

COMUNE DI FONTE  
Provincia di Treviso

**P.R.C.**

Elaborato

**A**

Scala

# PIANO DEGLI INTERVENTI

## SETTIMA VARIANTE

Relazione programmatica



Il Sindaco:  
Massimo Tondi

Il Segretario Comunale:  
dott.ssa Antonella Bergamin

Il progettista:  
Roberto Sartor - architetto

Il Responsabile Ufficio Urbanistico:  
Giuseppe Griggion

DATA Maggio 2017

## **INDICE**

1. Premessa	pag. 3
2. Contenuti della 7° variante al Piano degli Interventi	pag. 5
3. Descrizione della 7° variante al Piano degli Interventi	pag. 5
3.1 Adeguamento all'articolo 7 della legge regionale n. 4/2015	pag. 5
3.2 Modifiche alla zonizzazione del Piano degli Interventi	pag. 6
3.3 Modifiche ed integrazioni a Norme Tecniche Operative e Schede ambiti agricoli	pag. 7
4. Quadro economico	pag. 7
5. Dimensionamento di Piano	pag. 8
6. Compatibilità idraulica e sismica	pag. 9

## **1. PREMESSA**

---

La L.R. 11/2004, suddivide il Piano Regolatore Comunale nel Piano di Assetto (PAT/PATI) e nel Piano degli Interventi (PI), attribuendo al primo la funzione strategica di individuazione delle invarianti strutturali ed al secondo la funzione operativa.

Il Comune di Fonte (unitamente al Comune di S. Zenone degli Ezzelini) si è dotato di PATI a seguito dei seguenti principali atti formali:

- adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 05.12.2008
- approvazione in conferenza dei servizi in data 06.05.2009
- ratifica da parte della Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1790 in data 16.06.2009
- pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 55 del 07.07.2009.

Il Comune di Fonte si è anche dotato di Piano degli Interventi adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 28.09.2011 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 28.02.2012.

Successivamente il Comune di Fonte ha approvato le seguenti varianti al Piano degli Interventi:

- variante parziale n.1: inserimento dell'itinerario turistico "Sui sentieri degli Ezzelini" lungo il torrente Lastego e Muson adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 26.01.2012 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 26.05.2012;
- variante parziale n. 2: con modifiche puntuali di assestamento del PI, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 04.10.2012 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 20.12.2012;
- variante parziale n. 3: realizzazione della nuova rotatoria lungo la S.P. n. 248 e riorganizzazione parcheggi ed accessi al centro commerciale Famila, adottata in conferenza di servizi prot. 12105 del 14.12.2012 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 19.02.2013;
- variante parziale n. 4: modifiche puntuali e di assestamento del PI e recepimento della legge regionale 28.12.2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e successivo Regolamento n. 1 del 21.06.2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale", adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 09.04.2014 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 23.10.2014;
- variante parziale n. 5: individuazione e disciplina di una attività produttiva in zona impropria adottata in conferenza di servizi del 06.08.2015 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 29.10.2015;
- variante parziale n. 6: adeguamento normativo ed assestamento territoriale, anche con recepimento degli obblighi della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 relativi alle cosiddette "varianti verdi", adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 13.01.2016 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 25.08.2016.

L'Amministrazione Comunale intende prevedere ulteriori interventi di carattere urbanistico finalizzati all'adeguamento normativo ed all'assestamento territoriale, attraverso una ulteriore variante al Piano degli Interventi.

Tra le modifiche è prevista anche quella di adeguamento alla legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" ed in particolare dell'articolo 7 – Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili.

In tal senso il Comune di Fonte in adeguamento a quanto previsto dalla suddetta legge regionale, ha provveduto a pubblicare nell'albo pretorio un avviso con il quale si invitavano gli aventi titolo interessati, a presentare entro sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché le stesse vengano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

Per quanto concerne la fase di consultazione, partecipazione e concertazione prevista dalla L.R. 11/2004, la presente variante è da intendere perfezionamento del Piano degli Interventi vigente per il quale il Comune di Fonte ha in precedenza concluso tale fase a seguito dell'incontro con gli enti pubblici e le associazioni economiche e sociali.

## **2. CONTENUTI DELLA 7° VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

---

I contenuti della 7° variante al Piano degli Interventi che dovranno trovare attuazione attraverso la presente variante riguardano:

*a) adeguamento alla legge regionale n. 4/2015*

adeguamento della pianificazione urbanistica comunale all'articolo 7 della legge regionale n. 4/2015 relativamente alle cosiddette "varianti verdi" per la riclassificazione di aree edificabili, verificando la documentazione pervenuta al Comune di Fonte dai cittadini, in merito alle richieste di inedificabilità di aree in zona di urbanizzazione consolidata o di edilizia diffusa;

*b) modifiche puntuali alla zonizzazione delle aree residenziali e produttive*

modifiche di possibilità edificatorie relative ad alcuni lotti nelle aree di urbanizzazione consolidata o di edilizia diffusa, nel quadro del recepimento di necessità abitative dei residenti o alcuni aggiustamenti e precisazioni nelle indicazioni di Piano per agevolare l'attuazione degli interventi previsti; alcune modifiche andranno a recepire il venire meno di necessità edificatorie, con stralcio totale o parziale di Ambiti di trasformazione e lotti inedificati;

*c) modifica ed integrazioni a Norme Tecniche Operative e Schede ambiti agricoli*

adeguamento delle Norme Tecniche Operative e delle Schede ambiti agricoli alle modifiche al Piano degli Interventi introdotte dalla variante.

## **3. DESCRIZIONE DELLA 7° VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

---

### **3.1 - Adeguamento all'articolo 7 della legge regionale n. 4/2015**

La Regione Veneto con la legge regionale 16.03.2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali", ha introdotto modifiche nell'elaborazione degli strumenti urbanistici comunali.

In particolare con l'articolo 7 – Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili – si è fatto obbligo ai Comuni, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della legge, di pubblicare nell'albo pretorio un avviso con il quale invitare gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili. L'eventuale riclassificazione urbanistica è attuabile tramite l'iter della variante al Piano degli Interventi di cui all'articolo 18 della legge regionale n. 11/2004.

Il Comune di Fonte ha provveduto a pubblicare il suddetto avviso unitamente alla modulistica di richiesta per gli interessati aventi diritto.

L'Amministrazione Comunale, unitamente all'ufficio tecnico comunale ed al progettista incaricato di redazione della variante al PI, ha valutato le istanze pervenute provvedendo, per quelle ritenute coerenti con le finalità di contenimento di consumo di

suolo e del complessivo disegno urbanistico del territorio comunale, al loro inserimento nella presente 7° variante al Piano degli Interventi.

In dettaglio le modifiche ai sensi dell'articolo 7 della L.R. n. 4/2015 riguardano:

- var. 1: eliminazione di un lotto libero di tipo A (mc 800) all'interno della TRQb/9/2 in via Montegrappa ad Onè, per il venir meno delle necessità edificatorie della proprietà; la modifica comporta lo stralcio della Progettazione Unitaria n. 7 e le relative previsioni edificatorie;
- var. 3: riclassificazione di una zona residenziale di tipo TRQa/10 in zona agricola di tipo ZEA/A in via Montegrappa a Onè;
- var. 4: riclassificazione dell'ASA/2 a Onè interessata dal Piano di Recupero di Iniziativa Privata Area denominato "Area Fornace" attualmente scaduto, in TER/14 con individuazione di due lotti liberi di tipo C (mc 2000) da assoggettare a Progettazione Unitaria; all'interno di tale ambito, nelle aree non interessate dall'edificazione, vanno attuati interventi di mitigazione ed integrazione ambientale con idonea piantumazione di specie arboree ed arbustive come previsto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, a completamento della contermina area boscata;
- var. 5: stralcio di un'area e della sagoma limite di mq 100, all'interno della TES 5/1 in via Malombra a Fonte Alto; a seguito della modifica viene stralciata l'UMI n. 20 e l'area viene riclassificata agricola di tipo ZEA/E. Per una maggiore aderenza allo stato di fatto viene inclusa nella TES 5/1 la parte dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale esistente attualmente in area agricola di tipo ZEA/E, senza che la modifica comporti aumento delle possibilità edificatorie;
- var. 6: riclassificazione di una porzione di area produttiva, attualmente posta all'interno di Tessuti Produttivi Polifunzionali di tipo TPP/4, in area agricola di tipo ZEA/E a Onè;
- var. 7: riclassificazione di un'area produttiva, attualmente posta all'interno di Tessuti Produttivi Polifunzionali di tipo TPP/4 lungo via Asolana a Onè, in area agricola di tipo ZEA/E; viene di conseguenza adeguato il vincolo stradale sulla provinciale;
- var. 8: riclassificazione in verde privato di un'area posta in TRQ/a/5/1 in via Don Luigi Ceccato a Fonte Alto, per la minore necessità di potenzialità edificatorie della proprietà;
- var. 9: eliminazione di un lotto libero di tipo A (mc 800) in TRQa/32 lungo via Castellana ad Onè, per il venire meno delle necessità edificatorie della proprietà.

### **3.2 – Modifiche alla zonizzazione del Piano degli Interventi**

La 7° variante al Piano degli Interventi prevede alcune modifiche nelle aree residenziali e produttive principalmente finalizzate a:

- consentire una più agevole attuazione delle previsioni urbanistiche;
- rispondere ad esigenze abitative locali;
- recepire lo stato di fatto anche a seguito di interventi di trasformazione o infrastrutturali attuati nel territorio.

In dettaglio queste modifiche riguardano:

- var. 2: stralcio di un lotto libero di tipo B (mc 1200) all'interno della TCR/13/2 in via S. Salvatore ad Onè per il venir meno delle necessità edificatorie della proprietà. A seguito della modifica si riduce l'ambito della TCR/13/2 e viene leggermente ampliata la TCR/13/1, senza comportare aumenti della capacità edificatoria, relazionandole alla situazione insediativa esistente ed alle necessità abitative locali; l'area stralciata viene riclassificata zona agricola di tipo ZEA, a maggior tutela dell'ambito interessato dal corso d'acqua Mardignon;
- var. 10: modifica del perimetro di un'area TER/3 in via Boschi a Fonte Alto al fine di consentire il riordino urbanistico-edilizio, con il recupero a destinazione residenziale delle volumetrie esistenti ad uso rurale poste nel mappale n. 1234 del foglio 7, da rilocalizzare nel contermina mappale 52 del foglio 7; tale previsione è anche finalizzata a porre il nuovo edificio ad una maggiore distanza dall'elettrodotto di media tensione che interessa l'area. La nuova edificazione dovrà comportare l'eliminazione delle volumetrie rurali esistenti con la messa in pristino dell'area; la variazione dell'area è compatibile con le indicazioni del PATI sulle variazioni alle aree di edificazione diffusa e con l'articolo 104 del PI;
- var. 11: ampliamento dell'area TRQa/16/2 lungo la S.P. n. 248 al fine di consentire il recupero delle volumetrie esistenti con spostamento delle stesse ad una distanza maggiore rispetto alla strada provinciale, consentendo in tal modo, il miglioramento delle condizioni ambientali rispetto all'inquinamento acustico e dell'aria dovuto agli alti volumi di traffico veicolare; la modifica che risulta compatibile con quanto previsto all'articolo 104 del PI, comporta una leggera modifica di un cono visuale;
- var. 12: modifica di un lotto libero di tipo A (mc 800) in lotto libero di tipo B (mc 1.200) all'interno della zona TRQb/9/2 in via Montegrappa a Onè.

### **3.3 – Modifiche ed integrazioni alle Norme Tecniche Operative e alle Schede ambiti agricoli**

La 7° variante al PI ha integrato i Tabulati di sottozona delle Norme Tecniche Operative e modificato le Schede ambiti agricoli recependo le modifiche apportate alla zonizzazione di PI.

## **4. QUADRO ECONOMICO**

---

La L.R. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di: aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

I nuovi interventi previsti dalla 7° variante al PI non comportano oneri a carico del Comune in quanto di competenza di privati oppure derivati da meccanismi perequativi. La realizzazione di infrastrutture a carattere sovracomunale sono a carico degli enti competenti in materia.

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i

proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, IMU, accordi pubblico-privati).

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PIANO

---

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

Nella tabella seguente sono riportati, per singolo ATO, i principali parametri urbanistici relativi al dimensionamento della settima variante al Piano degli Interventi.

<b>TABELLA RIASSUNTIVA VARIANTE 7 PI</b>				
Variante (n.)	ATO (n.)	Volume residenziale (mc)	Superficie produttiva (mq)	Standard (mq)
8	1	-1.215	/	/
5-10	2	+ 650	/	/
1-2-3-4-6-7-9-11-12	3	- 20.077	- 2.977	/
<b>Totale varianti</b>		<b>- 20.642</b>	<b>- 2.977</b>	<b>/</b>

La variante prevede uno stralcio di volumetria residenziale pari a mc 20.642. All'interno di tale dato complessivo si individua una nuova volumetria di mc 1.050 che interessa il dimensionamento aggiuntivo di PATI, e lo stralcio di mc 21.692 delle previsioni edificatorie del precedente PRG.

Gli abitanti teorici a seguito della variante diminuiscono di 138 unità passando da 6.078 a 5.940 abitanti.

La variante prevede uno stralcio di mq 2.977 di superficie produttiva, non interessando superficie aggiuntive di PATI, ma previsioni del precedente PRG.

La 7° variante al PI non configura modifiche degli standard urbanistici rispetto al vigente strumento urbanistico generale. Essi soddisfano quanto fissato dalla L.R. 11/2004; in effetti a fronte di una popolazione prevista con la variante al PI di 5.940 abitanti, si ha una dotazione di aree ed attrezzature per servizi per abitante di 56,0 mq, ben superiore a quella minima prevista dalla L.R. 11/2004 (30 mq/ab) e di PATI (36 mq /ab). Si ricorda che nella verifica della dotazione procapite per abitante non è stata considerata, la superficie IC/15 della cassa di espansione.

A seguito delle modifiche di variante viene recuperata alla destinazione agricola una superficie pari a mq 6.916.



## **6. COMPATIBILITA' IDRAULICA E SISMICA**

---

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

In realtà con il primo PI sono state elaborate norme generali di salvaguardia da applicare alle trasformazioni urbanistiche su tutto il territorio comunale.

In considerazione che la 7° Variante al PI prevede una diminuzione delle possibilità edificatorie e che le modestissime nuove previsioni non interessano aree di rischio idraulico, ai fini della compatibilità idraulica si è prodotta l'asseverazione richiamando l'applicazione delle suddette norme idrauliche vigenti.

Per quanto concerne la normativa sismica, vista la consistente diminuzione delle possibilità edificatorie e che in sede di permesso di costruire gli interventi edilizi sono comunque soggetti alla presentazione della specifica documentazione tecnica antisismica indicata nelle NTO, si è prodotta l'asseverazione sismica.