

COMUNE DI FONTE

Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

B

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI

SESTA VARIANTE

Modifiche repertorio schede normative e NTO



Il Sindaco:
Massimo Tondi

Il Segretario Comunale:
dott.ssa Antonella Bergamin

Il progettista:
Roberto Sartor - architetto

Il Responsabile Ufficio Urbanistico
Giuseppe Griggion

DATA Novembre 2015

PREMESSA

Ai fini del confronto tra il Repertorio Schede Normative e le Norme Tecniche Operative del PI vigente e variato si distinguono:

- carattere normale per le parti che non vengono variate
- ~~— carattere barrato per le parti stralciate~~
- **carattere rosso per le nuove parti.**

MODIFICHE REPERTORIO SCHEDE NORMATIVE

SCHEDA 2 - ATU/2/2 – ONE' VIA ASOLANA

Superfici

Superficie territoriale (St)	mq 7.443 6.997
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.

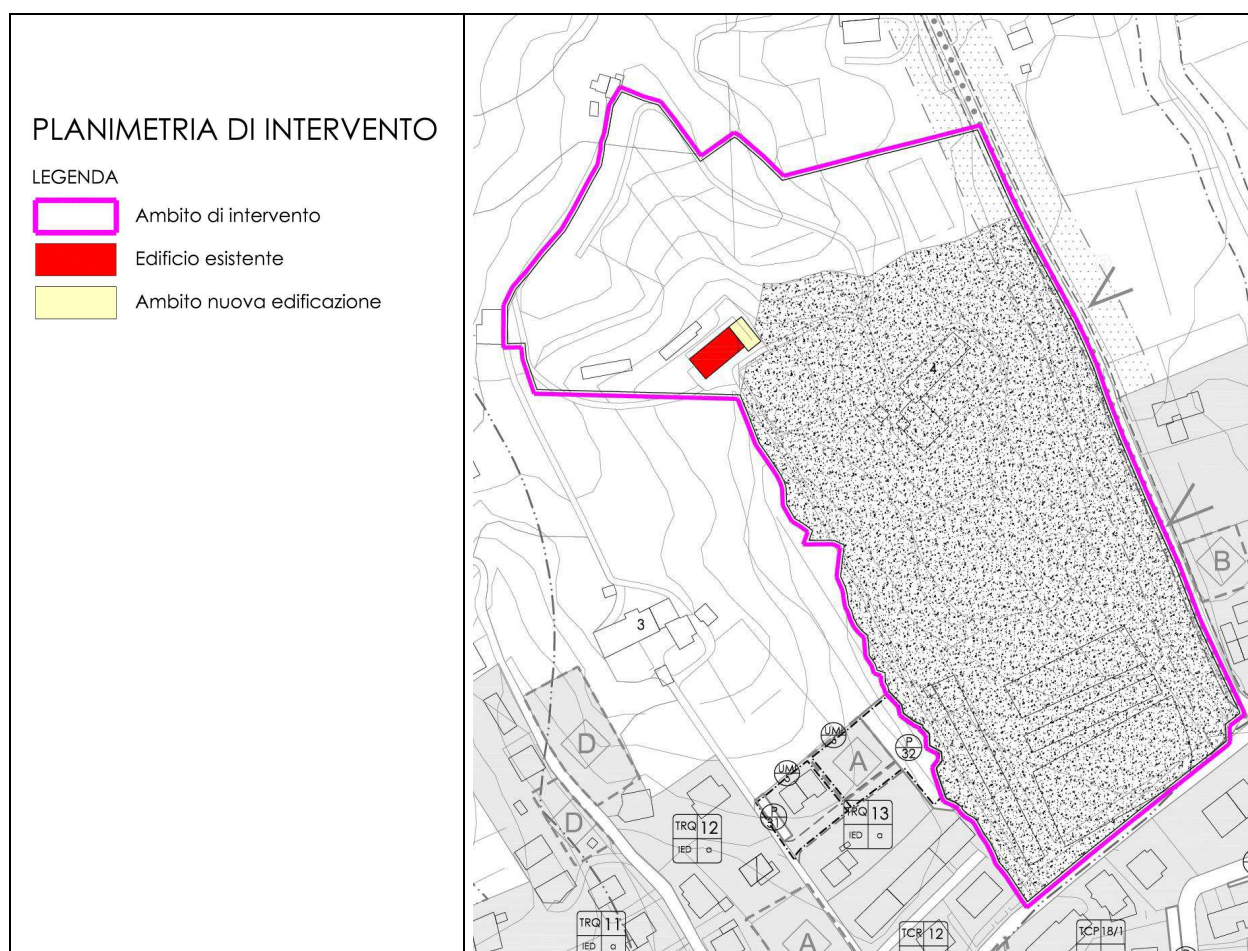
SCHEDA 11 – ATTIVITA' TURISTICA 3 – ONE'

Superfici

Area di interesse turistico	mq 65.807
Aree a standard primari edificazione privata	artt. 20 e 22 NTO

Parametri urbanistici

Modo di intervento	IED
Nuova volumetria massima ammissibile	mc 500
Destinazioni d'uso	attività turistico-ricettive, ricreative, per il tempo libero
Altezza massima fabbricati	ml 6,50
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:

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

Sistema ambientale:

- valorizzazione ambientale dell'area;
- mantenimento e potenziamento del verde con sviluppo della connettività nel sistema a rete.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- inserimento di servizi di tipo turistico-ricettivo e ricreativo.

Prescrizioni

Sistema insediativo:

- la nuova volumetria potrà essere realizzata in ampliamento e/o sopraelevazione del fabbricato esistente; in caso di ampliamento esso dovrà avvenire all'interno dell'ambito nuova edificazione indicato nella scheda;
- le destinazioni previste nella presente scheda, potranno essere realizzate anche con il parziale e/o totale recupero del fabbricato esistente, sempre all'interno della volumetria massima ammessa per tali destinazioni;
- in caso di ampliamento o sopraelevazione, nuovi volumi dovranno presentare due piani fuori terra ed essere caratterizzati ad una forte integrazione ambientale e paesaggistica;
- gli interventi edilizi non potranno comportare sbancamenti dell'attuale pendio collinare;
- nella progettazione di: edifici, spazi 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:

- 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, il Comune di Fonte potrà richiedere in sede di Convenzione alla ditta lottizzante idonea cauzione a garanzia.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- va adeguata la viabilità di accesso all'insediamento utilizzando materiali di pavimentazione adeguati al contesto ambientale;
- nella progettazione della viabilità e dei parcheggi si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"
- gli spazi esterni pavimentati dovranno essere realizzati in modo da consentire un facile assorbimento delle acque meteoriche;
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica previste dalle Norme Tecniche Operative del PI.

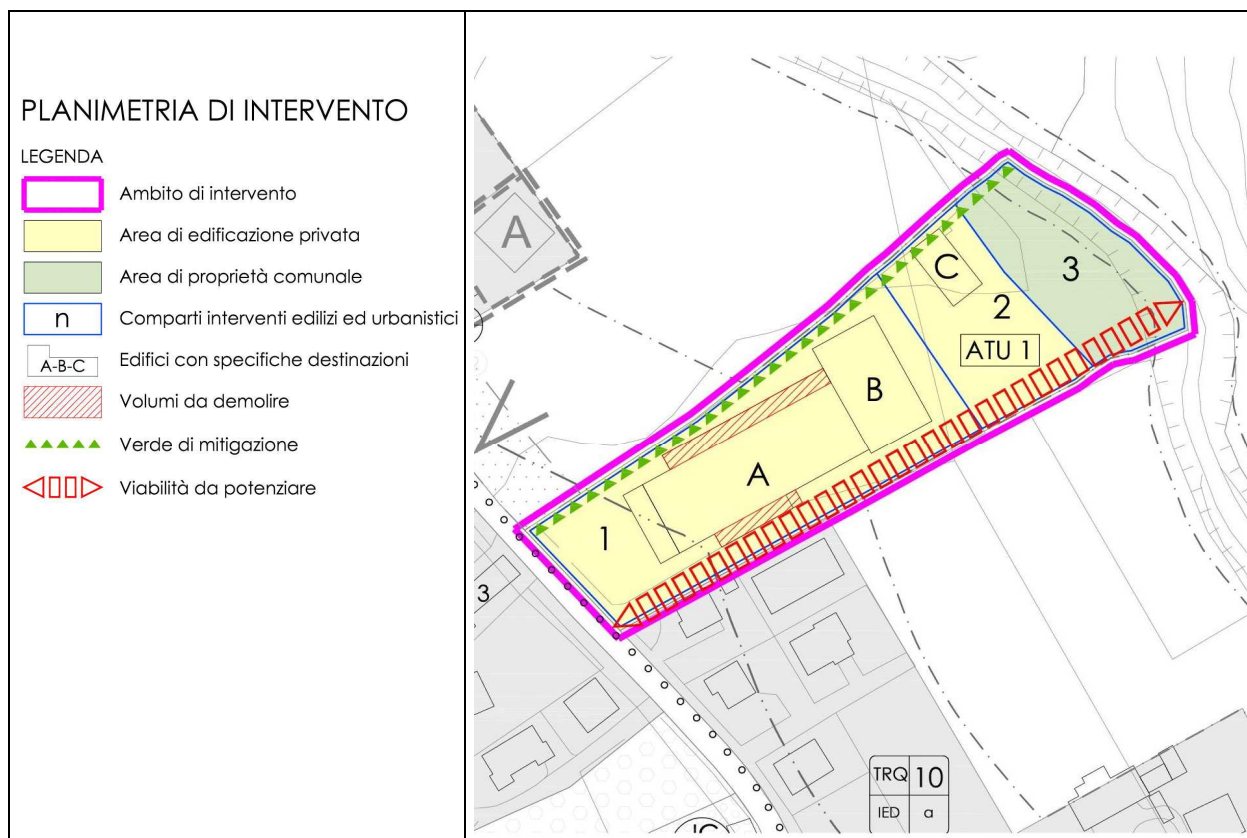
SCHEDA 12 – ATU/1 – ONE' VIA MONTEGRAPPA

Superfici

Superficie territoriale (St)	mq 10.571
Aree a standard primari edificazione privata	artt. 19 e 21 NTO

Parametri urbanistici

Modo di intervento <u>Comparto 1</u> Volumetria massima ammissibile Destinazioni d'uso fabbricato A Altezza massima fabbricato Distanza minima dalle strade, fabbricati , confini Destinazioni d'uso fabbricato B Altezza massima fabbricato Distanza minima dalle strade, fabbricati , confini <u>Comparto 2</u> Volumetria massima ammissibile Destinazioni d'uso fabbricato C Altezza massima fabbricati Numero massimo dei piani fuori terra Distanza minima dalle strade Distanza minima tra fabbricati e dai confini Tipologia edilizia <u>Comparto 3</u> Area di proprietà comunale	IED convenzionato esistente al netto di superfetazioni direzionale/ commercio/servizi esistente esistente artigianale esistente esistente esistente residenziale ml 6,50 2 ml 7,00 artt. 11 e 12 NTO conseguente antica
--	---



Indicazioni progettuali

Indirizzi ed obiettivi

Sistema insediativo:

- recupero urbanistico dell'area anche attraverso mix di funzioni;
- miglioramento della qualità urbana dell'ambito.

Sistema ambientale:

- recupero e riqualificazione ambientale dell'area;
- potenziamento del verde.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- potenziamento della viabilità e parcheggi di uso pubblico.

Prescrizioni

Sistema insediativo:

- gli interventi previsti nella presente scheda sono soggetti a stipula di convenzione con il Comune di Fonte;
- nel comparto 1 per l'edificio A è ammesso il recupero del volume esistente, con destinazioni di tipo commerciale, direzionale e servizi; dovranno essere demolite le superfetazioni a nord (mq 285) ed a sud (mq 105); gli interventi edilizi dovranno attuare una ricomposizione formale del fabbricato e porre particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche, alla scelta dei materiali e delle colorazioni al fine di armonizzare gli interventi con il contesto ambientale circostante;
- nel comparto 1 per l'edificio B è confermata l'attività artigianale esistente; in caso di dismissione dell'attuale attività, sono consentiti gli interventi previsti per l'edificio A, con ricavo degli standard previsti dalla legislazione vigente;
- nel comparto 2 per l'edificio C sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, anche su diverso sedime, dei volumi esistenti ai fini residenziali;
- 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";
- qualora all'interno degli interventi edilizi consentiti nel comparto 1 non fossero reperibili gli standard previsti dalla normativa vigente, è consentito il recupero di quelli a verde all'interno del comparto 3, area di proprietà comunale, con modalità previste nella convenzione con il Comune di Fonte; in questo caso gli interventi di sistemazione a verde dovranno relazionarsi con le specifiche caratteristiche ambientali del luogo, con impiego di specie vegetali previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- i nuovi interventi edificatori non potranno in ogni caso 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:

- per gli interventi nei comparti 1 e 2 va verificata l'eventuale necessità di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente;
- contestualmente agli interventi edilizi previsti nei comparti 1 e 2 va predisposta idonea schermatura vegetazionale lungo il perimetro nord ad integrazione con l'area agricola, facendo riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- nel comparto 3 di proprietà comunale, oltre alla possibilità di recupero degli standard a verde, sono da prevedersi interventi di potenziamento e riqualificazione del verde con finalità di valorizzazione ambientale ed ecologica;
- 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 viabilità interna all'area dovrà essere potenziata con un minimo di ml 6,00 di larghezza; va previsto il collegamento fino all'area di proprietà comunale; il Comune di Fonte indicherà dove la viabilità carraia potrà essere sostituita da quella ciclopedonale (collegamento all'area comunale);
- va realizzato un razionale innesto su 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.

MODIFICHE NORME TECNICHE OPERATIVE

ARTICOLO 26 – CREDITO EDILIZIO

1. Ai sensi di quanto previsto dal PATI in attuazione dell'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 il PI, nel contesto degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, individua gli interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale che determinano un credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dallo stesso PI.

2. Sono oggetto di credito edilizio:

- le opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte delle normative nazionale, regionale e comunale;
- gli elementi di degrado, immobili in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto;
- gli interventi di miglioramento della qualità urbana che interessano parti del territorio urbano edificate totalmente o parzialmente e/o con caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali, dotazione di servizi, qualità del paesaggio e dell'arredo urbano, appaiono inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate;
- il completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente o realizzazione di nuova viabilità;
- la realizzazione di aree boscate;
- gli interventi per la costruzione della rete ecologica;
- il riordino della zona agricola, interessanti immobili produttivi o edificazione sparsa non più funzionali al fondo, edifici dismessi o sottoutilizzati, fabbricati con destinazioni diverse da quelle consentite nel territorio rurale, strutture agricole di carattere intensivo;
- **il recupero di volumi eccedenti (ad esempio sovradimensionate rispetto alle effettive necessità abitative, in ragione di un migliore inserimento ambientale, ecc) su ambiti edificabili del PI.**

3. Il Consiglio Comunale può individuare ulteriori immobili cui applicare il credito edilizio aggiuntivi a quelli individuati dal PATI e dal PI, nel rispetto delle sopraccitate fattispecie.

4. Gli interventi di credito edilizio devono comportare il recupero e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale, delle aree coinvolte.

5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione delle norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non danno luogo al riconoscimento del credito edilizio.

6. Qualora il credito edilizio si configuri quale ricostruzione, nell'area di proprietà o in altre aree, di volumi o superfici di fabbricati con le medesime destinazioni d'uso e quantità edificatorie inferiori o uguali a quelle da demolire, le stesse non sono computabili ai fini della verifica delle capacità edificatorie ammissibili individuate dal PATI per l'applicazione dei crediti edilizi. In caso contrario sono computabili solo le quantità eccedenti.

ARTICOLO 40 - ZONE BOScate – VINCOLO PAESAGGISTICO

1. Il PI individua le zone boscate soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs n. 42/2004.

2. La trasformazione o la riduzione di superfici classificate a bosco, ai sensi dell'articolo 14 della L.R. n. 52/1978, è regolata dall'art. 15 della medesima legge.

3. Il Comune di Fonte è dotato di Piano di riordino forestale i cui contenuti hanno validità per il decennio 2014-2023; ai sensi del comma 3, articolo 23 della L.R. n. 52/1978, così come modificato dalla L.R. n. 25/1997 e successive modifiche, il suddetto Piano assume l'efficacia delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale (PMPF) e le infrazioni alle discipline del Piano sono punite in base alle PMPF vigenti. Per gli argomenti non specificatamente trattati dal Piano di riordino forestale e per le prescrizioni non esplicitamente previste, valgono le norme riportate nelle PMPF vigenti. Il Piano di riordino forestale comprende una sezione normativa, con l'elaborazione di prescrizioni cui debbono attenersi i proprietari o i gestori delle aree boschive, eventuali tecnici incaricati di seguire gli interventi, nonché le Amministrazioni deputate all'attività tecnico- amministrativa in ambito forestale; in tal senso sono state individuate nel Piano delle unità conoscitive per le quali sono indicate le prescrizioni cui debbono attenersi gli interventi sul patrimonio boschivo in tali aree.

TABULATI DI SOTTOZONA

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
Attività turistico ricettiva n. 3	Vedi Scheda Normativa									

Prescrizioni: Vedi Scheda Normativa

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TER/ 10	Lotti ineditificati	6,50	3-1	25%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) I fabbricati dovranno distare almeno ml ~~30,00~~ 20,00 da Via Castellana.

2) I fabbricati dovranno distare almeno ml. 10.00 dal torrente Riazzolo; 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".