



# PI 2019 COMUNE DI FREGONA

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 4  
Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

## Relazione Illustrativa

aprile 2019

Elaborato 1



# RELAZIONE ILLUSTRATIVA



**Il Sindaco**  
Dott.ssa Laura BUSO

**Il Vice Sindaco**  
Giacomo DE LUCA

**Il Servizio**  
**Urbanistica ed Edilizia Privata**  
Arch. Francesco PANCOTTO  
Per. Ind. Fabio POSOCCO

**Lavori Pubblici, Ambiente, Patrimonio**  
geom. Ennio DA ROS

## GRUPPO DI LAVORO

**Progettazione urbanistica**  
Urbanista Raffaele GEROMETTA  
Urbanista Fabio VANIN

**Contributi specialistici**  
Urbanista Francesco BONATO  
Ingegnere Elettra LOWENTHAL

ORDINE RAFFAELE  
degli GEROMETTA  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI n° 1320  
PAESAGGISTI  
COOPERAZIONE settore A  
della provincia di  
TREVISO settore pianificazione territoriale  
PIANIFICATORE TERRITORIALE

MATE Engineering  
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)  
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714  
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)  
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000  
e-mail: mateng@mateng.it



## **Piano degli Interventi (PI) – Variante n. 4**

**Manutenzione straordinaria parcheggio funzionale al parco “ Grotte del Caglieron “  
e sistemazione sentiero di accesso alla “Grotta Fai “**

# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

<b>1. INTRODUZIONE.....</b>	<b>3</b>
1.1 L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica.....	3
1.2 Lo strumento urbanistico vigente: dal PAT al PI.....	4
<b>2. L'AMBITO DELLA VARIANTE N. 4 AL PI.....</b>	<b>7</b>
2.1 Le caratteristiche del contesto urbanistico .....	7
2.2 Le superfici dell'ambito oggetto di variante .....	8
<b>3. LE PREVISIONI DEL PAT VIGENTE .....</b>	<b>9</b>
3.1 Vincoli e Pianificazione Territoriale .....	9
3.2 Invarianti .....	10
3.3 Fragilità .....	11
3.4 Trasformabilità .....	12
<b>4. LE PREVISIONI DEL PI VIGENTE.....</b>	<b>13</b>
<b>5. LA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA DI RICLASSIFICAZIONE IN ZTO FE .....</b>	<b>14</b>
<b>6. SINTESI DELLA VARIANTE.....</b>	<b>16</b>
6.1 Gli elaborati della variante.....	16
6.2 Il dimensionamento della variante.....	16

## 1. INTRODUZIONE

---

### 1.1 L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica

---

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove **il PAT contiene le disposizioni strutturali** della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In questa logica **il Piano degli Interventi costituisce la parte operativa del PRC** e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Il Piano degli Interventi (PI) assumendo una connotazione programmatica deve rapportarsi inoltre con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali. In particolare il PI "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" (articolo 12 della legge regionale n. 11 del 2004).

In altri termini il Piano degli Interventi:

- rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio, approvato in sede di Conferenza di Servizi il 5 giugno 2013 ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale n. 11 del 2004;
- si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;
- si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- si attua per mezzo di:
  - a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
  - b) Interventi Edilizi Diretti (IED);
  - c) Opere Pubbliche.(OO.PP.);
  - d) atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11 del 2004.

L'agilità del Piano degli Interventi, che si contrappone alla rigidità del precedente Piano Regolatore Generale (PRG), consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socio-economiche del territorio.

## 1.2 Lo strumento urbanistico vigente: dal PAT al PI

---

Si ricostruisce la cronologia della strumentazione urbanistica, che ha comportato la completa revisione del Piano Regolatore Generale (PRG) e l'elaborazione del nuovo Piano Regolatore Comunale (PRC) di Fregona, articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Fregona ha redatto il **Piano di Assetto del Territorio (PAT)**, successivamente adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 2 del 23 gennaio 2012.

Lo strumento urbanistico è stato quindi approvato in sede di Conferenza di Servizi con la Regione Veneto e la Provincia di Treviso del 5 giugno 2013. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale (DGP n. 240 del 17/06/2013) è stata pubblicata il 12/07/2013 nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 58, e conseguentemente il PAT, 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace.

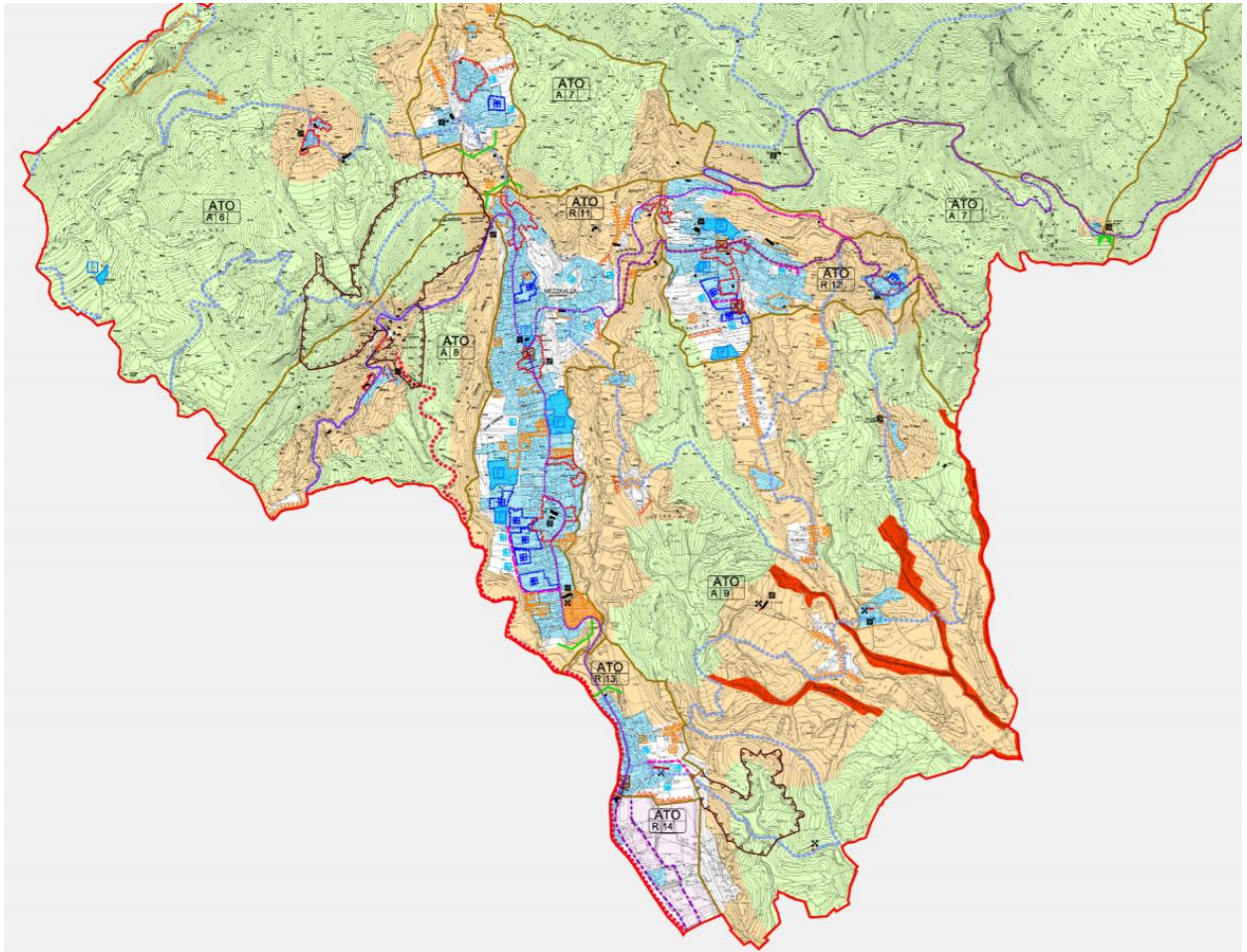
A seguito dell'approvazione del PAT il vigente PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del **primo Piano degli Interventi** (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT.

La **prima variante al PI**, riguardante l'intero territorio comunale di Fregona, è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 2 del 1 febbraio 2014, ed è stata successivamente approvata in data 9 aprile 2014 (DCC n. 19 del 9 aprile 2014). In data 28 aprile 2014 è stata pubblicato nel albo pretorio del comune e, quindici giorni dopo (14/05/2014), è entrata in vigore e quindi ha acquisito efficacia a tutti gli effetti.

Una **seconda variante** "Linee guida per il Parco "Grotte del Caglieron" e aggiornamenti operativi al PI" è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 27 del 24 novembre 2016, ed è stata successivamente approvata in data 17 maggio 2017 (DCC n. 13 del 17/05/2017).









**La Variante n. 3**, adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 14 marzo 2019, riguarda lo scorporo di un'area edificabile dall'obbligo di piano attuativo e la riclassificazione in zona C1 a intervento diretto e la riclassificazione di un'area edificabile in zona agricola.

La presente proposta di **Variante n. 4** è inerente l'ampliamento di un'area per attrezzature funzionali al Parco "Grotte Caglieron" ed è connessa al progetto per la *manutenzione straordinaria parcheggio funzionale al parco "Grotte del Caglieron"* e *sistemazione sentiero di accesso alla "Grotta Fai"*.








*Estratto Tav. 04 del PAT – Carta delle trasformabilità*







**AZIONI STRATEGICHE**

	Aree di urbanizzazione consolidata residenza e servizi per la residenza	art. 43
	Aree di urbanizzazione consolidata attività economiche non integrabili con la residenza	art. 47
	Ambito di cui all'art. 12, comma 4°, PTCP "Attività commerciali/direzionali"	art. 47
	Edificazione diffusa residenza e servizi per la residenza	art. 57
	Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana - Incroci	art. 53
	Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione, riconversione e valorizzazione/ordine ambientale	art. 52
	Opera incongrua	art. 54
	Elemento di degrado	art. 54







**LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO**

	a) - espansione delle aree residenziali	art. 45
	b) - espansione delle aree già zonizzate dal P.R.G.	
	Servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza	art. 51
	Contesti territoriali destinati alla realizzazione di Programma Complesso	art. 67
	Limiti fisici all'espansione	art. 46


**INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO IN PROGRAMMAZIONE**

	a) Infrastruttura Principale - esistente	art. 62
	b) Infrastruttura Secondaria - da riqualificare	art. 62
	c) Infrastruttura Secondaria - nuova connessione	art. 62
	d) Infr. Secondaria - da potenziare per Viabilità Ciclabile (S.P. n° 151)	art. 62
	e) Mobilità lenta - percorso Ciclo-Pedonale (Torrente Carron)	art. 62
	f) Mobilità lenta - Percorso Escursionistico	art. 62






**VALORI E TUTELE CULTURALI**

	Edifici e complessi di valore monumentale - testimoniale	art. 26
	Ville Venete (IRVV)	art. 26
	Edifici di valore storico ambientale	art. 26
	Pertinenze scoperte da tutelare	art. 26
	Coni visuali	art. 58
	Aree di centro storico	art. 44

**VALORI E TUTELE NATURALI**

	Ambiti per la formazione dei Parchi e delle riserve naturali di Interesse Comunale (N.T.A. PTRC - Art. 35)	art. 60
---	--	---------

**RETE ECOLOGICA LOCALE**

	Area Nucleo (Core area)	art. 59
	Area di completamento	art. 59
	Fascia tampone o Buffer Zones	art. 59
	Corridoi ecologici principali	art. 59
	Varchi PTCP	art. 59

*Estratto legenda Carta delle trasformabilità – ATO*



## 2. L'AMBITO DELLA VARIANTE N. 4 AL PI

---

La presente **Variante n. 4 al Piano degli Interventi** aggiunge un ulteriore tassello alla composizione del nuovo Piano degli Interventi al quale spetta il compito di coniugare la rivisitazione del precedente PRG, come modificato dall'entrata in vigore del PAT, e le esigenze dell'amministrazione comunale di riqualificazione del Parco delle Grotte del Caglieron. La Variante prevede l'ampliamento di un'area per attrezzature funzionali al Parco ed è connessa al progetto per la *manutenzione straordinaria del parcheggio collegato al parco stesso e per la sistemazione del sentiero di accesso alla "Grotta Fai"*.

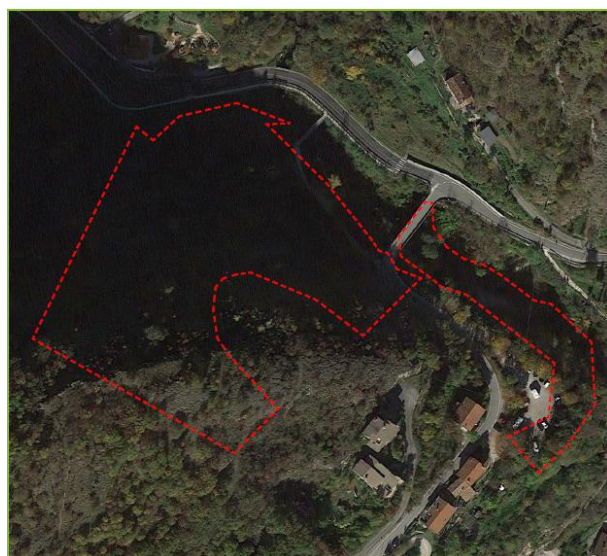
### 2.1 Le caratteristiche del contesto urbanistico

---

**La ZTO Fe da ampliare** è un'area di afferenza al geosito Grotte del Caglieron, che dà vita all'omonimo Parco. Si tratta di un contesto ambientale, su cui sono riconosciute condizioni di tutela sia ambientale che paesaggistica. Si rileva la presenza nella porzione sud orientale di una ZTO Fd (parcheggio) destinato ad essere mantenuto.



*Estratto mappa catastale*



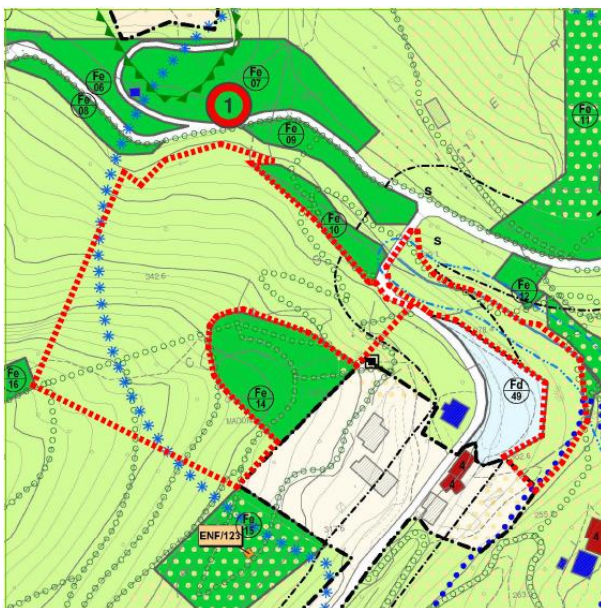
*Estratto ortofoto*

Obiettivo generale è l'ampliamento dell'area per attrezzature funzionali al Parco "Grotte Caglieron" al fine di poter provvedere alla sistemazione sentiero di accesso alla "Grotta Fai", anche attraverso l'esproprio della zona attualmente ricadente in ZTO E1 Ambientale.

## 2.2 Le superfici dell'ambito oggetto di variante

Le superfici territoriali interessate dalla presente variante urbanistica sono descritte di seguito:

1. Area in rilevato su cui insiste il percorso di accesso alla Grotta Fai, classificato in ZTO E1 Ambientale dal PI vigente;
2. Area in pendio a ridosso del fiume Calieron, classificato in ZTO E1 Ambientale dal PI vigente, per la quale si prevede di allineare la cartografia allo stato dei luoghi attraverso la cessione delle aree interessate e l'elaborazione dei relativi frazionamenti.



PI Vigente	Indirizzi, prescrizioni e vincoli
TAV. 2C	
	- ZTO Fe: Area per attrezzature funzionali al Parco "Grotte Caglieron", art. 62 bis
	- ZTO E1 Ambientale, art. 32
	- ZTO Fd - Aree per parcheggio, art. 47
	- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004, art. 52
	- Ambito di rispetto paesaggistico - PI, art. 55
	- Percorso ciclo - pedonale, art. 49
	- Servitù idraulica, art. 56

Estratto Tav. 3.1 PI – Zone significative

Legenda

Entrambe le aree sono oggetto di riclassificazione in zona territoriale di tipo "Fe" per attrezzature funzionali al Parco "Grotte Caglieron". Di seguito si riporta una sintesi.

### VARIAZIONI DI SUPERFICIE

ZTO Variante	Sup. PI Vigente (mq)	Sup. Proposta Variante (mq)
Fe 19	-	15.531
Fe 20	-	2.999
<b>TOT</b>	-	<b>18.530</b>

Sintesi della variazione della superficie delle ZTO

### 3. LE PREVISIONI DEL PAT VIGENTE

---

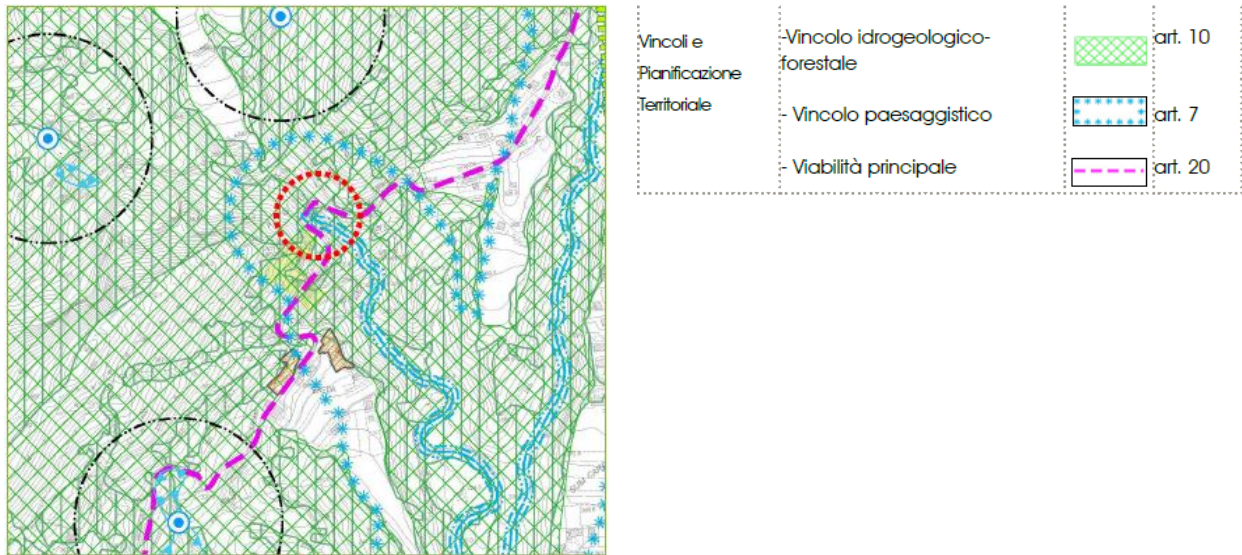
Si descrivono i principali vincoli e condizionamenti del Piano di Assetto del Territorio (PAT) per le due aree oggetto di variante.

#### 3.1 Vincoli e Pianificazione Territoriale

---

E1 Ambientale

L'ambito è ubicato in zona di interesse ambientale e paesaggistico. Il riferimento normativo è l'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 che richiama il Vincolo paesaggistico

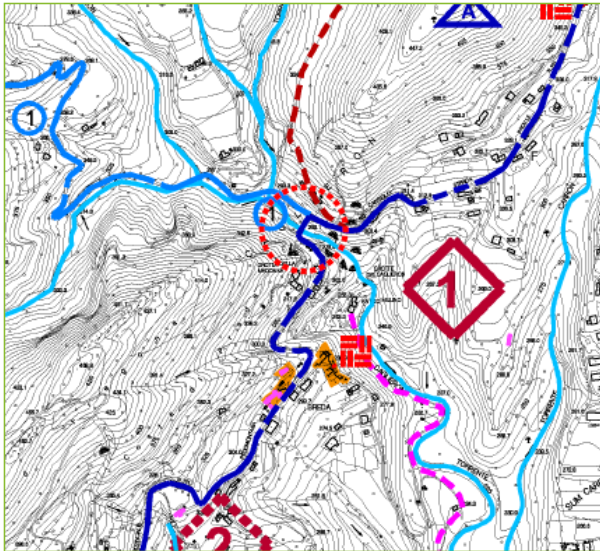




Estratto PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale



### 3.2 Invarianti

I condizionamenti che si segnalano sono ancora una volta legati ad invarianti di tipo ambientale e paesaggistico.



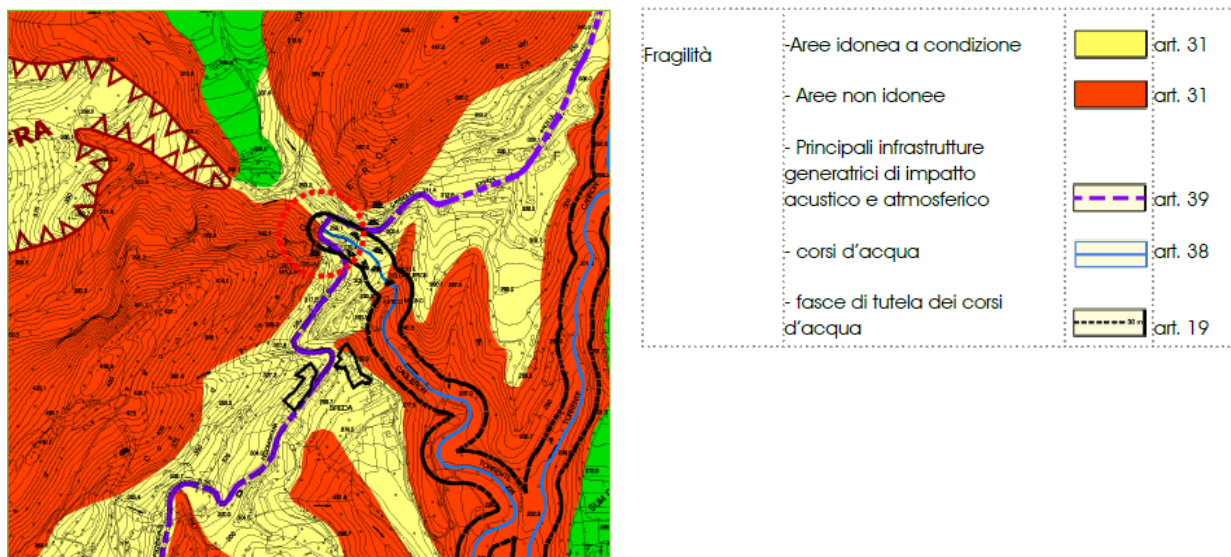
Invarianti	- Geosito 1 Grotte Caglieron		art. 28
	- Ambiti invarianti di natura idrogeologica		art. 28

Estratto PAT – Carta delle Invarianti

### 3.3 Fragilità

Sotto il profilo geologico le due nuove aree Fe, in ampliamento a quelle esistenti, sono ricomprese tra le aree non idonee e idonee a condizione nella Carta delle Fragilità del PAT, disciplinate dall'articolo 31 delle norme tecniche. In tal caso il PAT prevede che ogni intervento edificatorio dovrà essere basato su adeguata caratterizzazione geologica del sito atta a dimostrare l'idoneità del medesimo e delle soluzioni adottate.

Da considerare anche la presenza del fiume Calieron e la sua fascia di tutela sensi dell'Art. 41 L.R. 11/2004 che si estende per 30 m su ciascuna sponda.

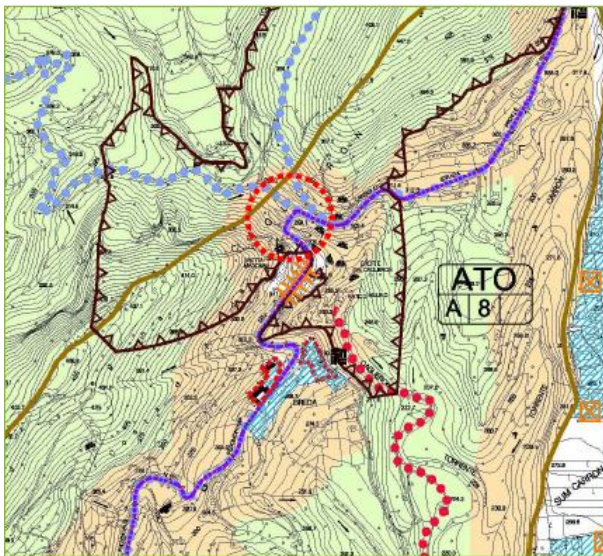


Estratto PAT – Carta delle Fragilità

### 3.4 Trasformabilità

Nella Carta delle Trasformabilità del PAT entrambe le ZTO Fe sono attualmente ricomprese in “fascia tampone o buffer zone”, ovvero riconosciute quali elementi strutturanti della “Rete ecologica comunale.

Inoltre sono ricomprese all’interno del perimetro dell’ambito per la formazione del parco “Grotte del Caglieron” a tutela e valorizzazione del paesaggio e degli elementi di invarianza geologica presenti.



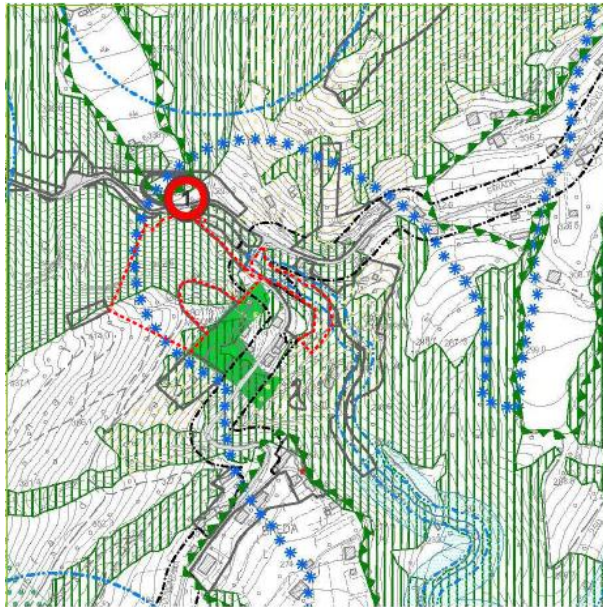
Trasformabilità	- Edificazione diffusa residenza e servizi per la residenza		art. 57
	- Infrastruttura principale esistente		art. 62
	- Mobilità lenta - percorso escursionistico		art. 62
	- Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve di interesse comunale (NTA PTRC - art. 35		art. 60
	- Fascia tampone o buffer zone		art. 59

Estratto PAT – Carta delle Trasformabilità



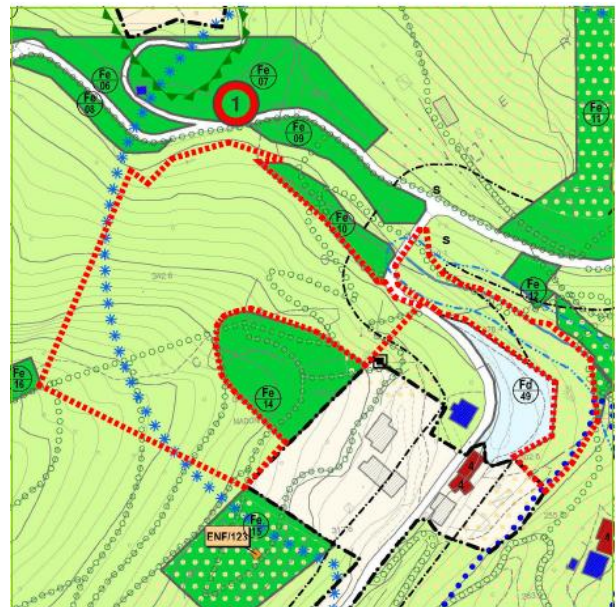
## 4. LE PREVISIONI DEL PI VIGENTE

Di seguito si riportano le principali previsioni urbanistiche del Piano degli Interventi (PI) per le aree oggetto di variante.



PI Vigente TAV. 1.2 B	
Indirizzi, prescrizioni e vincoli	
	- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004, art. 52 corsi d'acqua
	- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004, art. 52 zone gravate da usi civici
	- Servitù idraulica, art. 56
	- Vincolo idrogeologico forestale, art. 54
	- Ambito di rispetto paesaggistico, art. 565
	- Elemento di valore geologico PAT geosito Grotte del Caglieron, art. 39
	- Perimetro area oggetto di intervento

Estratto carta dei vincoli PI vigente, scala 1:5 000



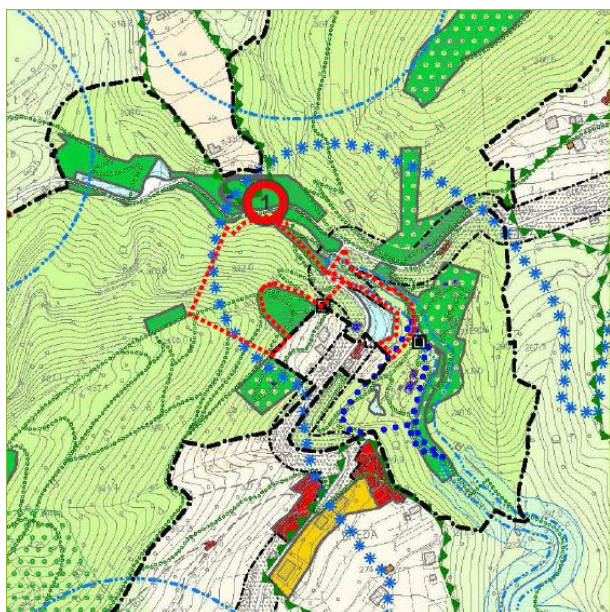
PI Vigente TAV. 2C	
Indirizzi, prescrizioni e vincoli	
	- ZTO Fe: Area per attrezzature funzionali al Parco "Grotte Caglieron", art. 62 bis
	- ZTO E1 Ambientale, art. 32
	- ZTO Fd - Aree per parcheggio, art. 47
	- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004, art. 52
	- Ambito di rispetto paesaggistico - PI, art. 55
	- Percorso ciclo - pedonale, art. 49
	- Servitù idraulica, art. 56
	- Perimetro area oggetto di intervento

Estratto carta zone significative PI vigente, scala 1:2 000

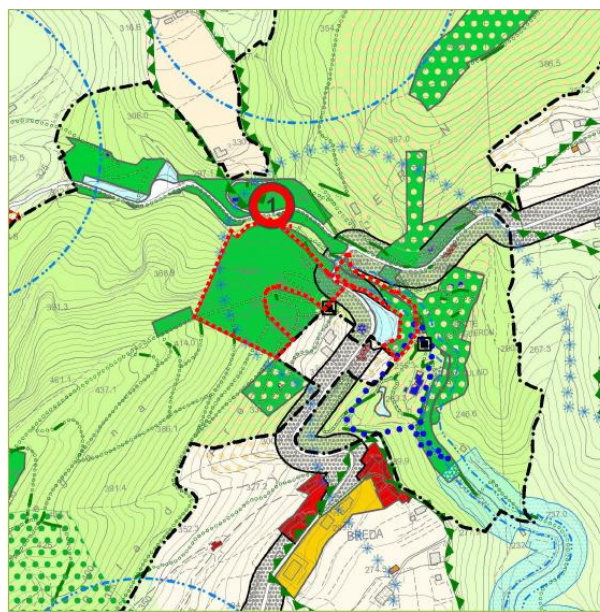
## 5. LA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA DI RICLASSIFICAZIONE IN ZTO FE

La proposta di variante urbanistica prevede la riclassificazione di circa 18.500 mq di Zona Territoriale Omogenea E1 in ZTO Fe.

In questo modo sarà possibile intervenire con l'allineamento della cartografia allo stato dei luoghi attraverso la cessione delle aree interessate e l'elaborazione dei relativi frazionamenti, nonché con la sistemazione del percorso di accesso alla Grotta Fai.



Estratto zoning scala 1:5 000, PI vigente



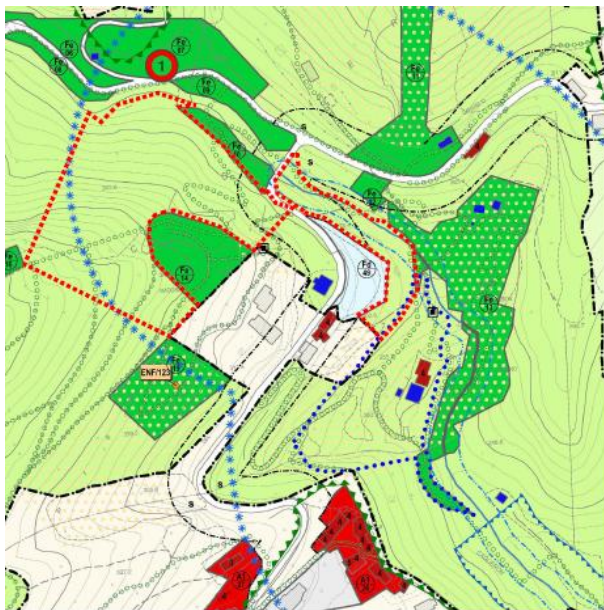
Estratto zoning scala 1:5 000, proposta di variante

PI Vigente TAV. 1.3	Zoning sud		
Art. 43	Z.T.O. F - aree per servizi	Art. 55	Ambito di rispetto ambientale - PI
Art. 62bis	ZTO Fe - aree per attrezzature funzionali al Parco "Grotte Caglieron"	Art. 39	Elemento di valore geologico - PAT 1 - Geosito "Grotte del Caglieron"
Art. 49	Percorso ciclo-pedonale	Art. 52	Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Lago Madruc e corsi d'acqua (Art. 142, lett. b e c)
Art. 32	Z.T.O. E1 ambientale	Art. 55	Ambito di rispetto paesaggistico - PI
Art. 62bis	Ambito del Parco regionale di interesse locale delle Grotte del Caglieron	Art. 50	Fascia di rispetto stradale

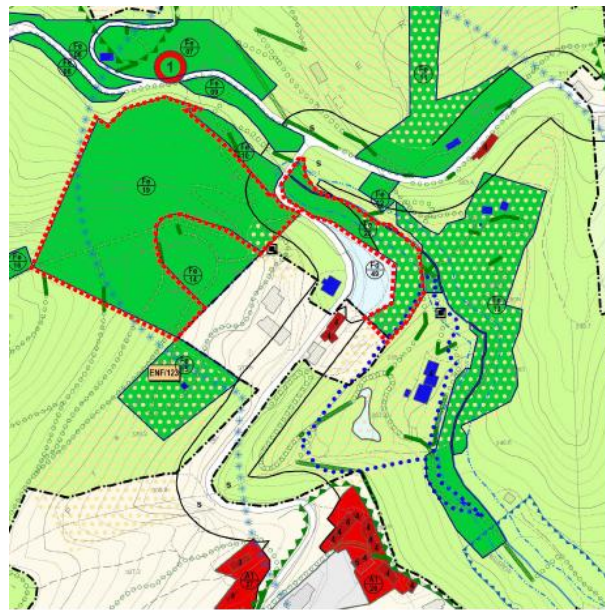
Legenda zoning scala 1:5 000, PI vigente

**La nuova previsione urbanistica, ai sensi della legge regionale n. 14 del 2017** (contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana) **non comporta consumo di suolo** in quanto trattasi di variante al piano degli interventi connessa al progetto per un'opera pubblica (parcheggio e sentiero). La modifica di disciplina urbanistica di tale area trova dunque giustificazione nel suo essere strettamente funzionale alla realizzazione dell'intervento, ed è conseguentemente ammissibile e compatibile con la L.R. 14/2017.





Estratto zoning scala 1:2 000, PI vigente



Estratto zoning scala 1:2 000, proposta di variante

PI Vigente Tav. 3.1		Zone significative
Art. 43		Z.T.O. F - aree per servizi
Art. 62bis		ZTO Fe - aree per attrezzature funzionali al Parco "Grotte Caglieron"
Art. 49		Percorso ciclo-pedonale
Art. 32		Z.T.O. E1 ambientale
Art. 62bis		Ambito del Parco regionale di interesse locale delle Grotte del Caglieron

Art. 55		Ambito di rispetto ambientale - PI
Art. 39		Elemento di valore geologico - PAT 1 - Geosito "Grotte del Caglieron"
Art. 52		Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Lago Madruc e corsi d'acqua (Art. 142, lett. b e c)
Art. 55		Ambito di rispetto paesaggistico - PI
Art. 50		Fascia di rispetto stradale

Legenda zoning scala 1:2 000, PI



## 6. SINTESI DELLA VARIANTE

---

La variante è articolata da alcuni elaborati descrittivi, come la relazione illustrativa e le valutazioni (dichiarazione di non necessità della valutazione di incidenza, asseverazioni idraulica e sismica), e da alcune schedature analitiche (schede di inquadramento urbanistico) e progettuali (schede di zoning).

### 6.1 Gli elaborati della variante

---

- **Relazione illustrativa**
- **Inquadramento urbanistico**
- **Estratto Tav. 1.3 Intero Territorio Comunale.**  
**Zoning Sud.** PI vigente e proposta di variante **scala 1:5.000**
- **Estratto Tav. 3.1 Zone significative:**  
*Fregona, Mezzavilla, Breda, Grotte Caglieron. PI vigente e proposta di variante* **scala 1:2.000**
- **Dimensionamento**
- **Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza**
- **Asseverazione idraulica**
- **Asseverazione sismica**

### 6.2 Il dimensionamento della variante

---

Nel suo complesso, la variante n. 4 comporta una modifica al dimensionamento di piano pari alle quantità riportate a seguire:

ZTO Variante	Sup. PI Vigente (mq)	Sup. Proposta Variante (mq)
Fe 19	-	15.531
Fe 20	-	2.999
<b>TOT</b>	-	<b>18.530</b>

*Sintesi della variazione della superficie delle ZTO*

Il saldo generale in termini di nuovo volume insediabile e consumo di suolo non determina variazioni rispetto alla previsioni di piano finora vigenti.