

SINDACO
Andrea Martellato

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Marco Cominato

PROGETTAZIONE P.I. E COORDINAMENTO

UFFICIO TECNICO UNICO
Gabriele Rorberi
Luca Rampado
Giuliano Tonello

TOMBOLAN & ASSOCIATI
Piergiorgio Tombolan
Raffaele Di Paolo
Giacomo Bettio

ANALISI AGRONOMICHE
Luciano Galliolo

VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA
Filippo Baratto

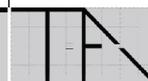
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI

Elaborato aggiornato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni con D.C.C. n.19 del 14/07/2021

P.I.
Variante n.2

RELAZIONE PROGRAMMATICA





INDICE

0. Premessa	2
1. Dal P.A.T.I. al P.I.	4
1.1 Il percorso del P.A.T. I.....	4
1.2 Il percorso del P.I.	5
2. Contenuti del P.I.	7
2.1 Inserimento/aggiornamento dei Vincoli del P.A.T.I.	7
2.2 Recepimento dei contenuti delle limitazioni imposte dal P.A.T.I.	9
2.3 Individuazione dei PUA vigenti e delle relative aree a servizi	9
2.4 Norme Tecniche Operative e PQAMA	9
2.5 Manifestazioni di interesse	10
2.6 Modifiche cartografiche generali	10
2.7 Quadro Conoscitivo	11
2.8 Valutazioni specialistiche	11
2.9 Dimensionamento della Variante n.2 al P.I.	11
3. Invarianza Urbanistica	20
4. Il consumo di suolo	22

Allegato 1: STATO DI ATTUAZIONE DEI PUA/PCC DEL PRG/PI VIGENTE



0. Premessa

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenziato nell'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita, per la promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Come si evince dall'art. 5, definisce inoltre che il governo del territorio venga attuato tramite la pianificazione urbanistica e territoriale del Comune, della Provincia e della Regione, secondo il principio di sussidiarietà e coerenza, assicurandosi che ciascun piano indichi il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determini le prescrizioni e i vincoli prevalenti.

La disposizione più rilevante viene prevista nell'art. 12 e riguarda la pianificazione urbanistica comunale, che si esplica con il **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** formato a sua volta da due diversi strumenti:

- il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**, è lo strumento di pianificazione *“che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale”* (art.12 - L.R. 11/2004);
- il **Piano degli Interventi (P.I.)** è lo strumento urbanistico che *“in coerenza e in attuazione del P.A.T. 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).

Il Comune di Fiesso d'Artico ha già avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'**approvazione del P.A.T.I.**, avvenuta con deliberazione di Giunta Regionale n. 713 del 21.05.2018 e divenuta efficace dal 13.06.2018 con la pubblicazione della DGR sul BURV n. 52 del 29.05.2018 e con l'approvazione di una prima variante parziale di minima al P.I. con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 19.12.2019.

L'Amministrazione Comunale intende ora rendere operativo a tutti gli effetti il nuovo P.R.C. attraverso la redazione del Piano degli Interventi basato sui principi della L.R. 11/2004. L'attuale strumento urbanistico vigente infatti, il vecchio Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della L.R. 61/1985, secondo le disposizioni transitorie previste dall'art.48 – L.R. 11/2004, diventa P.I. a seguito dell'approvazione del P.A.T. e solo per le parti compatibili con quest'ultimo. Risulta pertanto fondamentale arrivare in tempi rapidi all'adozione del primo Piano degli Interventi effettivamente redatto sui principi della L.R.11/2004, in quanto:

- il P.R.G., pur essendo stato integrato e modificato con diverse varianti, non si può considerare più attuale, nella sua impostazione generale, per una gestione efficace del territorio: le trasformazioni interne al territorio comunale e, ancor più, quelle che hanno interessato il contesto territoriale, richiedono una riformulazione complessiva non solo della “disciplina” delle trasformazioni, ma anche della struttura del piano stesso;
- il P.R.G. presenta dei limiti evidenti per i quali non può essere considerato esattamente equivalente al PI, come richiesto dalla LR 11/2004, essendo stato concepito e strutturato secondo schemi, regole, obiettivi generali e riferimenti normativi superati, ad esempio, rimane privo di un'adeguata componente programmatica coordinata alla valutazione delle attuali disponibilità economiche di spesa.

La presente variante al P.I., relativa all'intero territorio comunale, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I., si pone i seguenti obiettivi:

- aggiornare e riscrivere la normativa urbanistica e rivedere la zonizzazione, secondo i principi e le regole dalla L.R. 11/04, a partire dal previgente PRG;
- recepire/precisare i vincoli, idoneità edificatorie e disposizioni di tutela definiti dal P.A.T.I.;
- verificare il dimensionamento delle aree a standard;
- introdurre regole per la progettazione sostenibile (Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale);
- valutare le manifestazioni di interesse pervenute compatibili con il P.A.T.I. e con la pianificazione sovraordinata;
- attivare e recepire proposte di Accordo Pubblico-Privato art.6 della L.R. 11/04 con l'obiettivo di dare attuazione alle previsioni latenti del P.R.G. e per attuare interventi di rilevante interesse pubblico;

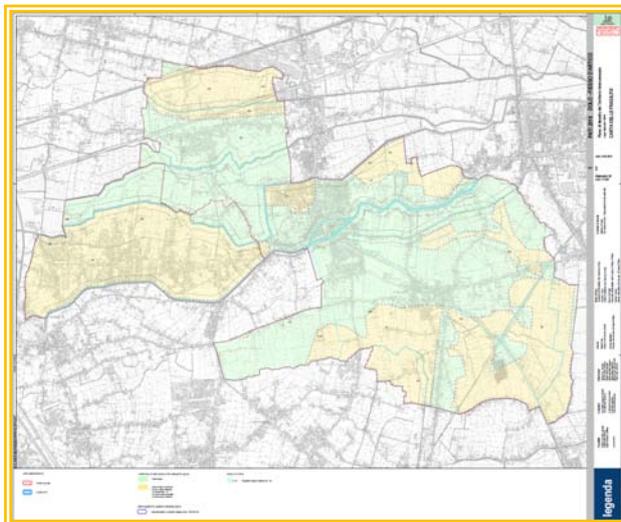
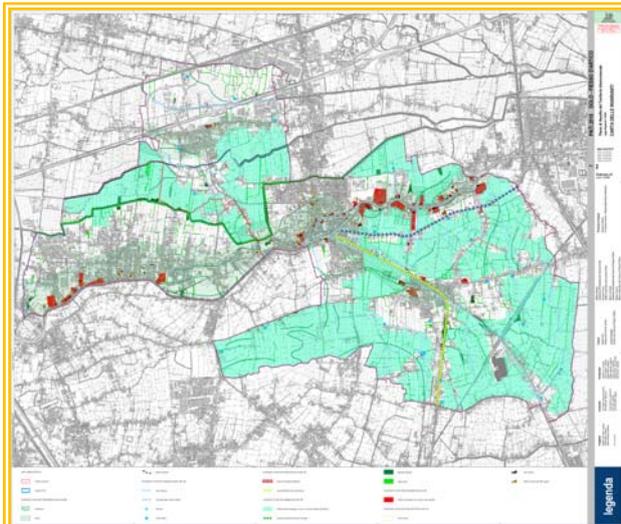
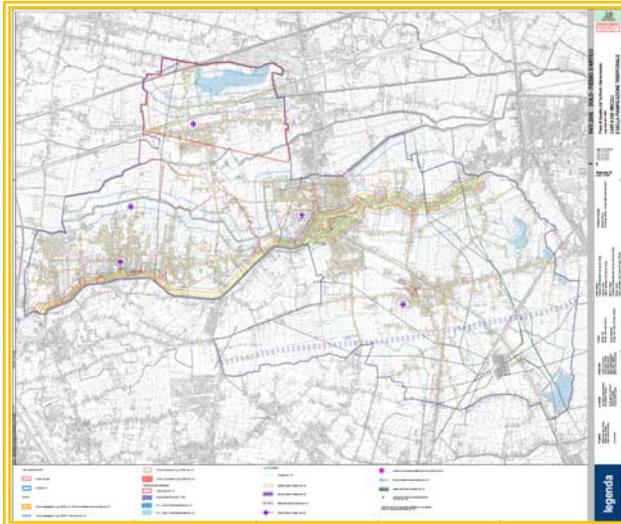


- adeguare lo strumento operativo alla L.R. 14/2017 in considerazione della Variante al P.A.T.I. sul consumo di suolo approvata con D.C.C. 24/2019 adeguare lo strumento operativo alla L.R. 14/2017 in considerazione della Variante al P.A.T.I. sul consumo di suolo approvata con D.C.C. 24/2019.



1. Dal P.A.T.I. al P.I.

1.1 Il percorso del P.A.T. I.



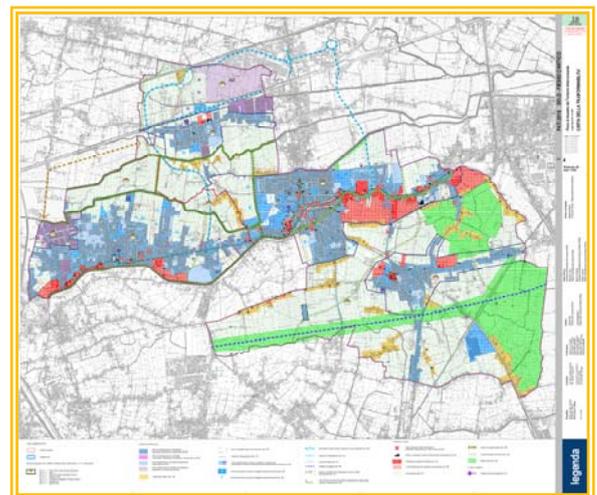
19.09.2008 **Documento Preliminare**
 (D.G.C. n. 89 del 27.11.2008)

14.04.2014 **Adozione del PAT**
 (D.C.C. n. 6 del 14.04.2014)

16.04.2014 **Commissione Regionale VAS**
 (Parere n. 17 del 10.10.2017)

15.05.2014 **Ratifica approvazione**
 (D.G.R. n. 713 del 21.05.2018)

13.06.2018 **Pubblicazione sul B.U.R.V.**
 Estratto B.U.R.V. n. 52



A seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi.
 (L.R. 11/2004, art. 48, comma 5 bis)

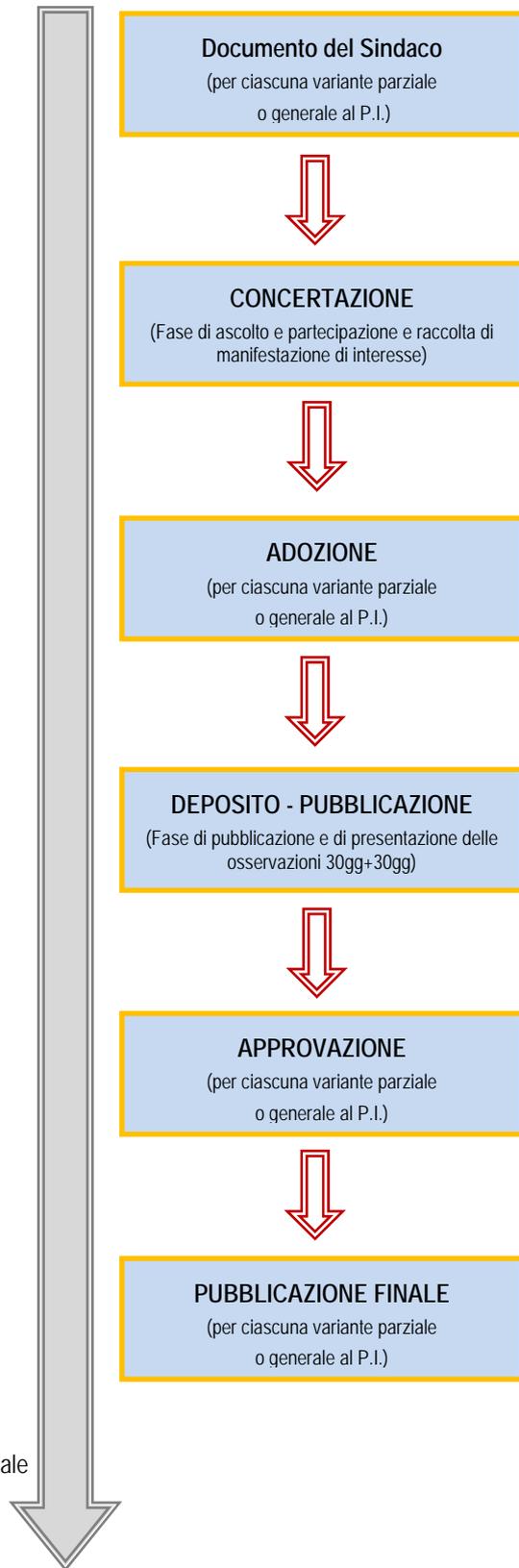


1.2 Il percorso del P.I.



Il P.I. è formato da:

- relazione programmatica
- elaborati grafici (tavole alle diverse scale 1:5.000, 1:2.000)
- norme tecniche operative
- prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- registro elettronico dei crediti edilizi
- accordi pubblico-privati
- schede delle attività produttive in zona impropria
- banca dati alfa-numerica con quadro conoscitivo





Il Documento del Sindaco, ai sensi del comma 1 dell'art.18 della LR 11/2004, rappresenta l'atto in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi dal Piano degli Interventi; in particolare gli obiettivi enunciati nel Documento rappresentano il punto di partenza del concreto rapporto di interazione tra l'Amministrazione e la cittadinanza per la costruzione della fase di concertazione e il conseguente sviluppo del progetto di territorio.

Per l'elaborazione del Documento del Sindaco, il riferimento di partenza è stato il **programma che l'Amministrazione comunale ha predisposto per il proprio mandato**. Lo stesso è stato opportunamente integrato con le indicazioni formulate dai cittadini nelle diverse occasioni di confronto avute negli ultimi anni, sia in fase di presentazione delle osservazioni al P.A.T.I., sia in riferimento alle riunioni pubbliche e incontri tematici avvenuti anche con le associazioni locali e gli operatori di categoria, in modo da individuare il quadro complessivo degli obiettivi programmatici.

Il Piano degli Interventi si propone, infatti, di affrontare alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione delineati dal P.A.T.I., selezionati in base alla priorità e fattibilità, ovvero aggiornare alcuni contenuti del precedente strumento comunale, puntando particolarmente sulla **cooperazione tra Amministrazione Pubblica e soggetti privati nell'attuazione delle scelte urbanistiche più importanti per il futuro di Fiesso d'Artico**, affinché il disegno del Piano degli Interventi possa trovare un completo compimento nei cinque anni di validità delle sue previsioni di trasformazione e sviluppo del territorio.

Con D.C.C. n.42 del 27/11/2018 è stato illustrato il Documento del Sindaco sulla base del quale sono stati quindi predisposti specifici avvisi pubblici per raccogliere proposte di inserimento nel P.I. relativamente a:

- proposte di accordi pubblico-privato (ai sensi della D.C.C. n.46 del 05/11/2018 "Approvazione linee guida e criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privato di cui all'art.6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.")
- al recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con eventuale modifica del grado di tutela di immobili di interesse storico, architettonico ambientale assegnato all'edificio o revisione del perimetro dell'ambito di tutela;
- al recupero delle opere incongrue o degli elementi di degrado attraverso riconoscimento di crediti edilizi;
- alla richiesta di nuove destinazioni d'uso e/o modifica o ampliamento per fabbricati in zona agricola non funzionali alla conduzione del fondo agricolo;
- all'attribuzione di lotti a cubatura predefinita all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa definiti dal P.A.T.I.;
- a interventi per la realizzazione di altre azioni strategiche del P.A.T.I..

Le proposte pervenute (circa 105) sono state così valutate dall'Amministrazione Comunale e dall'Ufficio Tecnico verificandone la compatibilità con la disciplina del P.A.T.I, con i recenti contenuti della L.R. 14/2017 ed in generale con i contenuti della pianificazione sovraordinata e avviando un confronto con i privati richiedenti l'attivazione di accordi art.6 previsti dalla L.R. 11/2004.

Piano degli Interventi





2. Contenuti del P.I.

La Variante n.2 al P.I., "ridisegnata" completamente 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.

2.1 Inserimento/aggiornamento dei Vincoli del P.A.T.I.

La Variante n.2 al P.I. 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.

In particolare gli aggiornamenti hanno riguardato l'individuazione delle:

- fasce di rispetto cimiteriali sulla base dei decreti vigenti autorizzati e della recente L.R. 30/2016;
- fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi sulla base di un'apposita indagine redatta da idoneo e qualificato specialista incaricato dall'Amministrazione Comunale. Si riportano di seguito i punti principali e gli esiti conclusivi dell'analisi svolta dal Dott. Galliolo a cui si rimanda per la lettura completa.

Lo svolgimento dell'indagine è stato articolato nelle seguenti fasi:

a. Sopralluoghi aziendali e raccolta dati

Sulla base dei dati forniti dai diversi Enti interpellati, sono stati individuati inizialmente 33 allevamenti che sono stati tutti oggetto di sopralluogo. Le indagini erano mirate alla localizzazione dei fabbricati e delle strutture dedicate all'allevamento, alla individuazione delle forme di stabulazione e delle caratteristiche degli impianti di stoccaggio dei reflui. Altre informazioni sono state fornite dal titolare dell'azienda relativamente alla consistenza e alla tipologia delle specie allevate, alle modalità di gestione dell'allevamento e alle colture praticate.

b. selezione degli allevamenti significativi e loro classificazione

In seguito alle indagini di campagna, assieme ai tecnici del Comune e ai progettisti del Piano, si è proceduto alla verifica delle caratteristiche di ciascuno degli insediamenti zootecnici indagati. Dei 33 allevamenti in elenco ne sono stati individuati 17 tuttora in attività o temporaneamente inattivi. I restanti 16 sono stati depennati per svariati motivi, o perché l'allevamento non è più esistente o perché trasformato in altre destinazioni o per trasferimenti di proprietà a non agricoltori. Successivamente, si è proceduto alla classificazione in base alle normative specifiche, determinando gli allevamenti intensivi, gli allevamenti con caratteristiche di strutture agricole produttive in connessione con il fondo e i piccoli allevamenti di carattere familiare.

Tutti gli allevamenti presi in considerazione sono stati localizzati sulla CTRN ed è stato redatto uno shape file denominato "allevamenti aree" in cui sono riportati i fabbricati degli allevamenti.

c. Redazione della carta degli allevamenti

Gli allevamenti rilevati e selezionati secondo i criteri esposti nel punto precedente, sono stati inseriti nella carta degli allevamenti redatta su Carta Tecnica Regionale in scala 1:5000.

Per gli allevamenti intensivi sono state rappresentate graficamente le distanze minime di rispetto previste dalla DGR 856/2012 relative:

- distanze minime degli insediamenti zootecnici dalla zona agricola;
- distanze minime reciproche tra gli insediamenti e le residenze civili sparse;
- distanze minime reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili concentrate.

Le distanze sono state determinate con programma GIS e sono stati creati tre shape files denominati: "dist_zona_agricola", "dist_residenze_sparse", "dist_residenze_concentrate".

Dall'incrocio dati forniti dagli Enti e da quelli raccolti dai sopralluoghi aziendali è stata effettuata la classificazione degli allevamenti in base alla DGR 856/2012 distinguendo gli allevamenti intensivi, gli allevamenti non intensivi, definiti strutture agricole produttive, e i piccoli allevamenti di carattere familiare.

Sono stati individuati 17 allevamenti di cui 2 classificati allevamenti intensivi, 7 allevamenti inquadrati come strutture agricole produttive e 8 piccoli allevamenti di carattere familiare.



P.I. COMUNE DI FIESSO D'ARTICO
 Città Metropolitana di Venezia

SINDACO
 Andrea Martellato

ASSESSORE
 Marco Cornato

UFFICIO TECNICO
 Gabriele Forbes
 Luca Rampoldi
 Giuliano Tonello

PROGETTAZIONE P.I.
 TOMOLAN & ASSOCIATI
 Piergiorgio Tomolan
 Raffaele Di Paolo
 Ludovico Bertin
 Giacomo Bertin
 Ivani Maresco

ANALISI AGRONOMICHE
 Luciano Gallio

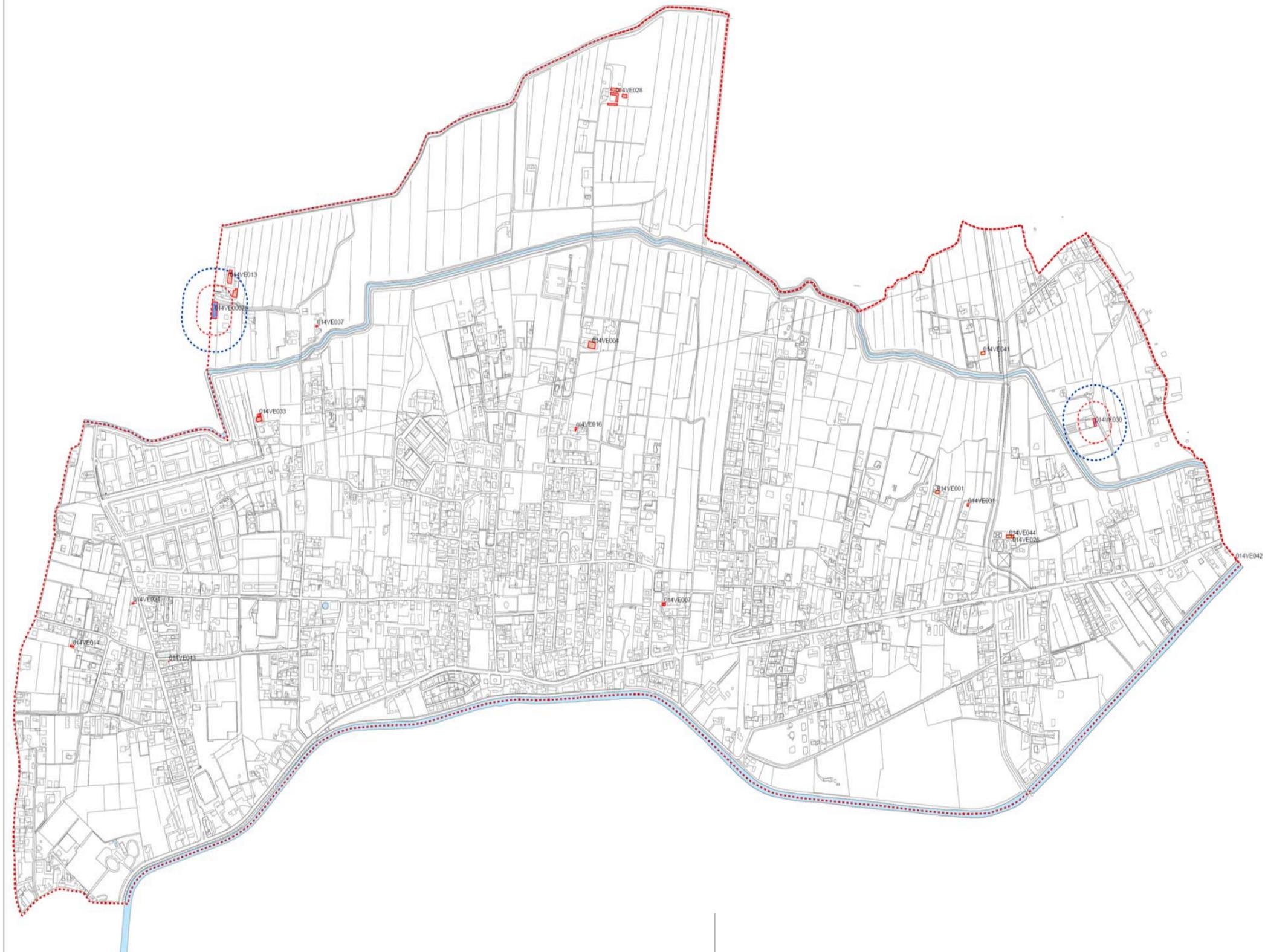
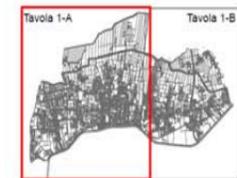
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004
PIANO DEGLI INTERVENTI

Settembre 2020

TAV. 1A-Fiesso d'Artico ovest
 Scala 1:5.000

INSEDIAMENTI ZOOTECNICI
 luciano gallio dottore forestale - fiesso d'artico (ve)

- LEGENDA**
- confine comunale
 - insediamenti zootecnici**
 - allevamento intensivo
 - allevamento non intensivo - struttura agricola produttiva
 - piccolo allevamento familiare
 - distanze di rispetto DGR 856/2012**
 - dist_residenze_civili_sparse
 - dist_residenze_civili_concentrate
 - dist_zona_agricola





Le indagini svolte evidenziano una scarsa rilevanza della zootecnia nel territorio comunale per cui non emergono problematiche di carattere ambientale come possibili inquinamenti di aria, acqua o suolo. Sono presenti due allevamenti di cani classificati intensivi di prima classe, non tanto per le dimensioni, che non sono elevate, ma per la non connessione con il fondo agricolo per la mancanza di autoproduzione di alimenti per gli animali, inoltre, per uno di questi, anche per il rapporto superficie coperta/superficie scoperta superiore al 50%.

Degli insediamenti zootecnici classificati come strutture agricole produttive in connessione con il fondo, si distinguono due aziende di medie dimensioni in cui l'allevamento si caratterizza come attività economica principale. Un allevamento è ubicato in via Pioghella n. 86, dedicato all'allevamento di vacche da latte di razza frisona. L'azienda si trova in zona agricola e dispone di adeguate strutture per il ricovero degli animali e per la gestione dei reflui zootecnici.

Il secondo allevamento è sito in via Baldana 98, dispone di 50 box per il ricovero di cavalli da sella ma, all'attuale stato, sono stabulati solo 5 cavalli di proprietà dell'imprenditore.

I restanti allevamenti sono piccole o piccolissime dimensioni con la presenza di qualche animale, talvolta di uno solo, allevati per consumo familiare e in taluni casi per affezione come per gli equini.

2.2 Recepimento dei contenuti delle limitazioni imposte dal P.A.T.I.

La Variante n.2 al P.I. assume le limitazioni all'edificabilità imposte dall'idoneità edificatoria dei terreni (fragilità idro-geologiche) e dalle aree esondabili o a ristagno idrico definite nel P.A.T.I., riportando negli elaborati grafici la loro individuazione e negli elaborati normativi la relativa disciplina di tutela.

Inoltre ai sensi dell'art.41 della L.R. 11/02004 è stata fissata una zona di tutela pari a 100m per il corso d'acqua Tergolino e idonei ambiti di pregio riferiti all'Asse del Naviglio Brenta e al Corridoio Ambientale del Rio Serraglio.

2.3 Individuazione dei PUA vigenti e delle relative aree a servizi

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

Le informazioni sullo stato di attuazione delle aree a servizi e dei PUA sono state fornite dall'U.T.C.; in accordo con lo stesso ufficio è stata avviata una attività di studio finalizzata alla suddivisione del territorio in 13 ambiti funzionali per valutare il rapporto mq/ab di ciascuna tipologia di servizio.

Successivamente si è provveduto a classificare le aree a servizi sopra richiamate in "attuate" (ovvero quelle con l'effettiva realizzazione dell'opera e/o del servizio) e "non ancora attuate". L'analisi ha preso in considerazione anche le aree a servizi previste dai Piani Urbanistici Attuativi esistenti e realizzati.

Gli esiti dell'analisi sullo stato di attuazione delle aree a servizi del PRG previgente sono riportati al sottoparagrafo 3.2.2 del presente RAP.

2.4 Norme Tecniche Operative e PQAMA

Con esclusione delle norme relative alle zone A e agli edifici di valore storico testimoniali, che sarà oggetto di una futura specifica variante, la disciplina normativa è stata parzialmente rivisitata alla luce delle direttive e prescrizioni imposte dalla pianificazione di natura sovraordinata intervenuta, fermo restando che le modifiche si sostanziano nei seguenti profili:

- a) suddivisione dell'apparato normativo in titoli (disposizioni generali, vincoli, salvaguardia idrogeologica, sistema ambientale-paesaggistico, sistema insediativo, territorio agricolo, sistema dei servizi, sistema infrastrutturale) e recepimento della disciplina del P.A.T.I.;
- b) mantenimento della disciplina normativa degli edifici di valore storico-testimoniale;
- c) semplificazione delle modalità di intervento attraverso:
 - l'eliminazione degli abachi edilizi;
 - l'introduzione del repertorio normativo per ciascuna tipologia di zona o ambito (A – B - C1 - C1.e - C2 – Lotti con cubatura predefinita - D - SERVIZI) definendo per alcune zone le modalità di attuazione e le eventuali prescrizioni.

Le condizioni di intervento riprendono in parte alcune previsioni derivanti dal P.R.G. previgente e in altri casi valutazioni inserite dall'ufficio tecnico in sede di redazione della Variante al P.I. finalizzate soprattutto al



potenziamento delle aree a servizi, al miglioramento della viabilità e a misure idonee per salvaguardare l'assetto urbanistico degli ambiti oggetto di intervento¹.

- l'aumento della quantità di aree a servizi con l'introduzione obbligatoria del P.C.C. per interventi con volumetria superiore a mc 2.000;
- l'allineamento alle più recenti disposizioni di leggi regionali per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio nonché alle definizioni uniformi derivanti dall'Intesa Stato Regioni recepite nel nuovo Regolamento Edilizio. In particolare il passaggio dalla modalità di calcolo del volume da s.n.p. a volume come meglio illustrato nel capitolo 3 della presente Relazione.

È stato inoltre redatto il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale attraverso il quale il PI promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale indicando i requisiti prestazionali minimi obbligatori da raggiungere.

2.5 Manifestazioni di interesse

Dopo il periodo dedicato alla presentazione delle manifestazioni di interesse è stata valutata la loro coerenza con la normativa e la pianificazione vigente, approfondendo e integrando dove necessario i contenuti delle varie proposte.

Complessivamente la variante al P.I. contiene istanze riferite a:

- n.5 modifiche per cambi di destinazione d'uso, revisione disciplina urbanistica e correzioni/allineamenti cartografici. Tutte le istanze non generano aumenti della potenzialità edificatoria;
- n.11 interessi diffusi per nuovi lotti a volumetria predefinita;
- n.35 per revisione dei contenuti e del perimetro di zona C2 non attuata già prevista dal PRG e soggetta a PUA;
- n.17 riclassificazione di aree edificabili in zona agricola;
- n.8 proposte di accordi pubblico-privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004. Le istanze riferite a medesimi ambiti di intervento sono state trattate in modo unitario e condiviso, generando quindi n.8 ambiti cartografici individuati come Accordi Pubblico-Privato

2.6 Modifiche cartografiche generali

La vestizione grafica della Variante n.2 al P.I. risulta completamente cambiata rispetto a quella del PRG passando da una versione "colorata" del piano ad una in bianco e nero nella quale sono confluite anche le informazioni del PATI vigente affinché il comune possa avere un unico strumento di lettura in termini di pianificazione, migliorando la gestione operativa quotidiana dell'ufficio tecnico nell'istruttoria delle pratiche edilizie.

In sede di Variante sono state anche rinominate alcune zone da C1 a B sulla base di una analisi delle forme insediative, ovvero delle parti urbane morfologicamente omogenee e dei loro processi formativi. Tali modifiche hanno riguardato in particolar modo le zone C1 del centro di Fiesso ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale della L.R. 30/2016, nonché altre zone limitrofe ad alta densità edilizia.

A tali modifiche di carattere generali si aggiungono ulteriori interventi derivanti da specifiche proposte avanzate dall'amministrazione e dall'ufficio tecnico finalizzate:

- alla riduzione del consumo di suolo;
- al potenziamento delle aree a servizi, in particolar modo aree a parcheggio;
- alla rettifica di alcune zone territoriali e alla modalità di attuazione.

¹ Con riferimento alla zona D/24, relativa ad un insediamento produttivo esistente da decenni, si è prescritto – all'interno del Repertorio normativo – che possano essere utilizzati/realizzati accessi per automezzi pesanti soltanto sulla Strada provinciale Via Barbariga. La valutazione del contesto urbanistico-edilizio complessivo in cui il predetto insediamento produttivo si inserisce osta alla creazione di nuovi eventuali accessi carrai per automezzi pesanti sulla strada a nord via Smania, in ragione del fatto che si tratta di arteria cittadina di quartiere, a doppio senso di marcia e senza linea di mezzera, avendo dimensioni estremamente ridotte (carreggiata inferiore a m. 6,00) e che risulta una via già altamente trafficata, vista la densità degli insediamenti residenziali che caratterizzano la zona e la prossimità della stessa con gli Impianti sportivi comunali. L'esigenza di salvaguardare un corretto assetto urbanistico dell'intera area, complessivamente intesa, nonché il suo ordinato ed equilibrato sviluppo impone di dettare una siffatta prescrizione volta ad evitare un transito incontrollato (e incontrollabile) di autoveicoli pesanti in una zona urbanistica non idonea a sopportarlo



2.7 Quadro Conoscitivo

La Variante al P.I. è stata ridisegnata sul Geo DataBase Topografico (DBT Etra) che è stata aggiornata in maniera speditiva con l'ortofoto e immagini di satellite (Google Maps). 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 e dell'art.18, comma 5 bis, introdotto dalla recente L.R. 14/2017.

Il QC verrà pertanto inviato alla Giunta Regionale ai fini del solo monitoraggio.

2.8 Valutazioni specialistiche

Verifica di Compatibilità Idraulica

La compatibilità idraulica degli interventi è assicurata mediante l'inserimento di norme di tutela all'interno delle norme operative del P.I. ed attraverso il rispetto delle disposizioni specifiche contenute nello studio di compatibilità idraulica di cui alla D.G.R. n°2948 del 06.10.2009.

Verifica di Assoggettabilità a VAS / Valutazione di Incidenza Ambientale (VincA)

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, prevista a livello europeo, recepita a livello nazionale e regolamentata a livello regionale, riguarda i programmi e i piani sul territorio, e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani. L'art. 6 comma 3 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. prevede che in caso di modifiche minori di piani o programmi esistenti, o di piani o programmi che determinino l'uso di piccole aree a livello locale debba essere posta in essere la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del medesimo Decreto legislativo.

Il presente PI verrà quindi sottoposto alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS (screening); nella redazione del RAP si è utilizzato il quadro conoscitivo delineato da analisi e approfondimenti già eseguiti nel P.A.T.I., integrati dai dati a disposizione a livello comunale, provinciale e regionale.

2.9 Dimensionamento della Variante n.2 al P.I.

Considerando che il dimensionamento del P.A.T.I. è calcolato per soddisfare le esigenze abitative/produktive del prossimo decennio è necessario che il P.I. definisca quale quota di dimensionamento intende esprimere, e quale lasciare residuale ai successivi piani operativi.

Dimensionamento residenziale-produttivo-commerciale-turistico

Con riferimento agli A.T.O. del P.A.T.I. di seguito si riportano le tabelle del dimensionamento del piano ripartito in base alle destinazioni d'uso. L'ultima colonna riporta il residuo disponibile ed utilizzabile con eventuali future varianti.

ATO 1A - Asse Storico Riviera del Brenta		Programmato da PRG vigente	VARIANTE PI N.1			VARIANTE PI N.2				PATI PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE	
			Tutti gli interventi			APP	Altri interventi		Potenzialità edificatoria (mc o mq) soggetto a PUA e stralciato su richiesta o revisionato ai fini della L.R. 14/2017			
			APP	P.U.A./P.C.C	DIRETTI		P.U.A.	P.C.C.				DIRETTI
RESIDENZIALE	MC	299.667	0	26.600	0	64.610	181.660	10.170	9.140	91.407	369.399	77.219
COMM./PRODUTTIVO	MQ (SUP.COP.)	0	0	0	0	0	2.113	4.830	80	0	18.382	11.809
TURISTICO	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIREZ./COMMERCIALE	MC	149.400	0	0	0	0	0	0	0	0	149.400	0

ATO 4a - Agricolo Nord		Programmato da PRG vigente	VARIANTE PI N.1			VARIANTE PI N.2				PATI PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE	
			Tutti gli interventi			APP	Altri interventi		Potenzialità edificatoria (mc o mq) soggetto a PUA e stralciato su richiesta o revisionato ai fini della L.R. 14/2017			
			APP	P.U.A./P.C.C	DIRETTI		P.U.A.	P.C.C.				DIRETTI
RESIDENZIALE	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.730	4.730
COMM./PRODUTTIVO	MQ (SUP.COP.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIREZ./COMMERCIALE	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



ATO 4b - Agricolo Nord		Programmato da PRG vigente	VARIANTE PI N.1			VARIANTE PI N.2				POTENZIALITÀ EDIFICATORIA (mc o mq) soggetto a PUA e stralciato su richiesta o revisionato ai fini della L.R. 14/2017	PATI PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE
			Tutti gli interventi			APP	Altri interventi					
			APP	P.U.A./P.C.C	DIRETTI		P.U.A.	P.C.C.	DIRETTI			
RESIDENZIALE	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.729	4.729
COMM./PRODUTTIVO	MQ (SUP.COP.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIREZ/COMMERCIALE	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ATO 5 - Produttivo Artigianale		Programmato da PRG vigente	VARIANTE PI N.1			VARIANTE PI N.2				POTENZIALITÀ EDIFICATORIA (mc o mq) soggetto a PUA e stralciato su richiesta o revisionato ai fini della L.R. 14/2017	PATI PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE
			Tutti gli interventi			APP	Altri interventi					
			APP	P.U.A./P.C.C	DIRETTI		P.U.A.	P.C.C.	DIRETTI			
RESIDENZIALE	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COMM./PRODUTTIVO	MQ (SUP.COP.)	11.094	0	0	1.113	0	7.861	2.120	0	0	11.094	0
TURISTICO	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIREZ/COMMERCIALE	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

I dati riferiti alla Variante n.1 derivano dalla Relazione Tecnica del PI 2019 approvato il 19.12.2019
I dati riferiti ai PATI derivano dalla Relazione Illustrativa del PATI approvato il 16.03.2018

Dimensionamento delle aree a servizi

La verifica dello stato di attuazione delle aree a servizi previste dal P.R.G. previgente ha preso in considerazione le seguenti Zone (art.34 PRG):

SA – AREE PER L'ISTRUZIONE

1. Asilo nido
2. Scuola Materna
3. Scuola elementare
4. Scuola media inferiore

SB – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

9. Chiesa
12. Opere parrocchiali
16. Centro culturale
17. Centro sociale
27. Residenza per anziani
28. Campo sosta nomadi
35. Cimitero
37. Municipio
39. Uffici pubblici
41. Magazzino comunale
50. Casa cantoniera
60. Fiere, esposizioni
63. Impianti idrici
80. Aree servizi stradali



SC – AREE PER ATTREZZATURE A PARCO, GIOCO E SPORT

- 83. Giardino pubblico di quartiere
- 84. Impianti sportivi di base
- 86. Parco urbano
- 93. Impianto custodia e addestramento cani
- 94. Piazza

P – AREE PER PARCHEGGI

Successivamente si è provveduto a classificare le aree a servizi sopra richiamate in “attuate” (ovvero quelle con l’effettiva realizzazione dell’opera e/o del servizio) e “non ancora attuate”, escludendo il n° 63 (impianti idrici). L’analisi ha preso in considerazione anche le aree a servizi previste dai Piani Urbanistici Attuativi esistenti e realizzati.

Lo standard di riferimento per il dimensionamento è quello previsto dalla L.R. 11/04, art.31, che prevede 30 mq di aree a servizi per abitante teorico, integrato con le disposizioni del P.A.T.I. e le valutazioni svolte nell’ambito della redazione della presente variante, per una quantità minima di mq. per abitante pari a mq. 41,50. Attualmente la consistenza demografica (dati anagrafe Comune di Fiesso d’Artico) del Comune di Fiesso d’Artico si attesta su 8.449 ab., richiedendo quindi un corrispettivo di aree a servizi per la residenza pari a 350.634 mq.

Preliminarmente alla redazione della Variante è stata svolta un’analisi delle aree a servizi del PRG previgente basata sulle informazioni derivanti dal P.A.T.I. e sulle informazioni trasmesse dall’ufficio tecnico relative allo stesso strumento urbanistico e ai piani attuativi approvati. Tale analisi ci ha consentito di ripartire le quantità come da seguente tabella.

AREE A SERVIZI P.R.G.					
Ambito di studio	Aree a servizi previste da P.R.G. e attuate (esterne ai PUA)	Aree a servizi previste da P.R.G. e non ancora attuate (interne e/o esterne ai PUA)	Aree a servizi previste da P.R.G. e attuate nei PUA	Aree a servizi previste da P.R.G. e attuate nei PUA con distribuzione diversa	Aree a servizi dei PUA
1	273,27	23624,30	16487,70	10678,19	896,10
2	4605,66	16803,10	1026,44	1444,46	420,57
3	27907,86	23590,34	2942,18	1870,87	955,71
4	0,00	9777,61	0,00	0,00	0,00
5	55318,95	26172,50	7500,95	4413,40	720,01
6	47279,06	51553,16	2544,26	2278,02	1076,31
7	16468,40	11520,80	17094,30	3669,49	524,13
8	3683,18	24047,70	1827,56	0,00	429,57
9	362,95	38189,60	0,00	1741,10	0,00
10	6095,35	87593,72	804,25	1629,00	0,00
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	0,00	16839,77	0,00	0,00	0,00
13	223,71	19815,00	1005,45	169,09	799,14
Comunale	162.218	349.528	51.233	27.894	5.822
Tot. Aree attuate Mq 241.345					
Tot. Aree attuate dei PUA Mq 5.822					
Tot. Aree non attuate Mq 349.528					

Considerando le aree a servizi:

- previste dal P.R.G. e attuate;
- dei P.U.A. esistenti e realizzati;

si ottengono circa **29,25 mq di aree a servizi per abitante.**

Di seguito la suddivisione dei valori sopra riportati in base alla destinazione d’uso delle aree a servizi.



	DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE A SERVIZI				
	SA	SBc	SC		SD
LIVELLO	Secondari	Secondari	Primari	Secondari	Primari
QUANTITÀ MQ/AB	4,50	2,00	5,00	15,00	15,00
Esistenti	20.789,30	27.621,50	2.663,72	139.591,86	56.300,31
Minime per abitanti insediati	38.020,50	16.898,00	42.245,00	126.735,00	126.735,00

L'ufficio tecnico ha successivamente verificato l'analisi redatta rettificando i valori emersi ottenendo quanto segue:

	DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE A SERVIZI				
	SA	SBc	SC		SD
LIVELLO	Secondari	Secondari	Primari	Secondari	Primari
QUANTITÀ MQ/AB	4,50	2,00	5,00	15,00	15,00
Esistenti	13.592,00	17.158,00	28.205,00	119.507,00	57.949,00
Minime per abitanti insediati	38.020,50	16.898,00	42.245,00	126.735,00	126.735,00

In sede di revisione dello strumento urbanistico deve essere garantita, naturalmente, una giusta condizione di base per tutti i cittadini, in termini di disponibilità ed accessibilità ai servizi fondamentali. La pianificazione dei servizi a scala comunale ha certamente come obiettivo strategico il raggiungimento di un livello superiore rispetto a quello di base, ma deve configurarsi, in questo senso, come un'attività quanto più possibile pragmatica e concreta, con obiettivi ragionevolmente raggiungibili anche in modo graduale e progressivo (attraverso successivi PI) e tenendo conto del possibile ruolo dei privati (P.U.A. – P.C.C. – A.P.P)

In questo approccio emerge con particolare rilevanza l'importanza dei meccanismi economici di produzione dei servizi (acquisizione, realizzazione, gestione), nei quali devono trovare un ruolo equilibrato quelli perequativi messi a punto dal PATI per la costruzione della città pubblica, attraverso il confronto delle esigenze della collettività con gli interessi degli operatori economici che materialmente hanno la capacità e le risorse per trasformare il territorio.

La Variante al P.I. ha pertanto individuato, con riferimento a ciascun intervento, le quantità di aree a servizi da realizzare in relazione alla capacità insediativa prevista, riportando le prescrizioni e le modalità di attuazione all'interno del Repertorio Normativo allegato alle N.T.O.

Di seguito sono riportati gli standard suddivisi per ciascun ambito di studio riportati nella Tavola 1 allegata alla presente relazione:

	n°	mq/ab	V. previsto V2 mc		S.C. prevista V2 mq	
Abitanti insediati	8.449	27,98	354.130,00		17.004,00	
Abitanti previsti Variante n° 2	1.112	32,05				
Abitanti totale	9.561	55,98				

	Istruzione	Interesse comune	Verde		Parcheggio	TOTALE
	secondario	secondario	primario	secondario	primario	
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	
	4,50	2,00	5,00	15,00	15,00	

	mq	mq	mq	mq	mq	mq
a Standard esistenti	13.592,00	17.158,00	28.205,00	119.507,00	57.949,00	236.411,00
	1,61	2,03	3,34	14,14	6,86 x ab	
b Standard minimi per abitanti insediati	38.020,50	16.898,00	42.245,00	126.735,00	126.735,00	350.633,50
c Surplus / Deficit esistente (a-b)	-24.428,50	260,00	-14.040,00	-7.228,00	-68.786,00	-114.222,50
d Standard minimi per abitanti previsti V2	5.004,00	2.224,00	5.560,00	16.680,00	16.680,00	46.148,00
e Standard previsti da PI	26.161,00	19.282,00	2.400,00	127.177,00	57.851,00	232.871,00
f Standard da PUA / APP	5.485,00	0,00	9.800,00	3.750,00	16.600,00	35.635,00
g Standard aggiuntivi	0,00	0,00	7.550,00	0,00	22.750,00	30.300,00
h Surplus / Deficit (a+e+f+g-b-d)	2.213,50	17.318,00	150,00	107.019,00	11.735,00	138.435,50



1	n°	mq/ab			
AMBITO N°	120	228,70			
Abitanti insediati	0	0,00	V. previsto V2 mc	0,00	
Abitanti previsti Variante n° 2	120	256,40	S.C. prevista V2 mq	11.094,00	
Abitanti totale ambito					
	Istruzione	Interesse comune	Verde		Parcheggio
	secondario	secondario	primario	secondario	primario
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
	4,50	2,00	5,00	15,00	15,00
	mq	mq	mq	mq	mq
a Standard esistenti	0,00	0,00	7.431,00	3.713,00	16.300,00
b Standard minimi per abitanti insediati	540,00	240,00	600,00	1.800,00	1.800,00
c Surplus / Deficit esistente (a-b)	-540,00	-240,00	6.831,00	1.913,00	14.500,00
d Standard minimi per abitanti previsti V2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e Standard previsti da PI	0,00	0,00	0,00	2.370,00	954,00
f Standard da PUA / APP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
g Standard aggiuntivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
h Surplus / Deficit (a+e+f+g-b-d)	-540,00	-240,00	6.831,00	4.283,00	15.454,00

2	n°	mq/ab			
AMBITO N°	838	9,01			
Abitanti insediati	79	140,62	V. previsto V2 mc	25.150,00	
Abitanti previsti Variante n° 2	917	20,35	S.C. prevista V2 mq	2.080,00	
Abitanti totale ambito					
	Istruzione	Interesse comune	Verde		Parcheggio
	secondario	secondario	primario	secondario	primario
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
	4,50	2,00	5,00	15,00	15,00
	mq	mq	mq	mq	mq
a Standard esistenti	0,00	0,00	1.898,00	2.940,00	2.715,00
b Standard minimi per abitanti insediati	3.771,00	1.676,00	4.190,00	12.570,00	12.570,00
c Surplus / Deficit esistente (a-b)	-3.771,00	-1.676,00	-2.292,00	-9.630,00	-9.855,00
d Standard minimi per abitanti previsti V2	355,50	158,00	395,00	1.185,00	1.185,00
e Standard previsti da PI	0,00	0,00	2.400,00	409,00	8.300,00
f Standard da PUA / APP	0,00	0,00	395,00	0,00	1.185,00
g Standard aggiuntivi					1.600,00
h Surplus / Deficit (a+e+f+g-b-d)	-4.126,50	-1.834,00	108,00	-10.406,00	45,00

3	n°	mq/ab			
AMBITO N°	590	56,87			
Abitanti insediati	72	390,64	V. previsto V2 mc	22.860,00	
Abitanti previsti Variante n° 2	662	93,17	S.C. prevista V2 mq	0,00	
Abitanti totale ambito					
	Istruzione	Interesse comune	Verde		Parcheggio
	secondario	secondario	primario	secondario	primario
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
	4,50	2,00	5,00	15,00	15,00
	mq	mq	mq	mq	mq
a Standard esistenti	0,00	0,00	558,00	27.690,00	5.305,00
b Standard minimi per abitanti insediati	2.655,00	1.180,00	2.950,00	8.850,00	8.850,00
c Surplus / Deficit esistente (a-b)	-2.655,00	-1.180,00	-2.392,00	18.840,00	-3.545,00
d Standard minimi per abitanti previsti V2	324,00	144,00	360,00	1.080,00	1.080,00
e Standard previsti da PI	13.758,00	0,00	0,00	11.940,00	2.428,00
f Standard da PUA / APP	0,00	0,00	325,00	0,00	975,00
g Standard aggiuntivi			200,00		1.300,00
h Surplus / Deficit (a+e+f+g-b-d)	10.779,00	-1.324,00	-2.227,00	29.700,00	78,00



4	n°	mq/ab				
AMBITO N°	50	0,00				
Abitanti insediati	0	0,00	V. previsto V2 mc		0,00	
Abitanti previsti Variante n° 2	50	0,00	S.C. prevista V2 mq		0,00	
Abitanti totale ambito						
	Istruzione	Interesse comune	Verde		Parcheggio	
	secondario	secondario	primario	secondario	primario	
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	
	4,50	2,00	5,00	15,00	15,00	
	mq	mq	mq	mq	mq	
a Standard esistenti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
b Standard minimi per abitanti insediati	225,00	100,00	250,00	750,00	750,00	
c Surplus / Deficit esistente (a-b)	-225,00	-100,00	-250,00	-750,00	-750,00	
d Standard minimi per abitanti previsti V2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
e Standard previsti da PI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
f Standard da PUA / APP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
g Standard aggiuntivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
h Surplus / Deficit (a+e+f+g-b-d)	-225,00	-100,00	-250,00	-750,00	-750,00	
AMBITO N°	5	mq/ab				
Abitanti insediati	882	67,12				
Abitanti previsti Variante n° 2	168	67,83	V. previsto V2 mc		53.600,00	
Abitanti totale ambito	1050	67,24	S.C. prevista V2 mq		0,00	
	Istruzione	Interesse comune	Verde		Parcheggio	
	secondario	secondario	primario	secondario	primario	
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	
	4,50	2,00	5,00	15,00	15,00	
	mq	mq	mq	mq	mq	
a Standard esistenti	0,00	0,00	2.452,00	49.829,00	6.922,00	
b Standard minimi per abitanti insediati	3.969,00	1.764,00	4.410,00	13.230,00	13.230,00	
c Surplus / Deficit esistente (a-b)	-3.969,00	-1.764,00	-1.958,00	36.599,00	-6.308,00	
d Standard minimi per abitanti previsti V2	756,00	336,00	840,00	2.520,00	2.520,00	
e Standard previsti da PI	5.997,00	0,00	0,00	1.920,00	3.479,00	
f Standard da PUA / APP	4.695,00	0,00	810,00	0,00	2.430,00	
g Standard aggiuntivi			2.000,00		3.000,00	
h Surplus / Deficit (a+e+f+g-b-d)	5.967,00	-2.100,00	12,00	35.999,00	81,00	
AMBITO N°	7	mq/ab				
Abitanti insediati	1422	26,67				
Abitanti previsti Variante n° 2	30	279,90	V. previsto V2 mc		9.290,00	
Abitanti totale ambito	1452	31,90	S.C. prevista V2 mq		0,00	
	Istruzione	Interesse comune	Verde		Parcheggio	
	secondario	secondario	primario	secondario	primario	
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	
	4,50	2,00	5,00	15,00	15,00	
	mq	mq	mq	mq	mq	
a Standard esistenti	0,00	0,00	9.553,00	16.819,00	11.553,00	
b Standard minimi per abitanti insediati	6.399,00	2.844,00	7.110,00	21.330,00	21.330,00	
c Surplus / Deficit esistente (a-b)	-6.399,00	-2.844,00	2.443,00	-4.511,00	-9.777,00	
d Standard minimi per abitanti previsti V2	135,00	60,00	150,00	450,00	450,00	
e Standard previsti da PI	0,00	0,00	0,00	0,00	8.397,00	
f Standard da PUA / APP	0,00	0,00	125,00	0,00	375,00	
g Standard aggiuntivi						
h Surplus / Deficit (a+e+f+g-b-d)	-6.534,00	-2.904,00	2.418,00	-4.961,00	-1.455,00	



10	n°	mq/ab			
AMBITO N°	788	10,82			
Abitanti insediati	185	400,36	V. previsto V2 mc	59.170,00	
Abitanti previsti Variante n° 2	973	84,89	S.C. prevista V2 mq	0,00	
Abitanti totale ambito					
	Istruzione	Interesse comune	Verde		Parcheggio
	secondario	secondario	primario	secondario	primario
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
	4,50	2,00	5,00	15,00	15,00
	mq	mq	mq	mq	mq
a Standard esistenti	0,00	0,00	731,00	5.449,00	2.350,00
b Standard minimi per abitanti insediati	3.546,00	1.576,00	3.940,00	11.820,00	11.820,00
c Surplus / Deficit esistente (a-b)	-3.546,00	-1.576,00	-3.209,00	-6.371,00	-9.470,00
d Standard minimi per abitanti previsti V2	832,50	370,00	925,00	2.775,00	2.775,00
e Standard previsti da PI	0,00	0,00	0,00	68.885,00	5.182,00
f Standard da PUA / APP	0,00	0,00	910,00	0,00	2.910,00
g Standard aggiuntivi			1.600,00		4.200,00
h Surplus / Deficit (a+e+f+g-b-d)	-4.378,50	-1.946,00	-1.624,00	59.739,00	47,00
AMBITO N°	11	mq/ab			
Abitanti insediati	132	0,00			
Abitanti previsti Variante n° 2	0	0,00	V. previsto V2 mc	0,00	
Abitanti totale ambito	132	0,00	S.C. prevista V2 mq	0,00	
	Istruzione	Interesse comune	Verde		Parcheggio
	secondario	secondario	primario	secondario	primario
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
	4,50	2,00	5,00	15,00	15,00
	mq	mq	mq	mq	mq
a Standard esistenti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b Standard minimi per abitanti insediati	594,00	264,00	660,00	1.980,00	1.980,00
c Surplus / Deficit esistente (a-b)	-594,00	-264,00	-660,00	-1.980,00	-1.980,00
d Standard minimi per abitanti previsti V2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e Standard previsti da PI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f Standard da PUA / APP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
g Standard aggiuntivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
h Surplus / Deficit (a+e+f+g-b-d)	-594,00	-264,00	-660,00	-1.980,00	-1.980,00
AMBITO N°	12	mq/ab			
Abitanti insediati	217	1,15			
Abitanti previsti Variante n° 2	32	225,47	V. previsto V2 mc	9.930,00	
Abitanti totale ambito	249	29,98	S.C. prevista V2 mq	0,00	
	Istruzione	Interesse comune	Verde		Parcheggio
	secondario	secondario	primario	secondario	primario
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
	4,50	2,00	5,00	15,00	15,00
	mq	mq	mq	mq	mq
a Standard esistenti	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
b Standard minimi per abitanti insediati	976,50	434,00	1.085,00	3.255,00	3.255,00
c Surplus / Deficit esistente (a-b)	-976,50	-434,00	-1.085,00	-3.255,00	-3.005,00
d Standard minimi per abitanti previsti V2	144,00	64,00	160,00	480,00	480,00
e Standard previsti da PI	0,00	4.020,00	0,00	0,00	3.195,00
f Standard da PUA / APP	0,00	0,00	145,00	0,00	435,00
g Standard aggiuntivi			1.200,00		
h Surplus / Deficit (a+e+f+g-b-d)	-1.120,50	3.522,00	100,00	-3.735,00	145,00



13	n°	mq/ab			
	263	8,35			
Abitanti insediati	45	245,29	V. previsto V2 mc		14.360,00
Abitanti previsti Variante n° 2	308	42,97	S.C. prevista V2 mq		3.750,00
Abitanti totale ambito					
	Istruzione	Interesse comune	Verde		Parcheggio
	secondario	secondario	primario	secondario	primario
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
	4,50	2,00	5,00	15,00	15,00
	mq	mq	mq	mq	mq
a Standard esistenti	0,00	0,00	861,00	0,00	1.335,00
b Standard minimi per abitanti insediati	1.183,50	526,00	1.315,00	3.945,00	3.945,00
c Surplus / Deficit esistente (a-b)	-1.183,50	-526,00	-454,00	-3.945,00	-2.610,00
d Standard minimi per abitanti previsti V2	202,50	90,00	225,00	675,00	675,00
e Standard previsti da PI	0,00	3.068,00	0,00	5.207,00	2.763,00
f Standard da PUA / APP	0,00	0,00	205,00	0,00	615,00
g Standard aggiuntivi			500,00		
h Surplus / Deficit (a+e+f+g-b-d)	-1.386,00	2.452,00	26,00	587,00	93,00



3. Invarianza Urbanistica

Il presente capitolo è stato redatto dall'ufficio tecnico comunale.

Il concetto di dimensionamento urbanistico del Piano Regolatore Generale è stato introdotto dall'articolo 3, comma 1, del D.M. 1444/68: *"Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765, penultimo comma, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie."*

Il comma citato della legge 765/67, ora abrogato, recitava: *"In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio"*

Si stabiliva pertanto che ogni abitante, residente o previsto, usufruisse di una determinata quantità di dotazioni di servizi, i cosiddetti "standard urbanistici". Se per i residenti il calcolo degli standard era semplice, essendo sufficiente moltiplicare il numero degli stessi per le quantità indicate al comma 2 del medesimo art. 3 del D.M. 1444/68, per i nuovi abitanti, da determinare nella formazione degli strumenti urbanistici, era necessario individuare la quantità di volume mediamente idonea per ciascun nuovo abitante. Tale quantità veniva indicata, al successivo comma 3, in 80 mc di volume vuoto per pieno con la possibilità di aggiungere ulteriori 20 mc per "le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)" per un totale di mc. 100/abitante.

Sulla base dei criteri sopra indicati venivano individuate nei Piani Regolatori le relative zone territoriali omogenee, come definite all'art. 4 del D.M. 1444/68.

Nella realtà tuttavia, come avvenuto per la totalità dei Comuni, nel Piano Regolatore di Fiesso d'Artico ci si è discostati dalla definizione di volume vuoto per pieno passando prima ad un volume netto e introducendo in seguito una serie di scomputi che hanno consentito di escludere dal computo del volume varie tipologie di spazi e locali a carattere accessorio.

A partire dalla variante generale del 2003 si è passati dal concetto di volume netto al concetto di superficie netta di pavimento, quale parametro di riferimento attuale.

Questo progressivo scostamento poggiava essenzialmente sulla considerazione che il carico urbanistico non è strettamente collegato al volume vuoto per pieno, in quanto l'aggiunta di locali accessori alle abitazioni, unitamente allo spessore dei muri e dei solai, non determina un aumento del numero di abitanti, ritenuto invece direttamente collegato alla quantità di volume utile.

3.1 Riferimenti Normativi e Atti deliberativi

La Regione Veneto, con Delibera di Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017 - *"Recepimento del Regolamento Tipo in base all'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo di cui all'articolo 4, comma 1 - sexies del D.P.R. 380/2001"* -, oltre a stabilire un termine per l'adeguamento da parte dei Comuni del Regolamento Edilizio allo schema di Regolamento Edilizio-tipo, ha dato mandato ai Comuni, nell'ambito della propria autonomia, al fine di assicurare l'invarianza delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici comunali, di adottare specifici provvedimenti che individuino le modalità di trasposizione dei parametri edificatori previsti negli strumenti urbanistici vigenti conseguenti l'applicazione delle nuove edificazioni unificate.

Tutto ciò con l'ulteriore "vincolo" di cui al comma 3 dell'articolo 48 della L.R. 11/2004:

"I Comuni utilizzano in ogni caso le nuove definizioni ai fini della determinazione dei parametri e dei coefficienti necessari per l'approvazione della variante al cui al comma 4"

La variante citata è la variante di adeguamento dello Strumento Urbanistico Generale alla L.R. 14/2017 – legge regionale sul consumo di suolo. Il Comune di Fiesso d'Artico, in ottemperanza alle norme citate ha approvato:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 18.04.2019 è stata adottata la Variante allo Strumento Urbanistico Generale – P.A.T.I. – in adeguamento alla L.R.14/2017;



- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 25.07.2019 è stata approvata la Variante allo Strumento Urbanistico Generale –P.A.T.I. –in adeguamento alla L.R.14/2017;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 19.12.2019 il R.E.C. - REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE adeguato al Regolamento Edilizio-Tipo (R.E.T.), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni-Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con D.G.R.V. 22 novembre 2017, n. 1896;

3.2 Coefficienti di trasposizione

Con la presente Relazione, parte integrante della seconda variante al Piano degli Interventi, che conclude l'adeguamento del Piano Regolatore Comunale alla legge regionale sul consumo di suolo, si descrive la modalità di conversione mediante opportuni coefficienti correttivi per passare dall'attuale parametro – la SNP – al parametro di riferimento del nuovo Regolamento – il VOLUME TOTALE o VOLUMETRIA COMPLESSIVA - senza che tale passaggio incida sulla determinazione degli standard urbanistici per abitante.

P.R.G. / P.I. VIGENTE

Per superficie netta di pavimento (art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti) si intende: *“la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre; la superficie netta di pavimento non comprende [...]”*

Per volume delle costruzioni (art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti) si intende: *“lo spazio determinato dalla S.n.p. moltiplicata per l'altezza di ogni piano del fabbricato, misurata come differenza tra la quota della superficie di calpestio del piano stesso e la quota media dell'intradosso del solaio soprastante”.*

Per volume ai fini della determinazione degli standard si intende il volume ottenuto moltiplicando la SNP per un parametro fisso pari a 3,65. Per la determinazione del numero degli abitanti il volume viene poi diviso per 150 mc/ab , valore teorico per abitante introdotto dall'art. 22 della L.R. 61/1985.

P.I. a seguito approvazione SECONDA VARIANTE

Per Volume totale o volumetria complessiva (art. 2 del Regolamento Edilizio – parte prima) si intende il *“Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda”.*

Per Superficie totale (art. 2 del Regolamento Edilizio – parte prima) si intende la *“Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio”.*

Per Altezza lorda (art. 2 del Regolamento Edilizio – parte prima) si intende la *“Differenza tra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura”*

Per la determinazione del coefficiente di conversione si è proceduto calcolando, per ognuna delle tipologie residenziali previste (classi R1-R2-R3-R4), il volume netto al lordo degli scomputi previsti dalle Norme. Si è poi provveduto a calcolare il volume lordo applicando un ulteriore coefficiente aggiuntivo determinato sulla base dei progetti presentati nel corso degli ultimi due anni.

E' risultato un coefficiente medio pari a 7,8.

Z.T.O.	P.R.G. – S.N.P	P.I. - Vol
B	0.5 mq/mq	3,90 mc/mq
C1	0.4 mq/mq	3,10 mc/mq
C2	0.3 mq/mq	2,35 mc/mq

Il volume da considerare ai fini della determinazione degli standard è il Volume Totale. Per la determinazione del numero degli abitanti teorici il Volume Totale va diviso per 320.



4. Il consumo di suolo

I temi del consumo di suolo, del riuso del suolo edificato e della valorizzazione delle aree agricole stanno assumendo ormai da qualche tempo infatti una rilevanza crescente e sono finalmente giunti all'attenzione anche del legislatore, sulla spinta di una maggiore consapevolezza dell'opinione pubblica, del mondo scientifico e delle professioni riguardo al tema dei limiti di un modello di sviluppo, che per molto tempo non si è misurato in modo adeguato con il tema della finitezza delle risorse ambientali e territoriali.

La Legge regionale urbanistica veneta già nel 2004 introdusse un indicatore del consumo di suolo negli strumenti urbanistici comunali ovvero il calcolo della SAU nel PAT e il relativo limite trasformabile con i Piani degli Interventi: tuttavia non sono mai stati emanati specifici atti di indirizzo per il corretto significato di questo "limite trasformabile" lasciando ai comuni una libera interpretazione dello stesso.

La Regione Veneto con la recente LR 14/2017 *"Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della LR 11/2004"* ha pertanto definito ulteriori norme di programmazione dell'uso del suolo volte ad una riduzione progressiva e controllata della superficie artificiale, alla tutela del paesaggio, delle reti ecologiche e delle superfici agricole e forestali, alla rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato.

Con l'entrata in vigore della legge, la Regione ha inteso recepire quanto ormai da tempo era divenuto un fondamento per la Comunità europea, ovvero **il riconoscimento del suolo come una risorsa essenzialmente non rinnovabile, caratterizzata da velocità di degrado potenzialmente rapide e processi di formazione e rigenerazione estremamente lenti.**

Una presa di coscienza che non vuol bloccare lo sviluppo ed impedire la crescita, ma rendere possibili le trasformazioni in un modo diverso, da quello fin qui seguito, perché quanto fatto in passato ha dimostrato tutto il suo limite, soprattutto nell'incapacità di far fronte al dissesto idrogeologico che recentemente si è manifestato in più di un'occasione. Le parole d'ordine sono **trasformazione dell'esistente, riconversione, rigenerazione**, azioni queste che non necessitano di altro territorio, si rimane all'interno del costruito per migliorarlo e renderlo più efficiente, eliminando elementi di degrado e incoerenza urbanistica, ridando vita e riutilizzando spazi in modo più consono, produttivo e a ben vedere anche più remunerativo.

Al fine di consentire alla Regione di definire la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali, i Comuni hanno dovuto compilare la Scheda informativa di cui all'Allegato A alla Legge regionale 14/2017 citata: il comune di Fiesso d'Artico, con apposito provvedimento di Giunta n.55 del 24/08/2017, ha adempiuto a quanto richiesto individuando gli ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 2, comma 1, lett. e) e i valori relativi a *"superficie territoriale prevista"*, *"superficie territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso"* e *"aree dismesse"*.

Successivamente con la Variante al P.A.T.I. in adeguamento alla LR 14/2017 approvata con DCC 24/2019, l'amministrazione ha provveduto a rettificare il perimetro degli ambiti di urbanizzazione individuati con la precedente DGC 55/2017 e ha corretto la **quantità massima assegnata di consumo di suolo** stabilita dalla D.G.R. 668/2018 (Allegato C, capitolo 2 "Ripartizione della quantità massima di suolo per ogni Comune") **attribuendo il valore di 14,61 ha.**

Si evidenzia inoltre che:

- a) il consumo di suolo ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art.2 della L.R. 14/2017 è *"l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale"* **in sede di gestione del PI, l'ufficio sarà tenuto a monitorarlo in un apposito registro a seguito del rilascio di titoli abilitativi** (esempio di registro nella pagina successiva);
- b) le aree a verde, gioco e sport previste dal P.I. e in generale ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art.12 della L.R. 14/2017 *"sono sempre consentiti i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale"*;
- c) **la presente variante al P.I.**, con riferimento agli ambiti di urbanizzazione consolidata indicati nella Tavola 1, **ha "recuperato" circa 21.920 mq;**
- d) **la presente variante al P.I.**, con riferimento agli ambiti di urbanizzazione consolidata indicati nella Tavola 1, **ha impegnato circa 14,36 ha** da ripartirsi in:



- proposte di APP mq 23.990;
- interventi puntuali di nuova edificazione mq 7.155;
- interventi di nuova edificazione soggetta a forme di convenzionamento (PUA/PCC) mq 111.833;
- rettifiche del perimetro di zone (su richiesta) mq 690;



• ESEMPIO DI REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO

Dati conoscitivi di origine

A	B	C	D	E
DCC Approvazione Variante di Adeguamento	Quantità assegnata/recepita DGR (o DDR) ____/____	Superficie Territoriale Comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)	Superficie esterna agli AUC (C-D)
data	ha	ha	ha	ha

Piano degli Interventi / Variante al PI n. _____ (dopo entrata in vigore della LR14/2017)

Deliberazione di adozione n. _____ del _____ Deliberazione di APPROVAZIONE n. _____ del _____

F	G	H	I
Numero identificativo	Destinazione	Quantità confermata o di nuova previsione esterne agli AUC	Superficie attuata
n	ZTO	ha	ha
Totale (tot)			

Interventi di ampliamento in zona agricola – LR14/2019 “Veneto2050”

L	M	N
Numero identificativo	Titolo edilizio	Superficie ampliamento
n	n. e data	ha
Totale (tot)		

Superfici rinaturalizzate

O	P
Intervento di rinaturalizzazione	Superficie rinaturalizzata
identificativo	ha
Totale (tot)	

Consumo di suolo

Q	R	S	T
Residuo Suolo Consumabile <i>Previsione</i> (B-tot H-tot N+tot P)	Residuo Suolo Consumabile <i>Attuazione</i> (B- tot I-tot N+tot P)	Nuova superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)(D+ tot I)	Superficie esterna agli AUC(C-S)
ha	ha	ha	ha