

# Comune di Fossò

## Provincia di Venezia



## Piano degli Interventi

### 3<sup>^</sup> variante

DOCUMENTO DEL SINDACO

Art. 18 della L.R. 23/04/2004 n. 11  
*Norme per il governo del territorio*

Illustrato al Consiglio Comunale  
nella seduta del 21 novembre 2011



# Piano degli Interventi - 3<sup>a</sup> variante

## Documento preliminare

### **Premesse normative**

Il presente documento viene redatto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 comma 1 della L.R. 11/2004 - *Norme per il governo del territorio* - allo scopo di evidenziare le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi a seguito dell'introduzione, con la 3<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi, di modifiche alle previsioni urbanistiche del Piano degli Interventi vigente. L'articolo 18 della L.R. 11/2004 - *procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi* - prevede infatti che " 1. Il Sindaco predisporre un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.....". Tale adempimento, secondo quanto previsto al comma 8 dell'art. 18, deve essere assolto anche per le varianti al Piano degli Interventi, per le quali sono da seguire le medesime procedure di adozione ed approvazione previste per il primo PI.

Il Documento Preliminare programmatico (noto come Documento del Sindaco) fissa gli obiettivi della nuova pianificazione ed è il documento su cui applicare la concertazione, la consultazione ed il confronto con enti pubblici territoriali, associazioni economiche e sociali portatrici di interessi rilevanti e diffusi, preventiva alla adozione del Piano.

### **I contenuti del Piano Operativo**

La 3<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi prevede l'attuazione degli obiettivi fissati, coerentemente con il primo Piano degli Interventi e le successive varianti, tramite interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) da attuarsi con le modalità ed i contenuti stabiliti in un documento definito come accordo pubblico/privato ai sensi della vigente legislazione in materia (art. 6 della L.R. 11/2004 e, ove e come applicabile, art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005).

### **Il ruolo dei privati**

Il Piano degli Interventi del Comune di Fossò recepisce, sia nella forma originariamente approvata (approvazione del 08/04/2009 - D.C.C. n. 19) sia nelle due successive varianti (approvazioni del 22/12/2009 - D.C.C. n. 97 e del 21/05/2010 - D.C.C. n. 33), la possibilità di addivenire ad accordi con i privati a seguito di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati. L'iter procedimentale dell'accordo pubblico/privato è regolato dall'art. 6 della L.R. 11/2004 e recepito anche nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi all'art. 50 delle stesse, quale forma idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana da attuare nel territorio comunale.

Anche per la 3<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi verrà confermato il ruolo strategico attribuito allo strumento dell'accordo pubblico privato, da attuarsi anche per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) al fine di ottenere che:

- siano interessati comparti di territorio, anche non contigui, che comunque concorrano alla organizzazione di parti di città secondo un progetto coordinato finalizzato all'attuazione delle dotazioni territoriali a scala comunale;
- i soggetti privati concorrano alla realizzazione ed al finanziamento delle opere di interesse collettivo;

- per il tramite dell'attribuzione del nuovo disegno urbanistico venga composto il pesante contenzioso legale che ha visto sino ad ora soccombente il Comune di Fossò rispetto ai soggetti privati, con grave esposizione di natura finanziaria per l'Ente.

### **I contenuti, gli obiettivi e gli effetti della 3<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi**

Le modifiche al Piano degli Interventi verranno introdotte anche in considerazione dell'assunto, riconosciuto dalla giustizia amministrativa proprio nell'ambito dei contenziosi connessi alle vicende urbanistiche riguardanti direttamente il comune di Fossò e le medesime aree interessate dalla variante, per cui il Comune esercita la potestà di disciplinare l'uso del proprio territorio secondo propri insindacabili obiettivi.

La 3<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi pertanto si occuperà di recepire i contenuti di un accordo pubblico/privato proposto, elaborato e sottoscritto ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 che, se pur confermando in linea generale l'impianto regolatorio vigente, apporgerà le necessarie modifiche atte a recepire detto accordo ed interesserà le Aree di Trasformazione Residenziale AT R06, AT R05 e AT R22, comunque in coerenza con la pianificazione sovraordinata.

Si rileva che l'area identificata come AT R06 è assoggettata dal vigente Piano degli Interventi a Piano Urbanistico Attuativo individuato nel Programma Integrato di Intervento di cui all'art. 19 comma 1 lettera f) della L.R. 11/2004, con finalità volte all'incremento delle dotazioni territoriali dell'ambito stesso.

La 3<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi è quindi finalizzata, con il recepimento dell'accordo di pianificazione:

- alla ridefinizione delle connotazioni urbanistiche e degli standard di qualità urbana ed ambientale da attribuire all'ambito dell'area di trasformazione AT R06, con previsione di aumento della potenzialità edificatoria della stessa rispetto alle previsioni di Piano vigenti, ma comunque in misura inferiore rispetto a quanto previsto dal Piano degli Interventi originario e ridefinizione della tipologia di Piano Urbanistico Attuativo (PUA);
- alla definizione, in quanto inclusa nell'accordo pubblico/privato che si andrà a recepire, delle caratteristiche e modalità di realizzazione da parte dei soggetti privati ed a titolo perequativo di un'opera di interesse collettivo e di rilevante interesse pubblico, a fronte della variazione delle previsioni urbanistiche per le aree di cui trattasi ed in maniera ritenuta strategica per l'organizzazione di parti della città pubblica e secondo un progetto coordinato finalizzato all'attuazione (e non alla sola previsione) delle dotazioni territoriali. Tale opera consisterà in un fabbricato da destinare ad asilo nido, da realizzare su area già di proprietà comunale ubicata nei pressi del polo scolastico, in zona urbanisticamente propria (area F1 - aree ed edifici per l'istruzione) e congrua in termini funzionali;
- al ripristino di parte della cubatura diminuita a seguito della approvazione della 2<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi relativamente alla suddetta AT R06 nonché alle AT R05 e AT R22, parte mediante attribuzione di maggiore volumetria e parte mediante attribuzione di credito edilizio,

salvaguardando lo standard a verde e parcheggio minimo previsto dal Piano degli Interventi per gli ambiti interessati, ove previsto in base alle modalità di attuazione.

Il recepimento dell'accordo da entrambe le parti interessate comporterà altresì la tacitazione e risoluzione di ogni pendenza derivante dalle sentenze del TAR Veneto n. 15/2010 e n. 16/2010, che hanno visto soccombente il comune (con grave esposizione finanziaria dello stesso) e conseguente rinuncia di entrambe le parti ad ogni ulteriore azione legale e richiesta di risarcimento danni. L'accordo medesimo indicherà le modalità di dettaglio da recepire negli elaborati di piano di variante nonché i reciproci obblighi ed impegni.

Si reputa quindi che nella fattispecie possa essere raggiunto l'obiettivo di contemperare adeguatamente, per il tramite del recepimento dell'accordo pubblico/privato nella programmazione urbanistica, l'interesse pubblico con quello privato.

Fossò, 15/11/2011

Il Sindaco  
*f.to d.ssa Federica Boscaro*