



VENETO PROGETTI

PI 2014 COMUNE DI FREGONA

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 1
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

Documento del Sindaco

APPROVATO con
DCC n. 19 del 9/4/2014

Elaborato 25

DOCUMENTO DEL SINDACO

Comune di Fregona



ADOZIONE
D.C.C. n. 2 del 01.02.2014

APPROVAZIONE
D.C.C. n. 19 del 09.04.2014

Il Sindaco
Giacomo DE LUCA

L'Assessore all'Urbanistica
Ernesto CIPRIAN

Il Segretario
dott. Giuseppe BORTOLINI

Il Responsabile Servizio Urbanistica
Per. Ind. Bruno CHIES

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Urbanista Raffaele GEROMETTA
Urbanista Laura GATTO
Urbanista Fabio VANIN

Valutazione idraulica
Ingegnere Lino POLLASTRI
Ingegnere Loris MICHELIN

Valutazione ambientale
Urbanista Giovanna PICCOLO
Ingegnere Elettra LOWENTHAL
Dott. For. Giovanni TRENTANOVI

VenetoProgetti SC
Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 - Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: venetoprogetti@venetoprogetti.com

Indice

Pag. 1	1 PREMESSA <ul style="list-style-type: none">1.1 La struttura del documento1.2 Il P.A.T. e il P.I.1.3 Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella nuova LUR
Pag. 2	2 I CONTENUTI E IL PERCORSO DEL PIANO <ul style="list-style-type: none">2.1 I contenuti del P.I.2.2 Il percorso del Piano
Pag. 4	3 L'URBANISTICA PARTECIPATA <ul style="list-style-type: none">3.1 Concertazione e Partecipazione per la costruzione del Piano3.2 Fasi del percorso partecipativo
Pag. 5	4 IL RUOLO DEI PRIVATI <ul style="list-style-type: none">4.1 Aspetti peculiari degli accordi tra soggetti pubblici e privati4.2 La procedura4.3 Gli accordi pubblico-privati del P.A.T.
Pag. 7	5 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA <ul style="list-style-type: none">5.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)5.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso (P.T.C.P.)
Pag. 10	6 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE: IL P.A.T.
Pag. 11	7 GLI OBIETTIVI PRINCIPALI DEL P.I.
Pag. 12	8 LINEE GUIDA PER AMBITI E PER TEMI

Il Documento del Sindaco è un atto programmatico che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita al Piano degli Interventi in coerenza con il P.A.T..

Il nuovo Piano perseguirà uno sviluppo del territorio che risponda alle esigenze del presente senza compromettere quelle delle future generazioni, mirando all'equilibrio tra le azioni di tutela del territorio agricolo, il consumo del suolo e il mantenimento di servizi adeguati alla comunità.

1 Premessa

1.1 La struttura del Documento

Il Documento del Sindaco è lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione e alla costruzione del Piano degli Interventi. Esso rappresenta il punto di partenza per la redazione del PI ed è strutturato nei seguenti temi:

- i contenuti e il percorso del piano;
- la partecipazione e il ruolo dei privati;
- la pianificazione sovraordinata: il P.T.R.C. e il P.T.C.P. di Treviso;
- la pianificazione comunale: il P.A.T.;
- gli obiettivi principali e le linee guida del PI.

1.2 Il P.A.T. ed il P.I.

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 "Norme per il Governo del Territorio" articola il Piano Regolatore Comunale 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 adottato il P.A.T. con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 23/01/2012. Lo strumento urbanistico è stato successivamente approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 05/06/2013. L'approvazione è quindi ratificata con Deliberazione di Giunta Provinciale ai sensi dell'Art. 15, comma 6 L.R. 11/2004.

In seguito la Delibera di ratifica della Giunta Provinciale è pubblicata sul B.U.R., e conseguentemente il P.A.T., 15 giorni dopo la pubblicazione, diventa efficace.

Articolo 12 della L.R. n. 11/2004

Commi 1, 3

1. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).

3. Il piano degli interventi (PI) [...], in coerenza e in attuazione del PAT, 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.

1.3 Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella nuova LUR

La L.R. 11/2004 introduce l'obbligo da parte del Comune nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale, definito Piano degli Interventi, di produrre un **Documento del Sindaco** che fissi gli obiettivi da raggiungere con la nuova pianificazione.

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, diventa il punto di partenza per la redazione del nuovo P.I. sia per i professionisti incaricati sia per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in genere.

“Il piano degli interventi (PI) si rapporta 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 e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).”

Legge Regionale n. 11/2004, articolo 17, comma 1

2 I contenuti e il percorso del Piano

2.1 I contenuti del P.I.

La nuova Legge Regionale fissa i contenuti che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Questi sono riconducibili ad alcune disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzazione del territorio comunale ai fini urbanistici ed edilizi collegati alle attività di programmazione degli interventi pubblici e privati in esso previsti.

Questi contenuti sono riconducibili alla individuazione e definizione di:

- opere e servizi pubblici;
- destinazioni d'uso (residenziali, produttive, servizi), indici e parametri edilizi;
- modalità di attuazione del Piano degli Interventi (Piano Urbanistico Attuativo) e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione, demolizione);
- disciplina delle attività "fuori zona";
- disciplina delle zone agricole e degli interventi di ricomposizione ambientale.

La scelta dell'Amministrazione Comunale di Fregona è di articolare queste tematiche per temi:

- il SISTEMA STORICO-AMBIENTALE, che comprende il territorio agricolo e le valenze ambientali, in particolare il Bosco del Cansiglio;
- il SISTEMA INSEDIATIVO, che comprende il territorio costruito residenziale e produttivo e i servizi pubblici e privati
- il SISTEMA INFRASTRUTTURALE, che comprende la viabilità secondo una funzione gerarchica.

Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

1. 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 [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.
2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]
4. Nei sessanta giorni successivi alla

(segue a lato)

2.2 Il percorso del Piano

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Sindaco predispone il Documento del Sindaco e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
2. dopo la presentazione del Documento del Sindaco e prima dell'adozione vengono attivate forme di partecipazione con i cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali;
3. il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;



A sinistra: chiesa parrocchiale di Fregona
Sotto: particolari di Villa "Trojer, Lucheschi, De Mori, Salvador"

scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

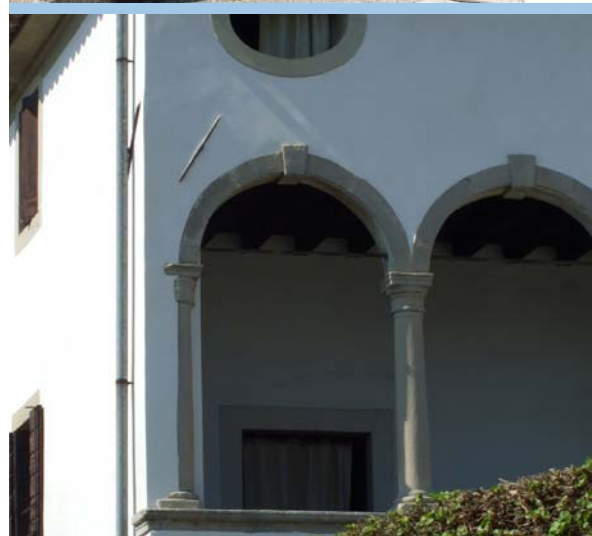
5. [...]

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano 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 [...]

8 e 9. [...]

4. entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
5. decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
6. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
7. il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.



“L'amministrazione precedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.”

Legge Regionale n. 11/2004, articolo 5, comma 2

3 L'urbanistica partecipata

3.1 Concertazione e Partecipazione per la costruzione del Piano

I metodi dell'ascolto della società locale e dell'urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città.

La proposta di utilizzare anche per l'elaborazione del P.I. tali metodiche, oltre a recepire un diktat della Legge Regionale⁽¹⁾, mira a raggiungere due principali obiettivi: la costruzione di una **visione condivisa dello sviluppo futuro del Comune** e il consolidamento di modalità innovative nel rapporto fra Amministrazione e Cittadini.

Un processo partecipativo finalizzato alla costruzione delle politiche di sviluppo della città deve porsi alcuni principali obiettivi tra i quali:

- coinvolgere la comunità locale nella costruzione di una visione comune dello sviluppo della città, affrontando i temi essenziali del processo di trasformazione territoriale ed economico-sociale;
- utilizzare la conoscenza specifica del territorio da parte di abitanti e attori organizzati presenti nella città, che costituisce una fonte essenziale per la formulazione di un progetto capace di cogliere le diverse dimensioni della situazione locale;

(1) Vedi L.R. 11/2004, Art. 5 "Concertazione e partecipazione".
[...] L'amministrazione precedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio [...].

- mettere a frutto la competenza progettuale presente fra gli abitanti;
- contribuire a fare della costruzione del piano un evento nel quale la società locale sia mobilitata con continuità.

3.2 Fasi del percorso partecipativo

Il Piano, attraverso la partecipazione, diventa il luogo preposto per l'interrelazione tra sapere tecnico e sapere comune, dove si costruisce quindi un nuovo rapporto tra conoscenza ed azione.

Il processo partecipativo è articolato nelle seguenti fasi principali:

1. **Fase analitica e organizzativa.** Obiettivi di tale fase sono: la comunicazione dell'avvio del processo partecipativo; l'individuazione dei riferimenti interni ovvero i luoghi e le persone cui la popolazione o le associazioni possano rivolgersi per essere informati e per presentare le istanze.
2. **Fase del confronto.** L'obiettivo è costruire il quadro dei "desiderata". Gli incontri con i cittadini e con le associazioni sono articolati in un tempo determinato. La partecipazione si sviluppa anche mediante momenti di confronto con i tecnici operanti sul territorio.
3. **Fase della comunicazione del lavoro concluso** prima dell'adozione del Piano. Obiettivi di tale fase sono: l'organizzazione dei dati emersi e la stesura di un *report degli incontri*; la pubblicizzazione del progetto elaborato, evidenziando come ha potuto recepire gli indirizzi forniti dagli attori coinvolti.



Nelle scelte riguardanti l'assetto e la trasformazione del territorio, nel vigente ordinamento legislativo trova riconoscimento il coinvolgimento dei privati che divengono quindi promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione Comunale.

4 Il ruolo dei privati

Il P.I. si delinea come documento progettuale destinato a contenere la parte operativa e di attuazione del Piano Regolatore Comunale. Coerentemente con tale funzione il P.I. deve essere pensato come uno strumento flessibile che nell'ambito degli indirizzi pianificatori di fondo dettati dal P.A.T. individua le azioni programmatiche destinate ad essere realizzate nel breve periodo pena la loro decadenza.

Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'A.C. che riconosce un ruolo determinate alle forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione dei contenuti del Piano.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, il P.I. recepisce le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

4.1 Aspetti peculiari degli accordi tra soggetti pubblici e privati

Gli Accordi definiti dall'Articolo 6 della L.R. 11/2004 assumono una specifica caratterizzazione e richiedono alcune specifiche riflessioni che di seguito si riassumono.

1. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede.*

Questa prima parte del comma 3 suggella a pieno diritto, a differenza di quanto avveniva in passato, la collocazione dell'Accordo nell'ambito dell'iter di adozione/approvazione dello stru-

mento di pianificazione urbanistica: il Piano degli Interventi.

Questo significa che:

- riguardo l'aspetto procedurale gli Accordi accompagnano la formazione dello strumento urbanistico fin dalla fase di adozione (che recepisce l'Accordo) e sono soggetti alle stesse forme di pubblicità;
- in merito agli effetti giuridici gli Accordi sono condizionati all'efficacia del PI e quindi alla sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

2. *I comuni [...] possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*

Due sono le novità introdotte dal comma 1.

La prima riguarda la possibilità concessa alle Amministrazioni di smarcarsi dai limiti e preclusioni imposti dalla normativa nazionale che escludeva la possibilità di applicare la disciplina concernente gli accordi procedurali all'attività delle Amministrazioni in materia di pianificazione e programmazione.

La seconda si riferisce alla possibilità di valutare, da parte del Comune, quali progetti e/o iniziative siano di "rilevante interesse pubblico", tale da legittimare l'inserimento nel PI delle proposte avanzate da parte del privato. La legge evita di introdurre requisiti/criteri rigidi e preconfezionati che avrebbero sicuramente complicato la applicazione del dettato normativo.



Il borgo storico di Sonego

Articolo 6 della L.R. n. 11/2004

1. I comuni [...] possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
2. Gli accordi [...] sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale [...]
3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione [...]. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
4. [...]

4.2 La procedura

I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi pubblico-privato sono i seguenti:

- l'A.C. rende noto attraverso un avviso pubblico la possibilità di assumere proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di strutture/infrastrutture di rilevante interesse pubblico;
- i privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo;
- l'A.C. raccoglie tutte le proposte di accordo e le presenta al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
- le proposte di accordo che secondo l'insin-

dacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante dello strumento urbanistico.


4.3 Gli accordi di programma del P.A.T.

Nella Tav. n. 4 Carta della trasformabilità del PAT, sono stati evidenziati i contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi, che riguardano gli ambiti oggetto di Accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della LR 11/2004:

- il primo è situato nella porzione nord-orientale del territorio comunale, al confine con i comuni di Tambre e Farra d'Alpago;
- il secondo è anch'esso localizzato nella parte nord-orientale del territorio fregonese e rispettivamente più a Sud rispetto al primo ambito, in località Crosetta.

Gli obiettivi per tali contesti sono riconducibili prevalentemente a:

- riqualificazione edilizia e urbanistica;
- ripristino della qualità ambientale e paesaggistica;
- ammodernamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- riqualificazione dell'arredo urbano;
- integrazione delle tipologie edilizie nel tessuto edilizio;
- incentivazione delle pluralità di funzioni per lo più legate all'attività turistica e agrituristica.



Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT e degli strumenti di pianificazione sovraordinata, individua gli interventi di tutela e valorizzazione e disciplina gli usi e le modalità di intervento sul territorio.

5 La pianificazione sovraordinata

5.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17.02.2009 è stato adottato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ai sensi della L.R. 11/2004 (Artt. 4, 25).

I temi principali per il territorio di Fregona sono sinteticamente riassunti nei seguenti punti.

Paesaggio

In rapporto al sistema degli spazi aperti e dell'ambiente i temi da sviluppare per territorio di Fregona riguardano:

- la tutela e la valorizzazione (turismo sostenibile) del Bosco del Cansiglio;
- la salvaguardia delle bellezze naturalistiche e paesaggistiche (Grotte del Caglieron);
- il recupero dei borghi storici e la riorganizzazione degli accessi;
- la valorizzazione delle aziende agricole compatibili con la tutela dello spazio rurale.

Per quanto riguarda la valorizzazione del contesto territoriale delle Grotte del Caglieron, il Comune di Fregona ha siglato un accordo pubblico-privato ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 11/2004 per l'ampliamento del fabbricato di proprietà della ditta proponente.

L'accordo prevede la permuta di aree (il Comune riceverà superfici di maggiore consistenza e qualità), la sdemanializzazione e il successivo trasferimento del sedime dell'ex torrente Caglie-

ron. Con l'ampliamento della struttura ricettiva potranno essere garantiti maggiori servizi al pubblico per la fruizione del parco.

Città

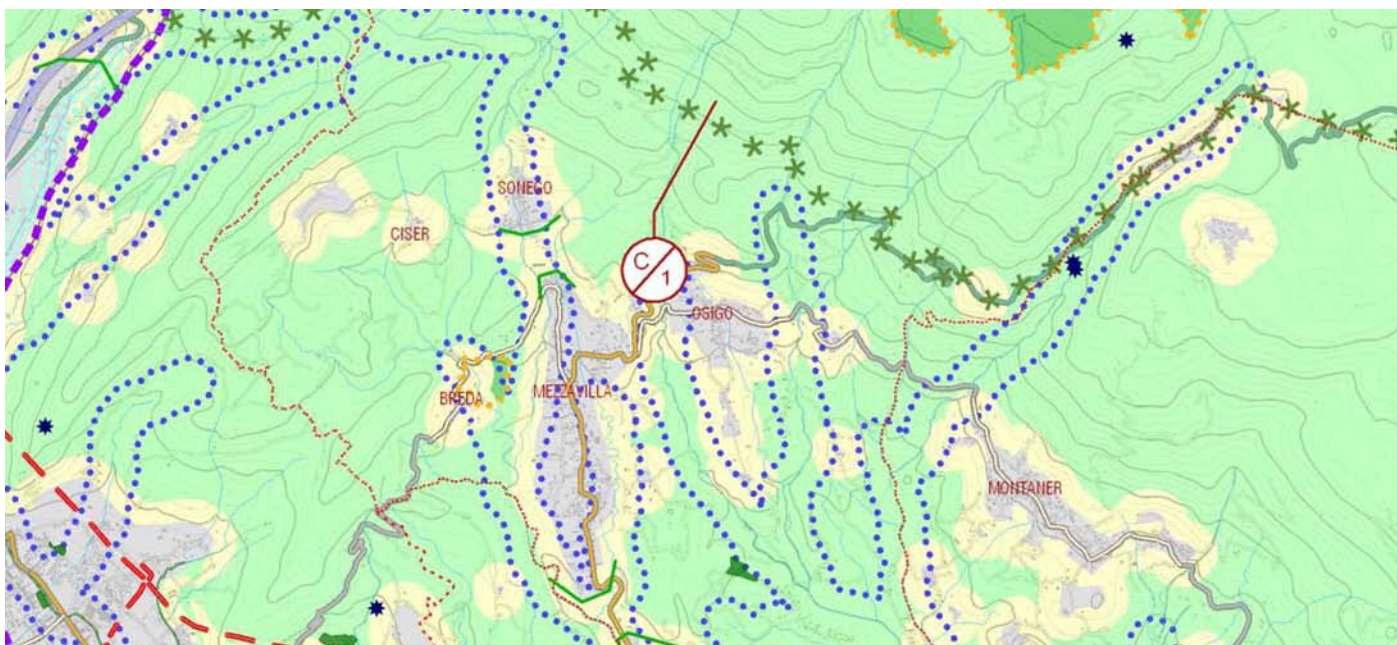
Le parole chiave per Fregona sono:

- qualità ambientale e paesaggistica del territorio (Bosco del Cansiglio, Grotte del Caglieron, Ville Venete, etc.) per attirare capitale umano dall'esterno e trattenere quello esistente.
- percorsi coerenti con le specificità del territorio, in rapporto alle caratteristiche funzionali e dimensionali delle attività e funzioni insediate sul territorio.

Sviluppo economico

Nella Tav 05a Sviluppo economico produttivo del P.T.R.C. il territorio di Fregona rientra all'interno dei seguenti ambiti:

1. parte del *Territorio urbano complesso Conegliano-Vittorio Veneto-Oderzo-(Pordenone)*. Gli obiettivi principali del P.T.R.C. sono la razionalizzazione dei processi produttivi, l'integrazione funzionale delle attività, la riqualificazione urbanistica e ambientale e la riorganizzazione degli accessi.
2. *ambito tecnologico per la lavorazione del legno*, che interessa il Bosco del Cansiglio. Per tale ambito il P.T.R.C. valorizza e promuove la definizione di potenziali interventi o progetti che ne assicurino lo sviluppo.



Estratto della Tavola 3.1 del P.T.C.P. "Carta delle reti ecologiche"

5.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso (P.T.C.P.)

Il P.T.C.P. di Treviso, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1137 del 23.03.2010, costituisce lo strumento di pianificazione territoriale che disciplina un razionale sviluppo del territorio.

Di seguito si riassumono brevemente le principali ricadute del P.T.C.P. per le tematiche afferenti in particolare al territorio di Fregona.

Le aree produttive

Il P.T.C.P. disciplina le aree produttive del territorio comunale, articolandole in due livelli:

1. *Area produttiva ampliabile.* Il P.T.C.P. riconosce un'unica area ampliabile nel territorio comunale: la zona industriale di Ciser. Il Piano provinciale ammette funzioni esclusivamente produttive secondarie (quali industria, artigianato, logistica, magazzini, depositi e simili), fatte salve eventuali attività terziarie a servizio delle attività insediate. La scelta del P.A.T. di Fregona è stata di trasportare l'area "ampliabile" del P.T.C.P. con l'area produttiva "non ampliabile" di Fratte, avvalendosi di quanto disposto dall'Art. 12, comma 4 delle N.T. del P.T.C.P.

2. *Aree produttive non ampliabili.* Gli ambiti destinati ad attività produttive non ampliabili sono tutti quelli destinati dal PRG vigente a zone di tipo D produttive ad esclusione di quella individuata al precedente punto. Sono finalizzati all'organizzazione delle attività in essere o alla riconversione funzionale e insediativa.

Prescrizioni di tutela per le aree di completamento delle aree nucleo, stepping zone (Art. 39, N.T. del P.T.C.P.)

1. [...] i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni, attività in atto sono soggetti a VINCA [...]
2. [...] fatto divieto [...] di:
 - a) illuminare i sentieri [...];
 - c) formare nuovi sentieri;
 - d) realizzare nuove edificazioni sparse;
3. In dette aree sono ammessi solamente: [...]
4. Interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti ed interventi di trasformazione nel territorio agricolo [...]

(segue a lato)

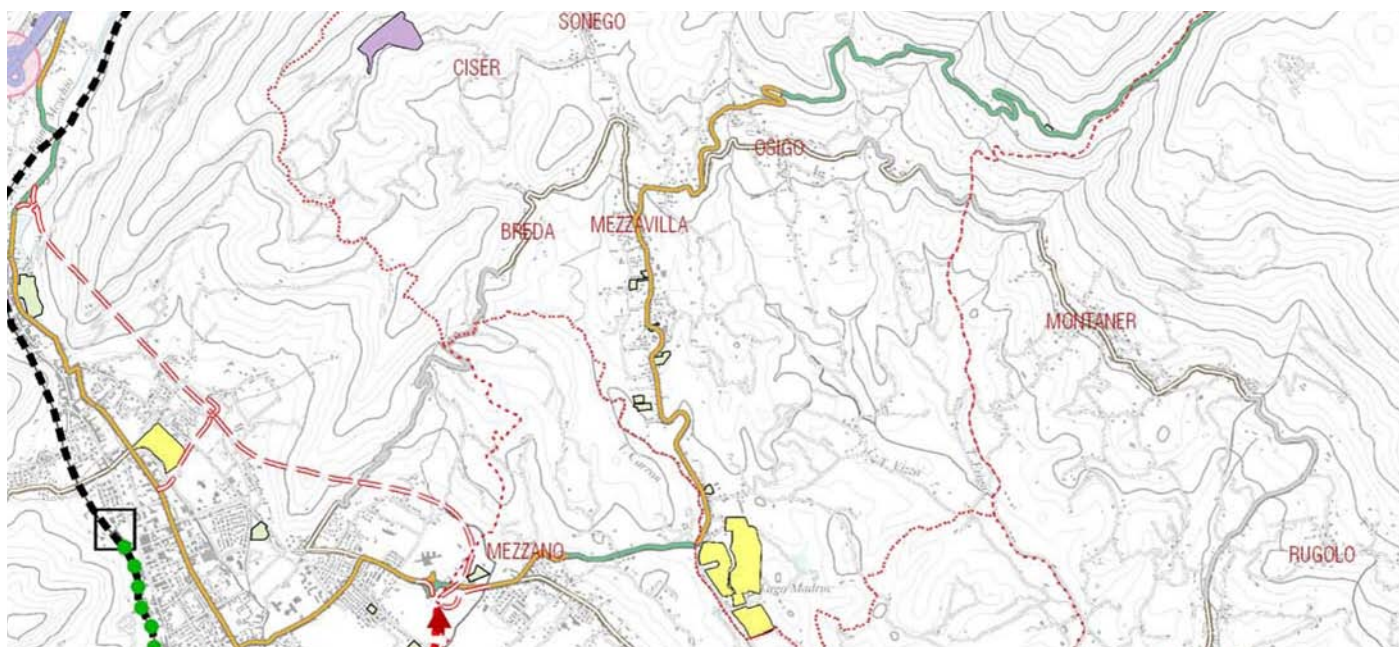
Edificazione diffusa e borghi rurali

Gli obiettivi principali del P.T.C.P. per gli ambiti di edificazione diffusa e i borghi rurali riguardano:

- le forme per favorire l'attribuzione di capacità edificatoria all'utilizzo di crediti edilizi;
- il riordino delle consistenze edilizie e la localizzare dei servizi in maniera razionale;
- gli elementi per garantire il miglioramento ambientale del territorio e la qualità ambientale del bosco.

La rete ecologica

La Rete ecologica definita nel P.T.C.P. compren-



Estratto della Tavola 4.1 del P.T.C.P. "Sistema insediativo-infrastrutturale"

sono ammessi esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali approvati [...].

5. Non sono consentite le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere. [...]

6. [...]

7. [...]

Prescrizioni di tutela delle fasce tampone (Art. 40, N.T. del P.T.C.P.)

1. [...] i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni, attività in atto sono soggetti a VINCA [...]

2. [...]

3. Non sono consentite coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.

4. [...]

de quali elementi costitutivi:

- l'area nucleo, corrispondente con il SIC/ZPS IT3230077 "Foresta del Cansiglio", che costituisce l'ossatura della rete ecologica ai fini del mantenimento della biodiversità;
- le aree di completamento dell'area nucleo, adiacenti alle core areas (comprendono parte del Bosco del Cansiglio): svolgono una funzione di protezione ecologica limitando gli effetti dell'antropizzazione (effetto filtro);
- le fasce tampone, disposte ai margini delle aree di completamento delle core areas, nonché delle aree urbanizzate (Fregona, Fratte, Mezzavilla, Sonago, Osigo, etc.) poste

direttamente a contatto con gli ambiti suddetti: sono più o meno ampie per garantire una maggiore salvaguardia della rete;

- i varchi: rappresentano parti del territorio in cui è necessario mantenere libero il suolo da infrastrutture ed edificazione o, se non possibile, prevedere una urbanizzazione tale da garantire permeabilità (ecodotti, sottopassi e sovrappassi faunistici) alla fauna. Nel territorio comunale sono individuati 2 varchi, uno tra i nuclei di Fratte e Fregona e l'altro tra i borghi di Pia e Sonago.
- le stepping zone: isole ad elevata naturalità, tra cui il P.T.C.P. individua anche i parchi delle Ville che integrano la continuità della rete.

Le azioni da sviluppare e disciplinare rispetto alla rete ecologica sono:

1. il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea;
2. il recupero e la rinaturalizzazione degli ambiti degradati e/o compromessi;
3. la conservazione ed il potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari, etc.);
3. la ricostruzione della rete ecologica;
4. il controllo dell'avanzamento del bosco;
5. la tutela, riqualificazione e miglioramento del verde urbano;
6. gli interventi atti a consentire la connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere;
7. la valutazione di compatibilità ambientale delle opere ed infrastrutture.



Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT e degli strumenti di pianificazione sovraordinata, individua gli interventi di tutela e valorizzazione e disciplina gli usi e le modalità di intervento sul territorio.

6 La pianificazione comunale: il P.A.T.

Gli elementi principali individuati dalla Carta delle trasformabilità del P.A.T. sono:

- le aree di urbanizzazione consolidata (di tipo residenziale e produttivo), che comprendono le aree urbanizzate e urbanizzabili del PRG. Il P.I. potrà ridefinire la disciplina di queste aree precisandone i perimetri.
- le linee preferenziali di sviluppo insediativo (di tipo residenziale e produttivo), subordinate alla redazione di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) e disciplinate nelle norme relative agli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.). Esse sono individuate a Fratte (Via San Giusto), Fregona (Via Dante Alighieri e Via Concia), Mezzavilla (Via Galileo Galilei, Via Marconi e Via degli Alpini), a Sonogo (Via Borgo Sonogo e Via dell'Emigrante) e Osigo (Via Castagnola e Via Rizzardo da Camino).
- i limiti fisici alla nuova edificazione, che costituiscono le parti del territorio oltre le quali il P.A.T. non ammette interventi di espansione urbana.
- l'area produttiva ampliabile di Fratte e le aree produttive non ampliabili. Si richiama la normativa del P.T.C.P., ampiamente descritta nel capitolo precedente.
- le aree di edificazione diffusa, che comprendono gli insediamenti ubicati nel territorio rurale. Il P.I. potrà prevedere il riordino dei volumi, mediante interventi di consolidamento/ampliamento ed eliminazione di opere incongrue.
- i servizi e le attrezzature di maggior rilevanza, che comprendono le "attrezzature esistenti da confermare", le "attrezzature da potenziare" e quelle "di nuova collocazione" (area giochi a Osigo). Il P.A.T. definisce altresì le modalità per la realizzazione e/o potenziamento dei servizi attraverso gli istituti della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica.
- le aree di riqualificazione, riconversione e valorizzazione, che comprendono le aree "idonee per interventi diretti al recupero e valorizzazione dei centri e borghi rurali tradizionali", quelle "idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione" e, infine, gli ambiti "idonei per interventi diretti alla valorizzazione". Il P.I. dovrà individuare le modalità di attuazione più idonee perseguendo gli obiettivi di cui alle Norme Tecniche del P.A.T..
- le aree idonee agli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana, che riguardano ambiti definiti dal P.A.T. come nodi o criticità infrastrutturali da risolvere. Il P.I. dovrà prevedere le modalità per l'attuazione degli interventi previsti dal P.A.T., anche mediante l'applicazione degli istituti perequativi.
- le opere incongrue e gli elementi di degrado, che comprendono le attività "fuori zona" e gli allevamenti zootecnici che presentano particolari criticità ambientali. Il P.I. dovrà definire le modalità per la riqualificazione ambientale, gli strumenti attuativi e gli eventuali interventi di compensazione ambientale.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che acquisisce la valenza di primo P.I. - per le parti non in contrasto col P.A.T. - costituirà la base su cui impostare il nuovo Piano degli Interventi.

Nel quadro generale delle azioni strategiche del P.A.T., sarà compito del P.I. operare scelte che non compromettano o condizionino gli indirizzi ed obiettivi assunti in sede di P.A.T..

7 Gli obiettivi principali del P.I.

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla Legge Urbanistica Regionale, ed esposti in premessa al presente documento, il Piano degli Interventi seleziona alcuni **temi ritenuti prioritari** dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il bilancio comunale ed il Piano delle opere pubbliche che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa.

In attuazione ed in coerenza con il P.A.T. vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il P.I. nel prossimo quinquennio:

- la **riconversione di alcune aree edificate** (Art. 52 delle N.T. del P.A.T.): il territorio comunale di Fregona ospita delle attività e/o delle funzioni non più compatibili sotto l'aspetto urbanistico ed ambientale con il tessuto insediativo e/o la rete infrastrutturale esistente. Si tratta in particolare di aree degradate e caratterizzate dalla presenza di attività conflittuali, da eliminare anche mediante gli istituti del credito edilizio e della perequazione urbanistica.
- l'**adeguamento dei servizi pubblici** e delle opere pubbliche: la crescita demografica (popolazione e famiglie) che ha interessato il Comune nell'ultimo decennio ha generato rilevanti sofferenze nel settore dei servizi pubblici. Compito del P.I. è quello di riequilibrare il rapporto tra il numero di cittadini e la consistenza delle strutture di pubblica utilità.
- le direttrici di **sviluppo residenziale**: in coerenza con gli obiettivi espressi dal P.A.T., il P.I. dovrà considerare le dinamiche demografiche. Per rispondere ed indirizzare la domanda di alloggi residenziali si agirà preferibilmente sulla riconversione di alcune aree/attività e sulla trasformazione di specifici ambiti territoriali che rappresentano l'occasione per risolvere nodi infrastrutturali e carenze di servizi a livello territoriale o frazionale.
- la **qualificazione degli spazi urbani e d'uso pubblico**: la qualità dei centri abitati è legata sia agli interventi edilizi che alla composizione e disegno degli spazi di uso pubblico. Attraverso la normativa e gli elaborati del P.I. si dovrà perseguire il recupero di un diverso e migliore assetto dei centri abitati e borghi rurali con particolare attenzione agli spazi di relazione.
- la **regolamentazione delle attività economiche in zona impropria**: numerose sono le attività collocate in zone non adatte ed attrezzate ad ospitarle. I livelli di compatibilità di queste attività sono diversi e presuppongono scelte nel P.I. che oscillano tra il trasferimento delle aziende (anche mediante l'utilizzo dello strumento del credito edilizio) e la loro conferma a condizione che vengano effettuati interventi di mitigazione e adeguamento degli impatti.
- il **monitoraggio delle trasformazioni territoriali**: il P.A.T. attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha definito degli obiettivi che dovranno essere monitorati dal P.I. attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti.



I temi del Piano degli Interventi: il territorio aperto e l'ambiente, il territorio costruito, le infrastrutture e i servizi.

8 Linee guida per ambiti e per temi

I **contenuti particolari e specifici** che verranno trattati nel Piano degli Interventi sono raggruppati, per semplicità espositiva e di lettura, per ambiti e temi:

1. il territorio costruito;
2. il territorio aperto e l'ambiente;
3. le infrastrutture e i servizi.

Tale elenco, organizzato a soli fini ricognitivi, non ha lo scopo di indicare i contenuti delle attività di pianificazione comunale da svolgere per il raggiungimento di ogni specifico obiettivo, ma piuttosto di esemplificare quanto il Piano degli Interventi si troverà ad analizzare, regolamentare, progettare.

Il territorio costruito

Per il Capoluogo di Fregona, le frazioni principali di Mezzavilla, Osigo, Sonogo e Fratte e i nuclei/borghi minori, un primo elenco di attività riguarda:

- l'individuazione delle aree e degli interventi da assoggettare a perequazione urbanistica e relativa definizione dei parametri urbanistici (Fratte, Mezzavilla, Sonogo, Onigo);
- la ridefinizione dei perimetri delle zone residenziali, mediante un'analisi dello stato di fatto del costruito;
- la definizione di azioni puntuali per il riordino / consolidamento dei nuclei di edificazione diffusa individuati dal P.A.T.;
- la riorganizzazione degli insediamenti pro-

duzzivi sparsi e la regolamentazione delle attività incompatibili attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe finalizzate alla loro riconversione e/o rilocalizzazione;

- la definizione della quota di edificabilità e delle aree da riservare al credito edilizio;
- la riqualificazione e la valorizzazione dei borghi rurali in termini di funzioni e accessi;
- la verifica delle destinazioni d'uso presenti e previste in zona residenziale e dei livelli di ammissibilità in termini di valori assoluti o percentuali;
- la rivisitazione delle modalità di intervento edilizio sui fabbricati di interesse storico e dei relativi gradi di intervento;
- la modifica delle modalità di intervento urbanistico nel centro storico mediante la rivisitazione delle schede di piano, delle loro prescrizioni e indirizzi;
- la previsione di interventi di riqualificazione del capoluogo e delle frazioni anche attraverso l'eventuale previsione di trasferimento e ricollocazione delle attività produttive incompatibili con il tessuto urbano, nonché attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe.

Il territorio aperto e l'ambiente

Rispetto al territorio agricolo, sia di valenza ambientale che agronomica e paesaggistica, si individuano le attività di:



La frazione di Osigo

- l'implementazione/traduzione della rete ecologica definita dal P.A.T. / P.T.C.P. e l'individuazione delle zone di tutela ambientale e paesaggistica;
- la traduzione del Piano di Area delle Prealpi Vittorisesi e Alta Marca, adottato con DGR 3855 del 13.12.2005 in attuazione al PTRC vigente, strumento di pianificazione che definisce obiettivi di tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale, con particolare riferimento alla qualità del paesaggio ecologico;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, e regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso;
- la regolamentazione di attività esistenti in zona impropria (anche mediante la definizione di idonei interventi di mitigazione ambientale), estranee all'attività del settore primario, ma con esso compatibili;
- la riorganizzazione di insediamenti produttivi incompatibili, dismessi o in via di dismissione, con la zona agricola attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe finalizzate alla loro riconversione e/o rilocalizzazione,
- la promozione dell'edilizia sostenibile e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (energia eolica);
- la regolamentazione delle strutture ed impianti funzionali all'attività agricola ma non riconducibili alle categorie dell'edilizia abitativa, degli annessi rustici e degli allevamenti.

Le infrastrutture e i servizi

Le infrastrutture ed i servizi che il Piano degli interventi considera sono sia di tipo reticolare (le reti di distribuzione di acqua, energia, gas e le reti della mobilità) che di tipo puntuale (scuole, parcheggi, impianti tecnologici, biblioteca, aree verdi).

Le azioni previste riguardano principalmente:

- l'utilizzo della perequazione urbanistica per la realizzazione delle opere di interesse pubblico generale connessa con l'attuazione degli interventi privati (in particolare i servizi e le attrezzature da potenziare/realizzare previsti dal P.A.T.);
- la verifica dei fabbisogni delle infrastrutture di interesse pubblico (scolastiche, sanitarie, culturali, sportive, ...) rispetto a quelle esistenti in relazione alle dinamiche demografiche;
- la promozione di forme di mobilità alternative attraverso il recupero e valorizzazione di percorsi e di itinerari storici, artistici e ambientali (Bosco del Cansiglio, Grotte del Caglieron);
- l'individuazione di interventi di completamento e riorganizzazione della viabilità comunale;
- l'individuazione delle opere di mitigazione ambientale delle principali infrastrutture, delle norme di tutela per la salvaguardia degli insediamenti limitrofi.