Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

COMUNE DI FONTE

Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI N.3
VARIANTE PARZIALE N. 2 AREE CENTRALI

Documento programmatico del Sindaco



Sindaco:
Matthew Sommadossi

Segretario Comunale:
Fulvio Brindisi

Ufficio del PATI e del PI
Giuseppe Griggion
(coordinatore)

DATA Luglio 2026

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

INDICE

1 - PREMESSA pag. 3
1.1 - Inquadramento legislativo pag. 3
1.2 - Piano di Assetto del Territorio pag. 3
1.3 - Piano degli Interventi pag. 4
1.4 - Documento Programmatico del Sindaco pag. 5
2 – IL PIANO REGOLATORE COMUNALE pag. 6
2.1 – Il Piano degli Interventi vigente pag. 6
3 – CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E NORMATIVO pag. 8
3.1 – Quadro normativo pag. 8
3.2 – Nuovo P.T.R.C. pag. 8
3.3 –Legge Regionale 06.06.2017, n. 14 pag. 9
3.4 – DGRV n. 668 del 15.05.2018 pag. 10
3.5 – Legge Regionale 04.04.2019, n. 14 pag. 10
3.6 – DGRV n. 263 del 02.03.2020 pag. 11
4 – PIANO DEGLI INTERVENTI N. 3 VARIANTE AREE CENTRALI pag. 13
4.1 – Aree centrali di Onè pag. 13
4.1.1 – Nodo viabilistico di Onè tra SR 248 e SP 20 pag. 14
4.1.2 – Ex Municipio pag. 15
4.1.3 – Ex Boin pag. 16
4.1.4 – Ex Pizzolotto pag. 16
4.1.5 – Aree di connessione tra Via Asolana ed ex Pizzolotto pag. 17
4.1.6 – Area ex Bertolini pag. 18
4.1.7 – Parco dedicato a Suor Bartolomea pag. 18
4.1.8 – Una strategia unitaria e progressiva pag. 19
4.2 - Recepimento della L.R. 14/2019 e DGRV 263/2020 pag. 20
4.1 –Adeguamento L.R. 4/2015 pag. 20

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

1 - PREMESSA

1.1 - INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

1.1 - INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

La Regione Veneto con la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" si è dotata di una normativa urbanistica, che modifica in modo sostanziale le procedure ed i contenuti precedentemente seguiti per la redazione dei piani urbanistici, dettando norme finalizzate a:

- definire le competenze di ciascun ente territoriale;
- stabilire le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi;
- perseguire l'efficienza ambientale;
- favorire la competitività e la riqualificazione territoriale al fine di migliorare la qualità della vita.

La stessa legge all'articolo 2 stabilisce criteri indirizzi, metodi e contenuti cui devono dotarsi gli strumenti di pianificazione per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso la riqualificazione e recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti ed in particolare dei centri storici;
- tutela del paesaggio rurale e delle aree di importanza naturalistica;
- utilizzo di nuove risorse territoriali solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e dal dissesto idrogeologico;
- coordinamento con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.

Il perseguimento di queste finalità viene attuato attraverso il confronto e la concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, nonché attraverso il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, facendoli concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

Con la Legge Regionale 23.04.2004, n.11 il Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della L.R. 25.06.1985, n.61 si trasforma in Piano Regolatore Comunale (PRC) suddividendosi in due diversi momenti: Piano di Assetto del Territorio comunale o intercomunale (PAT/PATI) e Piano degli Interventi (PI).

1.2 - PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

1.2 – PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), soggetto all'approvazione provinciale, redatto sulla base di previsioni decennali, è lo strumento che "delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale".

1.3 - PIANO DEGLI INTERVENTI

1.3 – PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi (PI), soggetto alla sola approvazione comunale, è lo strumento che "in coerenza e in attuazione del PAT o PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità". Attraverso questo dispositivo normativo, la pianificazione urbanistica comunale può contenere gradi di flessibilità funzionali e operativi in grado di evitare il sistematico ricorso all'ente superiore preposto all'approvazione di varianti parziali, nel caso queste ultime non confliggano con il PAT/PATI.

Ai sensi dell'articolo 17 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 il Piano degli Interventi, provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i sevizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento, anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Il procedimento di formazione del Piano degli Interventi all'articolo 18 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 prevede:

- la predisposizione di un Documento programmatico da parte del Sindaco da presentare in Consiglio Comunale;

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

- consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, prima dell'adozione del Piano;
- adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano;
- deposito, pubblicazione e formulazione di eventuali osservazioni;
- controdeduzioni sulle osservazioni e approvazione definitiva del Piano da parte del Consiglio Comunale.

La Legge Regionale 23.04.2004, n.11 dispone che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
La loro eventuale riconferma è subordinata all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica.

1.4 - DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO

1.4 – Documento Programmatico del Sindaco

La Legge Regionale 23.04.2004, n.11 ai fini della formazione del Piano degli Interventi all'articolo 18 comma 1 dispone "Il Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.".

Esso costituisce il primo momento operativo del Piano degli Interventi e fissa gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per quanto concerne la pianificazione del territorio.

Questo documento consente di avviare la redazione dello strumento da parte dell'ufficio di Piano, nonché attraverso la trasparenza delle scelte, rende possibile la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed alle associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere.

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

2 - IL PIANO REGOLATORE COMUNALE

Ai sensi della Legge Regionale 23.04.2011, n. 11 la pianificazione comunale avviene attraverso il Piano Regolatore Comunale (PRC) articolato in una strumentazione urbanistica strutturale, ovvero il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e una operativa, ovvero il Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Fonte, ha concluso la fase relativa al PAT in copianificazione con la Provincia di Treviso a seguito dei seguenti principali atti formali:

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

Il Comune di Fonte si è dotato di Piano degli Interventi con approvazione di C.C. n. 2 del 28.02.2012.

Il Comune con Variante n. 1 al PATI si è adeguato alla L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo.

In risposta a problematiche e necessità di carattere urbanistico, nonché per adeguamenti normativi derivati dalla legislazione nazionale o regionale, il Comune di Fonte ha approvato 7 Varianti parziali al Piano degli Interventi.

Successivamente con delibera di C.C. n. 13 del 15.05.2019, è stato approvato il 2° Piano degli Interventi, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 18, comma 7 della legge regionale n. 11/2004, sulla decadenza dopo cinque anni dall'entrata in vigore del PI, delle previsioni relative ad aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e aree per servizi privi di progettazione esecutiva, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

2.1 - IL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

2.1 – Il Piano degli Interventi vigente

Il Piano degli Interventi vigente è stato oggetto dalla sua approvazione ad una serie di varianti che, oltre a recepire le istanze provenienti dal tessuto socio-economico comunale, hanno attuato un adeguamento alle normative a carattere nazionale e regionale che in questi ultimi anni, con grande frequenza, hanno interessato la pianificazione urbanistica:

- 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

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

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;
- variante parziale n. 7: con recepimento degli obblighi della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 relativi alle cosiddette "varianti verdi" e varianti di assestamento e recepimento necessità insediative locali, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 30.05.2017e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 25.10.2017.
- Piano degli Interventi n. 2 con adeguamento di quanto previsto dall'articolo 18 comma 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 sulla decadenza dopo 5 anni di previsioni edificatorie, recepimento degli obblighi della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 relativi alle cosiddette "varianti verdi" e varianti di assestamento e recepimento necessità insediative locali, recepimento di alcuni aspetti della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 18.12.2018 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 13.05.2019.
- Variante parziale n. 1 al secondo Piano degli Interventi, relativa alla modifica della Scheda normativa n. 11.
- Variante parziale n. 2 al secondo Piano degli Interventi con adeguamento all'articolo 7 della Legge Regionale 16.04.2015, n.4 (varianti verdi), recepimento della Legge Regionale 06.06.2017, n.14 (contenimento consumo di suolo), risposte alle esigenze del territorio e della comunità sociale, verifica degli ambiti di trasformazione urbanistica che comportano consumo di suolo.
- Piano degli Interventi n. 3 con adeguamento di quanto previsto dall'articolo 18 comma 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 sulla decadenza dopo 5 anni di previsioni edificatorie, recepimento degli obblighi della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 relativi alle cosiddette "varianti verdi", risposte alle esigenze del territorio, verifica dei vincoli dovuti alla sismicità del territorio, controllo del consumo di suolo, adeguamento nuovo P.T.R.C..

Sono stati inoltre presentati al Comune di Fonte e tuttora in corso di itinere, il SUAP in variante al PI della ditta PreZero in via Castellana e la proposta di Variante n. 1 al 3° PI per la realizzazione dell'ecocentro tra i Comuni di Asolo e Fonte da parte della Contarina S.p.A..

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

3 CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E NORMATIVO

3.1 - QUADRO NORMATIVO

3.1 - QUADRO NORMATIVO

La pianificazione urbanistica è stata interessata negli ultimi anni da una evoluzione della normativa a livello nazionale, ma soprattutto regionale, che ha delineato nuovi scenari nell'elaborazione dei piani urbanistici, in particolare per quanto concerne il contenimento del consumo di suolo ed i temi legati alla riqualificazione edilizia, alla rigenerazione urbana ed alla sostenibilità ambientale.

La legge regionale 6 giugno 2017; n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo" impone una rifondazione disciplinare dopo un decennio di profonde modificazioni ed innovazioni del quadro legislativo in materia urbanistica ed edilizia.

Quest'ultimo si inserisce in un contesto di grandi cambiamenti sociali, acuiti dalla crisi economica ed ambientale, che hanno dato luogo a situazioni inimmaginabili solo pochi anni fa, quali l'introduzione delle cosiddette "varianti verdi" per l'inedificabilità dei suoli e piani regolatori privi di nuove previsioni edificatorie o addirittura di riduzione delle stesse, che prefigurano un "ripiegamento" della grande espansione urbana degli anni scorsi.

La progressiva diminuzione del consumo di suolo per l'urbanizzazione, che la normativa urbanistica impone in maniera sempre più incisiva, dovrà quindi accompagnarsi ad un efficace consolidamento delle strategie pianifcatorie degli strumenti urbanistici, nell'affrontare i temi del dismesso urbano, del restauro territoriale, della tutela delle aree agricole e del paesaggio, della salvaguardia della biodiversità.

In sintesi si va verso una elaborazione di piani comunali di riordino e consolidamento e non più di dilatazione dell'urbanizzato, consapevoli però di agire in contesti territoriali già fortemente configurati, nei quali devono prevalere politiche urbanistiche di riuso e recupero del capitale fisso sociale.

.2 – NUOVO P.T.R.C.

3.2 – NUOVO P.T.R.C.

Quanto detto va inserito in un contesto del quadro urbanistico definito dal nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) della Regione Veneto, adottato con DGR n. 372 del 17 febbraio 2009, successiva variante con contenuti paesaggistici DGR n. 427 del 10 aprile 2013, e approvato con DGR n. 62 del 30 giugno 2020; il nuovo PTRC è entrato in vigore il primo agosto 2020.

Rispetto al precedente PTRC si è passati da uno strumento essenzialmente "conservativo", basato cioè su misure prevalentemente vincolistiche e di protezione del patrimonio naturalistico ed ambientale, a un Piano di regolazione dello sviluppo nell'ottica del recepimento dei concetti di sostenibilità e sussidiarietà innestati dall'Unione Europea.

Va però sottolineato che il lungo tempo trascorso dall'adozione alla sua definitiva approvazione, ha forse reso tale strumento meno capace di cogliere i profondi mutamenti innestati dalle crisi economica ed ambientale.

Dal punto di vista operativo l'articolo 81 delle Norme Tecniche del nuovo PTRC prevede che le Province, la Città metropolitana di Venezia e i Comuni entro 12 mesi dall'entrata in vigore del Piano, adeguino i propri strumenti territoriali ed urbanistica

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

ai contenuti dello stesso, ai sensi dell'articolo 3 e del comma 5 dell'articolo 12, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. L'inutile decorso del termine comporta l'applicazione dei poteri sostitutivi ai sensi dell'articolo 30 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. L'adeguamento degli strumenti urbanistici può avvenire anche con più varianti parziali, che devono comunque riguardare singole tematiche o ambiti territoriali omogenei.

In tale contesto il recepimento del PTRC nella strumentazione urbanistica comunale andrà relazionato a quanto verrà definito a livello urbanistico superiore e/o con le Linee guida regionali per gli strumenti urbanistici comunali, con una specifica distinzione tra direttive e prescrizioni delle norme del PTRC.

In ogni caso le varianti alla pianificazione urbanistica comunale dovranno evitare previsioni che possano contrastare con i contenuti della pianificazione regionale.

3.3 - LEGGE REGIONALE 06.06.2017, N. 14

3.3 - LEGGE REGIONALE 06.06.2017, N. 14

Il Piano degli Interventi si trova ad affrontare i nuovi scenari indotti dalla legge regionale 14/2017 sul contenimento del suolo, nonché i temi della riqualificazione edilizia, della rigenerazione urbana e della sostenibilità ambientale.

In considerazione del fatto che ai sensi della succitata legge, una volta esaurita la quantità di suolo trasformabile fissata dalla Regione Veneto, saranno possibili nuovi consumi di suolo solo con la contemporanea rigenerazione di suolo "consumato", il Piano degli Interventi sarà chiamato a intervenire con la maggiore chiarezza possibile nei seguenti ambiti:

- aree consolidate, ovvero ambiti edificati con assetti urbani definiti;
- aree di riqualificazione, ovvero ambiti edificati con assetti urbani da riqualificare e rigenerare;
- aree di rarefazione, ovvero spazi aperti o scarsamente edificati da liberare da edificazioni;
- aree di densificazione, ambiti e tessuti nei quali trasferire le volumetrie liberate (vedi crediti edilizi).

L'obiettivo finale di questa operazione è quello di una sempre più netta distinzione tra ambiti urbani e spazi aperti, dopo una stagione nella quale questi limiti erano indefiniti e sempre in mutazione.

La legge regionale 14/2017 ha comportato integrazioni e modifiche alla legge urbanistica regionale 11/2004 introducendo da subito delle novità nell'elaborazione degli strumenti urbanistici comunali quali:

· la definizione di interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale con politiche di riordino degli insediamenti degradati, incompatibili o a rischio con il contesto territoriale e di miglioramento della qualità edilizia;

· la perimetrazione di ambiti soggetti a riqualificazione urbana con elaborazione di specifiche discipline normative per gli ambiti urbani degradati;

· il riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente.

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

3.4 – DGRV N. 668 15.05.2018

3.4 DGRV N. 668 DEL 15.05.2018

La Regione Veneto con la DGR n. 668 del 15 maggio 2018 "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125 CR del 19 dicembre 2017" ha individuato per i comuni del territorio regionale il consumo massimo di suolo consentito fino al 2050.

Tale individuazione è stata effettuata sulla base di un quadro conoscitivo delle dinamiche territoriali in atto, in termini di quantità e velocità di consumo di suolo rispetto al periodo considerato (andamento demografico, tensione abitativa, espansione insediativa, pratiche agricole, ecc.).

I Comuni dotati di PAT/PATI con specifica variante sono tenuti a individuare e disciplinare negli elaborati di Piano la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti secondo le modalità indicate nella DGRV 668/2018.

Tale perimetrazione consente di definire gli ambiti all'interno dei quali le trasformazioni urbanistiche ed edilizie non comportano consumo di suolo.

Esternamente a tale perimetrazione, ad esclusione dei casi previsti dall'articolo 12 della legge regionale 14/2017, le trasformazioni urbanistiche danno luogo a consumo di suolo.

Il contenimento di consumo di suolo non va comunque visto come semplice azione di "razionalizzazione" degli ambiti già edificati o edificabili, quanto anche il consolidamento di politiche di tutela paesaggistica, difesa e implementazione delle reti ecologiche e delle aree agricole e forestali, promozione della biodiversità coltivata.

Per il Comune di Fonte la quantità massima di consumo di suolo fissata dalla DGRV 668/2018 è di 4,22 ettari, quantità confermata dalla Variante n. 1 al PATI in adeguamento della L.R. 14/2017.

Va ricordato come la normativa regionale prevede che il calcolo del consumo di suolo si ricavi dal bilancio tra l'incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi di impermeabilizzazione e le superfici rinaturalizzate.

Ciò significa che la quantità di suolo consumabile attribuito ad ogni singolo Comune, potrà essere oggetto di modifiche sulla base di interventi di rinaturalizzazione.

Allo stato attuale il consumo di suolo del vigente Piano degli Interventi è di mq 32.529 inferiore a quello ammissibile di mq 42.200.

3.5 - LEGGE REGIONALE 04.04.2019, N. 14

3.5 - LEGGE REGIONALE 04.04.2019, N. 14

La Regione Veneto nella L.R. n. 11/2004 all'articolo 36 – Riqualificazione ambientale e credito edilizio – ha introdotto nella legislazione regionale lo strumento del "credito edilizio".

Il credito edilizio è finalizzato all'attuazione di obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio.

In tale contesto gli strumenti urbanistici comunali identificano le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola.

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica ed ambientale e gli interventi di riordino delle zone agricole determinano un credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dallo stesso PI.

La legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 denominata "Veneto 2050", all'articolo 4 istituisce una specifica categoria di crediti edilizi definita Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) anche al fine di chiarire alcune sovrapposizioni che possono emergere tra l'articolo 36 della L.R. 11/2004 e l'articolo 5 della L.R. 14/2017.

Si definiscono "crediti edilizi da rinaturalizzazione" quelli derivanti dalla demolizione di manufatti incongrui, ovvero dalla demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado secondo la terminologia derivante dall'art. 36 della L.R. 11/2004 e dall'art. 5 della L.R. 14/2017.

La legge regionale prevede che i CER vadano iscritti in una specifica sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED); i crediti edilizi da rinaturalizzazione sono pertanto da considerarsi quale sottocategoria dei crediti edilizi.

Di rilievo è quanto definito dalla L.R. 14/2019 laddove prevede che i crediti edilizi da rinaturalizzazione possono essere utilizzati nelle operazioni di cui agli articoli 6 e 7 della suddetta legge, ovvero all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, che disciplinano l'ampliamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

I crediti edilizi da rinaturalizzazione non possono essere utilizzati nelle aree agricole.

3.6 - DGRV 263 DEL 02.03.2020

3.6 - DGRV N. 263 DEL 02.03.2020

La Regione Veneto con DGR n. 263 del 2 marzo 2020 ha emanato "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" e Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" in attuazione di quanto previsto dall'articolo 4, comma 2, lett. d) della L.R. n. 14/2017 e dall'articolo 4, comma 1, lett. b) della L.R. n. 14/2019, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 46, comma 1, lett. c) della L.R. n. 11/2004

La suddetta DGR contiene i criteri per l'omogenea applicazione dei Crediti Edilizi (CE) nella regione Veneto, dettando regole e misure per la loro determinazione, registrazione e circolazione; detta altresì una specifica disciplina per Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER).

In particolare la DGR prevede:

a) i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, i crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;

b) le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e) del comma 5, dell'articolo 17, della L.R. n. 11/2004, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

c) le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;

d) operativi da osservare da parte dei Comuni per la cessione sul mercato dei crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici, secondo quanto previsto dall'articolo 5 della L.R. n. 14/2019.

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

4 - PIANO DEGLI INTERVENTI N. 3 VARIANTE AREE CENTRALI

Alla luce di quanto contenuto nei precedenti paragrafi, si rende ora necessario assumere un nuovo atto programmatico per l'adozione di una variante al Piano degli Interventi al fine di apportare allo strumento urbanistico alcune modifiche mirate.

In conformità all'articolo 17 della L.R. n. 11/2004 ed alle Norme Tecniche ed elaborati del P.A.T.I. approvato i contenuti tecnici delle modifiche da apportare al P.I. possono essere così sinteticamente descritte:

- ripianificazione di alcuni ambiti strategici per un nuovo assetto urbanistico-dell'area centrale dell'abitato di Onè di Fonte;
- il recepimento della Legge Regionale 04.04.2019, n. 14 e alla DGRV 263/2020;
- l'adeguamento all'articolo 7 della Legge Regionale 16.04.2015, n.4.

Di seguito si evidenziano le linee programmatiche che si intendono perseguire con il nuovo Piano degli Interventi in riferimento ai principali contenuti dello stesso.

4.1 AREE CENTRALI DI ONE'

4.1 –AREE CENTRALI DI ONE'

La variante intende affrontare il tema della rigenerazione urbana delle aree centrali di Onè attraverso concreti interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica, ambientale e viabilistica, con politiche di riordino degli insediamenti degradati, miglioramento della qualità edilizia e rafforzamento degli spazi pubblici.

Si tratta di una questione urbanistica da anni al centro dell'interesse del Comune di Fonte, che ha già dato luogo, attraverso successive varianti al Piano degli Interventi, alla definizione di alcuni obiettivi di riqualificazione delle aree centrali.

Rispetto a tali obiettivi, tuttavia, è emersa la necessità di compiere un ulteriore salto di scala: non limitarsi a singoli interventi puntuali, ma costruire una visione complessiva delle trasformazioni urbane, una chiara scala delle priorità e una maggiore concretezza operativa.

Il presente Documento programmatico del Sindaco intende pertanto descrivere i contenuti di una variante al Piano degli Interventi capace di superare l'attuale frammentazione delle previsioni urbanistiche per le aree centrali di Onè, ricondurle dentro una strategia unitaria e orientare gli interventi verso un obiettivo pubblico riconoscibile: la rigenerazione complessiva del centro urbano.

La variante non ha quindi ad oggetto un singolo compendio, né una sola opera viabilistica, ma un sistema urbano più ampio, nel quale la nuova Piazza di Onè, la riorganizzazione della viabilità, il recupero dei compendi degradati, il verde pubblico, la zona umida, i percorsi ciclopedonali, la perequazione urbanistica e gli accordi pubblico-privati concorrono alla costruzione di una nuova centralità urbana.

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.



Figura 1 - Schema delle aree di pianificazione d'intervento

4.1.1 - Nodo viabilistico di Onè tra SR 248 e SP 20

4.1.1 - Nodo viabilistico di Onè tra SR 248 e SP 20

Uno degli elementi centrali della variante è costituito dal nodo viabilistico di Onè, posto all'intersezione tra la SR 248 e la SP 20.

La soluzione di tale nodo rappresenta una condizione fondamentale per avviare il processo di riqualificazione delle aree centrali, ma non può essere considerata come un mero intervento tecnico di regolazione del traffico.

La mancanza, nel tempo, di una soluzione adeguata per questo irrisolto nodo urbano ha contribuito al progressivo degrado, alla fatiscenza e al sottoutilizzo dei comparti edilizi che gravitano attorno all'attuale piazza, con evidenti ripercussioni sulla qualità urbana, sulla sicurezza, sulla vivibilità e sulla percezione complessiva del centro.

Gli interventi sull'incrocio tra gli assi viari principali non possono quindi essere ridotti a una questione esclusivamente ingegneristica di miglioramento delle condizioni del traffico veicolare o di riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico. Essi devono diventare l'occasione per un ripensamento urbanistico complessivo dell'ambito centrale di Onè.

In questa prospettiva, l'Amministrazione comunale si è attivata coinvolgendo preliminarmente i principali attori istituzionali interessati dalla trasformazione: Regione Veneto, Veneto Strade, Provincia di Treviso e Soprintendenza.

La soluzione viaria sottoposta al confronto con gli enti è stata individuata nella realizzazione di una rotatoria, la cui configurazione spaziale è stata definita anche sulla base degli studi condotti da Logit Engineering di Castelfranco Veneto, incaricata di uno studio preliminare per una soluzione viabilistica coerente con i volumi di traffico rilevati e con gli effetti indotti dall'apertura della Superstrada Pedemontana Veneta e del casello di Riese Pio X. Nell'ultimo anno, su richiesta di alcuni degli enti coinvolti nel confronto preliminare, sono stati inoltre eseguiti specifici approfondimenti tecnici da parte di Tecnohabitat, finalizzati a verificare eventuali alternative alla soluzione a rotatoria.

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

Tali approfondimenti hanno consentito di comparare le possibili configurazioni viabilistiche e hanno confermato, allo stato delle valutazioni tecniche svolte, la rotatoria quale soluzione concretamente percorribile e maggiormente idonea per la risoluzione del nodo viario di Onè, anche in relazione agli obiettivi di sicurezza, fluidificazione del traffico, riqualificazione urbana e riduzione degli impatti sul centro abitato.

Il confronto con gli enti istituzionali ha portato inoltre a definire una serie di obiettivi non limitati alla sola infrastruttura viaria, ma estesi agli spazi prospicienti, alla nuova piazza, alla riqualificazione edilizia, alla mobilità pedonale e ciclabile e alla qualità urbana complessiva. A tal proposito è stato redatto un masterplan per il riordino architettonico del centro di Onè, predisposto dallo studio incaricato Ark Progetti di Borso del Grappa.

La variante urbanistica dovrà quindi definire un ambito di trasformazione urbana finalizzato alla costruzione di una "piazza allargata", da sviluppare attraverso specifiche indicazioni urbanistiche e successivi livelli progettuali e attuativi.

In particolare, la variante potrà prevedere:

- le caratteristiche generali della nuova rotatoria, adeguata al carico veicolare rilevato e finalizzata a migliorare la sicurezza dell'intersezione, riducendo tempi di attesa, criticità viabilistiche e impatti acustici e atmosferici;
- la demolizione della cortina edilizia a sud dell'attuale piazza di Onè, con ridefinizione del nuovo assetto urbanistico e degli spazi inedificati prospicienti la rotatoria;
- la valorizzazione dell'attuale piazza di Onè, al fine di costruire una continuità funzionale e formale con i nuovi spazi pubblici che verranno a configurarsi a seguito della rotatoria e delle demolizioni;
- la riqualificazione di Via Roma fino all'attuale area del centro storico di fronte alla chiesa di Onè classificato come tale dall'atlante regionale dei centri storici;
- il miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile;
- la costruzione di un sistema di spazi pubblici più riconoscibile, accessibile e coerente.

La nuova piazza non dovrà essere intesa come semplice conseguenza della rotatoria, ma come il principale intervento pubblico della strategia di rigenerazione urbana del centro di Onè che avverrà in più stralci.

4.1.2 - Ex Municipio e spazi connessi

4.1.2 - Ex Municipio e spazi connessi

La realizzazione della rotatoria comporterà la necessità di rivedere le attuali geometrie viarie delle strade convergenti nell'incrocio tra la SR 248 e la SP 20, tra cui Via Castellana.

La demolizione della quinta edilizia prospiciente Via Roma e le esigenze derivanti da un corretto innesto di Via Castellana con la nuova rotatoria e con Via Asolana consentiranno la creazione di uno spazio inedificato ad ovest dell'ex Municipio.

Per l'ex Municipio tale trasformazione rappresenta una importante occasione di valorizzazione. L'edificio non sarà più percepito come direttamente compresso dalla

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

viabilità, ma potrà beneficiare di uno spazio libero potenzialmente destinabile a nuove funzioni pubbliche, di interesse pubblico, commerciali, di ristorazione o comunque compatibili con il futuro assetto della piazza.

In tale contesto, la variante potrà valutare anche l'eventuale individuazione di uno spazio esterno a servizio delle attività che potranno insediarsi al piano terra dell'edificio, una volta completato il relativo intervento di recupero e restauro a carico di privati.

Tale previsione dovrà avere natura puntuale e accessoria, senza attribuire al compendio una autonoma nuova capacità edificatoria. L'eventuale area a plateatico dovrà essere valutata in coerenza con il progetto definitivo della nuova piazza, della rotatoria e della complessiva riorganizzazione degli spazi pubblici.

4.1.3 - Ex Boin

4.1.3 - Ex Boin

Anche per l'area ex Boin la nuova configurazione urbana connessa alla rotatoria e alla "piazza allargata" apre prospettive diverse rispetto alle attuali previsioni.

Il vigente Piano degli Interventi disciplina l'ambito mediante specifica scheda normativa ATU2/2 – Via Asolana. Si tratta di un'area degradata, per la quale le previsioni oggi vigenti appaiono non più pienamente adeguate alla nuova scala urbana che la variante intende assumere.

Anche alla luce di interlocuzioni preliminari con soggetti privati interessati alla possibile acquisizione e riqualificazione dell'area, l'Amministrazione ritiene necessario aggiornare la disciplina urbanistica dell'ambito, riconducendo ogni eventuale iniziativa privata all'interno della strategia pubblica di rigenerazione del centro di Onè.

In particolare, la nuova piazza, la riorganizzazione della viabilità e la valorizzazione dell'ex Municipio rendono necessario ripensare l'ambito ex Boin non come intervento isolato, ma come parte di una più ampia ricucitura edilizia e funzionale del centro.

In questo senso, la variante potrà prevedere:

- la ridefinizione delle attuali capacità edificatorie;
- il recupero delle volumetrie esistenti;
- la possibilità di realizzare autorimesse o garages coperti anche a servizio dell'ex Municipio;
- una limitata capacità residenziale;
- la realizzazione di una piccola piazza pubblica o spazio di relazione a ridosso della SR 248;
- l'assoggettamento degli interventi ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004.

4.1.4 - Ex Pizzolotto

4.1.4 - Ex Pizzolotto

Il compendio ex Pizzolotto è costituito da un ambito produttivo dismesso da molti anni, il cui recupero ha incontrato nel tempo rilevanti difficoltà.

La permanenza di tale situazione ha contribuito a generare un "vuoto urbano" in una parte del centro caratterizzata dalla presenza di numerose funzioni pubbliche e di servizio, tra cui scuola, palestra, Municipio e assi viari principali.

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

Nel corso degli ultimi anni il possibile recupero dell'area è stato oggetto di interlocuzioni con la proprietà e con soggetti interessati alla sua riqualificazione, anche in relazione all'ipotesi di una riconversione funzionale dell'ambito.

Tale proposta privata, oggi maggiormente definita, non viene assunta dall'Amministrazione come intervento isolato, né come semplice modifica di destinazione urbanistica, ma viene valutata esclusivamente all'interno della più ampia strategia di rigenerazione del centro di Onè.

In questo senso, la nuova configurazione della viabilità, della futura piazza e degli spazi pubblici connessi consente di valutare scenari urbanistici prima difficilmente attuabili, a condizione che la trasformazione dell'ambito produca benefici pubblici concreti e sia ricondotta alla regia complessiva della variante.

Anche per questo compendio, l'Amministrazione comunale ha coinvolto la Provincia di Treviso al fine di verificare le soluzioni viabilistiche relative all'accessibilità da Via Monte Grappa, necessarie in relazione alle possibili trasformazioni urbanistiche, commerciali, terziarie e di servizio.

La riqualificazione del compendio ex Pizzolotto potrà prevedere:

- la demolizione degli edifici produttivi dismessi;
- la possibilità di insediamento di una media struttura di vendita, con caratteristiche architettoniche non industriali e compatibili con il contesto residenziale e di servizio, in conformità con quanto previsto dall'articolo 21 per gli insediamenti commerciali delle NTO allegate al PI;
- nuovi servizi e parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- nuova viabilità di accesso, sulla base delle indicazioni degli enti competenti;
- un parco pubblico verso le attuali aree a servizi, in particolare scuola e palestra;
- percorsi pedonali e spazi di connessione con il sistema urbano esistente;
- l'assoggettamento dell'intervento ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004.

Il compendio ex Pizzolotto potrà rappresentare il primo tassello operativo della strategia di rigenerazione del centro di Onè, a condizione che l'iniziativa privata sia ricondotta all'interno della regia pubblica della variante.

L' accordo pubblico-privato dovrà disciplinare tra gli obblighi del soggetto proponente, le opere connesse all'attuazione dell'ambito e la perequazione urbanistica a favore del Comune, da collegare alla riqualificazione del centro, della nuova piazza, della viabilità e degli spazi pubblici connessi.

4.1.5 - Aree di connessione tra Via Asolana ed ex Pizzolotto

4.1.5 - Aree di connessione tra Via Asolana ed ex Pizzolotto

Nell'ambito della variante dovranno essere valutate anche le aree comprese tra Via Asolana, Via Roma e il compendio ex Pizzolotto, oggi ricomprese nella disciplina della scheda normativa ATU/2/2 – Via Asolana.

Tali aree, per posizione e potenzialità, possono svolgere un ruolo rilevante nella ricucitura urbana tra il compendio ex Pizzolotto, l'ambito ex Boin, l'ex Municipio, la viabilità principale e il sistema della futura Piazza di Onè.

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

La variante dovrà pertanto aggiornare la disciplina urbanistica vigente, con l'obiettivo di valorizzare tali ambiti all'interno del nuovo assetto del centro, favorendo una migliore continuità degli spazi pubblici e di uso pubblico, dei percorsi pedonali, delle connessioni urbane e delle funzioni di relazione lungo l'asse centrale di Onè.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di percorsi pedonali sicuri, continui e riconoscibili, in grado di collegare le nuove funzioni previste nell'ex Pizzolotto con il centro di Onè, la futura piazza, gli spazi pubblici esistenti e le attività presenti lungo Via Asolana.

Tali aree potranno essere concepite come parte attiva del nuovo sistema urbano, capaci di migliorare la qualità degli spazi aperti, favorire la mobilità pedonale e rafforzare la relazione tra le diverse parti del centro.

Tale riqualificazione potrà prevedere l'assoggettamento degli interventi ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004.

4.1.6 - Area ex Bertolini

4.1.6 - Area ex Bertolini

La previsione della "piazza allargata" e il ridisegno complessivo del centro determinano un nuovo interesse anche per la cosiddetta area ex Bertolini, attualmente di proprietà comunale.

Si tratta di un'area già individuata nel previgente Piano Regolatore Generale come trasformabile ai fini residenziali, ma rimasta inedificata per una serie di vicende successive. Tra queste, anche l'inclusione di parte dei terreni all'interno della fascia relativa alla faglia sismica ipotizzata a sud della SR 248 ha contribuito ad allontanare la definizione di previsioni urbanistiche pienamente attuabili.

Il Comune di Fonte, unitamente ai Comuni contermini, ha successivamente affidato i necessari studi geologici sulla faglia sismica. Tali approfondimenti hanno attestato l'assenza di faglie attive e capaci, superando i vincoli che avevano inciso sulle possibilità di pianificazione dell'area.

Questo diverso quadro urbanistico consente oggi di attribuire all'area ex Bertolini una funzione strategica all'interno del nuovo sistema urbano di Onè.

La variante potrà prevedere:

- la riqualificazione ambientale della zona umida e degli ambiti di risorgiva presenti nella parte nord-ovest;
- la valorizzazione del parco e della componente ambientale come parte centrale dell'intervento;
- l'individuazione di un'area per parcheggi pubblici a servizio del centro;
- la previsione di potenzialità edificatorie lungo Via Villapiana, da valutare in coerenza con il quadro urbanistico e ambientale;
- il potenziamento dei percorsi ciclopedonali e delle connessioni lente con la nuova piazza;
- il possibile coinvolgimento di soggetti qualificati per la valorizzazione naturalistica, ambientale e paesaggistica.

L'area ex Bertolini non dovrà quindi essere considerata un'area residuale, ma una componente ambientale centrale della rigenerazione urbana del centro di Onè.

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

4.1.7 - Parco dedicato a Suor Bartolomeo

4.1.7 - Parco dedicato a Suor Bartolomea

L'Amministrazione comunale ha acquisito un'area inedificata sul confine nord-ovest delle aree di proprietà comunale, a ovest del Municipio.

L'obiettivo è potenziare le aree a servizi pubblici attraverso una valorizzazione ambientale e sociale capace di rafforzare il sistema del verde urbano e degli spazi di aggregazione.

La variante potrà prevedere:

- la creazione di un nuovo parco pubblico;
- la dotazione di attrezzature ginniche utilizzabili all'aperto;
- la realizzazione di un piccolo teatro-arena per eventi all'aperto;
- percorsi pedonali;
- spazi di sosta e aggregazione;
- arredi urbani e interventi di valorizzazione ambientale.

Si prevede di intitolare il nuovo parco a Suor Bartolomea, figura significativa per la comunità locale e per la memoria recente del paese.

Il parco dovrà essere concepito come uno degli elementi di connessione tra la dimensione ambientale, sociale e comunitaria della nuova visione del centro di Onè.

4.1.8 – Misure per la valorizzazione commerciale e l'animazione degli spazi pubblici

4.1.8 - Misure per la valorizzazione commerciale e l'animazione degli spazi pubblici

La riqualificazione fisica e urbanistica del centro di Onè dovrà essere accompagnata da politiche finalizzate a favorire la vitalità degli spazi pubblici e il rilancio delle attività economiche e commerciali di prossimità.

A tal fine, l'Amministrazione comunale potrà valutare, nell'ambito delle proprie competenze e attraverso successivi e specifici provvedimenti, l'adeguamento dei regolamenti comunali e degli altri strumenti di propria competenza, prevedendo forme di incentivazione, agevolazione, riduzione o esenzione dei canoni applicabili all'occupazione degli spazi pubblici, con particolare riferimento ai plateatici e alle strutture funzionali all'animazione e alla fruizione della nuova piazza.

Tali misure dovranno essere definite nel rispetto della normativa vigente, secondo criteri generali, trasparenti e non discriminatori, con l'obiettivo di sostenere il commercio di prossimità, favorire l'utilizzo degli spazi pubblici e contribuire alla costruzione di un centro urbano vivo, attrattivo e frequentato.

4.1.9 - Una strategia unitaria e progressiva

4.1.9 - Una strategia unitaria e progressiva

Gli ambiti sopra descritti non devono essere considerati come interventi autonomi o scollegati, ma come parti di una medesima strategia urbana.

La variante dovrà consentire di distinguere ciò che può essere attuato in una prima fase da ciò che potrà essere sviluppato successivamente, evitando che la mancata maturazione di un singolo ambito blocchi l'intero processo.

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

In particolare:

- il compendio ex Pizzolotto potrà costituire il primo ambito operativo, attraverso specifico accordo pubblico-privato;
- l'area ex Boin potrà essere predisposta urbanisticamente e attuata in una fase successiva;
- le aree di connessione tra Via Asolana, Via Roma ed ex Pizzolotto dovranno essere valutate come ambiti di ricucitura urbana, con l'obiettivo di valorizzarne le potenzialità all'interno del nuovo assetto del centro e di garantire continuità degli spazi pubblici e di uso pubblico, dei percorsi pedonali e delle relazioni tra le diverse parti dell'abitato;
- l'ex Municipio e l'eventuale area a plateatico dovranno essere coordinati con il progetto della nuova piazza e della rotatoria;
- l'area ex Bertolini dovrà introdurre nel progetto la componente ambientale, la zona umida, il verde e i parcheggi;
- il parco dedicato a Suor Bartolomea dovrà rafforzare la dotazione di spazi verdi, sociali e aggregativi;
- la nuova Piazza di Onè dovrà rappresentare il cuore pubblico della variante.

Questa impostazione consente all'Amministrazione comunale di procedere con una variante unica, coerente e progressiva, capace di governare insieme iniziative pubbliche, proposte private, opere viabilistiche, spazi verdi, ambiente, percorsi lenti e risorse perequative.

4.2 RECEPIMENTO L.R. 14/2019 E DGRV 263/2020

4.2 – RECEPIMENTO L.R. 14/2019 E DGRV 263/2020

La Variante parziale al Piano degli Interventi intende dare attuazione a quanto previsto all'articolo 4 della L.R. 14/2019 e alla DGRV 263/2020. Questo adeguamento era già stato ipotizzato in sede del 3 Piano degli Interventi, ma rimandato ad in successivo Pi anche in considerazione degli obiettivi dell'Amministrazione comunale per le aree centrali di Onè e dei risultati dell'avvio pubblico di individuazione per i manufatti da classificare come crediti da rinaturalizzazione.

La normativa, infatti, dispone che i Comuni ai sensi dell'articolo 4, comma 3 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050", debbono pubblicare annualmente, un avviso pubblico rivolto alla cittadinanza, per la raccolta di richieste di classificazione di manufatti incongrui da demolire, per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Il Comune di Fonte ha ottemperato a quanto previsto dalla normativa con pubblicazione del succitato avviso pubblico, in riferimento al quale non sono pervenute al Comune richieste da parte dei cittadini di manufatti incongrui da inserire, tra i crediti edilizi da rinaturalizzazione.

In ogni caso con la Variante si individueranno i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, i crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso e all'ambito di atterraggio, ovvero di utilizzo dei crediti.

Comune di Fonte Prot. n. 0013319 del 06-11-2026-partenza-Cat. 6 Cl. 1-fasc.

Il vigente Piano degli Interventi andrà dotato di uno specifico elaborato, il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), al quale andrà fatto riferimento per operazioni riguardanti individuazione e determinazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).

Tale registro affiancherà quello già presente nel vigente PI e relativo ai Crediti Edilizi (CE) individuati in relazione a quanto disposto dall'articolo 36 della L.R. 11/2004.

4.3– ADEGUAMENTO L.R. 4/2015

4.3 – ADEGUAMENTO L.R. 4/2015

Il Comune di Fonte intende adempiere a quanto previsto dalla 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.

Si tratta della disposizione di legge che obbliga i Comuni a pubblicare annualmente un avviso per rendere noto alla cittadinanza la possibilità di presentare richiesta di riclassificazione delle aree edificabili, affinchè siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

In recepimento a quanto contenuto nel suddetto articolo, il Comune di Fonte provvederà a pubblicare nell'albo pretorio un avviso con il quale si invitano gli aventi titolo interessati, a presentare la richiesta di riclassificazione di aree edificabili.

L'Amministrazione Comunale con l'ausilio degli uffici tecnici comunali e del tecnico incaricato, analizzerà le richieste pervenute, valutando quelle accettabili nel rispetto dei principi informatori della pianificazione urbanistica, modificando di conseguenza il Piano degli Interventi.

Fonte,

Il SINDACO