

SINDACO  
Marco Cominato

UFFICIO TECNICO UNICO  
Giacomo Furlan

PROGETTAZIONE P.I. E COORDINAMENTO  
TOMBOLAN & ASSOCIATI  
Piergiorgio Tombolan  
Raffaele Di Paolo  
Giacomo Bettio

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004  
**Piano degli Interventi**

P.I.  
Variante parziale n.3



## INDICE

---

<b>0. Premessa .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Il Quadro della Pianificazione Comunale .....</b>	<b>3</b>
<b>2. I temi del piano della Riviera Storica .....</b>	<b>4</b>
2.1 INDIRIZZI OPERATIVI PER IL RAGGIUNGIMENTO DELLA QUALITÀ .....	4
2.2 L'INNOVAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA .....	4
2.3 LA RETE ECOLOGICA E IL PAESAGGIO URBANO .....	5
2.4 LA RICOMPOSIZIONE DELLO SPAZIO URBANO .....	5
2.5 LA MOBILITÀ SOSTENIBILE .....	5
<b>3. I contenuti della Variante .....</b>	<b>6</b>
3.1 GLI ELABORATI RICOGNITIVI E DI ANALISI .....	6
3.2 GLI ELABORATI DI PROGETTO .....	7
3.3 ATTIVITÀ TECNICHE .....	10

## 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).

La pianificazione urbanistica strategica è un processo che tende ad affinare l'impiego di metodi mirati a migliorare la razionalità delle decisioni e delle azioni, tenendo conto degli obiettivi, delle priorità e delle azioni da compiere nel territorio e sul principio che ogni intervento sul territorio deve essere fondato secondo "programmi".

Il Documento del Sindaco appartiene alla componente operativa del P.I. ovvero un atto programmatico che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita allo strumento urbanistico in coerenza con il P.A.T.

Con D.C.C. n. 43 del 29/09/2022 è stato illustrato al Consiglio Comunale il Documento del Sindaco relativo alla Variante Parziale n.3 al Piano degli Interventi basato sulle Linee Programmatiche per la Qualità del Territorio illustrate con D.G.C. n.71 del 15/09/2022 che tra le "Idee guida" afferma quanto segue *"In particolare questa Amministrazione ha sempre ritenuto centrale il tema della valorizzazione e della riscoperta del territorio. Per questo l'azione di gestione e pianificazione sarà concentrata a salvaguardia di tutti gli elementi di interesse ambientale, paesaggistico, storico, artistico ed identitario al fine di garantirne anche in futuro le qualità, nell'ottica generale di rilancio della dimensione socio-economica e culturale del territorio."* e nel capitolo 2.2.1 *"Attraverso la redazione di apposite varianti al P.R.C. si privilegerà quindi il recupero degli edifici esistenti e delle aree degradate, mediante strumenti adeguati per miglioramento e il rilancio del centro storico e dei quartieri. Il "buongoverno" di un paese e di una città parte anzitutto dall'esistente: il territorio aperto è una risorsa da conservare, per quanto possibile, intatta e quindi è prioritario il recupero e miglioramento dei luoghi già interessati dall'urbanizzazione. [...] La riqualificazione del centro storico di Fiesso dovrà tendere ad un miglioramento complessivo della vita dei residenti, di coloro che lo frequentano o che vi esercitano un'attività, attraverso interventi in grado di assicurare adeguati spazi a parcheggio e di relazione, privilegiando la centralità della zona attraverso destinazioni d'uso compatibili (residenza, turistico, direzionale, commerciale, servizi e uffici pubblici) e agendo sui fronti edificati, gli spazi scoperti (pubblici e privati) e la viabilità di attraversamento, con l'obiettivo di rifunzionalizzare e rivitalizzare il tessuto socio-economico".*

## 1. Il Quadro della Pianificazione Comunale

Il Comune di Fiesso d'Artico, mediante la procedura concertata con la Regione Veneto ha redatto il **P.A.T.I. con il Comune di Dolo**, la cui approvazione è avvenuta con deliberazione di Giunta Regionale n. 713 del 21.05.2018 ed efficace dal 13.06.2018 con la pubblicazione della DGR sul BURV n. 52 del 29.05.2018.

Nel 2019 l'Amministrazione ha deciso di adeguare lo strumento operativo alla L.R. 14/2017 approvando la **specifico variante al P.A.T.I.** con D.C.C. n. 24 del 25/07/2019.

Successivamente ha approvato una **prima variante parziale al P.I.** (D.C.C. n°58 del 19/12/2019), i cui obiettivi principali riguardavano:

- modifiche cartografiche in accoglimento delle istanze presentate dai privati senza attribuzione di nuove carature edilizie;
- modifica cartografica in accoglimento dell'istanza del privato con attribuzione di una ridotta quantità di superficie produttiva senza consumo di suolo
- ridotte modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione.

Tra il 2020 e il 2021 il Comune ha completato il processo di pianificazione approvando la **Variante Generale al P.I.** (Variante n.2) con D.C.C. n.19 del 14/07/2021 i cui obiettivi principali erano:

- 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 e al nuovo Regolamento Edilizio.

## 2. I temi del piano della Riviera Storica

L'obiettivo generale della variante mira alla ricomposizione, riqualificazione e valorizzazione del "Sistema Riviera" attraverso il miglioramento:

- degli elementi di pregio e delle loro pertinenze;
- della qualità urbana degli spazi e degli elementi che la compongono.

La struttura del sistema è stata esaminata attraverso un'analisi che ha considerato:

- lo sviluppo antropico lungo l'asse della Brenta e l'evoluzione del costruito;
- le Ville Venete, le emergenze storiche e le pertinenze;
- il rapporto tra l'insediamento urbano di Fiesso e l'asse del Naviglio del Brenta;
- la composizione dello spazio pubblico e delle funzioni presenti;
- il rapporto tra spazio pubblico e i fronti edilizi;
- le connessioni interne e le relazioni casa-lavoro-servizi;
- la qualità e la composizione percettiva dello spazio pubblico e del paesaggio;

### 2.1 INDIRIZZI OPERATIVI PER IL RAGGIUNGIMENTO DELLA QUALITÀ

L'obiettivo prioritario della variante riguarda la valorizzazione del cosiddetto "Sistema Riviera", raggiungibile attraverso un'attenta politica urbana che permetta di esaltare gli elementi di qualità.

L'analisi ha dato priorità al recupero dei manufatti edilizi di pregio come le ville venete e le emergenze storiche attraverso una disciplina edilizia che punti, per quanto possibile, alla semplificazione degli interventi edilizi e promuovendo forme di utilizzo alternative e temporanee incentivandone la fruizione.



Figura 1. Schema sinottico del "Sistema Riviera"

### 2.2 L'INNOVAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA

La nuova disciplina, in coerenza e all'interno di quanto previsto dal P.A.T.I., si fonda sulla responsabilizzazione di tutti i soggetti e le figure professionali che operano nel territorio privilegiando gli interventi riferiti non solo alla tutela, il recupero e il rinnovamento edilizio, ma anche al riordino funzionale ed alla riqualificazione degli spazi scoperti e delle pertinenze nonché il rapporto tra elemento edilizio e gli spazi pubblici, i corsi d'acqua, le infrastrutture e gli arredi urbani.

La disciplina promuove la ricomposizione e la valorizzazione degli spazi pertinenziali attraverso l'eliminazione degli elementi edilizi in contrasto con i valori presenti, usufruendo anche dell'applicazione del credito edilizio o del credito da compensazione.

La Variante al P.I. del Centro Storico, considerata la specifica realtà di Fiesso d'Artico, dovrà porsi obiettivi differenziati ma in generale, si ritiene che il P.I. debba superare l'impostazione progettuale secondo la quale l'attribuzione di una tipologia univoca di intervento debba discendere unicamente dalle analisi delle caratteristiche storico-tipologiche degli immobili. Occorre tener conto della complessità e della disomogeneità degli organismi edilizi.

Lo "sforzo" progettuale è quello di passare dalla rigidità dei gradi di protezione sui fabbricati alla flessibilità delle modalità di intervento sull'unità edilizia, comprensiva di edificio e relativa pertinenza.

Tale modalità permetterà di sostenere la massima operatività e di favorire la possibilità di adeguamento a nuove destinazioni d'uso o il recupero e il reintegro di funzioni indebolite, nel rispetto della conservazione e tutela dei valori storico culturali.

### 2.3 LA RETE ECOLOGICA E IL PAESAGGIO URBANO

Gli elementi "green" presenti nel territorio comunale assumono una rilevanza in termini non solo ecologici ma anche qualitativi per la vita del centro urbano. È stata posta particolare attenzione al rapporto tra gli spazi verdi e la città attraverso indirizzi per la preservazione e l'accessibilità degli stessi e all'integrazione degli elementi arborei di pregio come i filari e le siepi che caratterizzano e compongono il sistema delle ville e che valorizzano l'asse del Naviglio.

Inoltre, la disciplina edilizia relativa agli edifici con grado di protezione interni ed esterni al centro storico promuove il riordino dei parchi e dei giardini privati; questi infatti concorrono alla dotazione urbana di spazi verdi, integrando e arricchendo il patrimonio ecologico del territorio.

### 2.4 LA RICOMPOSIZIONE DELLO SPAZIO URBANO

Sono stati introdotti gli indirizzi operativi sulla ricomposizione e il riassetto dello spazio pubblico, incentivando inoltre il rapporto tra esercizi commerciali e spazio di pertinenza anche attraverso forme di valorizzazione qualitativa della scena urbana con interventi sul rinnovo delle facciate e un'attenta disciplina sull'uso dei colori.

Sono promosse forme di *partnership* con i pubblici esercizi per l'area centrale e in prossimità della piazza al fine di creare un ambiente urbano fruibile di elevata qualità con un richiamo ai cosiddetti "*listòn*" tipici delle città venete. Tale obiettivo è stato raggiunto attraverso l'introduzione di una normativa, puntuale e di sistema, con regole per la morfologia e il paesaggio urbano, disposizioni per la progettazione integrata degli spazi aperti e degli edifici prospettanti lo spazio pubblico, nonché per la programmazione coordinata degli interventi afferenti alla "città pubblica" e alla scena urbana.

### 2.5 LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

I centri storici sono tradizionalmente non adatti a ospitare le esigenze di mobilità veicolare espresse dalla città contemporanea, ed è per questo motivo che spesso vengono adottati provvedimenti di restrizione della circolazione (ZTL, zone pedonalizzate) e di limitazione della sosta. Si ritiene quindi che la regolamentazione debba avvenire con gli strumenti settoriali preposti.

La Variante al P.I. invece ha dato particolare importanza ai luoghi di relazione e alle connessioni interne al territorio; ad integrazione dei percorsi ciclopeditoni già programmati sono stati introdotti indirizzi per il potenziamento delle relazioni ortogonali rispetto i due assi ordinatori dello sviluppo la SR 11 e l'asse del Naviglio. Quest'ultimo assume una valenza turistica prioritaria per il quale sono stati definiti criteri per il recupero del sedime arginale lungo tutta l'intera asta fluviale.



### 3. I contenuti della Variante

---

#### 3.1 GLI ELABORATI RICOGNITIVI E DI ANALISI

Lo studio preliminare e conoscitivo del territorio si è concretizzato attraverso la stesura di elaborati di analisi grazie all'utilizzo della cartografia, della fotogrammetria aerea, di modelli 3D e attraverso sopralluoghi in loco.

Successivamente è stato affrontato uno studio della strumentazione urbanistica vigente; l'impiego di tali basi conoscitive ha consentito di cogliere alcuni temi fondamentali legati al recupero dell'esistente e alla salvaguardia dei valori storici, architettonici e ambientali affrontati nella Riviera Storica costituendo pertanto un supporto imprescindibile per le fasi progettuali successive.

La fase analitica ha preso in considerazione i seguenti punti che hanno prodotto i relativi elaborati documentali:

- inquadramento generale dell'Ambito di Variante;
- analisi e verifica della cartografia storica;
- analisi speditiva attraverso modellazione 3D e satellitare, degli edifici di valore storico testimoniale;
- incrocio dati e verifica dei vincoli di cui al D.lgs. 42/04;
- analisi composizione dello spazio (Viste lineari e punti di controllo)

Inoltre, sono state prodotte due elaborati cartografici:

##### Tavola 1: Analisi degli elementi caratterizzanti la Riviera Storica

La rilevazione è stata eseguita tramite lo studio degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigente (in particolare il P.I. e il P.A.T.I.), e la documentazione specifica quale l'atlante dei Centri Storici della Regione del Veneto, il Catalogo I.R.V.V. e il PRG previgente. La successiva fase di dettaglio è stata eseguita grazie all'analisi delle rilevazioni aerofotogrammetriche e sopralluoghi.

Gli elementi rilevanti individuati nella tavola di analisi fanno parte dell'ossatura del sistema delle Ville Venete e più in generale richiamano alla composizione del sistema della Riviera del Brenta, individuabile anche nei comuni limitrofi. Gli elementi compositivi di questo sistema sono le Ville, le recinzioni e gli accessi, le pertinenze costituite da alberature, filari e siepi nonché gli edifici secondari ed annessi afferenti all'attività agricola. Per quanto concerne lo spazio pubblico sono state rilevate le aree afferenti alla fruizione, alla percorribilità e alla mobilità ed individuati i percorsi pedonali e ciclopeditoni in base alla loro funzione (sede mista o esclusiva) nonché gli spazi afferenti alle attività di commercio e pertanto definiti "spazi attivi" (es. plateati e parcheggi)

##### Tavola 2: Valutazione ed indirizzi per la progettazione

La tavola di analisi n. 2 ha analizzato ed individuato gli indirizzi per la qualificazione degli elementi del sistema della Riviera; l'ambito è stato suddiviso in quattro "sotto-ambiti" per peculiarità urbanistico-architettoniche e paesaggistiche per i quali il piano prevede la progettazione coordinata e di dettaglio, attraverso il miglioramento della qualità percettiva dello spazio.

In linea con gli obiettivi del Documento del Sindaco, la valutazione preliminare è stata impostata sulla rilevazione degli elementi di qualità che identificano e valorizzano la Riviera del Brenta (Ville, agglomerati storici, elementi paesaggistici) e per i quali la successiva fase progettuale ha individuato gli indirizzi per la preservazione, il ripristino, il miglioramento qualitativo e la riqualificazione.

Inoltre, sono stati individuati e valutati gli elementi cosiddetti "detrattori della qualità paesaggistica ed ambientale" per i quali la fase successiva ha proposto indirizzi per la mitigazione o l'eventuale recupero.



### 3.2 GLI ELABORATI DI PROGETTO

La Variante al Piano degli interventi per la Riviera Storica sintetizza disposizioni per il governo del territorio in due componenti:

- la disciplina urbanistica ed edilizia (integrata nelle Tavole 2 – zonizzazione e nelle Norme Tecniche Operative)
- le disposizioni per la qualità architettonica, ambientale e paesaggistica (cfr. a Tavola 4 – La Riviera Storica)

Tali disposizioni sono state tradotte in elaborazioni grafiche e in disposizioni normative.

Nell'impostazione progettuale del lavoro è stata mantenuta adeguata coerenza con le direttive previste dal PATI. Alla luce della norma urbanistica regionale il progetto del PI deve infatti essere in sintonia con il PATI, interpretandone e recependone le indicazioni che hanno valore di lettura strutturale dei tessuti insediativi.

La Variante al P.I. in coerenza con il PATI pertanto:

- individua l'ambito della Riviera Storica al fine di delineare le strategie atte alla ricomposizione del sistema della Riviera del Brenta introducendo ed integrando la disciplina edilizia con una disciplina della qualità urbana, ambientale e paesaggistica. Tale ambito si compone di:
  - zone A ed edifici di interesse storico, architettonico, ambientale esterni alla Zona A;
  - il Naviglio del Brenta;
  - gli Assi viari storici;
  - gli Spazi aperti di contesto;
  - le Aree insediative di contesto;
- detta norme per conservazione e valorizzazione degli spazi aperti quali piazze e giardini;
- definisce una disciplina che orienta gli interventi ammessi prevalentemente a conservare e valorizzare l'organismo urbano-storico complessivo – costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche o private, cortili e spazi aperti, aree verdi, strade – consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia della Riviera Storica, in coerenza con il processo di formazione urbana;
- propone una disciplina di salvaguardia, di valorizzazione e di recupero dei manufatti e delle aree di pertinenza, misurata sul loro grado di integrità, di riconoscibilità e di riutilizzo da parte dell'intero sistema urbano di riferimento, e quindi misurata sulla scala della loro natura di elementi storico-documentativi o di veri e propri monumenti della città.

#### Disciplina urbanistica ed edilizia integrata nelle tavole 2 del PI Vigente (Zonizzazione)

Coerentemente con quanto disposto dagli articoli 15 e 30 del P.A.T.I. è stata affrontata e regolamentata la **disciplina urbanistica ed edilizia** della Riviera Storica, attraverso la classificazione di tutti gli edifici, con e privi di valore culturale, inseriti all'interno del tessuto, superando l'impostazione progettuale che opera attraverso categorie di intervento prestabilite con l'introduzione della definizione di **Unità edilizia** e la successiva classificazione in differenti categorie di intervento **in considerazione delle caratteristiche tipologiche e dei valori attribuiti**.

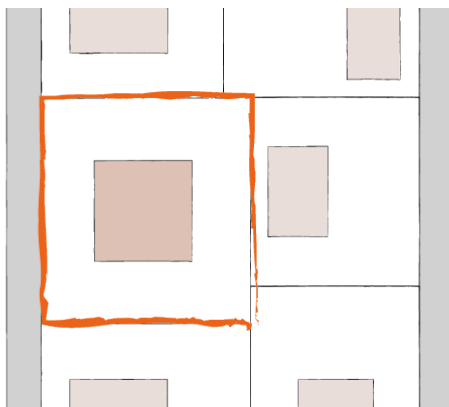
Ciascuna categoria prevede infatti tipi di intervento differenti nelle diverse parti dell'unità edilizia che diventa l'elemento coordinatore del progetto e degli interventi realizzabili.

Si verifica che a seguito di dettagliata analisi storica che giustifichi le ragioni per le quali interventi di maggior respiro sono ammissibili e compatibili con il contesto della zona, sono possibili interventi di categoria diversa da quelli attribuiti direttamente dal P.I.

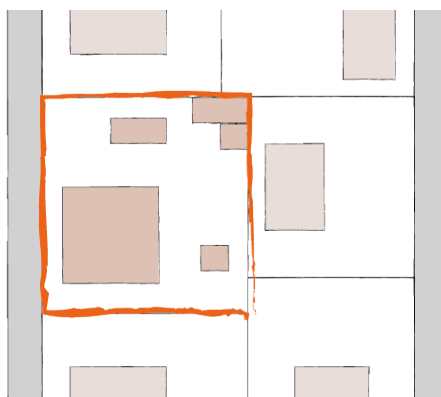
L'Unità Edilizia diventa l'elemento coordinatore del progetto e degli interventi realizzabili. L'individuazione della stessa può avvenire secondo diverse modalità, definite in base all'assetto urbanistico del corpo edilizio all'interno del costruito e i rapporti dello stesso con gli elementi edilizi adiacenti.

Nelle pagine seguenti si illustrano alcune casistiche prevalenti in base a criteri funzionali da integrarsi all'analisi storico-filologica.

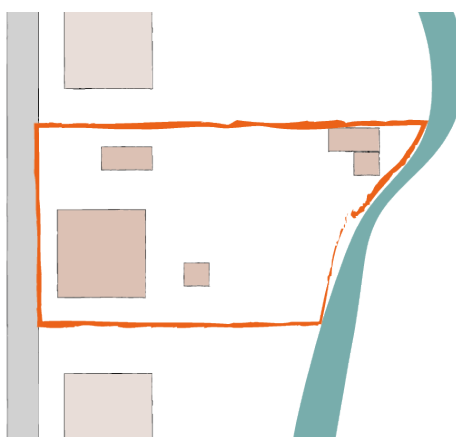
Caso A: L'Unità Edilizia corrisponde alla superficie del lotto comprendendo pertinenze scoperte



Caso B: L'Unità Edilizia corrisponde alla superficie del lotto comprendendo pertinenze scoperte nonché altri corpi distaccati



Caso C: L'Unità Edilizia comprende le pertinenze scoperte dell'edificio principale allineandosi ai corpi naturali (fiumi, parchi ecc..) confinanti



La documentazione prevista dal Regolamento Edilizio Vigente ai fini del titolo abilitativo per interventi oltre a quelli limitati all'edificio o a singole unità immobiliari deve essere integrata, in ragione degli interventi previsti, da specifici elaborati di rilievo e da una documentazione storica, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza, portata a supporto delle valutazioni sui rilievi, delle scelte progettuali, degli interventi e delle modalità di intervento proposti.

Tale relazione redatta dal tecnico abilitato deve contenere la descrizione dell'intervento in relazione alla classificazione, al tipo d'intervento e all'importanza dell'edificio, con riferimento ai rilievi, all'analisi storica avente i seguenti elementi:

- lettura dell'edificio sotto l'aspetto storico, stilistico-formale, distributivo, morfologico, costruttivo e materico;

- identificazione delle invarianti tipologiche, individuazione delle trasformazioni reversibili o irreversibili, storicizzate o incongrue;
- definizione degli obiettivi del restauro o del recupero;
- scelte progettuali;
- verifica dei risultati in relazione agli obiettivi;
- calcolo volume derivante da interventi di riordino delle superfetazioni e dei fabbricati incongrui

In sostanza per le Unità Edilizie potranno essere proposte per la disciplina degli interventi edilizi delle Categorie/Classi di valore come di seguito riportate. Gli edifici della Riviera Storica sono classificati nelle seguenti categorie in base al valore culturale:

- **CATEGORIA A.1:** Emergenze architettoniche ed edifici di rilevante valore storico, architettonico ed assilabili.
- **CATEGORIA A.2:** Edifici di valore storico, architettonico, ambientale ed assimilabili.
- **CATEGORIA A.3:** Edifici di interesse culturale, testimoniale ed assimilabili.
- **CATEGORIA B:** Edifici privi di particolare interesse storico, architettonico, ambientale.

Tavola 4 – La Riviera Storica – Disposizioni per la qualità architettonica, ambientale e paesaggistica

La Variante al Piano degli interventi propone regole per la morfologia ed il paesaggio urbano, individuando spazi esterni (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi e percorsi di collegamento) e formulando disposizioni per la progettazione di un relativo sistema integrato, nonché per la programmazione coordinata degli interventi afferenti alla scena urbana.

Sulla base di tali presupposti sono state sintetizzate in un apposito elaborato le disposizioni per gli interventi, quali:

- **riordino e riqualificazione degli spazi di relazione** per rafforzare l'unitarietà dell'immagine urbana e degli spazi di relazione pubblici, di uso pubblico e di rilevante interesse socioeconomico. Gli spazi pubblici e di uso pubblico che comprendono le strade, le piazze, i giardini, ecc. individuati, insieme alle fronti edilizie prospettanti, concorrono a determinare l'identità storica dei centri.
- Alcuni elementi si configurano come percorsi lineari lungo passaggi esistenti e le aree pubbliche ovvero come spazi di transizione tra i diversi ambienti della città; questi luoghi sono ritenuti di particolare interesse per la fruizione e le connessioni all'interno dell'ambiente urbano e ne favoriscono la ricucitura.
- **riordino e miglioramento complessivo del sistema viario** mediante il recupero e la valorizzazione degli assi storici della Riviera e di quelli di collegamento con le parti di territorio comunale;
- **riordino dei fronti edilizi** che hanno assunto nel tempo un ruolo fondamentale nella lettura del tessuto insediativo storico e nella composizione dei principali spazi aperti;
- **potenziamento del sistema ambientale** al fine di mantenere vitale ed efficace la rete ecologica, dove esistente, e di "potenziarla" intervenendo dove necessario per rimediare ad impoverimenti avvenuti o per recuperare connessioni importanti che sono state interrotte in seguito a modificazioni del territorio, in prevalenza derivate da attività umane.
- Il tema del verde all'interno della città storica risulta complesso in quanto componente spesso relegata alle aree non più urbanizzate e in alcuni casi disconnessa con il tessuto urbano. La presenza di grandi parchi e giardini storici concorre all'arricchimento della rete ecologica già composta di aree verdi e vasti spazi agricoli che ad intermittenza si inseriscono nel tessuto urbano. La redazione del Piano ha sottolineato l'importanza delle aree verdi di minore dimensione costituite da giardini privati, alberature e ambiti di pertinenza degli edifici che costituiscono delle *stepping-stone* ad elevata naturalità creando di fatto corridoi ecologici interni al tessuto compatto.
- La rete ecologica del Comune di Fiesso D'Artico si compone anche dell'elemento acqua costituita dal Naviglio del Brenta. L'elemento idrico ha giocato un ruolo fondamentale nello sviluppo economico e sociale del periodo veneziano,

gradualmente ridotto nei secoli successivi; questo graduale abbandono è ben riconoscibile e individuabile nell'assetto edilizio: se infatti l'elemento morfogenetico della Villa Veneta è il Naviglio, gli edifici più recenti si "affacciano" sulla strada quale elemento coordinatore dello spazio, di fatto voltando le spalle al Naviglio. Il Piano diviene l'occasione di recupero di questo rapporto, anche attraverso la promozione turistica di questa "autostrada" naturale.

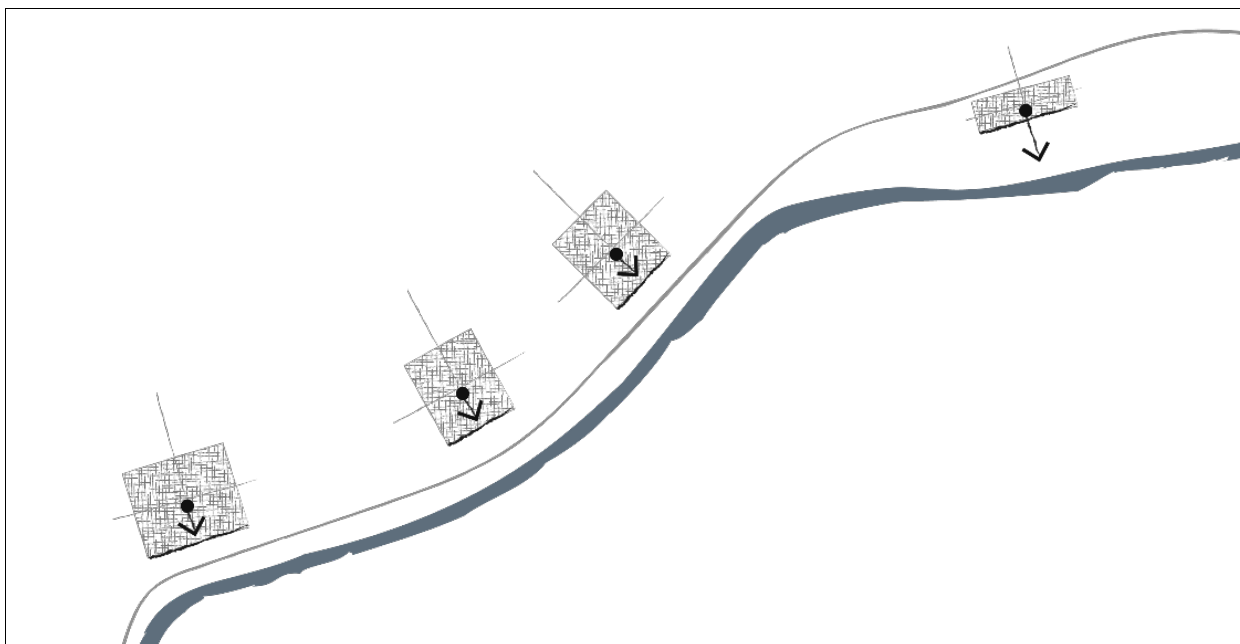


Figura 2. Schema esemplificativo dell'organizzazione spaziale delle Ville.

Sono state inoltre affrontate le tematiche delle aree e degli elementi senza un particolare pregio artistico-architettonico e paesaggistico. Nonostante la mancanza di elementi da preservare e da valorizzare, queste aree concorrono a comporre gli elementi della Riviera del Brenta e pertanto, in un'ottica di valorizzazione complessiva della stessa, il Piano ha fornito gli indirizzi per la rivalorizzazione anche delle aree c.d. "di contesto".

### 3.3 ATTIVITÀ TECNICHE

Durante il processo di analisi, valutazione e redazione del Piano sono state espletate alcune attività di tipo tecnico che hanno riguardato la verifica, l'aggiornamento e l'integrazione degli elementi cartografici e dei contenuti urbanistici che fanno parte degli elaborati cartografici in particolare:

- la Zona "A" è stata suddivisa in sottozone che identificano il sistema delle unità edilizie. Tali suddivisioni non incidono sui parametri planivolumetrici né sul calcolo dell'indice fondiario;
- sono stati verificati e precisati i vincoli di natura monumentale sulla base delle informazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale;
- sono stati verificati e aggiornati i perimetri che identificano le "Ville Venete" di cui al Catalogo I.R.V.V.;
- è stato aggiornato il database relativo ai Parchi e Giardini individuati dal P.T.R.C. in linea con la vigente identificazione;
- è stato aggiornato ed integrato il database relativo alle siepi – filari e siepi campestri;
- è stato identificato l'argine del Naviglio del Brenta;
- sono stati integrati e aggiornati i percorsi ciclabili.