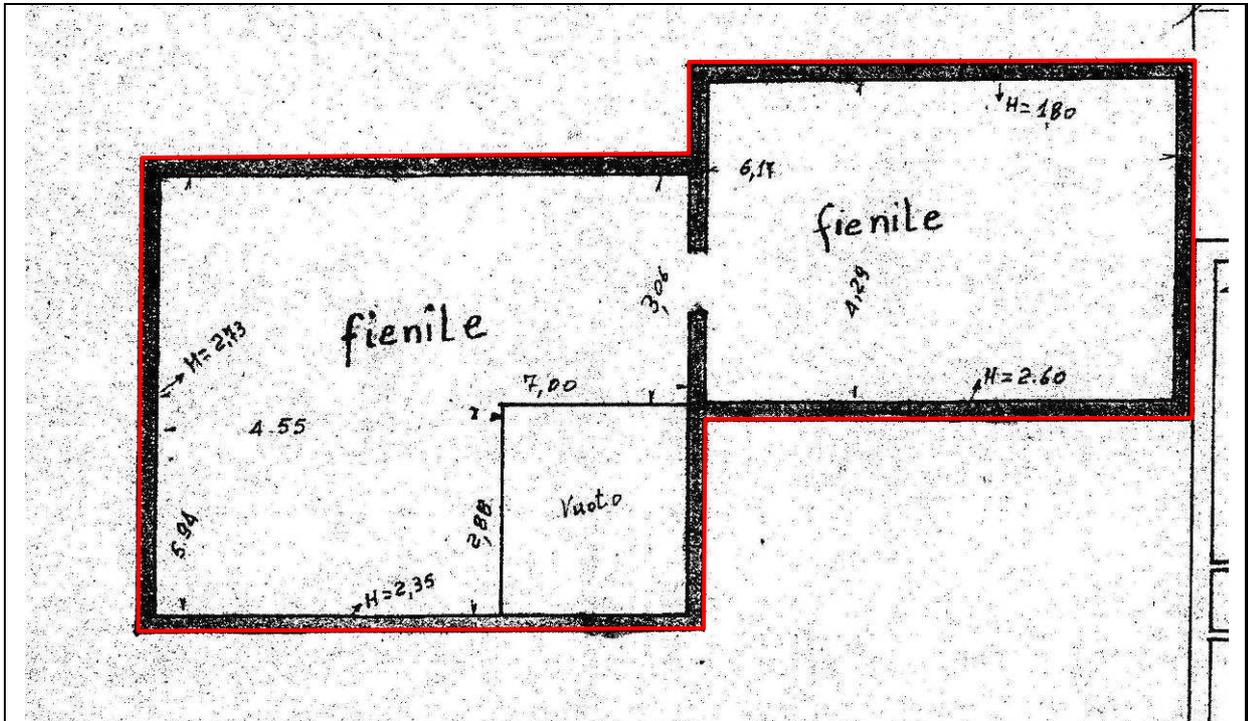


Estratto Ortofoto 2006 (1:2.000)

DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE



Planimetria piano terra



Planimetria piano primo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto

COMUNE DI FONTE
(PROVINCIA DI TREVISO)

UNITÀ N.	42
-----------------	-----------

**RILEVAMENTO CARATTERISTICHE DELLE AZIENDE AGRICOLE ANNESSE AD EDIFICI
RURALI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO
SCHEDA DI ANALISI**

Ditta	Cadorin Elena		
Indirizzo	Via Don Luigi Ceccato 18		
Il fondo	Superficie agricola totale	ha	0.76.00
	Superficie agricola utilizzata (S.A.U.)	ha	0.70.00
	Numero corpi aziendali	n°	2
Colture praticate	Seminativo	ha	
	Prato incolto	ha	0.70.00
	Vigneto	ha	
	Frutteto	ha	
	Altra:	ha	
Allevamenti	Bovini da latte	capi	
	Bovini da carne	capi	
	Suini	capi	
	Altri:	capi	
Famiglia conduttrice	Componente	Età	Occupazione
	Conduttrice	81	Pensionata
Macchine ed attrezzi in dotazione			
Fabbricati ad uso agricolo e residenziali esistenti			
• Residenza (sup. coperta)	mq	volume	mc
• Deposito attrezzi	mq		
• Deposito prodotti (p.t.)	mq		
• Deposito prodotti (p.p.)	mq		
• Stalla	mq		
• Altri:	mq		
Fabbricato di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso			
• Superficie coperta	mq	144	mc 388

COMUNE DI FONTE
(PROVINCIA DI TREVISO)

UNITÀ N.	42
-----------------	-----------

**VALUTAZIONE AGRONOMICA RELATIVA ALLA FUNZIONALITÀ O MENO AL FONDO DI
PERTINENZA DEL FABBRICATO**

A seguito di sopralluogo e indagine specifica, considerato che:

- vi è un fondo rustico di ha 0.70.00, destinato a prato e incolto;
- non vi è una dotazione di macchine ed attrezzi;
- la proprietaria non svolge attività agricola;
- trattasi di un corpo edificati, su due piani, in muratura, con tetto a due falde e copertura in coppi, già destinato a stalla, fienile e deposito, ora inutilizzato e in abbandono;

si valuta l'edificio non più funzionale alle necessità del fondo e pertanto suscettibile di cambio di destinazione d'uso.

COMUNE DI FONTE
(PROVINCIA DI TREVISO)

UNITÀ N. 42

SCHEDA PROGETTUALE

Planimetria d'intervento

