



Comune di Fosso'

Provincia di Venezia

I° PI | adottato con D.C.C. N° 74 del 30.12.2008 | approvato con D.C.C. N°19 del 08.04.2009
I° variante | adottata con D.C.C. N° 55 del 14.08.2009 | approvata con D.C.C. N°97 del 22.12.2009
II° variante | adottata con D.C.C. N° 5 del 26.02.2010 | approvata con D.C.C. N°33 del 21.05.2010
III° variante | adottata con D.C.C. N° 44 del 29/12/2011 | approvata con D.C.C. N° 4 del 15/3/2012
IV° variante | adottata con D.C.C. N° 56 del 08.08.2012 | approvata con D.C.C. N° 65 del 24.10.2012

PIANO DEGLI INTERVENTI – COMUNE DI FOSSO' | QUARTA VARIANTE

RELAZIONE TECNICA - NORME TECNICHE stato vigente e variante

Comune di Fossò
Sindaco – Federica Boscaro
Assessore all'Urbanistica – Federica Boscaro

Responsabile al procedimento – arch. Rosita Sbicego

PROGETTISTA: arch. Sbicego Rosita
Area Servizi Edilizia Privata ed Urbanistica

ottobre 2012

RELAZIONE TECNICA

- 1. PREMESSA**
- 2. ELABORATI CHE COMPONGONO LA VARIANTE**
- 3. I CONTENUTI DELLA 4^a VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**
- 4. NORME TECNICHE - ESTRATTO - STATO VIGENTE E VARIANTE**
- 5. IL DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI**
 - Il dimensionamento residenziale
 - Il dimensionamento dei servizi

1. PREMESSA

La presente relazione raccoglie i contenuti ed i riferimenti per la verifica della quarta variante al Piano degli Interventi, in seguito solo variante, con evidenziati gli obiettivi prefissi ed avuto riguardo anche ai parametri dimensionali ed ai limiti posti dal PATI e dal previgente Piano degli Interventi.

Il comune di Fossò è dotato della seguente strumentazione urbanistica:

- PATI approvato a seguito di Conferenza di Servizi con la Regione Veneto del 7/2/2008, ratificata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 822 del 8/4/2008;
- Piano degli Interventi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 8/4/2009;
- 1^a variante al Piano degli Interventi (solo normativa) approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 22/12/2009;
- 2^a variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 21/5/2010;
- 3^a variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 15/3/2012.

La variante prevede di ridurre in termini quantitativi l'impatto delle nuove edificazioni sul territorio comunale e comunque in coerenza con la pianificazione sovraordinata. Tali riduzioni, ancorché non rilevanti in termini assoluti, recepiscono richieste presentate da parte di privati volte ad ottenere l'elisione nel Piano degli Interventi dell'edificabilità concessa per alcuni lotti puntuali (ambiti di variante nn. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7)

La variante verterà altresì sulla revisione delle prescrizioni urbanistiche inerenti il comparto A) dell'AT R16 (ambito di variante n. 1 - solo normativa) anch'essa finalizzata alla riduzione volumetrica prevista per il comparto oltreché alla revisione dell'obiettivo di progetto della destinazione di una quota parte della superficie territoriale a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare. Tale scelta è determinata dalla natura stessa del vincolo apposto, in quanto genericamente indicato dalle norme di zona vigenti e non corrispondente a conformi istanze, economicamente e giuridicamente sostenibili, per la costruzione di edilizia economica e popolare.

La suddetta revisione si accompagnerà alla riduzione della densità edilizia per l'ambito di cui trattasi, con mantenimento degli standard attualmente prescritti. Anche questo ambito è classificato dal PATI come "*edificazione diffusa*" e la relativa edificabilità permane nel Piano degli Interventi in quanto già prevista dal previgente Piano Regolatore Generale. La richiesta dei privati si è concretizzata in una proposta di accordo volto all'adozione di una variante urbanistica avente i contenuti suesposti, a fronte della quale i proprietari interessati rinunciano a dare corso ad ulteriori contenziosi nei confronti del comune, dopo la sentenza del TAR Veneto loro contraria. L'introduzione di detta modifica consentirà di attivare le necessarie sinergie affinché nel comparto urbano interessato si dia corso alla pianificazione attuativa ivi prevista. D'altra parte trattasi di un comparto la cui urbanizzazione si legge come la più naturale espansione del centro urbano di Fossò, in un'area a ciò dedicata da decenni di pianificazione progressiva.

La variante non incide sulle scelte strutturali e azioni strategiche precedentemente individuate nel PATI (piano redatto sulla base di previsioni decennali, ma con validità a tempo indeterminato), indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni, rimanendo in linea con l'impostazione del primo PI e rimanendo altresì confermato il quadro dei vincoli, delle prescrizioni e direttive fornite dal PATI e non compromettendo le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PATI stesso.

La riduzione delle volumetrie insediabili, seppure limitata, incide positivamente sulla criticità connessa al rischio idraulico nel territorio. Quindi rimane confermato quanto stabilito dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica redatta per il 1° Piano degli Interventi, come modificata dalle successive varianti n. 1, 2 e 3, che tengono già conto sia della normativa regionale in materia che di quanto disposto dal Piano delle Acque comunale, in modo che gli interventi di trasformazione urbanistica del territorio si accompagnino ad adeguati interventi di natura idraulica.

Il documento preliminare alla presente variante, recante i contenuti e la finalità della variante stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 11/2004 è stato presentato dal Sindaco al Consiglio Comunale nella seduta del 17/04/2012, in data 24/5/2012 si è assolto alla fase della consultazione, partecipazione e concertazione con gli Enti ed Associazioni operanti sul territorio a seguito della quale non sono emersi rilievi o contributi aggiuntivi rispetto a quanto già proposto.

2. ELABORATI CHE COMPONGONO LA VARIANTE

La variante si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica - Norme Tecniche - testo vigente e testo variante (estratto);
- Dimensionamento;
- Valutazione di compatibilità idraulica - asseverazione;
- Elaborato 01.a - sc. 1:5000 - Disciplina del suolo - intero territorio comunale - stato vigente ed individuazione variante;
- Elaborato 01.b - sc. 1:5000 - Disciplina del suolo - intero territorio comunale - stato di variante;
- Elaborato 02.2 - zone significative capoluogo - sc. 1:2000 - stato di variante;
- Elaborato 02.3 - zone significative - Sandon - sc. 1:2000 - stato di variante;
- V.INC.A. - dichiarazione di non necessità.

3. I CONTENUTI DELLA 4ª VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Di seguito si espongono in dettaglio le modifiche delle previsioni urbanistiche per ogni ambito, con specificazione dell'ATO (Ambito Territoriale Omogeneo) in cui ricadono, ai fini della successiva verifica del dimensionamento:

Ambito di variante n. 1 - ricadente nell'ATO 1 - Fossò centro urbano - solo modifica normativa

Viene modificato l'art. 45.14 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente con previsione di stralcio dell'obiettivo c) (inerente la destinazione a PEEP del 10% della superficie territoriale del comparto) e con revisione dell'obiettivo b), e come risultante dall'art. 45.14 delle Norme Tecniche Operative variato. Viene in maniera corrispondente ridotto di 2074 mc il volume urbanistico assegnato al comparto, con conseguente riduzione del numero di abitanti teorici insediabili ma confermando i quantitativi minimi di standard vigenti da reperire in fase attuativa.

Ambito di variante n. 2 - ricadente nell'ATO 1 - Fossò centro urbano

Viene previsto lo stralcio di un lotto edificabile di tipo A (volumetria massima edificabile di 450 mc) ubicato in via Pava e ripristinato il Tessuto Residenziale Diffuso - T6, in coerenza con le previsioni del PATI che individua detto ambito come *edificazione diffusa*.

Ambito di variante n. 3 - ricadente nell'ATO 1 - Fossò centro urbano

Viene previsto lo stralcio di una edificazione residua dal PRG di 600 mc ubicata in via Bosello nel tessuto T3/105, confermando la destinazione di zona in essere di Tessuto Consolidato Recente - T3, in coerenza con le previsioni del PATI che individua l'area come *Urbanizzazione Consolidata*.

Ambito di variante n. 4 - ricadente nell'ATO 6 - Fossò ambito rurale

Viene previsto lo stralcio di un lotto edificabile di tipo A (volumetria massima edificabile di 450 mc) ubicato in via Bosello e ripristinato il Tessuto Residenziale Diffuso - T6, in coerenza con le previsioni del PATI che individua detto ambito al limite della *edificazione diffusa*.

Ambito di variante n. 5 - ricadente nell'ATO 6 - Fossò ambito rurale

Viene previsto lo stralcio di un lotto edificabile di tipo A (volumetria massima edificabile di 450 mc) ubicato in via Bosello e ripristinato il Tessuto Residenziale Diffuso - T6, in coerenza con le previsioni del PATI che individua detto ambito come *Edificazione diffusa*.

Ambito di variante n. 6 - ricadente nell'ATO 6 - Fossò ambito rurale

Viene previsto lo stralcio di un lotto edificabile di tipo A (volumetria massima edificabile di 450 mc) ubicato in fregio a via Padova e mantenuta la destinazione a Tessuto Residenziale Diffuso - T6, in continuità con le aree adiacenti non oggetto di varianti.

Ambito di variante n. 7 - ricadente nell'ATO 4 - Sandon centro urbano

Viene previsto lo stralcio di un lotto edificabile di tipo A (volumetria massima edificabile di 450 mc) ubicato in via Cornio e ripristinata la destinazione a Tessuto a prevalente destinazione agricola A2, in coerenza con le previsioni del PATI che individua detto ambito come *Zona a prevalente destinazione agricola*.

4 - NORME TECNICHE - ESTRATTO - STATO VIGENTE E VARIANTE

~~Testo stralciato~~

Testo aggiunto

(omissis)

co.45.14 – aree di trasformazione (AT_R16)

AT R16 comparto A)

1. superficie territoriale (St) – 26.444 m²
2. volume urbanistico (Vu) – ~~20.730 m³ (volume confermato PRG)~~ 18.665 m³
3. abitanti teorici (ab) – ~~438~~ 124
4. numero di piani (Np) – n. 2
5. standard minimi richiesti:
 - parcheggio: 828 m²
 - verde: 690 m²
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
 - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
 - strumento urbanistico attuativo
 - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto
 - a) realizzazione di una lottizzazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare o schiera con destinazione residenziale e relativi standard a verde e parcheggio. Il nuovo complesso residenziale deve seguire un disegno urbanistico organico in relazione agli standard. Deve essere prevista una viabilità carraia e ciclo pedonale di quartiere, l'accesso deve essere realizzato dal lato nord del comparto in via Pereri;
 - b) il progetto deve avere un disegno morfologico e tipologico organico in rapporto ai comparti funzionali presenti;
 - ~~c) il 10% della superficie territoriale sarà destinato a PEEP secondo le modalità definite dalla DCC n. 80 del 21.12.2005.~~
10. note
 - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 30% della superficie territoriale.

AT R16 comparto B)

1. superficie territoriale (St) – 9.200 m²
2. volume urbanistico (Vu) – 4.312 m³ (volume confermato PRG) + volume esistente
3. abitanti teorici (ab) – 29
4. numero di piani (Np) – n. 2
5. standard minimi richiesti:
 - parcheggio: 174 m²
 - verde: 145 m²
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
 - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
 - strumento urbanistico attuativo
 - piano di lottizzazione
9. obiettivi di progetto
 - a) realizzazione di una lottizzazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare o schiera con destinazione residenziale e relativi standard a verde e parcheggio. Il nuovo complesso

residenziale deve seguire un disegno urbanistico organico in relazione agli standard. Deve essere prevista una viabilità carraia e ciclo pedonale di quartiere; l'accesso deve essere realizzato dal lato nord del comparto in via Pereri, attraverso la cessione e realizzazione della viabilità ad uso pubblico corrispondente all'attuale vicolo Lazio, opportunamente dimensionata e dotata di servizi tecnologici necessari.

- b) il progetto deve avere un disegno morfologico e tipologico organico in rapporto ai comparti funzionali presenti.

10. note

- a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 30% della superficie territoriale.

(omissis)

5 - IL DIMENSIONAMENTI DEGLI INSEDIAMENTI E DEI SERVIZI

5.1 - Il dimensionamento residenziale

Il dimensionamento del PATI è calcolato per soddisfare le esigenze abitative/produktive di un decennio a decorrere dalla data di approvazione del PATI medesimo (aprile 2008).

La variante comporta una diminuzione della volumetria assegnata all'intero territorio comunale pari a mc 4.324, di cui:

mc 3.124 nell'ATO 1
 mc 450 nell'ATO 4
 mc 1.350 nell'ATO 6

Le dotazioni volumetriche di ciascuno ATO risultano rientrare nei limiti assegnati dal PATI per l'ATO 1 (mc 130.860 previsti < mc 158.750 assegnati dal PATI) mentre per gli altri ATO interessati i parametri sono in riduzione. Sono rispettati i limiti volumetrici complessivi del PATI (mc 233.058 previsti < mc 237.750 assegnati dal PATI).

La variante non comporta modifiche alla SAU rispetto a quanto già previsto dal Piano degli Interventi vigente.

RIEPILOGO COMPLESSIVO

ATO				TOTALE
1	4	6	8	
FOSSÒ	SANDON	FOSSÒ	FOSSÒ	
CENTRO URBANO	CENTRO URBANO	AMBITO RURALE	AMBITO PRODUTTIVO	

PATI / dimensionamento residenziale (comprensivo di mix funzionale)

158.750 m ³	42.000 m ³	35.000 m ³	2.000 m ³	237.750 m ³
------------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------	------------------------

I progetti sulle aree di trasformazione della città

APP	Q.TÀ	0		1		0		0		1	
	VOL.	0	m ³	5.400	m ³	0	m ³	0	m ³	5.400	m ³
AR	Q.TÀ	5		6		0		1		12	
	VOL.	6.409	m ³	3.900	m ³	0	m ³	0	m ³	10.309	m ³
AT_P	Q.TÀ	1		0		0		4		5	
	VOL.	0	m ³	0	m ³	0	m ³	4.000	m ³	4.000	m ³
AT_R	Q.TÀ	58		13		0		1		71	
	VOL.	102.051	m ³	27.702	m ³	0	m ³	600	m ³	130.353	m ³
TOTALE PARZIALE		108.460	m ³	37.002	m ³	0	m ³	4.600	m ³	150.062	m ³

I progetti sulle aree di trasformazione del territorio

IUP	Q.TÀ	3		1		6		0		10	
	VOL.	5.600	m ³	0	m ³	16.346	m ³	0	m ³	21.946	M ³
LOTTE A	Q.TÀ	19		9		50		1		84	
	VOL.	8.550	m ³	4.050	m ³	22.500	m ³	450	m ³	35.100	M ³
LOTTE B	Q.TÀ	11		3		20		0		34	
	VOL.	8.250	m ³	2.250	m ³	15.000	m ³	0	m ³	25.500	M ³
TOTALE PARZIALE		22.400	m ³	6.300	m ³	53.846	m ³	450	m ³	82.996	M ³

TOTALE COMPLESSIVO	130.860	m³	43.302	m³	53.846	m³	5.050	m³	233.058	m³
---------------------------	----------------	----------------------	---------------	----------------------	---------------	----------------------	--------------	----------------------	----------------	----------------------

5.2 - Il dimensionamento dei servizi

Nella variante al PI in trattazione sono confermate le aree per servizi non attuate e già previste dal PI vigente.

La dotazione di aree a standard complessiva nel territorio, quale risultante dalla situazione vigente, ammonta a mq 402.468,98. Detta dotazione non viene modificata, ma risulta più che sufficiente a garantire il rispetto della dotazione minima per attrezzature e servizi stabilita dall'art. 31 della L.R 11/2004 pari, per la residenza, a mq 30 per abitante teorico e confermando lo standard volumetrico per abitante teorico in 150 mc/ab, atteso che con la variante in esame viene ridotta la volumetria e quindi il numero degli abitanti teorici massimi insediabili rispetto ai quali verificare la dotazione di servizi (7.710,96 abitanti teorici).

Complessivamente le aree per servizi previste dal PI vigente e confermate dalla presente variante risultano così suddivisi:

ATO	Servizi mq
1	229.350,43
4	39.318,89

6	63.383,63
8	70.416,03
Totale	402.468,98

Servizio	Servizi mq	Mq/ab vigente	Mq/ab a seguito della variante
F1	36.898,59	4,73	4,79
F2	62.463,10	8,00	8,10
F3	224.857,58	28,80	29,16
F4	78.249,71	10,02	10,15
Totale	402.468,98	51,55	52,19

Tale dotazione costituisce uno standard conforme e sufficiente, qualora si consideri lo standard minimo previsto dalla legge urbanistica regionale pari a 30 mq/Ab, per una popolazione di 13.415,63 abitanti (mq 402.468,98/30 mq/ab). La dotazione di standard per abitante risulta a seguito della variante pari a 52,19 mq/ab considerando gli abitanti teorici insediabili previsti pari a 7712.

La dotazione di standard a seguito dell'adozione della presente variante risulta sicuramente ancora ampiamente al di sopra dei limiti di legge.

Servizio	Servizi mq	Mq/ab variante	Mq/ab dotazione minima
F1	36.898,59	4,73	4,5
F2	62.463,10	8,00	4,5
F3	224.857,58	28,80	15
F4	78.249,71	10,02	6
Totale	402.468,98	51,55	30

Il Progettista
 Ufficio Tecnico Comunale
arch. Rosita Sbicego

Fossò, luglio 2012