

Comune di Fossò
Provincia di Venezia



Piano degli Interventi
5^a 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 27.11.2012



Piano degli Interventi - 5^a 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 5^a 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 predispona 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, gli obiettivi e gli effetti della 5^a variante al Piano degli Interventi

La 5^a variante al Piano degli Interventi risulta coerente con i principi informativi del primo Piano degli Interventi e delle successive varianti, poiché non si prevedono rimarchevoli modifiche alle priorità operative ed alle linee di sviluppo già impresse dal PI vigente. Si interverrà invece con lo scopo di precisare o ridefinire alcune previsioni di dettaglio, in coerenza con le linee delineate dal PATI vigente quale strumento di pianificazione strutturale.

I criteri e principi cui sarà informata la 5^a variante al Piano degli Interventi saranno:

- verifica delle condizioni per dare attuazione alle previsioni di piano che consentano di addivenire alla realizzazione di standard urbanistici (opere di interesse pubblico, opere di sistemazione del territorio, incremento delle dotazioni territoriali) e quindi concessioni di contenute premialità edificatorie solo a fronte di verificabili miglioramenti sotto il profilo della "convenienza pubblica";

- definizione delle condizioni operative che consentano di dare concreta attuazione all'istituto del credito edilizio, già ingenerato dal PI vigente e che necessita di trovare una messa a punto di dettaglio;
- predilezione del metodo dell'urbanistica concertata e concordata finalizzata ad interventi di miglioramento della qualità urbana, ambientale ed architettonica del territorio e per l'incremento delle dotazioni territoriali, anche come forma compensativa alternativa all'esproprio, previa cessione dell'area oggetto di vincolo oltrechè per la composizione di contenziosi legali in essere riguardanti la programmazione urbanistica; l'urbanistica concertata o concordata altresì come strumento di recepimento e gestione delle istanze provenienti da proprietari ed operatori del settore, compatibilmente con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione comunale e contemperando l'interesse pubblico con quello privato;
- applicazione, ove e come possibile ed opportuno, dell'istituto della perequazione urbanistica secondo le modalità e criteri stabiliti con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 29/3/2012 avente per oggetto *"Atto di indirizzo per la definizione di criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica e la compensazione"* ai fini della determinazione del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica;
- incentivazione degli interventi di recupero ed il riuso dei fabbricati esistenti mediante riconsiderazione dei gradi di protezione attribuiti agli edifici censiti come Beni Culturali ed Ambientali e della connessa normativa e comunque integrando le previsioni della strumentazione urbanistica in essere con quanto assentibile tramite i diversi percorsi amministrativi diversamente individuati dall'apparato normativo vigente, statale e regionale;
- aggiornamento e precisazione delle Norme Tecniche Operative, alla luce delle modifiche statali e regionali intercorse dalla approvazione del 1°PI ed in ragione delle criticità segnalate dagli uffici comunali e dagli operatori esterni del settore;
- valutazione e revisione ponderata della programmazione urbanistica con particolare riguardo alla gestione delle problematiche idrauliche, idrogeologiche e geologiche, quindi con verifica della correttezza e reciproca compatibilità delle previsioni urbanistiche con la Valutazione di Compatibilità Idraulica, con il Piano delle Acque (Regolamento di compatibilità Idraulica) e tenuto conto delle opere di messa in sicurezza idraulica realizzate a cura di enti pubblici (Comune, Consorzio di Bonifica) e privati; trattasi di una tematica più che mai attuale in ordine alla quale si sta operando un'inversione di tendenza dopo decenni di incuria e spreco del territorio, inversione per la quale la programmazione urbanistica può fungere da catalizzatore al fine dell'attuazione di uno sviluppo compatibile, anche sotto il profilo della salvaguardia idraulica;

- riduzioni ed elisione di volumetrie puntuali assegnate a fronte di specifiche richieste, destinate a ridurre in termini quantitativi l'impatto delle nuove edificazioni sul territorio comunale e comunque in coerenza con la pianificazione sovraordinata;

Trattasi di una variante alla programmazione urbanistica che, sulla scorta anche delle richieste e proposte pervenute, andrà ad individuare e disciplinare gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, programmando, ove possibile in modo contestuale, la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi per le infrastrutture e la mobilità relativamente ad alcune tematiche progettuali, previa verifica della loro coerenza urbanistica.

Gli obiettivi suesposti e le tematiche progettuali della 5^a variante al Piano degli Interventi esposte nel paragrafo seguente saranno oggetto di forme di consultazione, partecipazione e concertazione con enti pubblici, rappresentanze economico-sociali ed associazioni portatrici di rilevanti interessi pubblici sul territorio, affinché le scelte dell'Amministrazione Comunale siano conosciute, condivise e costruite con il concorso anche di operatori esterni.

Le tematiche progettuali della 5^a variante al Piano degli Interventi

A fronte dei suesposti criteri informativi, la 5^a variante al Piano degli Interventi, sulla scorta anche di specifiche istanze pervenute da parte di singoli cittadini, tecnici ed operatori del settore ed acquisite a seguito della pubblicazione di idonei avvisi esplorativi, tratterà le seguenti tematiche progettuali:

A) Elisione di previsioni di edificabilità puntuali o in ambiti soggetti a pianificazione attuativa:

le modifiche da introdurre sono destinate a rimodulare e/o ridurre in termini quantitativi e qualitativi 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 interventi puntuali (lotti di tipo A, B), individuati in ambiti classificati dal PATI come edificazione diffusa e dal PI come Tessuto residenziale diffuso. Altre riduzioni interesseranno ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

B) Valutazione ed eventuale revisione dei gradi di protezione dei fabbricati e della normativa relativa:

il Piano degli Interventi vigente individua nel territorio comunale circa 80 fabbricati qualificandoli come Beni Ambientali e Culturali ed attribuendo agli stessi un grado di protezione, variabile da 1 a 8, cui corrispondono interventi edilizi graduati, che vanno dal restauro scientifico alla ristrutturazione urbanistica e meglio definiti dalle Norme Tecniche

Operative del Piano degli Interventi; si ritiene di procedere ad una generale verifica ed eventuale ricalibratura dei gradi di protezione attribuiti dal Piano degli Interventi, in considerazione delle effettive caratteristiche dei fabbricati, sempre nel rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati, ed allo scopo di incentivare interventi di recupero dei fabbricati esistenti con permanenza di abitanti e nell'ottica della salvaguardia del territorio comunale; revisione che interesserà anche le Norme Tecniche Operative per quanto concerne le definizioni e modalità di applicazione degli interventi connessi ad edifici con grado di protezione.

C) Variazioni urbanistiche connesse al recepimento di accordi procedurali, anche a definizione di contenziosi legali connessi alla programmazione urbanistica, comunque compatibili con gli obiettivi di gestione del territorio:

il Piano degli Interventi del Comune di Fossò recepisce, sia nella forma originariamente approvata, sia nelle successive varianti, la possibilità di addivenire ad accordi con 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 5ª variante al Piano degli Interventi verrà confermato il ruolo strategico attribuito allo strumento dell'accordo pubblico privato, nella forma anzidetta dell'accordo ex art. 6 o, in alternativa, del recepimento nella strumentazione urbanistica dei contenuti di atti unilaterali d'obbligo, 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 contenzioso legale che a tutt'oggi impegna il Comune di Fossò rispetto ai soggetti privati;
- gli interventi siano coordinati con gli altri strumenti di programmazione comunale quale il programma delle opere pubbliche.

D) Revisione di previsioni progettuali finalizzate al recupero di volumetrie esistenti

Verranno introdotte previsioni progettuali che consentano il recupero, il riuso e la valorizzazione di volumetrie esistenti, con destinazioni d'uso consone al tessuto urbanistico di appartenenza e con modalità di intervento da codificare in relazione alle singole fattispecie (intervento diretto o pianificazione attuativa) ed in ragione delle problematiche urbanistiche e/o funzionali connesse.

E) Revisione della normativa urbanistica vigente

Decorsi ormai più di 3 anni dalla entrata in vigore del 1° Piano degli Interventi e dalla conseguente applicazione delle relative Norme Tecniche Operative, gli uffici comunali e tecnici operanti nel settore segnalano l'opportunità di valutare modifiche e precisazioni relativi ad aspetti di dettaglio delle norme medesime, fermo restando l'impianto normativo così come delineato con il 1° Piano degli Interventi.

F) Correzione di errori grafici ed inserimento di aggiornamenti cartografici;

A seguito di segnalazione da parte di privati e dell'ufficio si procederà alla correzione di errori cartografici, escluse correzioni rilevanti ai fini dell'attribuzione e/o modifica di premialità edificatorie, l'aggiornamento di previsioni progettuali già oggetto di provvedimenti comunali, modeste rettifiche di perimetri di ambiti, oltretutto l'aggiornamento della base cartografica (CTRN - ultima presa aerea).

Si conferma, come è stato per le precedenti varianti al Piano degli Interventi n. 3 e 4, che le modifiche al Piano degli Interventi verranno introdotte anche in considerazione dell'assunto, riconosciuto dalla giustizia amministrativa proprio nell'ambito del cospicuo contenzioso connesso alle vicende urbanistiche riguardanti direttamente il comune di Fossò, per cui il Comune esercita la potestà di disciplinare l'uso del proprio territorio secondo propri insindacabili obiettivi, individuati, nelle fattispecie in presentazione, come sopra dettagliato.

Il Piano degli Interventi, che per definizione ha natura di Piano Operativo, ha anche facoltà di raccogliere proposte e di tradurle in corrispondenti previsioni urbanistiche, qualora compatibili con gli obiettivi di gestione del territorio introdotti con la pianificazione superiore e temperando l'interesse pubblico con quello privato. Si reputa quindi che la 5ª variante al Piano degli Interventi possa essere letta in chiave di maggiore operatività della strumentazione urbanistica, anche alla luce delle modificate situazioni economico, sociali e familiari che inevitabilmente riverberano sul territorio comunale.

Fossò, 20/11/2012

Firmato
Il Sindaco
d.ssa Federica Boscaro