



# 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 15.03.2012

### PIANO DEGLI INTERVENTI – COMUNE DI FOSSO' | TERZA VARIANTE

### RELAZIONE TECNICA

**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

marzo 2012



## **RELAZIONE TECNICA**

- 1. PREMESSA**
- 2. ELABORATI CHE COMPONGONO LA VARIANTE**
- 3. I CONTENUTI DELLA 3<sup>A</sup> VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**
- 4. 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 terza 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<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi (solo normativa) approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 22/12/2009;
- 2<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 21/5/2010;

La terza variante prevede di recepire i contenuti di un accordo pubblico/privato proposto ai sensi dell'art. 6 della L.R 11/2004, volto alla tacitazione e risoluzione di ogni pendenza derivante da sentenze del TAR Veneto (n. 15/2011 e n. 16/2011).

Infatti:

- la seconda variante al Piano degli Interventi del Comune di Fossò, attualmente vigente, ha comportato, tra l'altro, la revisione delle prescrizioni urbanistiche, relativamente alle Aree di trasformazione Urbanistica AT R05, AT R06 e AT R22, risultanti di proprietà di società private;
- Con la succitata variante al Piano degli Interventi la potenzialità edificatoria dell'AT R06 è stata ridotta da mc 18.500 a mc 9.000; la potenzialità edificatoria dell'AT R06 è stata ridotta da mc 2.250 a mc 900 eliminando l'obbligo dello strumento urbanistico attuativo; la potenzialità edificatoria dell'AT R22 è stata ridotta da mc 2.250 a mc 1900;
- le Società private hanno quindi proposto n. 2 ricorsi al Tribunale Amministrativo Veneto ed il Tribunale medesimo, con sentenze n. 15/2011 e n. 16/2011, pur riconoscendo al Comune la potestà di disciplinare secondo propri insindacabili obiettivi l'uso del proprio territorio, ha condannato il Comune, per la mancata approvazione dei piani attuativi causata dalla sospensione del Piano stesso, a risarcire le ditte ricorrenti della perdita di valore che i loro terreni hanno subito per effetto della ridefinizione delle potenzialità edificatorie;
- il Comune ha ritenuto opportuno ricercare una composizione amichevole delle vertenze, previa accordo con rinuncia di entrambe le parti ad ogni ulteriore azione legale e richiesta di risarcimento con riesame dell'attuale programmazione urbanistica facendo ricorso alle forme dell'urbanistica partecipata;
- la legge regionale del 23/4/2011 n. 11 "Norme per il governo del territorio" all'art. 6 prevede, fra l'altro: *1) che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente, senza pregiudizio dei diritti di terzi;*

Pertanto, con il recepimento del suddetto accordo nella presente variante, verranno definiti:

- le connotazioni urbanistiche e gli standard di qualità urbana ed ambientale da attribuire all'ambito dell'AT R06;
- il ripristino di parte della cubatura diminuita a seguito della approvazione della 2<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi, parte mediante attribuzione di maggiore volumetria alle aree interessate (AT R05) e parte mediante attribuzione di credito edilizio (AT R22 e AT R06), 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.

Inoltre l'accordo pubblico/privato entra nel merito delle caratteristiche e modalità di realizzazione da parte del privato, a titolo perequativo a fronte delle modifiche urbanistiche introdotte, di un'opera di interesse collettivo e di rilevante interesse pubblico. Detta opera andrà a collocarsi su area di proprietà comunale ed urbanisticamente consona (*area F1 - aree ed edifici per l'istruzione*) e per la quale quindi non necessita provvedere a modifiche urbanistiche.

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.

Non viene trascurata la criticità connessa al rischio idraulico nel territorio e la valutazione di compatibilità idraulica redatta per la presente variante conferma le impostazioni ed i criteri precedentemente assunti, che tengono 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.

Come evidenziato nel documento preliminare alla 3<sup>a</sup> variante presentato ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 11/2004, 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.

Il suddetto documento preliminare, nel quale sono stati esplicitati i contenuti e la finalità della variante, 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 21/11/2011 ed in data 5/12/2011 si è assolto alla fase della consultazione, partecipazione e concertazione con gli Enti ed Associazioni operanti sul territorio.

## **2. ELABORATI CHE COMPONGONO LA VARIANTE**

La variante si compone dei seguenti elaborati:

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

## **3. I CONTENUTI DELLA 3<sup>a</sup> VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

La 3<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi 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, apporterà le necessarie modifiche atte a recepire detto accordo ed interesserà le Aree di Trasformazione Residenziale individuate dal PI vigente come AT R06, AT R05 e AT R22, comunque in coerenza con la pianificazione sovraordinata.

La variante quindi prevede:

1) la 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 delle stessa rispetto alle previsioni di Piano vigenti, ma comunque in misura inferiore rispetto a quanto previsto dal Piano degli Interventi originario. Con la nuova previsione all'ambito dell'AT R06 viene assegnata una volumetria di 17.600 mc, di cui 2.000 mc attribuiti in termini di credito edilizio, da sviluppare con intervento diretto in aree urbanisticamente compatibili e secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche Operative vigenti (art. 51 in particolare). Viene anche ridefinita la tipologia di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) che da Programma Integrato di Intervento diventa Piano di lottizzazione di iniziativa privata, perequato nei termini stabiliti dall'accordo pubblico/privato e ritenuti più congrui con riguardo al valore ed alle caratteristiche delle nuove dotazioni di servizi che si andranno a realizzare;

2) la ridefinizione delle connotazioni urbanistiche dell'AT R05 mediante suddivisione in due Aree di Trasformazione distinte (AT R05a ed AT R05b) a ciascuna delle quali viene assegnata una volumetria di 1000 mc , da sviluppare mediante intervento edilizio diretto;

3) il ripristino nell'AT R22 di una volumetria pari a 300 mc, attribuiti in termini di credito edilizio, da sviluppare con intervento diretto in aree urbanisticamente compatibili e secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche Operative vigenti (art. 51 in particolare);

4) la revisione dello studio di compatibilità idraulica (ai sensi della DGR n.1322/06 e smi), coerentemente con quanto espresso dalle precedenti Valutazioni di Compatibilità Idraulica e dal Piano delle Acque.

#### **4. - IL DIMENSIONAMENTI DEGLI INSEDIAMENTI E DEI SERVIZI**

##### **4.1 - 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 un aumento della volumetria assegnata all'ATO 1, pari a 10.000 mc. Tale incremento risulta rientrare nei limiti assegnati dal PATI per l'ATO 1 (mc 133.384 previsti < mc 158.750 assegnati dal PATI) ed anche nei limiti volumetrici complessivi del PATI (mc 237.382 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 CENTRO URBANO	SANDON CENTRO URBANO	FOSSÒ AMBITO RURALE	FOSSÒ AMBITO PRODUTTIVO	

**PATI / dimensionamento residenziale (comprensivo di mix funzionale)**

158.750 m <sup>3</sup>	42.000 m <sup>3</sup>	35.000 m <sup>3</sup>	2.000 m <sup>3</sup>	237.750 m <sup>3</sup>
------------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------	------------------------

**I progetti sulle aree di trasformazione della città**

APP	Q.TÀ	0		1		0		0		1	
	VOL.	0	m <sup>3</sup>	5.400	m <sup>3</sup>	0	m <sup>3</sup>	0	m <sup>3</sup>	5.400	m <sup>3</sup>
AR	Q.TÀ	5		6		0		1		12	
	VOL.	6.409	m <sup>3</sup>	3.900	m <sup>3</sup>	0	m <sup>3</sup>	0	m <sup>3</sup>	10.309	m <sup>3</sup>
AT_P	Q.TÀ	1		0		0		4		5	
	VOL.	0	m <sup>3</sup>	0	m <sup>3</sup>	0	m <sup>3</sup>	4.000	m <sup>3</sup>	4.000	m <sup>3</sup>
AT_R	Q.TÀ	58		13		0		1		71	
	VOL.	104.125	m <sup>3</sup>	27.702	m <sup>3</sup>	0	m <sup>3</sup>	600	m <sup>3</sup>	122.427	m <sup>3</sup>
<b>TOTALE PARZIALE</b>		110.534	m <sup>3</sup>	37.002	m <sup>3</sup>	0	m <sup>3</sup>	4.600	m <sup>3</sup>	142.135	m <sup>3</sup>

**I progetti sulle aree di trasformazione del territorio**

IUP	Q.TÀ	3		1		6		0		10	
	VOL.	5.600	m <sup>3</sup>	0	m <sup>3</sup>	16.346	m <sup>3</sup>	0	m <sup>3</sup>	21.946	M <sup>3</sup>
LOTTI A	Q.TÀ	20		10		53		1		84	
	VOL.	9.000	m <sup>3</sup>	4.500	m <sup>3</sup>	23.850	m <sup>3</sup>	450	m <sup>3</sup>	37.800	M <sup>3</sup>
LOTTI B	Q.TÀ	11		3		20		0		34	
	VOL.	8.250	m <sup>3</sup>	2.250	m <sup>3</sup>	15.000	m <sup>3</sup>	0	m <sup>3</sup>	25.500	M <sup>3</sup>
<b>TOTALE PARZIALE</b>		22.850	m <sup>3</sup>	6.750	m <sup>3</sup>	55.196	m <sup>3</sup>	450	m <sup>3</sup>	85.246	M <sup>3</sup>

<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>133.384</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>43.752</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>55.196</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>5.050</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>237.382</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
---------------------------	----------------	----------------------	---------------	----------------------	---------------	----------------------	--------------	----------------------	----------------	----------------------

**4.1 - Il dimensionamento dei servizi**

Nella variante al PI in trattazione sono state 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.

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

<b>ATO</b>	<b>Servizi mq</b>
1	229.350,43
4	39.318,89
6	63.383,63
8	70.416,03
<b>Totale</b>	<b>402.468,98</b>

<b>Servizio</b>	<b>Servizi mq</b>	<b>Mq/ab vigente</b>
F1	36.898,59	4,77
F2	62.463,10	8,07
F3	224.857,58	29,05
F4	78.249,71	10,11
<b>Totale</b>	<b>402.468,98</b>	<b>52,00</b>

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 risultava pari a 52,00 mq/ab considerando gli abitanti teorici pari a 7740.

L'incremento del numero di abitanti teorici generato dalla presente variante, pari a circa 67 abitanti (che porta il numero di abitanti teorici a 7807), comporta una leggera diminuzione della dotazione di standard pro-capite, ma sicuramente ancora ampiamente al di sopra dei limiti di legge.

<b>Servizio</b>	<b>Servizi mq</b>	<b>Mq/ab variante</b>	<b>Mq/ab dotazione minima</b>
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
<b>Totale</b>	<b>402.468,98</b>	<b>51,55</b>	<b>30</b>