



**COMUNE DI FOZA**  
**Provincia di Vicenza**  
**Regione Veneto**

**P.A.T.**

## Relazione di Progetto

### **RELAZIONE DI PROGETTO CHE ESPONGA LA SOSTENIBILITA' DEI CONTENUTI PROGETTUALI E DEI CRITERI CHE HANNO PRESIEDUTO LA REDAZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)**

Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio"



Commissario prefettizio  
*dott. Francesco Montemarano*

Segretario comunale  
*dott. Giuseppe Gianpiero Schiavone*

Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
*arch. Gianni Dall'Osto*

Provincia di Vicenza  
Direzione Urbanistica  
( Art. 15 L.R. n. 11/2004 )

Progettisti



Calmaggiore, 18 - 31100 Treviso  
tel. 0422 545338 - cell. 337 519113

Foza (VI), Ottobre 2013



**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

*Relazione di progetto che esponga la sostenibilità dei contenuti progettuali e dei criteri che hanno presieduto la redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT)*

*(L.R. n. 11/2004, Art. 13 e D.G.R. n. 3178/2004, lett. g)*

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

Indice

1. Sostenibilità dei contenuti progettuali del Piano di Assetto del Territorio (PAT)

1.1. Matrice della sostenibilità dei contenuti progettuali

1.2. La suddivisione per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) del territorio comunale

1.2.1. ATO 1: Foza Capoluogo

1.2.2. ATO 2: Sistema delle contrade della Valcapra e della Valvecchia

1.2.3. ATO 3: Sistema delle contrade orientali

1.2.4. ATO 4: Sistema delle contrade occidentali

1.2.5. ATO 5: Sistema dei monti di Foza

1.2.6. ATO 6: Ambiti ad alta ruralità: i ripidi pendii dell'Altopiano

1.2.7. Compatibilità ambientale degli interventi strategici previsti

2. Criteri di redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT)

2.1. Perequazione urbanistica

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

2.2. Compensazione urbanistica

2.3. Credito edilizio

2.4. Zone agricole. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa. Zona agricola di ammortizzazione e transizione. Malghe

2.5. Ambiti di urbanizzazione consolidata. Centri storici. Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo

2.6. Trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile. Limiti fisici alla nuova edificazione di tipo residenziale

2.7. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive.

2.8. Infrastrutture della mobilità: sedi viarie principali e di progetto. Viabilità e parcheggi all'interno delle contrade. Percorsi storico-naturalistici e ciclo pedonali

2.9. Ambiti per i servizi e le attrezzature per gli sport invernali. Sedimi per lo sviluppo di impianti di risalita e per eventuali stazioni di servizio e collegamento.

2.10. Rete ecologica locale. Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.

2.11. Verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano di Assetto del

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

Territorio (PAT), in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

3. Il dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT)

3.1. Elaborato 4.2 "Verifica del dimensionamento". Procedura di elaborazione. Quadro generale e per Ambito Territoriale Omogeneo (ATO). Stima dell'edificabilità nei lotti interclusi delle aree di urbanizzazione consolidata e delle aree di urbanizzazione consolidata di valenza storica-contrade.

3.2. Servizi ed attrezzature di interesse comune

3.3. Dimensionamento insediativo e dei servizi

## **1. Sostenibilità dei contenuti progettuali del Piano di Assetto del Territorio (PAT)**

### **1.1. Matrice della sostenibilità dei contenuti progettuali**

Le azioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT) sono:

- recupero ambientale delle aree degradate e soggette a dissesto idrogeologico
- Valorizzazione dei percorsi storico-naturalistici
- Mitigazione degli elementi di degrado e impattanti per il sistema ambientale
- Incremento delle azioni di trasformazione, recupero e riuso delle aree dismesse e degli edifici non utilizzati, soprattutto per i residenti Individuazione e tutela degli edifici e complessi di valore storico
- Azioni a garanzia e tutela dell'integrità e persistenza delle caratteristiche distintive degli insediamenti storico tradizionali
- Manutenzione e valorizzazione delle strutture malghive
- Individuazione degli ambiti per la creazione di una rete ecologica
- Interventi per il miglioramento della qualità e della funzionalità dei servizi di base
- Sviluppo delle "filiere" produttive, anche a scala intercomunale
- Applicazione dei principi perequativi
- Potenziamento dei collegamenti stradali con la pianura ed il resto dell'Altopiano
- Progettazione di infrastrutture per lo sci alpino integrata al sistema fruitivo dell'Altopiano

La sostenibilità dei contenuti progettuali viene valutata facendo riferimento ai criteri generali estratti dall'inventario individuato dalla "Conferenza mondiale delle Nazioni Unite su Ambiente e Sviluppo" - Conferenza di Rio de Janeiro, 1992 e ripresi dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2988 del 1 ottobre 2004, allegato B.

### **1.2. La suddivisione per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) del territorio comunale**

La lettura e valutazione dei caratteri del territorio (dai punti di vista geografico, storico, paesaggistico e insediativo) ha permesso di individuare linee strategiche e progettuali per le sue diverse parti. Nell'individuazione degli ambiti territoriali omogenei si è perciò tenuto conto sia dei caratteri costitutivi, fisico - morfologici, che delle linee progettuali strategiche emerse durante la redazione del PAT.

Gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) individuati per il territorio comunale di Foza sono:

1. ATO 1 – Foza Capoluogo
2. ATO 2 – Sistema delle contrade della Valcapra e della Valvecchia
3. ATO 3 – Sistema delle contrade orientali



**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

4. ATO 4 – Sistema delle contrade occidentali
5. ATO 5 – Sistema dei monti di Foza
6. ATO 6 – Ambiti ad alta naturalità: i ripidi pendii dell’Altopiano

**ATO 1: Foza capoluogo**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) individua in questo ambito tutto l’insediamento urbano del capoluogo e della dorsale fino alla chiesetta di S. Francesco, comprensivo degli spazi liberi marginali e interstiziali, delle aree libere e a parco, dell’edificato per attrezzature e servizi, commercio, residenza, delle infrastrutture per la mobilità e del centro storico. All’interno di questo ambito, caratterizzato da una certa omogeneità insediativa, si è cercato di ricondurre tutte le aree che, dal centro di Foza, fossero afferenti alla viabilità lungo la dorsale.

**ATO 2 – Sistema delle contrade della Valcapra e della Valvecchia**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) individua in questo ambito, situato a Est del capoluogo, il sistema insediativo lineare che si sviluppa lungo la Valcapra e la Valvecchia. Si tratta di una valle caratterizzata dall’alternanza tra i piccoli nuclei rurali (Ciepar, Valcapra, Polenti, Contri, Trolli, Stellar) distribuiti lungo la viabilità di fondo valle ed i prati sfalciati. I limiti dell’ambito sono dettati dall’andamento del suolo, da un lato la dorsale di Foza, dall’altro quella del Sasso Rosso.

**ATO 3 – Sistema delle contrade orientali**

Questo ambito territoriale comprende il sistema delle contrade ad Est del capoluogo e a Sud della Strada provinciale n. 76 “Valgadena”, la quale rappresenta l’elemento d’unione e comunicazione con l’Altopiano. Le località principali sono Lazzaretti, Gavelle, Guzzi, Cattagni, Carpanedi, Ghigner, Reitle, Ori Chiomenti. Il paesaggio in cui si inseriscono è caratterizzato prevalentemente da prati sfalciati. Lungo la dorsale del Sasso Rosso, da Carpanedi alla Malga Sasso Rosso, invece, vi sono numerose aree a pascolo delimitate dalle superfici boscate. I margini orientali e meridionali dell’ambito in oggetto sono stati individuati sulla base di criteri geomorfologici ed altimetrici ed, in particolare, in corrispondenza dei ripidi pendii che dall’Altopiano conducono a valle.

**ATO 4 – Sistema delle contrade occidentali**

Questo ambito territoriale comprende il sistema delle contrade ad Ovest del capoluogo e a Sud della Strada provinciale n. 76 “Valgadena”, la quale rappresenta l’elemento d’unione e comunicazione con l’Altopiano. Si tratta di piccole località, talvolta costituite anche da due o tre abitazioni, di carattere agricolo. Queste sono Ribenach, Costalta, Valpiana, Gecchelini, Ecar, Tessar di Sotto, Cnotenar. Dal punto di vista paesaggistico sono caratterizzate da prati ed alcune

**RELAZIONE DI PROGETTO**

formazioni boschive. Come per l’Ambito n. 3 sono stati utilizzati criteri di natura geomorfologica per la definizione dei perimetri occidentali e meridionali dell’Ambito. Il passaggio da un andamento ondulato “dolce” ed accessibile, ai ripidi pendii della Val Frenzela, costituiscono il limite naturale dell’Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) in oggetto.

**ATO 5 – Sistema dei monti di Foza**

È, per dimensioni, l’Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) più esteso. Si sviluppa a Nord della Strada provinciale n. 76 “Valgadana” ed è costituito dai monti di Foza: Monte Fior, Monte Meletta di Foza, Monte Tonderecar, Monte Zomo. È un territorio privo di antropizzazione, ad eccezione dell’attività di malga, caratterizzato da un notevole dislivello altimetrico, il quale ne connota sensibilmente la struttura vegetativa e paesaggistica. Infatti, si passa dalla faggete agli abieteti, dalle peccete ai pascoli alpini, fino ad arrivare a alla nuda roccia. Pertanto, il margine meridionale dell’Ambito coincide, per quasi tutta la sua estensione, con il limite settentrionale della Strada provinciale n. 76 “Valgadana”.

**ATO 6 – Ambiti ad alta naturalità: i ripidi pendii dell’Altopiano**

È un ambito ad alta naturalità riconoscibile per l’acclività dei suoi pendii. Ricomprende la Val Frenzela, i versanti meridionali del Monte S. Francesco, la parte meridionale della Strada provinciale “Campesana”, i versanti meridionali del Monte Sasso Rosso e la parte meridionale della Valgadana. È un territorio ricoperto prevalentemente da peccete, per niente antropizzato, al cui interno spiccano la presenza del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) “Fiume Brenta dal confine trentino a Cismon del Grappa” e del geosito “Orrido della Val Frenzela”.

**1.2.11. Compatibilità ambientale degli interventi strategici previsti**

Questa valutazione è finalizzata all’individuazione e all’analisi degli interventi di carattere strategico, quelli cioè più rilevanti per conseguire gli obiettivi del piano e quindi dare corso alle azioni previste. Tali interventi, vengono confrontati con le singole componenti ambientali, in base alle informazioni / tematismi già organizzate sotto forma di quadro conoscitivo dell’ambiente locale.

Legenda della matrice:

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Effetti certamente positivi     | ↑↑ |
| Effetti potenzialmente positivi | ↑  |

**RELAZIONE DI PROGETTO**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Nessuna relazione                | o |
| Effetti di difficile valutazione | ? |
| Effetti potenzialmente negativi  | ↓ |

Matrice:

| INTERVENTI STRATEGICI \ COMPONENTI AMBIENTALI DEL QUADRO CONOSCITIVO  | Aria   | Clima | Acqua | Suolo e sottosuolo | Biodiversità | Paesaggio | Patrimonio culturale, architettonico e archeologico | Agenti fisici | Economia e società | Pianificazione e vincoli |
|---|--|-------|-------|--------------------|--------------|-----------|---|---------------|--------------------|--------------------------|
|   | Recupero ambientale delle aree degradate e soggette a dissesto idrogeologico | o     | o     | ↑                  | ↑↑           | o         | o   | o             | o                  | o                        |
| Valorizzazione dei percorsi storico-naturalistici   | o  | o     | o     | o                  | o            | ↑         | ↑   | o             | ↑                  | o                        |
| Mitigazione degli elementi di degrado e impattanti per il sistema ambientale  | o  | o     | o     | o                  | o            | ↑↑        | ↑   | o             | ↑                  | o                        |
| Incremento delle azioni di trasformazione, recupero e riuso delle aree dismesse e degli edifici non utilizzati, soprattutto per i residenti | o  | o     | o     | ↑                  | o            | ↑         | ↑↑  | o             | ↑                  | ↑                        |
| Individuazione e tutela degli edifici e complessi di valore storico   | o  | o     | o     | o                  | o            | ↑         | ↑↑  | o             | ↑                  | o                        |
| Azioni a garanzia e tutela dell'integrità e persistenza delle caratteristiche distintive degli insediamenti storico tradizionali            | o  | o     | o     | o                  | o            | ↑↑        | ↑↑  | o             | ↑                  | o                        |
| Manutenzione e valorizzazione delle strutture malghive  | o  | o     | o     | o                  | o            | ↑         | ↑   | o             | ↑                  | o                        |
| Individuazione degli ambiti per la creazione di una rete ecologica  | ↑  | o     | ↑     | ↑                  | ↑↑           | ↑↑        | o   | o             | ↑                  | ↑                        |

**RELAZIONE DI PROGETTO**

|  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |   |
|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|---|
| Interventi per il miglioramento della qualità e della funzionalità dei servizi di base         | o | o | o | o | o | o | o | o | ↑ | ↑↑ | o |
| Sviluppo delle "filiera" produttive, anche a scala intercomunale                               | o | o | o | o | o | o | o | o | o | ↑↑ | o |
| Applicazione dei principi perequativi  | o | o | o | o | o | ↑ | ↑ | o | ↑ | o  | o |
| Potenziamento dei collegamenti stradali con la pianura ed il resto dell'Altopiano              | ↓ | o | o | o | ↓ | o | o | ↓ | ↑ | ↑  | o |
| Progettazione di infrastrutture per lo sci alpino integrata al sistema fruitivo dell'Altopiano | o | o | ↓ | o | ↓ | ↓ | o | o | ↑ | o  | o |

## **2. Criteri di redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT)**

## **2.1. Perequazione urbanistica**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) determina l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, nonché degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Oltre a ciò, identifica l'equa partizione fra pubblico e privato, dei vantaggi economici derivanti dalla trasformazione della destinazione d'uso dei suoli edificabili.

La perequazione viene applicata a tutti gli interventi edilizi previsti nelle zone di sviluppo insediativo, ad eccezione di quelli destinati alla costruzione della prima casa oppure a quelli relativi a titolari di nuda proprietà.

In questi due casi di non applicazione della perequazione urbanistica, gli interventi sono subordinati alla stipula di un'apposita convenzione con il Comune, la quale, oltre a definire le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi stessi, dovrà prevedere la contestuale istituzione di un vincolo di dieci anni, da trascriversi nei registri immobiliari, per la non variazione della destinazione d'uso residenziale di prima casa e per la non alienazione e la non locazione a soggetti che risultino titolari di un'abitazione in proprietà.

La perequazione non viene applicata nemmeno agli interventi edificatori riguardanti i fabbricati artigianali, per alberghi e a destinazione d'uso commerciale.

Anche in questi casi, gli interventi sono subordinati alla stipula di apposita convenzione con il Comune, la quale, oltre a definire le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi stessi, dovrà prevedere la contestuale istituzione di un vincolo di dieci anni, da trascrivere nei registri immobiliari, per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione con cambio della destinazione d'uso.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) prevede l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, con finalità di pubblico interesse, per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e degli atti di programmazione negoziata.

A fini perequativi compensativi di pubblico interesse, potranno essere considerate anche aree distinte e non contigue a quelle oggetto dello specifico intervento, purché funzionalmente collegate ed idonee per l'incremento della dotazione dei servizi a scala territoriale comunale.

Qualora aree diverse da quelle dell'urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per la dotazione dei servizi, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi o lo siano solo parzialmente, il Piano degli Interventi (PI) può prevedere la loro monetizzazione o la compensazione con aree anche esterne all'ambito di riferimento.

Qualora il Piano degli Interventi (PI) accerti che alcuni interventi di trasformazione necessitino

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

solo parzialmente delle opere di urbanizzazione secondaria e delle dotazioni territoriali definite secondo gli standard di qualità urbana ed ambientale, può prevedere la compensazione per la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e delle dotazioni territoriali, sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la costruzione di altre opere, comunque finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.

Il Piano degli Interventi (PI), ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, può assicurare la riserva o la cessione delle aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). Può provvedere, altresì, a suddividere le quote dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) nelle forme della convenzionata, sovvenzionata ed agevolata.

Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ambientale definiti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano degli Interventi (PI) può determinare, per singoli ambiti edificabili, indici di fabbricabilità compresi tra un minimo ed un massimo.

La perequazione si attua applicando una formula che stabilisca:  $T = R_t - (C_a + C_c + S_t + O_n + S_g + I + Imp + Unp)$ , semplificabile, in presenza di interventi che non richiedano particolari volumetrie e tempi di realizzazione, in:  $T = R_{tc} - (C_a + C_c + S_t + O_n + A_s + Unp)$ , dove: T sta per tornaconto,  $R_{tc}$  sta per ricavi totali riferibili ai prezzi medi di compravendita della zona,  $C_a$  sta per costo dell'area con riferimento allo stato di fatto e di diritto,  $C_c$  sta per costo di costruzione delle opere previste comprendendo: materiali, manodopera, noli, trasporti, spese generali e utile d'impresa,  $S_t$  sta per spese tecniche per progettazione, direzione dei lavori, calcolo strutturale, ecc.,  $O_n$  sta per oneri concessori comprendenti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione,  $A_s$  sta per altre spese quali oneri finanziari e spese generali di gestione,  $Unp$  sta per utile normale del promotore riscontrabile sul mercato immobiliare per l'attività di organizzazione e per l'assunzione dei rischi relativi ad interventi immobiliari paragonabili a quello in esame.

Il tornaconto o utile finale o plusvalore complessivo verrà suddiviso fra il promotore dell'iniziativa immobiliare e il Comune, in un rapporto percentuale che configuri un valore fra Convenienza pubblica su Convenienza privata (RCPP) superiore all'unità.

L'esatto Rapporto Convenienza Pubblica / Privata sarà quantificato a seconda dell'intervento specifico e sarà modificabile qualora si possano configurare ulteriori elementi di pubblico interesse.

## **2.2. Compensazione urbanistica**

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio o in caso di sua iterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Il Piano degli Interventi (PI) determina la quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative. Per conseguire questo obiettivo, il Piano degli Interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi; prevedendo, a tal fine, l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati da un minimo ad un massimo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori concessi.

Il Piano degli Interventi (PI) determina le modalità del bilanciamento tra diritti compensativi ed edificatori, nonché, nell'ambito della Relazione programmatica ed annesso quadro economico, dimostra la sostenibilità economico-finanziaria (rapportata con il Bilancio pluriennale comunale, con il Programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, secondo gli standard di qualità urbana ed ambientale, come definiti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

### **2.3. Credito edilizio**

Per credito edilizio si intende l'attribuzione di una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo a seguito della realizzazione di interventi di demolizione di opere incongrue, di eliminazione di elementi di degrado o di realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale; ovvero a seguito di compensazioni urbanistiche.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.

I crediti edilizi rientrano nel dimensionamento complessivo del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Il Piano degli Interventi (PI) può individuare ulteriori immobili, oltre a quelli identificati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

a) opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole del Piano di Assetto del Territorio (PAT), nonché con le presenti Norme Tecniche;



**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

b) interventi di miglioramento della qualità urbana, ad esempio: interventi di arredo urbano, creazione di parchi e simili;

c) elementi di riordino urbanistico e ambientale, costituiti dalla demolizione di immobili destinati all'allevamento zootecnico, anche se dismessi; di annessi rustici dismessi; di insediamenti produttivi fuori zona dichiarati non compatibili;

d) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio; nei confronti di elementi che risultino in contrasto con le specifiche disposizioni afferenti a vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante e basse trasformabilità.

Anche in questo caso, le capacità edificatorie che potranno derivare, dovranno rientrare nel dimensionamento complessivo del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Il Piano degli Interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione, individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo, a tal fine, l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati.

Il Piano degli Interventi (PI) determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che - partendo dal volume edilizio rilevato in fatto, mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato, corredata da elaborati grafico/fotografici descrittivi e quotati - prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della localizzazione, della tipologia e della destinazione d'uso dell'immobile, eventualmente della microzona catastale di appartenenza, della vetustà, dello stato di conservazione, nonché dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile medesimo.

**2.4. Zone a prevalente destinazione agricola ed edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa. Zona agricola di ammortizzazione e transizione. Malghe**

Zone a prevalente destinazione agricola, poste al di fuori degli ambiti di tutela dei parchi o per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo, al fine di preservare il territorio aperto. L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal Piano degli Interventi (PI) nel rispetto delle direttive di seguito specificate.

Il Piano degli Interventi (PI) individua: gli ambiti delle aziende agricole; gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche storiche, paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria; gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi a servizio delle attività agricole; le destinazioni ammissibili per le costruzioni rurali esistenti

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, previa catalogazione puntuale ed indagine funzionale che ne verifichi la cessata attività, fermo restando quanto previsto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) per gli edifici con valore storico-ambientale; le modalità di applicazione della compensazione e/o del credito edilizio per la demolizione di immobili individuati come incompatibili e/o previsti in trasferimento.

Per gli edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo, possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati: dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o, qualora mancanti, venga provveduto alla loro realizzazione; sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastino con i caratteri ambientali dei luoghi.

Per gli interventi ricadenti in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive previste per le nuove edificazioni e per il recupero degli edifici esistenti. Nelle more dell'approvazione del Piano degli Interventi (PI), nelle zone a destinazione agricola sono ammessi: gli interventi previsti dal titolo V° della L. R. n. 11/2004; per gli edifici rurali non più funzionali alle esigenze del fondo, fermo restando quanto previsto per quelli con valore storico-ambientale, gli interventi nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del D. P. R. n. 380/2001, ad esclusione del cambio d'uso che sarà disciplinato dal Piano degli Interventi (PI), concedendo un ampliamento a condizione che sia mantenuta la tipologia architettonica tradizionale e che il Piano degli Interventi (PI) disciplini puntualmente mediante scheda ciascun intervento. L'ampliamento dovrà mantenere un equilibrio dimensionale riferito al fabbricato esistente con il limite massimo complessivo di 800 mc.; serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole assoggettate a rotazione; interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e b) del D. P. R. n. 380/2001, limitatamente agli elementi di degrado.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi rurali non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nel Piano degli Interventi (PI).

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate dalla L. R. n. 11/2004.

La Superficie Agricola Utilizzabile (SAU) è un dato progettuale territoriale del Piano di Assetto del Territorio (PAT) che trova una dimensione applicativa nel Piano degli Interventi (PI). Non è da considerarsi superficie agricola utilizzata l'insieme delle aree boschive, così come indicate nella Carta Forestale Regionale, versione del 2006.

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

Nel caso del Comune di Foza, gli usi agricoli del suolo sono largamente assorbiti dai prati e dai pascoli montani, così come lo sviluppo delle aree edificabili non può che avvenire nei ristretti spazi disponibili all'interno delle scarse zone pianeggianti o di fondovalle.

Per il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diverse da quella agricola nel Comune di Foza, ci si è avvalsi dell'Allegato A alla DGR del 25 novembre 2008, n. 3650:

Superficie Territoriale Comunale (STC): 35.186.130 mq.

Superficie Agricola Utilizzata (SAU): 10.131.202 mq.

$SAU / STC = 10.241.547 \text{ mq.} / 35.186.130 \text{ mq.} = 0,29 \rightarrow 29 \%$

Ciò fa sì che il Comune di Foza si collochi ben al di sopra dell'indice medio di trasformabilità che si è registrato negli ultimi 10 anni per i comuni appartenenti alla categoria montana, dove l'indice medio si è attestato sul 19,2 %.

Inoltre, Foza rientra nell'elenco dei Comuni di montagna con una superficie boscata di 23.454.500 mq..

Ne deriva che, come indicato nell'Allegato A alla DGR del 25 novembre 2008, n. 3650, la SAU massima potenzialmente trasformabile è pari a:

$(SAU \text{ esistente} + 3,8\% \text{ della superficie boscata comunale}) * 1,3 \%$

$SAU \text{ max trasformabile} = (10.131.202 \text{ mq.} + 891.271 \text{ mq.}) * 1,3 \% = 11.022.473 \text{ mq.} * 1,3\% = 14.329.214,9 \text{ mq.}$

$SAU \text{ max trasformabile} = 143.292 \text{ mq.}$

La L.R. n. 11/2004 dà la facoltà ai comuni di ridurre o incrementare del 10 % la quantità ottenuta dalle elaborazioni matematiche precedenti. Qualora il Comune di Foza ritenesse utile usufruire di questa facoltà, la SAU massima trasformabile per il prossimo decennio sarebbe pari a:

$SAU \text{ max trasformabile nel decennio} = 143.292 + 10\% = 143.292 + 14.329 = 157.584 \text{ mq.}$

Essendo, però, pari a mq. 135.659 il valore massimo delle aree di trasformazione previste dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), ci si attesta al di sotto delle potenzialità previste dalla normativa regionale.

Venendo alle Zone agricole di ammortizzazione e transizione, si tratta di aree contigue alle aree nucleo, che svolgono una funzione di protezione con una sorta di effetto filtro.

Data la vicinanza ai fenomeni antropici, queste zone agricole sono sottoposte a particolare tutela e, laddove necessario, ad interventi di mitigazione delle criticità in atto.

Per gli edifici che ricadono in questa zona ed esistenti alla data di adozione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 800 mc..

È ammessa, altresì, la trasformazione in residenza degli edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo, in osservanza della scheda che per ciascuno di essi redigerà il Piano degli

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

Interventi (PI).

Da ultimo, le malghe. Strutture che costituiscono una parte importante del demanio comunale e che sono utilizzate per le finalità funzionali all'alpeggio, alla produzione agricola ed a forme compatibili di ospitalità di tipo agriturismo.

Al contempo, costituiscono beni immobiliari pubblici bisognosi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, in taluni casi, di ampliamento dei volumi.

Trattandosi di proprietà comunali, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) ne prevede la conservazione e l'ampliamento, in modo da renderle adatte alle funzioni che le caratterizzano sotto il profilo ambientale, produttivo e ricettivo.

Il Piano degli Interventi (PI) disciplinerà, ad una scala di maggior dettaglio, gli interventi edilizi riguardanti le malghe, nel rispetto delle quantità edificatorie previste dalla Tavola del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

**2.5. Ambiti di urbanizzazione consolidata. Centri storici. Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo**

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio poste all'interno del limite fisico dell'edificato, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati.

Il P.I., nell'ambito delle zone di urbanizzazione consolidata individuate dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), definisce le aree in cui sono possibili interventi diretti di nuova costruzione; prevedendo, altresì, la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.

A tal fine, il dimensionamento delle capacità edificatorie complessive del Piano di Assetto del Territorio (PAT) comprende, nell'ambito del carico insediativo aggiuntivo e suddivisa per Ambito Territoriale Omogeneo (ATO), una frazione volumetrica di edificabilità destinata alle costruzioni nei lotti interclusi.

All'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli interventi edilizi, sono ammesse tipologie unifamiliari oppure plurifamiliari caratterizzate da un massimo di cinque unità abitative. Per ciò che concerne le altezze dei nuovi edifici dovranno adeguarsi a quelle dei fabbricati limitrofi. Nel caso in cui non sia possibile la soluzione comparativa limitrofa i nuovi edifici saranno caratterizzati da un'altezza massima commisurabile al piano terra, al piano primo ed ad un secondo piano mansardato. Si demanda al Piano degli Interventi (PI) la possibilità di prevedere un intervento interrato, potendo in tal modo configurare uno o più piani oltre i tre previsti soprattutto nei contesti fisici caratterizzati da

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

pendenze considerevoli del terreno.

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, il Piano degli Interventi (PI) determinerà le aree riservate agli interventi di costruzione, nonché la disciplina per gli ampliamenti degli edifici esistenti.

Fino all'entrata in vigore del Piano degli Interventi (PI), negli ambiti di urbanizzazione consolidata si applicano i parametri edificatori previsti, per le differenti Zone Territoriali Omogenee, dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG) comunale.

All'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata si trovano compresi anche i Centri storici individuati dagli Atlanti pubblicati dalla Regione Veneto, nonché quelli minori costituiti dalle contrade.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) individua i contesti dei Centri storici da assoggettare a tutela, valorizzazione e conservazione.

Individua, altresì, i manufatti significativi e gli spazi aperti, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti.

Sino all'approvazione del Piano degli Interventi (PI), sugli immobili ricadenti nei Centri storici sono ammessi gli interventi edilizi finalizzati alla loro conservazione e valorizzazione, così come determinati dall'apposita vigente Variante al Piano Regolatore Generale (PRG), che il Piano di Assetto del Territorio (PAT) acquisisce interamente.

Frequentemente all'interno degli ambiti dell'edificazione consolidata, si trovano gli edifici e i complessi di valore monumentale e testimoniale, con relativi pertinenze scoperte da tutelare e contesti figurativi.

Il Piano degli Interventi (PI) attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento e le destinazioni d'uso compatibili con la tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio.

Fino all'approvazione del Piano degli Interventi (PI) su edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi gli interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3 del D. P. R. n. 380/2001.

## **2.6. Trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile. Limiti fisici alla nuova edificazione di tipo residenziale**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

dell'esistente, le localizzazioni preferenziali dei fronti di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

Il Piano degli Interventi (PI) privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti.

I nuovi insediamenti devono rispondere, nell'ordine, ai seguenti criteri:

- a) aree non interessate da: vincoli di tutela, invariati / bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;
- b) aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI);
- c) altre aree all'interno del limite fisico alla nuova edificazione, come previsto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Il Piano degli Interventi (PI) incentiva l'edilizia ecosostenibile:

- a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invariati e le tutele previste dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e prevedendo, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
- b) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere;
- c) prevedendo l'utilizzo di tecnologie di risparmio energetico e di fonti di energia rinnovabili e favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioenergetica, l'utilizzo di materiali biocompatibili, il recupero delle acque, l'isolamento termico ed acustico e la certificazione energetica degli edifici;
- d) privilegiando insediamenti che, per le soluzioni proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera; prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari.

Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma che precede, il Piano degli Interventi (PI) prevede l'individuazione di obiettivi raggiungibili e misurabili, di standard oggettivi e predeterminati, di controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e di clausole per inadempimento che annullino i profitti indebitamente acquisiti, fatte salve le sanzioni di legge.

Il Piano degli Interventi (PI) subordina la concessione degli incentivi di cui al presente articolo, alla stipula di un accordo pubblico / privato che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standard di qualità, i controlli e le penalità per inadempimento. Il Piano degli Interventi (PI) dovrà, inoltre, applicare i seguenti criteri di progettazione e di valutazione nell'individuare gli spazi per il soddisfacimento di nuovi bisogni abitativi:

- ✦ individuazione di regole compositive per le nuove addizioni edilizie in sintonia con i caratteri urbanistici ed architettonici degli insediamenti esistenti (altezza degli edifici, tipi

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

edilizi, allineamenti, tipi di copertura, materiali costruttivi ed elementi decorativi), con particolare attenzione nei casi in cui si intervenga con completamenti edilizi e/o saturazione di lotti interclusi;

- ✦ nei casi di progetti di nuova edificazione in aree a contatto con il territorio rurale, dovrà essere opportunamente valutato l'inserimento eco sistemico e paesistico dell'intervento;
- ✦ attribuzione agli interventi di trasformazione urbana ed ai nuovi insediamenti di quote significative di aree destinate a verde, prevedendo la massima continuità delle stesse e individuando collegamenti con i parchi urbani, i giardini e gli spazi pubblici esistenti;
- ✦ localizzazione degli standard, in particolare delle aree verdi, nel caso di nuova edificazione, garantendo la realizzazione di zone di filtro con le aree limitrofe, specialmente se sottodotate;
- ✦ previsione dell'accorpamento delle aree a standard (verde e parcheggi) necessarie ad ogni singolo intervento (trasformazione urbanistica e nei progetti unitari), in spazi adeguatamente ampi e fruibili e progettati in modo da costituire spazi riconoscibili per forma e dimensione. La localizzazione di suddette aree dovrà essere individuata in modo da ottenere un ordinato disegno urbano.

Per ciò che riguarda i limiti fisici alla nuova edificazione, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) li individua con riferimento: alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi.

Graficamente, nella "Carta della Trasformabilità", il limite fisico alla nuova edificazione viene inteso corrispondente alla base dei triangoli rossi.

Il Piano degli Interventi (PI), all'interno dei limiti individuati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle funzioni residenziali e/o produttive e delle attività ad esse connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

Il Piano degli Interventi (PI), nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio, può prevedere contenute variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni urbanistiche che siano finalizzate a:

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

- riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
- preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili purché non in contrasto con il punto precedente);
- garantire una migliore organizzazione dell'insediamento.

Tali variazioni potranno essere valutate in sede di Piano degli Interventi (PI) nel rispetto della Superficie Agricola Utilizzata (SAU) massima trasformabile, dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della VAS.

All'interno degli ambiti di sviluppo insediativo, ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli interventi edilizi, sono ammesse tipologie unifamiliari oppure plurifamiliari caratterizzate da un massimo di cinque unità abitative. Per ciò che concerne le altezze dei nuovi edifici dovranno adeguarsi a quelle dei fabbricati limitrofi. Nel caso in cui non sia possibile la soluzione comparativa limitrofa, i nuovi edifici saranno caratterizzati da un'altezza massima commisurabile al piano terra, al piano primo ed ad un secondo piano mansardato. Si demanda al Piano degli Interventi (PI) la possibilità di prevedere interventi interrato, potendo in tal modo configurare uno o più piani oltre i tre previsti.

### **2.7. Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP).**

Per ciò che concerne i criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello unico per le attività produttive, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) assume quali criteri generali di riferimento quanto previsto dall'art. 4 della LR 55/2012 e dell'art. 8 del DPR 160/2010. Il Piano degli Interventi (PI) individua e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti; può individuare e disciplinare puntualmente attività ricadenti in zona propria nonché disciplinare quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento, anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e compensazioni di cui all'art. 43, nel rispetto obbligatorio delle direttive dei successivi artt. 47, 48 e recepimento delle circolari regionali in materia.

Non sono comunque ampliabili le attività ricadenti all'interno delle invarianti indicate nella Tavola n. 2 "Carta delle Invarianti" del Piano di Assetto del Territorio (PAT), come recepite nel Piano degli Interventi (PI).



**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

Il Piano degli Interventi (PI) può disciplinare gli interventi strettamente indispensabili per adeguare le attività legittimamente insediate ad obblighi derivanti da normative regionali, statali e comunitarie.

L'accesso agli ampliamenti consentiti dalla procedura dello sportello unico è ammissibile per ogni azienda nel rispetto dei criteri e delle modalità normativamente previsti.

**2.8. Infrastrutture della mobilità: sedi viarie principali e di progetto. Viabilità e parcheggi all'interno delle contrade. Percorsi storico-naturalistici, ciclo pedonali e per mountain bike**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) riserva particolare attenzione nei confronti delle sedi deputate alle differenti forme della mobilità. In primo luogo quella carrabile, risultando assente quella su ferro. Ma anche quelle destinate ad ospitare i ciclisti e i podisti, unitamente ai percorsi pedonali.

Al fine di agevolare e migliorare sia gli spostamenti interni, che quelle verso l'esterno, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) privilegia l'adeguamento e l'ammodernamento dei sedimi viari esistenti. In tal senso, gli elaborati cartografici del Piano di Assetto del Territorio (PAT) individuano gli assi prioritari sui quali intervenire.

Considerata la conformazione delle contrade presenti sul territorio comunale, all'interno delle quali è stata rilevata una generale indisponibilità di aree per la sosta, si ritiene necessario prevedere, laddove sia morfologicamente possibile, idonei spazi a parcheggio per i residenti.

Il Piano degli Interventi (PI) ha il compito di disciplinare l'intera rete della mobilità comunale, tenendo conto delle relazioni con le funzioni viarie esterne; predisponendo un'apposita analisi dei flussi di traffico e la redazione di un piano per la viabilità.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) individua graficamente le contrade dove saranno effettuati gli interventi di realizzazione di aree a parcheggio per i residenti. Tale individuazione è da intendersi solo a carattere localizzativo della contrada interessata dagli interventi del presente articolo.

Il Piano degli Interventi (PI) specifica nel dettaglio le aree di parcheggio limitrofe alle contrade come indicazione territoriale vincolante e detta norme per la realizzazione di opere in fregio alle strade comunali e provinciali sia ai fini della sicurezza che ai fini della tutela dall'inquinamento acustico e atmosferico prodotto da traffico.

Nell'attuazione degli interventi riguardanti la viabilità, qualora ricedenti all'interno dei Siti della Rete Natura 2000 dovrà essere prevista apposita Valutazione di Incidenza Ambientale, ai sensi dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE.

Il Piano degli Interventi (PI) può individuare ulteriori contrade per le quali necessitano aree a

parcheggio. Tali indicazioni non costituiscono variante al Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Per ciò che riguarda i percorsi storico-naturalistici, ciclopedonali e per mountain bike vale la pena di rammentare che trattasi delle sedi interessate dai percorsi podistici e dalle piste ciclabili. Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) definisce i relativi tracciati come indicazione per la pianificazione di livello inferiore.

Il Piano degli Interventi (PI) svilupperà, in dettaglio, la rete dei percorsi ciclabili e podistici, nonché le norme per gli insediamenti in fregio ad essi, dei servizi e degli elementi per la sicurezza di ciclisti e podisti.

Le opere previste dovranno risultare rispettose dei valori ambientali, nonché del disposto della Legge 7 marzo 2001, n. 78 "Tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale".

I tracciati indicati nelle tavole del Piano di Assetto del Territorio (PAT), determinano un vincolo di salvaguardia dall'edificazione, al di fuori delle zone urbane, per una fascia con profondità minima di ml. 10,00 per lato, pur se demandata, al Piano degli Interventi (PI), l'indicazione di dettaglio.

### **2.9. Ambiti per i servizi e le attrezzature per gli sport invernali. Sedimi per lo sviluppo di impianti di risalita e per eventuali stazioni di servizio e collegamento**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) prevede la messa a disposizione dei servizi caratterizzanti i sistemi estivo e invernale, per l'esercizio delle attività sportive e ricreative, nonché puntuali volumetrie, in modo da rendere l'offerta rispondente alle esigenze della domanda.

Questi volumi risultano indicati nella Tavola del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT). Il Piano degli Interventi (PI) disciplinerà puntualmente gli interventi previsti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), definendo la differenziazione delle destinazioni d'uso delle volumetrie attribuite, unitamente alla determinazione delle opportune strutture per le relazioni ed i servizi.

Inoltre, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) prevede la realizzazione di una pista di discesa per lo sci alpino. Al fine di incrementarne le opportunità di sviluppo e di gestione, la realizzazione dell'impianto dovrà avvenire secondo una visione comprensoriale, favorendo l'integrazione anche con gli impianti esistenti all'esterno del territorio comunale.

L'organicità di percorsi e servizi impone la realizzazione di luoghi di scambio e collegamento, oltre che di servizi qualificati per l'utenza. Il Piano degli Interventi (PI) approfondirà e disciplinerà gli interventi necessari alla realizzazione del sistema sciistico comunale, definendo, ad una scala di maggior dettaglio, piste e attrezzature. Le determinazioni del Piano degli Interventi (PI) potranno trovare riscontro nelle previsioni degli stessi piani regionali, ai quali fare riferimento per

contestualizzare gli interventi comunali in un quadro vasto e funzionalmente pertinente.

## **2.10. Rete ecologica locale. Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale**

La rete ecologica è data dall'insieme delle aree e delle fasce caratterizzate da vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, tra loro connesse, in modo da garantire la continuità degli habitat animali e vegetali sul territorio.

Essa è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire: sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e gangli primari e secondari. Risulta definita in aderenza a quanto determinato in sede di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Vicenza.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) riporta i corridoi ecologici regionali, quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, aventi struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

Il Piano degli Interventi (PI) predispone apposita disciplina, in conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), al fine di:

- potenziare la biodiversità vegetazionale e faunistica;
- individuare opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- realizzare neoecosistemi;
- individuare e rafforzare i corridoi ecologici fluviali;
- valorizzare elementi ecologicamente significativi.

Nelle more dell'approvazione del Piano degli Interventi (PI), gli elementi vegetali di connessione ed i nuclei della rete ecologica vanno conservati quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli ecosistemi.

Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica. Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, nei casi in cui sia stato specificatamente valutato che le proposte progettuali (opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale), generino effetti significativi negativi sulla stessa si dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti compensata o accresciuta.

L'attuazione delle trasformazioni previste dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) non deve interrompere o deteriorare le funzioni ecosistemiche della rete ecologica.

### **2.11. Verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano di Assetto del Territorio (PAT), in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

### **3. Il dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT)**

**3.1. Elaborato 4.2 "Verifica del dimensionamento". Procedura di elaborazione. Quadro generale e per Ambito Territoriale Omogeneo (ATO). Stima dell'edificabilità nei lotti interclusi delle aree di urbanizzazione consolidata e delle aree di urbanizzazione consolidata di valenza storica-contrade.**

Il dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Foza, è stato sviluppato in modo indipendente e non continuativo rispetto ai dimensionamenti predisposti sia nella prima redazione del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente che nelle seguenti Varianti. La digitalizzazione del Piano Regolatore Generale (PRG) secondo gli indirizzi applicativi della L.R. n. 11/2004 e la disponibilità di software GIS, pongono le basi per una nuova verifica del dimensionamento. La metodologia utilizzata si pone due obiettivi distinti, da una parte il calcolo dei lotti interclusi, ovvero della volumetria residua non ancora utilizzata rispetto alle previsioni del Piano Regolatore Generale (PRG), dall'altro la quantificazione dei volumi aggiuntivi previsti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Per la verifica dei lotti interclusi si è proceduto nel modo seguente:

- individuazione, per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) del Piano di Assetto del Territorio (PAT), della superficie totale (in mq.) delle Zone Territoriali Omogenee (ZTO) di tipo A, B1, B2, B3, C1, C2 e C3.
- Applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria massima previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) a ciascuna zona omogenea, al fine di verificare la cubatura massima ammissibile: 428.699 mc..
- Stima della volumetria esistente attraverso l'interrogazione della Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN), dalla quale sono stati estratti, per ogni ATO e per ZTO, gli edifici ad uso civili esistenti, dei quali è stata calcolata la superficie coperta. Quest'ultima è stata ridotta del 33 % a mitigazione degli errori di digitalizzazione e di codifica degli edifici. La superficie coperta è stata poi moltiplicata per l'altezza media, in funzione delle tipologie insediative rilevate, ottenendo così il volume complessivo esistente: 298.573 mc..
- Differenza tra la cubatura massima realizzabile e la stima dell'esistente. Si ottiene una stima della volumetria potenziale non ancora utilizzata e prevista dal Piano Regolatore Generale (PRG): 130.125 mc.. La distribuzione di tale cubatura all'interno dei singoli Ambiti Territoriali Omogeneo (ATO) è riportata nella tav. n. 4.3 "Verifica del dimensionamento".

La tavola 4.3 "Verifica del dimensionamento" riporta le cubature complessive per lo sviluppo insediativo, residenziale, commerciale, produttivo e turistico. Per quanto riguarda

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

l'individuazione dello standard per abitante teorico, la Legge urbanistica regionale n. 11 del 2004, art.31 comma 8, prevede che il Piano di Assetto del Territorio (PAT) può rideterminare il parametro di 150 mc. per abitante in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti. In considerazione del fatto che una parte del tessuto insediativo è ritenuta essere inutilizzata, si è deciso di ridurre del 10 % il volume residenziale esistente (268.715 mc.) e, successivamente, di dividere tale valore per il numero di abitanti (746), così da ottenere uno standard medio di 360 mc./ab.. Ne consegue il calcolo delle dotazioni minime per aree per servizi.

RELAZIONE DI PROGETTO

**A.T.O. 1**

**Foza capoluogo**

| Carico insediativo aggiuntivo<br>(mc. o mq.) |            | Standard urbanistici<br>(mq./abitante) |
|--|------------|--|
| <b>Residenziale</b>                          | mc 110.500 | 30 mq./Ab.                             |
| <b>Commerciale</b>                           | mq (*)     | 1 mq./mq. SIp                          |
| <b>Turistico</b>                             | mc (*)     | 15 mq./100 mc.                         |
| <b>Produttivo</b>                            | mq 0       | 10 %                                   |

|               | mc. 360/ab.                       | Volumi acrio/Abbonze teorico |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Totale</b> | Abitanti teorici equivalenti (n.) | Aree per servizi (mq.)       |
|               | 307                               | 9.210                        |

*NOTE*

*Carico insediativo aggiuntivo residenziale:*

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| <i>Nuova espansione</i> | <i>mc. 46.151</i>  |
| <i>Lotti interclusi</i> | <i>mc. 64.349</i>  |
| <i>Totale</i>           | <i>mc. 110.500</i> |

**A.T.O. 2**

**Sistema delle contrade della Valcapra e della Valvecchia**

| Carico insediativo aggiuntivo<br>(mc. o mq.) |           | Standard urbanistici<br>(mq./abitante) |
|--|-----------|--|
| <b>Residenziale</b>                          | mc 31.162 | 30 mq./Ab.                             |
| <b>Commerciale</b>                           | mq (*)    | 1 mq./mq. SIp                          |
| <b>Turistico</b>                             | mc (*)    | 15 mq./100 mc.                         |
| <b>Produttivo</b>                            | mq 0      | 10 %                                   |

|               | mc. 360/ab.                       | Volumi acrio/Abbonze teorico |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Totale</b> | Abitanti teorici equivalenti (n.) | Aree per servizi (mq.)       |
|               | 87                                | 2.610                        |

*NOTE*

*Carico insediativo aggiuntivo residenziale:*

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| <i>Nuova espansione</i> | <i>mc. 5.248</i>  |
| <i>Lotti interclusi</i> | <i>mc. 25.914</i> |
| <i>Totale</i>           | <i>mc. 31.162</i> |

**A.T.O. 3**

**Sistema delle contrade orientali**

| Carico insediativo aggiuntivo<br>(mc. o mq.) |           | Standard urbanistici<br>(mq./abitante) |
|--|-----------|--|
| <b>Residenziale</b>                          | mc 41.403 | 30 mq./Ab.                             |
| <b>Commerciale</b>                           | mq (*)    | 1 mq./mq. SIp                          |
| <b>Ricettivo</b>                             | mq (*)    | 1 mq./mq. SIp                          |
| <b>Produttivo</b>                            | mq 0      | 10 %                                   |

|               | mc. 360/ab.                       | Volumi acrio/Abbonze teorico |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Totale</b> | Abitanti teorici equivalenti (n.) | Aree per servizi (mq.)       |
|               | 115                               | 3.450                        |

*NOTE*

*Carico insediativo aggiuntivo residenziale:*

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| <i>Nuova espansione</i> | <i>mc. 15.932</i> |
| <i>Lotti interclusi</i> | <i>mc. 25.471</i> |
| <i>Totale</i>           | <i>mc. 41.403</i> |



RELAZIONE DI PROGETTO

**A.T.O. 4**

| <b>Sistema delle contrade occidentali</b>          |                                   |                    |  |  |  |
|--|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| <b>Carico insediativo aggiuntivo (mc. o mq.)</b>   |                                   |                    | <b>Standard urbanistici (mq./abitante)</b> |  |  |
| <b>Residenziale</b>                                | mc                                | 56.254             | 30 mq./Ab.                                 |  |  |
| <b>Commerciale</b>                                 | mq                                | (*)                | 1 mq./mq. Slp                              |  |  |
| <b>Turistico</b>                                   | mc                                | (*)                | 15 mq./100 mc.                             |  |  |
| <b>Produttivo</b>                                  | mq                                | 0                  | 10 %                                       |  |  |
|  |                                   | <b>mc. 360/ab.</b> | <b>Volume acrio/Abbonce teorico</b>        |  |  |
| <b>Totale</b>                                      | Abitanti teorici equivalenti (n.) |                    | Aree per servizi (mq.)                     |  |  |
|  | 156                               |                    | 4.680                                      |  |  |
| <i>NOTE</i>  |                                   |                    |  |  |  |
| <i>Carico insediativo aggiuntivo residenziale:</i> |                                   |                    |  |  |  |
| <i>Nuova espansione mc. 27.630</i>                 |                                   |                    |  |  |  |
| <i>Lotti interclusi mc. 28.624</i>                 |                                   |                    |  |  |  |
| <i>Totale mc. 56.254</i>                           |                                   |                    |  |  |  |

**A.T.O. 5**

| <b>Sistema dei monti di Foza</b>                 |                                   |                    |  |  |  |
|--|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| <b>Carico insediativo aggiuntivo (mc. o mq.)</b> |                                   |                    | <b>Standard urbanistici (mq./abitante)</b> |  |  |
| <b>Residenziale</b>                              | mc                                | 0                  | 30 mq./Ab.                                 |  |  |
| <b>Commerciale</b>                               | mq                                | (*)                | 1 mq./mq. Slp                              |  |  |
| <b>Turistico</b>                                 | mc                                | (*)                | 15 mq./100 mc.                             |  |  |
| <b>Produttivo</b>                                | mq                                | 0                  | 10 %                                       |  |  |
|  |                                   | <b>mc. 360/ab.</b> | <b>Volume acrio/Abbonce teorico</b>        |  |  |
| <b>Totale</b>                                    | Abitanti teorici equivalenti (n.) |                    | Aree per servizi (mq.)                     |  |  |
|  | 0                                 |                    | 0  |  |  |

**A.T.O. 6**

| <b>Ambiti ad alta naturalità: i ripidi pendii dell'Altopiano</b> |    |     |  |  |  |
|--|----|-----|--|--|--|
| <b>Carico insediativo aggiuntivo (mc. o mq.)</b>                 |    |     | <b>Standard urbanistici (mq./abitante)</b> |  |  |
| <b>Residenziale</b>  | mc | 0   | 30 mq./Ab.                                 |  |  |
| <b>Commerciale</b>   | mq | (*) | 1 mq./mq. Slp                              |  |  |
| <b>Ricettivo</b>   | mq | (*) | 1 mq./mq. Slp                              |  |  |
| <b>Produttivo</b>  | mq | 0   | 10 %                                       |  |  |

|               |                                   |                    |                                     |  |  |
|---------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--|--|
|               |                                   | <b>mc. 360/ab.</b> | <b>Volume acrio/Abbonce teorico</b> |  |  |
| <b>Totale</b> | Abitanti teorici equivalenti (n.) |                    | Aree per servizi (mq.)              |  |  |
|               | 0                                 |                    | 0                                   |  |  |

RELAZIONE DI PROGETTO

**A.T.O. Totali**

**Intero territorio comunale**

| Carico insediativo aggiuntivo<br>( mc. o mq. ) |                                     | Standard urbanistici<br>( mq. / abitanti ) |
|--|-------------------------------------|--|
| <b>Residenziale</b>                            | mc. 239.319                         | 30 mq./ab.                                 |
| <b>Commerciale</b>                             | mq. (*)                             | 1 mq./mq. SIp                              |
| <b>Turistico</b>                               | mc. 0                               | 15 mq./100 mc.                             |
| <b>Produttivo</b>                              | mq. 0                               | 10 %                                       |
| <b>mc. 360/ab.</b>                             |                                     | <b>Volumetrico/Abitante teorico</b>        |
| <b>Totale</b>                                  | Abitanti teorici equivalenti ( n. ) | Aree per servizi ( mq. )                   |
|  | 665                                 | 19.950                                     |

*NOTE*

*Carico insediativo aggiuntivo residenziale:*

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| <i>Nuova espansione</i> | <i>mc. 99.961</i>  |
| <i>Lotti interclusi</i> | <i>mc. 144.358</i> |
| <i>Totale</i>           | <i>mc. 239.319</i> |

(\*) Superfici e volumetrie incluse nel "Carico insediativo aggiuntivo residenziale", non realizzabili come insediamenti a sè stanti.

### **3.2. Servizi ed attrezzature di interesse comune**

Rappresentano le zone del territorio comunale da destinare ad attrezzature e servizi pubblici. In taluni casi, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) ne registra la sussistenza territoriale; in altri, le individua *ex novo* per dotare la Comunità dei servizi e delle attrezzature di cui necessita, oltre che per soddisfare il dettato della L. R. n. 11/2004 in termini di standard urbanistici.

Il Piano degli Interventi (PI) recepisce le determinazioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT), le precisa ad una scala di maggior dettaglio e definisce le modalità per la realizzazione delle previsioni.

Il Piano degli Interventi (PI) attua le determinazioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT) anche utilizzando gli strumenti della compensazione e del credito edilizio. In particolare, determina i benefici da riconoscere ai titolari delle proprietà interessate, in modo da pervenire all'acquisizione delle stesse, quantificando le opportune forme della compensazione perequativa.

### **3.3. Dimensionamento insediativo e dei servizi**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) determina, per gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento; i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, perseguendo l'obiettivo dell'integrazione delle funzioni compatibili.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Il Piano degli Interventi (PI) provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, nonché, nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, individua le operazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standard di qualità previsti dalle direttive regionali.

Le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica ed edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati e, infine, la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

Il Piano degli Interventi (PI), per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare attrezzature e servizi alla popolazione, adotta il criterio generale che queste potranno essere identificate:

- a) con aree di proprietà pubblica;
- b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici e/o ONLUS;
- d) con altre aree che, pur conservando un regime privato della proprietà dei suoli, rivestano uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.) o anche per effetto di convenzioni con il Comune.

Il Piano degli Interventi (PI), ai fini dell'attuazione delle direttive che precedono, oltre al dimensionamento quantitativo, provvede anche a definire una valutazione degli standard qualitativi dei servizi.

Questi ultimi dovranno essere determinati in funzione delle reali, concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di: accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica ed economicità di gestione.