

# PI 2014 COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO

Piano degli Interventi (PI) n. 1  
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

## Documento del Sindaco

17 ottobre 2013

# Indice

Pag. 1	<b>1 PREMESSA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>1.1 Il principio del Piano degli Interventi</li><li>1.2 Cos'è il Documento del Sindaco</li><li>1.3 Partecipazione</li><li>1.4 Il Piano di Assetto del Territorio e il Piano degli Interventi</li></ul>
Pag. 2	<b>2 I CONTENUTI E IL PERCORSO DEL PIANO</b> <ul style="list-style-type: none"><li>2.1 Come interviene sul territorio lo strumento urbanistico</li><li>2.2 La procedura amministrativa del Piano degli Interventi</li></ul>
Pag. 4	<b>3 IL COINVOLGIMENTO DEI CITTADINI</b> <ul style="list-style-type: none"><li>3.1 Gli obiettivi</li><li>3.2 Le attività e gli incontri pubblici</li><li>3.3 Come "regista" vs "privato" attore</li><li>3.4 L'avviso pubblico per raccogliere gli "interessi diffusi"</li><li>3.5 I criteri di valutazione delle proposte</li></ul>
Pag. 7	<b>4 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>4.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)</li><li>4.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia (P.T.C.P.)</li></ul>
Pag. 9	<b>5 LE DIECI PRIORITÀ DEL PIANO</b> <ul style="list-style-type: none"><li>5.1 Crescita equilibrata di centro e frazioni</li><li>5.2 Rigenerazione e recupero del territorio</li><li>5.3 Ricucitura del tessuto urbano</li><li>5.4 Disegno organico della città nuova</li><li>5.5 Valorizzazione delle attività economiche</li><li>5.6 Ricognizione dei servizi per il cittadino</li><li>5.7 Qualificazione dei servizi</li><li>5.8 Perequazione urbanistica e servizi</li><li>5.9 Mobilità: ruoli e gerarchie</li><li>5.10 Miglioramento della qualità della vita</li></ul>

Il Documento del Sindaco è un atto programmatico che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita al Piano degli Interventi in coerenza con il PAT.

Il nuovo Piano perseguirà uno sviluppo del territorio urbano che risponda alle esigenze del presente senza compromettere quelle delle future generazioni, mirando all'equilibrio tra le azioni di tutela del verde, il consumo del suolo e il mantenimento di servizi adeguati alla comunità.

# 1 Premessa

## 1.1 Il principio del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi è lo strumento urbanistico che regola e disciplina **le trasformazioni e le tutele del territorio**, in coerenza con i criteri fissati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dalla pianificazione sovraordinata.

## 1.2 Cos'è il Documento del Sindaco

La nuova Legge Urbanistica Veneta introduce l'obbligo da parte del Comune di produrre un **Documento del Sindaco**, che illustri la programmazione complessiva del territorio, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi e gli effetti attesi da tale piano.

L'obiettivo principale dell'Amministrazione comunale è quello di **rispondere alle esigenze dei cittadini** e del territorio, ripensando i luoghi dell'abitare e dei servizi pubblici e, in linea generale, promuovendo il miglioramento della qualità della vita nelle aree urbane.

In quest'ottica il Documento del Sindaco prefigura le **dieci priorità** del Comune di Fossalta di Portogruaro, in grado di rispondere alle esigenze del territorio, coniugando i temi della **salvaguardia** con la **riqualificazione** delle risorse.

## 1.3 Partecipazione

La legge urbanistica regionale n. 11/2004 introduce l'obbligo da parte del Comune nel momento in cui intraprende la redazione del Piano

degli Interventi, di produrre un **Documento del Sindaco** che fissi gli obiettivi da raggiungere con la nuova pianificazione.

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, diventa il punto di partenza per la redazione del nuovo PI per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse (stakeholders).

## 1.4 Il Piano di Assetto del Territorio e il Piano degli Interventi

Il Comune di Fossalta di Portogruaro ha **adottato** il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 21.05.2013. Il piano ha quindi seguito l'iter amministrativo (pubblicazione e presentazione osservazioni) previsto dalla legge urbanistica regionale n. 11/2004. Allo stato attuale la procedura è in fase di chiusura.

L'approvazione dello strumento urbanistico in sede di Conferenza dei Servizi dovrà essere ratificata dalla Giunta Provinciale. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale dovrà quindi essere pubblicata sul B.U.R. (bollettino ufficiale della Regione Veneto) e conseguentemente il P.A.T., 15 giorni dopo la pubblicazione, **acquisisce a tutti gli effetti efficacia**.

In seguito alla approvazione del P.A.T. in Conferenza dei Servizi, il Piano Regolatore Generale (PRG) acquisisce a tutti gli effetti valore di primo **Piano degli Interventi (P.I.)**.

“Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).”

Legge Regionale n. 11/2004, articolo 17, comma 1

## 2 I contenuti e il percorso del Piano

### 2.1 Come interviene sul territorio lo strumento urbanistico

Il Piano degli Interventi regola e disciplina le trasformazioni del territorio assumendo la **tutela** e la **valorizzazione** delle risorse come base della programmazione comunale.

La nuova Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Questi sono riconducibili ad alcune disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzazione del territorio comunale ai fini urbanistici ed edilizi, e riguardano:

- opere e servizi pubblici;
- destinazioni d'uso, indici e parametri edilizi;
- modalità di attuazione del Piano degli Interventi (Piano Urbanistico Attuativo) e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione, demolizione);
- disciplina degli edifici puntuali (ad esempio edifici storici);
- disciplina delle zone agricole;
- trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale.

La scelta dell'Amministrazione Comunale di Fossalta di Portogruaro è di approfondire le tematiche legate al sistema insediativo, cercando di rispondere alle esigenze di cittadini e operatori, coniugandole con l'obiettivo di promuovere uno sviluppo sostenibile per il territorio, in grado di salvaguardare le risorse, riqualificare le criticità e valorizzare le opportunità.

#### Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

1. Il sindaco predispone 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 [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.
2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]
4. Nei sessanta giorni successivi alla

*(segue a lato)*

### 2.2 La procedura amministrativa del Piano degli Interventi

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Sindaco predispone il Documento del Sindaco e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
2. dopo la presentazione del Documento del Sindaco e prima dell'adozione vengono attivate forme di partecipazione con i cittadini, enti pubblici, associazioni;
3. il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;



A sinistra: Villa Mocenigo  
Sotto: la Lugugnana e la quercia secolare di Villanova S. Antonio

*scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*

*5. [...]*

*6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*

*7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]*

*8 e 9. [...]*

4. entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
5. decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
6. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
7. il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune.



“L’amministrazione precedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.”

Legge Regionale n. 11/2004, articolo 5, comma 2

## 3 Il coinvolgimento dei cittadini

### 3.1 Gli obiettivi

Nelle recenti esperienze di pianificazione, i metodi dell’ascolto della società locale e dell’urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l’efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città.

La proposta di utilizzare anche per l’elaborazione del PI tali metodiche, oltre a recepire un diktat della Legge Regionale<sup>(1)</sup>, mira a raggiungere due principali obiettivi: la costruzione di una **visione condivisa dello sviluppo futuro di Fossalta di Portogruaro** e il consolidamento di modalità innovative nel **rapporto tra Amministrazione e Cittadini**.

Un processo partecipativo finalizzato alla costruzione delle politiche di sviluppo della città deve porsi alcuni principali obiettivi tra i quali:

- **coinvolgere la comunità locale** nella costruzione di una visione comune dello sviluppo della città, affrontando i temi essenziali del processo di trasformazione territoriale ed economico-sociale;
- utilizzare la **conoscenza specifica del territorio** da parte di abitanti e attori organizzati presenti nella città, che costituisce una fonte essenziale per la formulazione di un progetto capace di cogliere le diverse dimensioni della situazione locale;
- mettere a frutto gli **spunti progettuali** presenti fra gli abitanti.

### 3.2 Le attività e gli incontri pubblici

Il PI costituisce il momento nel quale si sostanzia il riconoscimento in capo al Comune della responsabilità diretta nella gestione del territorio previsto dall’Art. 2 della legge urbanistica regionale n. 11/2004.

Ciò potrà articolarsi in uno o più incontri di partecipazione nei quali si ascoltano **la comunità locale, le associazioni economiche e sociali** portatrici di interessi sul territorio e interessi diffusi, cercando di raccogliere i desiderata e le esigenze per il miglioramento della qualità della vita.

Tale fase può avere intensità, durata e modalità diverse secondo esigenze degli interlocutori e dell’Amministrazione, non essendoci prescrizione di legge in tal senso.

La ratio della norma che deve essere rispettata è quella di consentire il più **ampio accesso alle informazioni** e la possibilità di espressione del proprio parere.

A tale scopo si propone di **pubblicare on-line i materiali del PI** per consentire un efficace ed efficiente scambio ed integrazione di dati ed informazioni con tutti i soggetti interessati, rendendole accessibili tramite il portale web del comune.

**Il Documento del Sindaco sarà quindi sottoposto alla fase di discussione pubblica**, dove saranno eventualmente raccolti i contributi e le istanze dei cittadini e dei portatori di interessi.

(1) Vedi L.R. 11/2004, Art. 5 “Concertazione e partecipazione”.  
[...] L’amministrazione precedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio [...].



#### Schema del processo partecipativo proposto

### 3.3 Comune "regista" vs "privato" attore

Le Amministrazioni locali e in particolare quelle comunali si trovano di fronte alla impellente necessità di assumere decisioni complesse per fronteggiare le **contingenze economiche e finanziarie** che le assillano. Il legame diabolico tra oneri e attività edilizia ha portato, storicamente, tutti i comuni a utilizzare il territorio e le attività di trasformazione che lo riguardano per fronteggiare la scarsità di risorse a propria disposizione prima ancora che per rispondere agli effettivi trend socio-economici.

Lo scenario attuale appare sostanzialmente diverso. Il **gap tra ricavi e uscite** nei bilanci comunali è talmente elevato che anche una politica sostenuta di "fabbricazione" reggerebbe per un tempo limitato e gli oneri legati all'attività edilizia non sono, oggi più che ieri, sufficientemente proporzionati ai costi di realizzazione e mantenimento dei servizi.

D'altro lato il **versante della domanda ha cambiato pelle**, le aziende e la popolazione non esprimono, generalmente, una richiesta forte di edificazione che viene enfatizzata (e non compensata) dalla debole capacità di spesa che gli investitori, immobiljaristi e imprese di costruzioni mettono sul mercato.

In questo scenario la traduzione di tali fattori nelle vicende urbanistiche porta le amministrazioni che vogliono mantenere una adeguata capacità di investimento in servizi, strutture e infrastrutture senza abbandonare il cammino verso una "**de-**

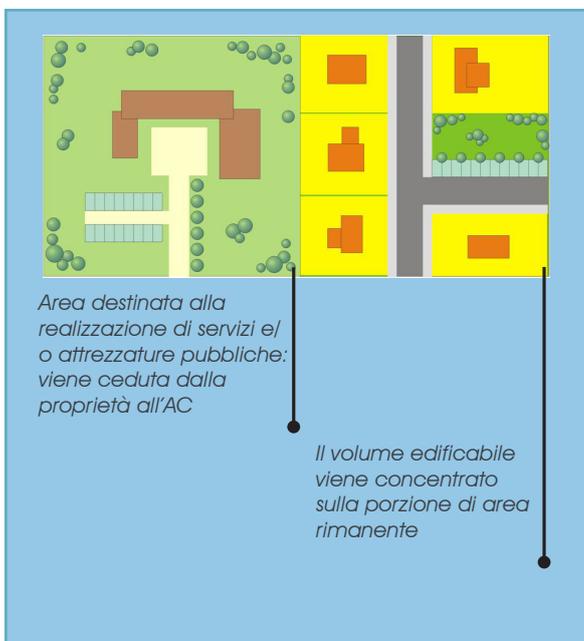
**mocratizzazione**" dei piani a confrontarsi con un nuovo glossario composto da concetti nuovi come la **perequazione urbanistica**, gli **accordi tra pubblico e privato** e il **credito edilizio**.

Il Piano degli Interventi (PI) di Fossalta di Portogruaro cerca di consolidare questo nuovo percorso, non ancora ben delineato che accompagna tecnici, amministratori e cittadini a misurarsi con una nuova "**cassetta degli attrezzi**" da impiegare con attenzione e umiltà senza cadere nell'errore di delegare completamente le scelte territoriali alla applicazione di modelli astratti che perseguono esclusivamente la massima retribuzione possibile consci che l'interesse pubblico è declinato su infinite latitudini.

### 3.4 L'avviso pubblico per raccogliere gli "interessi diffusi"

I processi partecipativi rappresentano uno dei momenti essenziali delle fasi formative del piano. Tuttavia, nella realtà di un territorio urbano complesso come quello di Fossalta di Portogruaro, caratterizzato da un assetto urbanistico di antichissima tradizione e sedimentazione storica, fatto in gran parte da un tessuto di piccola e media proprietà, appare essenziale saper sollecitare una **partecipazione effettiva alla costruzione del Piano** da parte di soggetti che spesso non vengono messi in grado o non sono in condizione di esprimersi, nei processi tradizionali di formazione delle decisioni in materia di urbanistica.

Da qui la proposta di un avviso degli "interessi diffusi" capace, già nelle fasi preliminari, di ren-



### Un esempio di applicazione della perequazione urbanistica

dere trasparente il gioco delle aspettative e delle propensioni di tale natura, da sollecitare in un clima partecipativo di carattere aperto e concorrenziale. Si tratta di una **procedura limpida e trasparente**, da posizionare al meglio nel processo formativo del Piano degli Interventi (PI), accentuando così la rispondenza, la legittimità ed il rendimento effettivo del nuovo strumento urbanistico.

A titolo esemplificativo, le proposte di cittadini e operatori potranno riguardare:

- l'eliminazione di zone residenziali/servizi;
- l'individuazione di nuove zone residenziali;
- la ridefinizione dei perimetri di zona;
- la modifica delle norme di zona (ad esempio la modifica dell'indice di edificabilità);
- la ridefinizione delle modalità di attuazione: disegno organico del territorio (PUA) e/o intervento puntuale (IED);
- la definizione di interventi puntuali sugli edifici.

### 3.5 I criteri di valutazione delle proposte

Le proposte di "interesse diffuso" saranno valutate sulla base di criteri/requisiti di interesse pubblico, tra cui si richiamano i principali:

#### 1) compatibilità e coerenza con gli strumenti di pianificazione:

- il Piano di Assetto del Territorio e la relativa

Valutazione Ambientale Strategica;

- il presente Documento del Sindaco del Piano degli Interventi.

#### 2) qualità urbanistica, architettonica e socio-economica, valutata in termini di:

- miglioramento della qualità urbana dovuta ad azioni di riqualificazione, mitigazione;
- aumento di sicurezza ambientale o sociale e di benessere;
- risposta ad esigenze alloggiative proprie delle famiglie
- promozione di interventi caratterizzati da qualità edilizia ed architettonica.

#### 3) qualità ecologico ambientale, valutata in termini di:

- eliminazione e/o mitigazione di opere incongrue e/o elementi di degrado;
- promozione di qualità ecologica e/o idrogeologica degli interventi;
- promozione di interventi edilizia sostenibile;
- contenimento del consumo di suolo.

#### 4) coerenza urbanistica con lo stato di fatto, valutata in termini di:

- prossimità con l'edificato esistente;
- prossimità alla viabilità esistente;
- presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
- non interferenza con con visuali e percezioni paesaggistiche.

Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT e degli strumenti di pianificazione sovraordinata, individua gli interventi di tutela e valorizzazione e disciplina gli usi e le modalità di intervento sul territorio.

## 4 La pianificazione sovraordinata

### 4.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17.02.2009 è stato adottato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ai sensi della L.R. 11/2004 (Artt. 4, 25). La Regione Veneto ha avviato questo processo di aggiornamento del P.T.R.C., in linea con il nuovo quadro programmatico previsto dal Programma Regionale di Sviluppo (PRS) e in conformità con le nuove disposizioni introdotte con il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004).

I temi principali per la città di Fossalta di Portogruaro possono essere sinteticamente riassunti nei seguenti temi.

#### Sistema ambientale e degli spazi aperti

- aree agricole periurbane: mantenimento attività agricole specializzate, riordino della residenza sparsa (Fratta, Gorgo, Alvisopoli, Sacilato, Stiago, Villanova Sant'Antonio, Villanova Santa Margherita, Vado, Torresella e Viatte);
- aree ad elevata utilizzazione agricola: valorizzazione delle aziende agricole, salvaguardia degli ambiti paesaggistici (paleoalveo di Valladis)
- sistema idrografico (canale Lugugnana e canale Taglio nuovo) e rete idraulica minore: tutela ambientale, messa in sicurezza idraulica, continuità ecologica.
- rete ecologica: individuazione delle relazioni

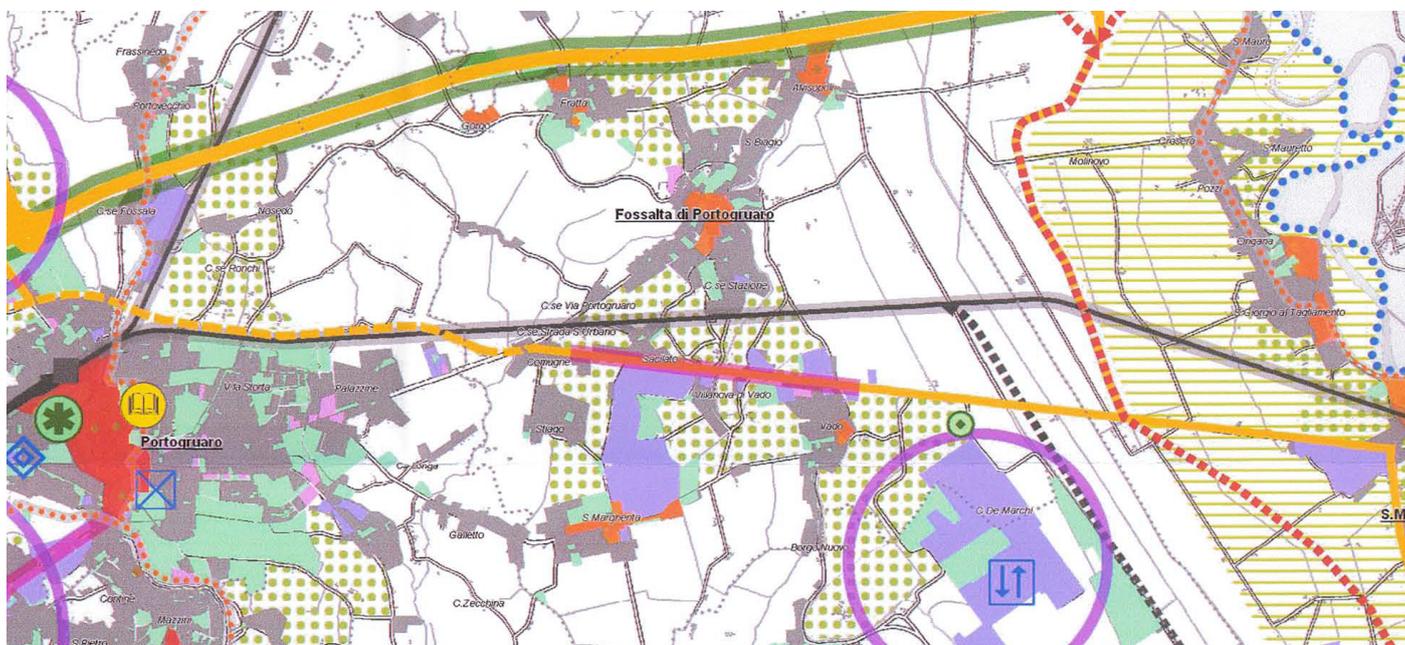
tra verde urbano ed extraurbano, salvaguardia della biodiversità.

#### Sistema delle relazioni e mobilità

- mobilità territoriale (autostrada A4 "Venezia-Trieste", strada statale n. 14 "Triestina"): separazione rispetto alla mobilità locale, valorizzazione delle polarità (es. East Gate Park Pirelli);
- mobilità interregionale (strade provinciali n. 91 "di Teglio Veneto", n. 73 "Portogruaro-San Michele al Tagliamento", n. 92 "Fossalta di Portogruaro-Fratta", n. 72 "Portogruaro-Alvisopoli", n. 70 "Portogruaro-Brussa", n. 69 "Torresella-Villa Marini"); individuazione dei nodi e delle criticità, verifica degli accessi e delle situazioni di pericolosità;
- la linea ferroviaria Trieste-Venezia, da valorizzare (rete S.F.M.R.) anche in rapporto ai sistemi di relazione le aree contermini.
- il corridoio V come asse infrastrutturale capace di incidere sulla struttura delle relazioni di rango territoriale.

#### Sistema insediativo

- attività economiche (esistenti e di progetto): misure per la qualificazione e valorizzazione in rapporto al sistema della mobilità (Triestina, etc.);
- le valenze storiche e ambientali: i centri storici di Fossalta di Portogruaro e Fratta e il bosco di Alvisopoli.
- Ville Venete (Sidran, Mocenigo) percorsi ciclopedonali: misure per la salvaguardia e il recupero.



Estratto della tavola del sistema insediativo e infrastrutturale del PTCP

## 4.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia (P.T.C.P.)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3359 del 30.12.2010, costituisce lo strumento di pianificazione territoriale che disciplina un razionale sviluppo del territorio.

Nelle note seguenti si riassumono brevemente i principali contenuti del P.T.C.P. di Venezia per il territorio comunale di Fossalta di Portogruaro.

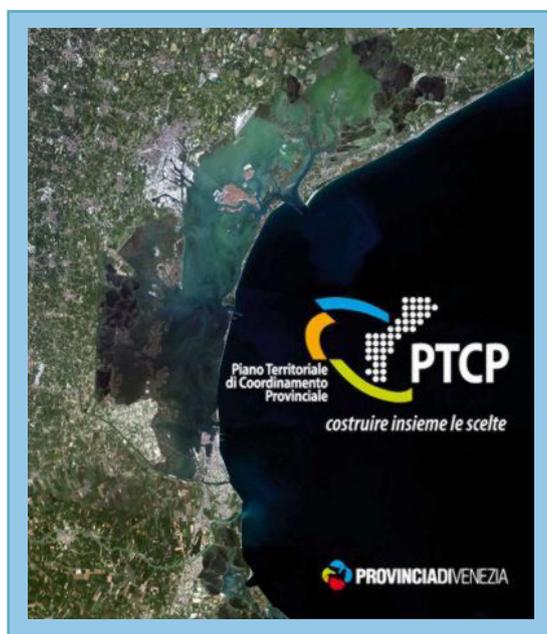
Di particolare rilevanza sono i sistemi ambientale e insediativo infrastrutturale.

### Sistema ambientale

- le valenze geologiche, in particolare il geosito localizzato nel capoluogo comunale, indicativamente in prossimità del centro storico;
- gli elementi puntuali: i grandi alberi e la quercia secolare di Villanova Sant'Antonio;
- gli elementi lineari: siepi e filari;
- gli elementi areali: il bosco di Alvisopoli e le macchie boscate;
- gli elementi della rete ecologica di area vasta: aree nucleo o gangli primari (canale Lugugnana), aree tampone, corridoi ecologici, etc.

### Sistema insediativo-infrastrutturale

- museo archeologico del "cortino" di Fratta, individuato come complesso di interesse



provinciale

- i centri storici e Villa Mocenigo;
- le aree urbano rurali, prossime a insediamenti e infrastrutture localizzate tra il capoluogo comunale e i centri minori;
- il polo produttivo della "città del Lemene" (area East Gate Park Pirelli);
- la strada commercio "Triestina" e i fronti ad essa prospicienti;
- il completamento della bretella sulla strada statale n. 14 Triestina;
- la connessione ferroviaria della linea Venezia-Trieste al litorale.

# 5 Le dieci priorità del piano

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004, ed esposti in premessa al presente documento, il Piano degli Interventi seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il Bilancio comunale ed il Piano delle opere pubbliche che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa.

In attuazione ed in coerenza con il PAT vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il PI nel prossimo quinquennio:

1. crescita equilibrata di centro e frazioni;
2. rigenerazione e recupero del territorio;
3. ricucitura del tessuto urbano;
4. disegno organico della città di nuova formazione;
5. mantenimento e valorizzazione delle attività economiche;
6. ricognizione dei servizi per il cittadino;
7. qualificazione dei servizi per la residenza e le imprese;
8. perequazione urbanistica e costruzione della città pubblica;
9. mobilità: ruoli e gerarchie;
10. miglioramento della qualità della vita nelle aree urbane e nel territorio aperto.

Gli stessi obiettivi possono essere anche raggruppati per temi, rispettivamente legati ai sistemi della residenza, delle attività economiche, dei servizi, delle infrastrutture per la mobilità e dell'ambiente.

## 5.1 Crescita equilibrata di centro e frazioni

Il nuovo Piano degli Interventi (PI) si dovrà configurare come strumento in grado di accompagnare la **crescita equilibrata e sostenibile** del centro e delle frazioni, agendo prioritariamente sull'esistente, nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT). La superficie agricola massima trasformabile (SAU), fissata dal PAT in 9 ettari, è infatti uno dei principali condizionamenti per il Piano degli Interventi (PI).

Da una prima verifica sullo **stato di attuazione delle zone residenziali**, emerge che il PRG vigente ha una capacità edificatoria di circa 220.000 mc riguardante lottizzazioni residenziali non realizzate.

In coerenza con gli obiettivi espressi dal Piano di Assetto del Territorio, il Piano degli Interventi dovrà verificare se nei prossimi cinque anni queste aree possano effettivamente essere utilizzate. Considerate le dinamiche demografiche, per rispondere ed indirizzare la domanda di alloggi residenziali si agirà preferibilmente sulla **riqualificazione o valorizzazione delle aree esistenti e previste**, nonché sulla **trasformazione di specifici ambiti territoriali** che rappresentano l'occasione per risolvere nodi infrastrutturali e carenze di servizi a livello comunale.

## 5.2 Rigenerazione e recupero del territorio

La qualità dei centri abitati è legata sia agli interventi edilizi che alla composizione e disegno degli spazi di uso pubblico. Attraverso la normativa e gli elaborati del PI si dovrà perseguire



il **recupero** di un diverso e **migliore assetto** dei centri di Fossalta di Portogruaro e delle frazioni di Alvisopoli, Fratta, Gorgo, Vado, Villanova, Viatte. Particolare attenzione dovrà essere riservata agli accessi rispetto alla mobilità locale e ai collegamenti con la viabilità di livello territoriale.

La rigenerazione urbana e la riqualificazione delle aree degradate sono alcuni dei temi principali sui quali il Piano degli Interventi si potrà esprimere, anche in rapporto all'obiettivo di **contenere il consumo di suolo** e di **riorganizzare e valorizzare parti di città** che allo stato attuale sembrano essere "spente" e/o incompatibili rispetto al tessuto urbano circostante.

Riguardo al **patrimonio edilizio** il PI dovrà costruire una norma in grado di **rispondere alle esigenze familiari** e dei cittadini, favorendo ad esempio limitati e puntuali ampliamenti e/o interventi di recupero del patrimonio edilizio dismesso.

## 5.4 Disegno organico della città nuova

In coerenza con gli obiettivi espressi dal Piano di Assetto del Territorio, il Piano degli Interventi dovrà **accompagnare la crescita fisiologica** di Fossalta di Portogruaro, indirizzando la nuova domanda abitativa, oltre che sulla riconversione di alcune aree/attività, sulla trasformazione di specifici ambiti territoriali che rappresentano l'occasione per risolvere nodi infrastrutturali e carenze di servizi a livello territoriale o frazionale.

Tali interventi di trasformazione urbanistica, individuati dal PAT come "linee di sviluppo insediativo" saranno attuati mediante uno specifico **Piano Urbanistico Attuativo**, che definisca:

- il progetto planivolumetrico;
- gli accessi interni/esterni all'area;
- lo schema delle opere di urbanizzazione (verde, parcheggi, etc.);
- gli indici edilizi e i parametri urbanistici;
- i tempi / cronoprogramma all'interno del quale dovrà attuarsi l'intervento.

## 5.5 Valorizzazione delle attività economiche

All'interno dello scenario socio economico attuale, il nuovo Piano degli Interventi (PI) si dovrà configurare come strumento capace di **valorizzare le attività economiche e le risorse esistenti**, migliorandone gli standard intrinseci ed estrenseci, anche in relazione al tema degli accessi e al ruolo della strada "commerciale" Triestina, così come definita dal Piano Territoriale di Coordina-

## 5.3 Ricucitura del tessuto urbano

All'interno dei centri urbani sono presenti alcuni ambiti urbani che al loro interno presentano disordine urbanistico e condizioni di criticità.

Sarà compito del PI promuovere azioni di:

- riequilibrio;
- ricucitura;
- ridisegno;
- rifunzionalizzazione.

attraverso l'edificazione finalizzata alla realizzazione di nuove opere di urbanizzazione o alla riqualificazione di quelle esistenti, anche mediante l'applicazione degli istituti della LR 11/2004.



### Dagli obiettivi alle azioni di piano

mento Provinciale (PTCP) di Venezia.

Non è solo il tessuto proprietario, spesso relegato in un'area nascosta o sommersa nelle fasi formative, ma sono anche la piccola azienda agricola, artigiana, commerciale e più in generale il sistema della **piccola impresa** e dell'**impresa familiare**, nei suoi momenti di rapporto con la trama fondiaria e immobiliare, che devono essere messi in grado di esprimersi, nel gioco complesso e solitamente di carattere implicito di una ricomposizione degli interessi in gioco, che il piano urbanistico traduce attraverso un nuovo glossario composto dagli istituti della perequazione urbanistica e del credito edilizio, nonché dagli accordi tra soggetti pubblici e privati.

## 5.6 Ricognizione dei servizi per il cittadino

Un'altra attività consiste nella **ricognizione degli standard** individuati dal PRG (circa 620.000 mq) o previsti dai Piani Urbanistici Attuativi. Gli obiettivi principali sono:

- la **qualificazione** dei servizi esistenti, in rapporto alla domanda della popolazione;
- la **quantificazione** degli standard non ancora acquisiti dal Comune;
- la **conferma** ovvero la **ridefinizione** delle aree per servizi non ancora realizzate.

L'**analisi qualitativa** è effettuata in merito ad una serie di criteri valutativi, come ad esempio:

- tipologia di servizio e utenti;
- consistenza;
- localizzazione;
- accessibilità.

L'**analisi quantitativa** delle aree è effettuata con riferimento a:

- i parametri minimi del decreto ministeriale DM 1444/68, che classifica gli standard in:
  - a) istruzione (4,50 mq/abitante);
  - b) attrezzature di interesse comune (2,00 mq/abitante);
  - c) aree verdi (9,00 mq/abitante);
  - d) parcheggi (2,50 mq/abitante).
- i parametri della legge regionale n. 11/2004, che ha alzato il livello di servizi minimo, passando dai 27,50 mq/abitante (vecchia legge regionale) ai 30 mq/abitante;
- il dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT) per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), che recepisce i parametri delle normative vigenti.

Nel PAT l'offerta di standard è stata stimata pari a 620.000 mq, di cui circa 320.000 mq realizzati e 300.000 mq non realizzati.

## 5.7 Qualificazione dei servizi

La crescita demografica, sia in termini di popolazione (6.043 residenti al 01/01/2013 - dato ISTAT su base anagrafe comunale) che di famiglie (2.476 nuclei familiari al 01/01/2013), negli ultimi anni ha generato una **nuova e diversa domanda** nel settore dei servizi pubblici. Compito del PI è quello di creare i presupposti per **riequilibrare** il rapporto tra i cittadini e la consistenza delle strutture di pubblica utilità.

- **Strutture scolastiche:** oltre che essere dimensionate e opportunamente quantificate



### Il sistema ambientale e degli spazi aperti

(40.000 mq complessivi), dovranno essere studiate anche sotto il profilo qualitativo.

- **Servizi di interesse comune:** il censimento delle attrezzature di interesse generale (150.000 mq complessivi) permette di fare un bilancio sulla qualità dell'offerta di servizi. Assume particolare rilevanza l'offerta socio-culturale e sportiva, legata alle associazioni.
- **Verde:** dovrà essere analizzato sotto il profilo quantitativo (330.000 mq complessivi) e qualitativo, con l'obiettivo di costruire una città verde complementare alla città costruita, in grado di garantire il "respiro" dei centri urbani e la connessione delle principali risorse culturali.
- **Parcheggi:** la ricognizione dei parcheggi presenti nel territorio (100.000 mq complessivi) permette di individuare le sofferenze principali della sosta, in rapporto ai livelli di mobilità del territorio e ai servizi.

**zione urbanistica e del trasferimento dei diritti edificatori** (credito edilizio). L'impiego di tali istituti giuridici, espressamente codificati dalla legge regionale n. 11/2004, prevede innanzitutto che l'amministrazione comunale individui le aree destinate alla trasformazione urbanistica (Art. 4 delle norme tecniche del PAT).

L'applicazione della perequazione urbanistica si concretizza con la **cessione gratuita al Comune di aree e/o opere in misura proporzionale al plus-valore economico** derivante dalla variazione di destinazione urbanistica degli ambiti di intervento. Per plus-valore economico si intende la differenza tra:

- **il valore finale**, ossia il valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) a seguito della diversa potenzialità edificatoria e/o della diversa destinazione di zona attribuita dal PI;
- **il valore iniziale**, ossia il valore degli immobili nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica.

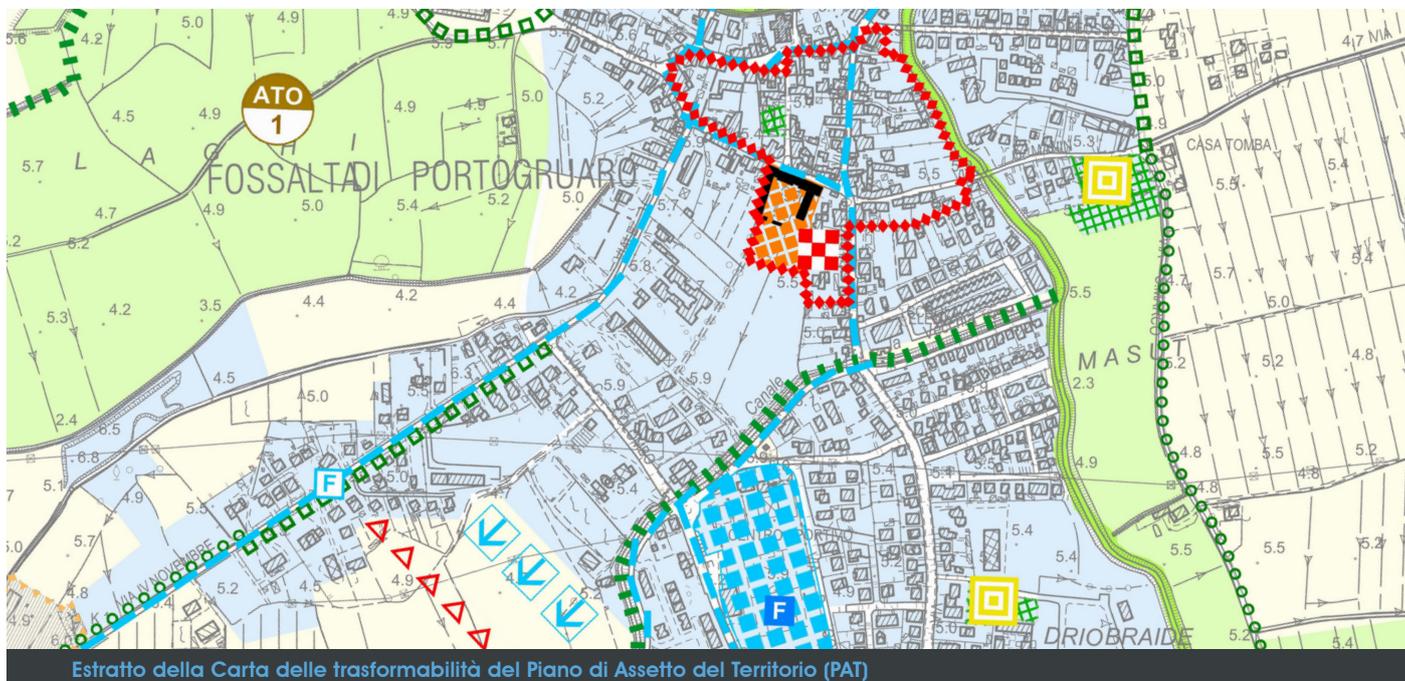
## 5.8 Perequazione urbanistica e servizi

L'acquisizione di aree per realizzare servizi pubblici e nuove infrastrutture, ovvero per tutelare/valorizzare ambiti di rilevanza ecologica, pare assumere un ruolo assolutamente rilevante rispetto al panorama socio-culturale ed economico in cui versa il nostro Paese. Si fa riferimento in particolare alla **difficoltà delle amministrazioni comunali (vedi patto di stabilità) di reperire risorse pubbliche per acquisire aree e/o per realizzare servizi/opere di interesse pubblico.**

Obiettivo primario del PI è la traduzione dei criteri stabiliti dal PAT in merito ai temi della **perequa-**

zione urbanistica e del trasferimento dei diritti edificatori. Le aree cedute al Comune potranno essere utilizzate dallo stesso per realizzare **Opere Pubbliche, Edilizia Residenziale Pubblica, parchi e boschi** urbani e rurali, **fasce boscate** ed altri interventi di riqualificazione ambientale oppure anche come **"aree di atterraggio" dei crediti edilizi.**

La natura dei PUA è strettamente legata all'attuazione della **"città pubblica"**, ossia delle zone a servizi. Negli ultimi anni, ci si rende conto di come le operazioni immobiliari devono essere condotte attraverso il ricorso ai **nuovi strumenti della perequazione, compensazione e del**



Estratto della Carta delle trasformabilità del Piano di Assetto del Territorio (PAT)

**credito edilizio.** Il PI dovrà procedere quindi alla ulteriore definizione di tali strumenti attraverso la negoziazione trasparente per arrivare a sottoscrivere degli Accordi Pubblico/Privato secondo i moderni dettami del vocabolario dell'urbanistica, già recepiti dal PAT in termini di obiettivi.

### 5.9 Mobilità: ruoli e gerarchie

I luoghi dell'abitare e dei servizi sono imprescindibilmente legati alle infrastrutture per la mobilità, in termini di:

- funzioni;
- caratteristiche tecniche e geometriche;
- accessi.

Compito del PI è di studiare il rapporto tra il sistema della mobilità e quello insediativo, in particolare distinguendo:

- **Mobilità territoriale:** le infrastrutture vanno classificate per la funzione che rivestono e di come esse siano rapportate ai servizi. In tale contesto assume particolare rilievo la strada statale n. 14 "Triestina", asse commerciale da ripensare per il rilancio delle imprese.
- **Mobilità urbana e locale:** dovrà essere separata dalle infrastrutture di grande scorrimento del territorio.
- **Accessi e arredo urbano:** la lettura dei principali punti di accesso ai quartieri residenziali permette di fare alcune riflessioni in merito ai temi della sicurezza e della moderazione del traffico nelle aree urbane.

### 5.10 Miglioramento della qualità della vita

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha definito degli obiettivi che dovranno essere monitorati dal Piano degli Interventi attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti.

Con l'adozione di misure di monitoraggio degli effetti ambientali dell'attuazione del Piano è inoltre possibile **individuare gli effetti positivi e negativi** imprevisti e di conseguenza adottare opportune misure correttive.

L'attività di monitoraggio rappresenta quindi lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione Comunale può verificare con cadenza periodica la **coerenza tra le azioni realizzate in attuazione delle scelte di Piano e gli obiettivi di miglioramento della sostenibilità generale** che ci si è posti in fase di redazione.

Il monitoraggio trova concreta attuazione nella misurazione periodica di indicatori appositamente selezionati. Esso dovrà avere riscontro nell'attività di reporting, che ha la funzione di conservare la memoria del piano al fine di comprendere le azioni correttive da attivare. L'archivio dei rapporti ha anche la funzione di processo di apprendimento che avviene anche attraverso errori (di previsione, di valutazione, etc.).

Gli aspetti principali degli indicatori sono la frequenza temporale di misurazione, lo spazio cui si riferisce il rilevamento e le unità di misura.