

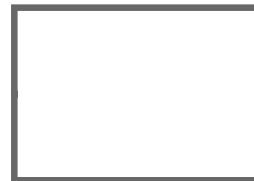
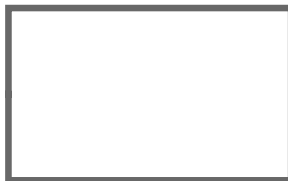


**COMUNE DI FOSSO'**  
Provincia di Venezia

**P.I.**

VARIANTE PARZIALE  
E DI ASSESTAMENTO

Elaborato



## RELAZIONE PROGRAMMATICA

aggiornate a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni



### PROGETTAZIONE VARIANTE P.I.

UFFICIO DI PIANO - COMUNE DI FOSSÒ

Rosita Sbicego  
Tommaso Doni  
Anna Quaglia

TOMBOLAN & ASSOCIATI

Piergiorgio Tombolan  
Raffaele Di Paolo

SUPPORTO GIURIDICO LEGALE

Bruno Barel

VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Federico Valerio

COORDINAMENTO INFORMATICO - QUADRO CONOSCITIVO

Andrea Merlo - Fabio Casonato

ANALISI AGRONOMICHE

Luciano Galliolo

IL SINDACO  
Federica Boscaro

## **INDICE**

INTRODUZIONE AL P.I. - LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	2
FASI DI FORMAZIONE E L'ITER DI APPROVAZIONE.....	2
CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE E DI ASSESTAMENTO AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	4
PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO.....	8

## **INTRODUZIONE AL P.I. - LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenzia l'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Le azioni principali sono:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

In applicazione di tale legge il Comune di Fossò ha già completato alcune importanti fasi di rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio, sostituendo al Piano Regolatore Generale della L.R. 61/1985 il nuovo Piano Regolatore Comunale, articolato tra livello strutturale e livello operativo.

Dapprima mediante la procedura concertata con la Regione Veneto ha redatto il PATI, insieme al Comune di Camponogara, approvato in Conferenza dei Servizi del 07/02/2008, strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio intercomunale (art.16 - L.R. 11/2004).

Quindi ha adottato ed approvato il primo PI relativo al proprio territorio comunale (D.C.C. n°19 del 08/04/2009), ovvero lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità (art.12 - L.R. 11/2004).

Lo strumento operativo si è occupato di ridefinire i contenuti generali inserendo nuove aree di espansione e rispondendo alle esigenze della cittadinanza, successivamente, sono state approvate cinque varianti:

- con DCC n. 97 del 22/12/2009 è stata approvata la 1<sup>a</sup> variante;
- con DCC n. 33 del 21/5/2010 è stata approvata la 2<sup>a</sup> variante (solo normativa);
- con D.C.C. n°4 del 15/03/2012 è stata approvata la 3<sup>a</sup> variante;
- con D.C.C. n°65 del 24/10/2010 è stata approvata la 4<sup>a</sup> variante;
- con D.C.C. n°3 del 10/02/2014 è stata approvata la 5<sup>a</sup> variante (solo normativa).

In attesa di redigere la variante generale al Piano degli Interventi (successivamente all'approvazione della Variante al P.A.T.I. in corso di definizione), in cui verranno rivalutate le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, l'Amministrazione ha inteso redigere una Variante Parziale e di Assestamento al Piano degli Interventi, ispirandosi ai principi di riduzione del consumo di suolo e della semplificazione normativa. A ciò si aggiunge anche il perseguimento di altri due importanti obiettivi:

- la necessità di risolvere alcuni nodi del P.I. vigente (considerando gli accordi pubblici-privati presentati per portare a compimento ipotesi lì contenute);
- governare uno sviluppo del territorio sostenibile e in accordo con le previsioni degli strumenti sovraordinati;

Tutto ciò senza dimenticare la progressiva messa a punto di nuovi indirizzi statali e regionali che spingono a salvaguardare, qualificare, e valorizzare il territorio nelle sue componenti fisiche, paesaggistiche, infrastrutturali, insediative, sociali e produttive e riconoscendo nelle politiche territoriali un fattore fondamentale per conseguire gli obiettivi di coesione sociale, benessere collettivo e capacità competitiva dell'economia.

## **FASI DI FORMAZIONE E L'ITER DI APPROVAZIONE**

Il Piano degli Interventi viene adottato e approvato dal Consiglio Comunale, a differenza del Piano Regolatore

Generale (PRG) e del PATI stesso.

L'adozione del piano viene preceduta da una fase di consultazione, partecipazione e concertazione con i soggetti presenti sul territorio, quali enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessati nonché con la popolazione.

Entro otto giorni dall'adozione, ha avvio la fase di pubblicazione durante la quale il piano viene depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale, con la possibilità di formulare delle osservazioni nei successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni conseguenti al termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.

Copia del Piano approvato, trasmessa alla Provincia, viene depositata presso la sede del Comune per la consultazione. Quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune, il piano diventa efficace.

Il Piano degli Interventi ha validità di cinque anni, trascorsi i quali 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.

#### Illustrazione del Documento del Sindaco e Proposte di inserimento nel P.I.

Con D.C.C. n° 40 del 19/06/2014 è stato illustrato il Documento del Sindaco sulla base del quale sono stati predisposti avvisi pubblici per raccogliere proposte di accordi pubblico-privato e di revisione al Piano degli Interventi, tenendo in considerazione che il dimensionamento decennale (residenziale, commerciale, direzionale e produttivo) previsto dal P.A.T.I e attribuito ai diversi Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) è stato già quasi interamente saturato nella redazione del primo P.I.

Le proposte pervenute sono state valutate dall'Amministrazione Comunale e dall'Ufficio Tecnico verificandone la compatibilità con la disciplina del P.A.T.I. e la loro capacità di concorrere a dare soluzione a fragilità e criticità del territorio.

Nel recepimento degli accordi pubblico/privati sono state date particolari priorità a quelli che non consumano ulteriore suolo agricolo e che prevedono:

- la riqualificazione urbana dei centri;
- la sistemazione e la messa in sicurezza di incroci pericolosi tra le strade provinciali e le strade locali;
- il potenziamento della vivibilità ciclopedonale;
- l'acquisizione di aree per servizi sia nuove che preordinate all'esproprio la cui durata è scaduta.

I criteri e gli obiettivi generali di interesse pubblico che hanno guidato tale procedimento sono i seguenti:

- coordinamento con il piano delle opere pubbliche vigenti e con altri atti di pianificazione e programmazione comunale;
- acquisizione a titolo perequativo di vantaggi di valenza sociale e di interesse collettivo quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: risanamenti e bonifiche ambientali, riqualificazione dell'ambiente sociale, allontanamento di sorgenti di inquinamento, riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie, trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria, realizzazione di interventi di miglioramento di qualità urbana, di superfici boscate e di invasi a cielo aperto, anche mediante costituzione di servitù di allagamento, dotazioni territoriali o servizi anche non strettamente connessi all'ambito di intervento;
- individuazione di aree idonee all'atterraggio di volumetrie assegnate tramite credito edilizio;

#### La concertazione

Per quanto riguarda la fase riguardante la concertazione stabilita dall'art. 18 comma 2 del D. Lgs n°11 del 2004, oltre agli incontri nel mese di giugno 2014 relativi all'illustrazione del DPP, l'Amministrazione ha convocato un'assemblea il giorno 9 febbraio 2015 alle ore 20.30 per presentare ai cittadini, agli Enti, alle Associazioni operanti sul territorio la variante parziale e di assestamento.

## **CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE E DI ASSESTAMENTO AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

La Variante, integralmente “ridisegnata” sulla nuova cartografia tecnica regionale aggiornata secondo gli atti di indirizzo della Legge 11/2004, nel suo processo di elaborazione ha affrontato diversi temi riferendoli al complesso degli obiettivi espressi nel Documento del Sindaco, e relazionandoli ad un “progetto del territorio” definito nelle sue linee guida concettuali, nonché operando nella direzione di uno sviluppo sempre più sostenibile e attento all'uso delle risorse ambientali. Dei principali contenuti si riporta sintetica descrizione.

Gli ambiti non oggetto di variante, per i quali si fa riferimento alla disciplina del PI vigente, se non decaduta ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004, sono identificati nelle tavole della variante parziale con un apposito retino e dicitura in legenda.

### Centri storici

Nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del P.A.T.I di Camponogara e Fossò è stato inserito il perimetro dei centri storici individuati dall'Atlante dei Centri Storici redatto dalla Regione Veneto per il territorio di Fossò.

Le aree classificate come centri storici dalla Regione corrispondono nello specifico alle parti urbane centrali di Fossò e di Sandon.

A causa delle trasformazioni che hanno interessato tali insediamenti nel tempo, i centri storici dell'ambito in questione non risultano aver sviluppato sinergie atte a rappresentare il giusto valore degli stessi.

Lo sviluppo urbano in queste zone è avvenuto attraverso la costruzione per parti: sono stati costruiti singoli edifici che sono andati a sommarsi a quelli esistenti e sono state realizzate nuove lottizzazioni nelle aree disponibili talvolta per la realizzazione di spazi di uso pubblico.

Attraverso l'impostazione di una nuova disciplina più “flessibile” viene data, quindi, l'opportunità di offerte dal recupero delle aree urbane non più utilizzate attuando interventi coordinati in grado di migliorare la qualità degli insediamenti, favorendo la riqualificazione delle parti centrali “storiche” intervenendo sui fronti, sugli spazi scoperti e sulla viabilità di attraversamento.

### Individuazione delle aree a servizi interne ai PUA vigenti

E' stata verificata la dotazione delle aree a servizi indicate dal PI vigente calcolandone il dimensionamento in considerazione della loro attuazione e dimostrando che il piano soddisfa i servizi minimi richiesti per abitante dalla L.R. 11/2004 e del PATI.

Con l'aiuto dell'ufficio tecnico in questa variante sono stati anche individuati correttamente i perimetri di tutti PUA previgenti ed è stato possibile disegnare sulle tavole di piano della variante, le aree a parcheggio e a verde cedute all'amministrazione in fase di attuazione dei PUA stessi.

### Aggiornamento dei vincoli

La variante parziale assume nella propria disciplina i vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto che sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati.

Attraverso apposite richieste ai gestori dei servizi di competenza da parte dell'ufficio tecnico, è stato possibile inserire tra gli elementi generatori di vincoli i gasdotti, mentre a seguito delle analisi agronomiche sono state identificate le fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi.

Sono state approfondite anche le procedure relative alla ricognizione delle fasce di rispetto cimiteriali portando a compimento l'iter per la loro identificazione e recepimento nella variante.

### Analisi agronomiche

La variante al PI si è avvalsa delle analisi agronomiche predisposte da un tecnico abilitato e incaricato direttamente dall'Amministrazione che ha fornito anche elementi utili per la disciplina degli interventi di riqualificazione nel

territorio agricolo.

Elaborati predisposti dall'agronomo:

- Carta della SAU (ricalcolo della stessa sulla base dei più recenti atti di indirizzo predisposti dalla Regione Veneto);
- Carta degli allevamenti;

Recepimento dei contenuti del Piano delle Acque e delle limitazioni imposte dal PATI

La Variante al PI assume le limitazioni all'edificabilità imposte dall'idoneità edificatoria dei terreni e dalle aree esondabili o a ristagno idrico definite nel P.A.T.I. e dal Piano delle Acque riportando negli elaborati grafici la loro individuazione e negli elaborati normativi le relative discipline di tutela e di indirizzo.

Quadro Conoscitivo

La Variante al P.I. è stata completamente ridisegnata sulla CTRN 2011 fornita dalla Regione Veneto e aggiornata con le pratiche edilizie e l'ortofoto. A seguito delle modifiche alla L.R.11/2004 è stato predisposto l'aggiornamento del QC del PI secondo le indicazioni dell'allegato B della DGRV 2690 del 26 novembre 2010.

Il QC verrà pertanto inviato, all'approvazione della Variante, alla Giunta Regionale ai fini del solo monitoraggio.

Ridenominazione dei tessuti in zone e conversione dei gradi di protezione

Uno dei principali obiettivi della Variante riguarda la ridenominazione dei tessuti del PI vigente in zone territoriali (atto di indirizzo art.50 L.R. Lett.b 11/2004) con una contestuale revisione del perimetro e della disciplina normativa in conformità a quanto indicato dalle Carte e NT del P.A.T.I..

Di seguito si riporta una tabella semplificativa:

TESSUTO STORICO	Zona "A"
TESSUTO CONSOLIDATO	Zona "B"
TESSUTO CONSOLIDATO RECENTE	Zona "C1"
TESSUTO PRODUTTIVO	Zona "D"
TESSUTO PRODUTTIVO NON ORDINATO	Individuazione puntuale con rinvio alle schede
TESSUTO RESIDENZIALE DIFFUSO	Zona "C1.1"
TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA	Zona "E"
TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA ED ALTÀ INTEGRITÀ ECOLOGICA-PAESAGGISTICA	Zona "E"
PARCHI E AREE ATTREZZATE A VERDE, GIOCO E SPORT	SC
AREE E GLI EDIFICI PER L'ISTRUZIONE	SA
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	SBC/SBr
AREE PER I PARCHEGGI	SD
EDIFICI DI VALORE STORICO DEL TERRITORIO RURALE	Unità Edilizie
AREE DESTINATE AD INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE RICONVERSIONE E/O MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA (AR)	Accorpate nella zona in cui ricadono con eventuale specifica nel Repertorio Normativo.
AREE DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (AT_R)	Accorpate nella zona in cui ricadono con eventuale specifica nel Repertorio Normativo.
AREE DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO SOTTOPOSTI A INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI (IUP)	Accorpate nella zona in cui ricadono con eventuale specifica nel Repertorio Normativo.
AREE DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA (AT_P)	Accorpate nella zona in cui ricadono con eventuale specifica nel Repertorio Normativo.
AREE DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ PREVALENTEMENTE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI SERVIZI (AT_S)	Accorpate nella zona in cui ricadono con eventuale specifica nel Repertorio Normativo.

In particolare è stata revisionata integralmente la disciplina degli edifici di valore storico-testimoniale del P.I. vigente che attribuisce alle diverse parti dell'edificio una tipologia univoca di intervento discendente dall'analisi delle

caratteristiche storico-tipologiche dell'immobile stesso operata in sede di piano urbanistico. La variante evita che la fattibilità di azioni più complesse, estese a spazi scoperti o altri manufatti, sia subordinata alla redazione di piani di recupero e/o piani particolareggiati, con tutte le necessità e difficoltà procedurali che questi strumenti comportano. Per superare questa impostazione la Variante estenda anche all'esterno dei centri storici lo stesso modello di disciplina, ovvero quello dell'analisi filologica e del progetto di massima sull'Unità Edilizia, inserendo però l'opportunità di applicare interventi guida sul singolo edificio.

G.D.P. 1	Unità Edilizia A.1
G.D.P. 2	Unità Edilizia A.2
G.D.P. 3	Unità Edilizia A.3
G.D.P. 4	Unità Edilizia A.3
G.D.P. 5	Unità Edilizia A.4
G.D.P. 6	Accorpate alla disciplina di zona.
G.D.P. 7	
G.D.P. 8	
G.D.P. 9	

#### Accordi Pubblico – Privati

A seguito del bando pubblicato e delle proposte pervenute, l'Amministrazione recepisce con il provvedimento di adozione della variante al PI i seguenti accordi pubblico privato il cui parere favorevole è stato dato con D.G.C. n.159/2014 e n.13 del 03/02/2015 sulla base delle linee guida redatte nel DPP e successivamente approvate con specifica D.C.C.

PROPONENTE	DATA	PROT.
Rovoletto Lino, Ferrareso Maria	07/11/14	10971
Fogarin Elisabetta, Fogarin Marco, Bullado Giuseppina	18/11/14	11425
Fogarin Gelsomina, Fogarin Flavio, Fogarin Marziana, Fogarin Luigina	18/11/14	11426
Nieddu Alessandra	19/11/14	11440
Carraro Piergiorgio, Rizzo Alessia	19/11/14	11461
Quartiere Ermenegildo	20/11/14	11519

#### Adeguamento alla L.R. 50/2012

La Regione Veneto, con l'emanazione della L.R. n.50 del 28/12/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", ha espresso l'indirizzo di promuovere lo sviluppo di un sistema commerciale orientato alla valorizzazione di strutture di gestione coordinata ed unitaria dei sistemi commerciali locali anche per superare le restrizioni normative imposte dai vari strumenti urbanistici comunali.

La ratio dell'intera previsione legislativa, sulla base della liberalizzazione dell'esercizio del commercio, è la rivitalizzazione e riqualificazione urbanistica dei centri storici e dei centri urbani, attraverso lo sviluppo delle attività commerciali e la cooperazione fra soggetti pubblici e privati, fissando alcuni criteri generali, ma rinviando al Regolamento la precisa indicazione degli indirizzi per la pianificazione e l'attuazione della stessa.

L'Amministrazione di Fossò si è già adeguata alle disposizioni di tale legge approvando con DGC n.16 del 17/02/2015 gli elaborati di cui agli artt.2-3 della L.R. 50/2012. Attraverso questa variante si è proceduto, quindi, alla obbligatoria semplificazione inserendo criteri e procedimenti di valutazione di compatibilità urbanistica in luogo delle disposizioni specifiche proprie del settore.

#### Modifiche alle NTO

Rispetto alle NTO del P.I. vigente che rappresentavano una disciplina di transizione tra il vecchio PRG ed il PATI, delineando il recepimento delle direttive imposte dal PATI stesso e aggiornando i riferimenti normativi della parte operativa, le NTO di questo PI sono state completamente rivisitate alla luce delle esperienze della gestione passata, soprattutto per la parte della struttura storica, i parametri edilizi e le norme sull'edilizia esistente.

Sono stati recepiti miglioramenti e correzioni segnalati dall'ufficio tecnico e sono stati affrontati problemi interpretativi rilevati dagli uffici stessi nell'esame delle diverse casistiche degli interventi edilizi proposti dai privati e aggiornate alcune formulazioni per migliorarne la comprensione.

Sono state inoltre allineate alle più recenti disposizioni di leggi regionali per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio (Piano Casa) e per la semplificazione e normalizzazione delle disposizioni in materia edilizia.

#### Attività produttive in zona impropria

Nella variante al PI sono state confermate le schede relative alle attività produttive in zona impropria indicate nel PI vigente come tessuto produttivo non ordinato.

L'ufficio tecnico ha inoltre verificato la presenza delle altre attività presenti nel territorio verificandone l'esistenza con i dati forniti dalla Camera di Commercio.

#### Compatibilità idraulica

La compatibilità idraulica degli interventi è assicurata mediante l'inserimento di norme di tutela all'interno delle norme operative della variante al P.I. ed attraverso il rispetto delle disposizioni specifiche contenute nello studio di compatibilità idraulica di cui alla D.G.R. n°1322 del 10.05.2006 e s.m.i.



#### **PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO**

Considerando che il dimensionamento del P.A.T.I. è calcolato per soddisfare le esigenze abitative/produttive del prossimo decennio è necessario che il P.I. definisca quale quota di dimensionamento intende esprimere, e quale lasciare residuale ai successivi piani operativi. Le Variante n.1 e n.5 al P.I. non sono descritti in questo dimensionamento in quanto trattasi di varianti normative.

Da evidenziare che la SAT prevista dal PATI è stata già stata totalmente impegnata dal PI vigente e dalle sue successive varianti. La Variante Parziale e di Assestamento al P.I. non ha comportato ulteriore consumo di SAT.