

COMUNE DI FONTE  
Provincia di Treviso

**P.R.C.**

Elaborato

**B**

**1**

Scala

# PIANO DEGLI INTERVENTI

Repertorio schede normative



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**

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

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

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

### **1) Superfici**

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

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

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

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

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

### **2) Parametri urbanistici**

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

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

### **3) Indicazioni progettuali**

- Indirizzi ed obiettivi
- Prescrizioni.

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

## SCHEDA 1 - ATU/2.1 – ONE' VIA MONTEGRAPPA

### Superfici

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

### Parametri urbanistici

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



---

## Indicazioni progettuali

---

### **Indirizzi ed obiettivi**

#### *Sistema insediativo:*

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

#### *Sistema ambientale:*

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

#### *Sistema servizi ed infrastrutture:*

- previsione di viabilità ciclopedonale e parcheggi pubblici.

### **Prescrizioni**

#### *Sistema insediativo:*

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

#### *Sistema ambientale:*

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

#### *Sistema servizi ed infrastrutture:*

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

## SCHEDA 2 - ATU/2.2 – ONE' VIA ASOLANA

### Superfici

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

### Parametri urbanistici

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



---

## Indicazioni progettuali

---

### **Indirizzi ed obiettivi**

#### *Sistema insediativo:*

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

#### *Sistema ambientale:*

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

#### *Sistema servizi ed infrastrutture:*

- previsione di viabilità ciclopedonale e parcheggi pubblici.

### **Prescrizioni**

#### *Sistema insediativo:*

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

#### *Sistema ambientale:*

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

#### *Sistema servizi ed infrastrutture:*

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

## SCHEDA 3 - ATU/3 – ONE' VIA ROMA

### Superfici

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

### Parametri urbanistici

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

### Indicazioni progettuali

#### Indirizzi ed obiettivi

##### *Sistema insediativo:*

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

##### *Sistema ambientale:*

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

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

- previsione di viabilità ciclopedonale e parcheggi pubblici.

#### Prescrizioni

##### *Sistema insediativo:*

- la modifica del perimetro dello strumento attuativo così come previsto all'articolo 22 delle NTO, dovrà in ogni caso garantire la realizzazione della viabilità di progetto e degli standard previsti dal PI;
- può essere consentito il recupero volumetrico all'interno dell'area ATU/3, fino ad un massimo di mc 500, di capacità edificatorie dai lotti finitimi, qualora il trasferimento della cubatura da questi ultimi, sia finalizzata ad una loro migliore organizzazione urbanistica e/o integrazione ambientale e paesaggistica;
- l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici è condizionata alla bonifica dell'area; quest'ultima operazione non potrà comportare lo stoccaggio in sito di materiali o terreni di bonifica che dovranno essere allontanati in idonee discariche;
- la progettazione degli edifici dovrà favorire la visuale paesaggistica verso l'ambito collinare a nord;
- 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 4 - TSN2/4 – ONE' VIA ROMA

### Superfici

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

### Parametri urbanistici

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



### Indicazioni progettuali

#### Indirizzi ed obiettivi

##### *Sistema insediativo:*

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

*Sistema ambientale:*

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

*Sistema servizi ed infrastrutture:*

- potenziamento di viabilità pedonale e parcheggi pubblici.

**Prescrizioni**

*Sistema insediativo:*

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

*Sistema ambientale:*

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

*Sistema servizi ed infrastrutture:*

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

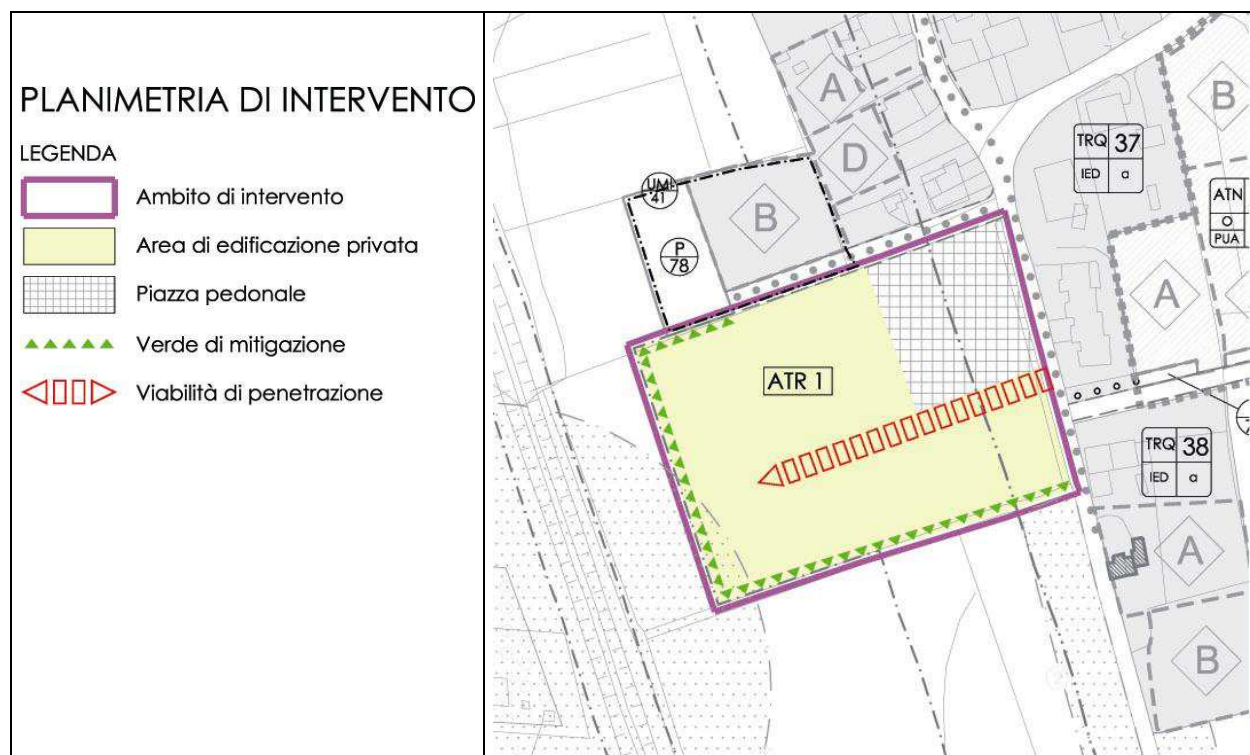
## SCHEDA 5 - ATR/1 – MATTARELLI – VIA LASTEGO

### Superfici

Superficie territoriale (St)	mq 12.493
Aree a standard piazza pedonale e carraia	mq 2.464
Aree a standard primari verde	art. 19 NTO
Aree a standard primari parcheggi	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 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 6 - ATR/2 – ONE'VIA ROMA

### Superfici

Superficie territoriale (St)	mq 7.397
Perequazione urbanistica	art. 25 NTO
Aree a standard primari edificazione privata	artt. 19 e 21 NTO
Area minima di verde ecologico (Ve)	30%
Aree di macchia arborea all'interno della Ve	min. 40%

### Parametri urbanistici

Modo di intervento	PUA
Volumetria massima ammissibile	mc 13.315
Destinazioni d'uso	art. 75 NTO
Quota minima destinazioni residenziali	/ %
Quota minima destinazioni a direzionali/commerciali/ricettive/servizi	40 / %
Quota destinazioni flessibili	60 %
Altezza massima fabbricati	ml 10,50
Numero massimo dei piani fuori terra	3
Distanza minima dalle strade	ml 7,00-ml 20,00 da via Roma
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	artt. 11 e 12 NTO
Tipologia edilizia	intervento coordinato



---

## Indicazioni progettuali

---

### **Indirizzi ed obiettivi**

#### *Sistema insediativo:*

- attuare il completamento urbanistico di aree interstiziali.

#### *Sistema ambientale:*

- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- garantire la realizzazione della rete ecologica;
- realizzazione del verde con attenzione all'integrazione ambientale verso le aree agricole contermini.

#### *Sistema servizi ed infrastrutture:*

- corretta organizzazione dell'accessibilità evitando accessi da Via Roma;
- potenziamento della viabilità ciclopedonale.

### **Prescrizioni**

#### *Sistema insediativo:*

- la modifica del perimetro dello strumento attuativo così come previsto all'articolo 22 delle NTO, dovrà in ogni caso garantire la realizzazione della viabilità di progetto e degli standard previsti dal PI;
- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico con funzione di incontro e scambio sociale; in tal senso va favorita la presenza di funzioni commerciali, direzionali, ricreative e ricettive;
- sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'articolo 63 delle NTO;
- non è consentita la realizzazione di interrati; sono ammessi piani seminterrati solo per parcheggi pubblici o di uso pubblico e per servizi tecnici;
- nella progettazione di: edifici, spazi pubblici o di uso pubblico, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

#### *Sistema ambientale:*

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

#### *Sistema servizi ed infrastrutture:*

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



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

### Superfici

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

### Parametri urbanistici

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



### Indicazioni progettuali

#### Indirizzi ed obiettivi

##### *Sistema insediativo:*

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

*Sistema ambientale:*

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

*Sistema servizi ed infrastrutture:*

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

**Prescrizioni**

*Sistema insediativo:*

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

*Sistema ambientale:*

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

*Sistema servizi ed infrastrutture:*

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



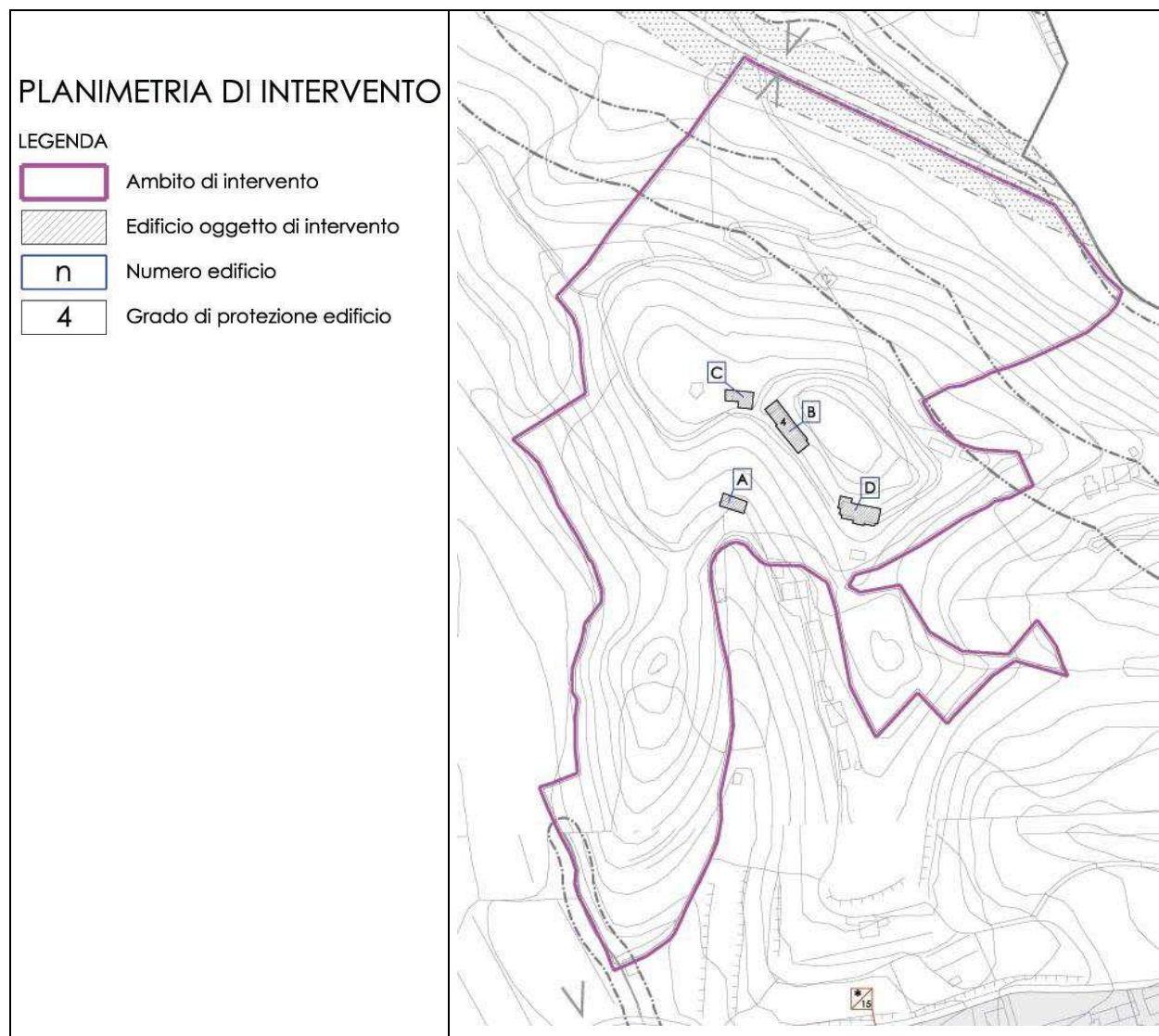
## SCHEDA 8 – ATTIVITA' TURISTICA 2 – FONTE ALTO

### Superfici

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

### Parametri urbanistici

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



---

## **Indicazioni progettuali**

---

### **Indirizzi ed obiettivi**

#### *Sistema insediativo:*

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

#### *Sistema ambientale:*

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

#### *Sistema servizi ed infrastrutture:*

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

### **Prescrizioni**

#### *Sistema insediativo:*

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

#### *Sistema ambientale:*

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

#### *Sistema servizi ed infrastrutture:*

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