

Comune di

**Noventa di Piave**

Provincia di Venezia

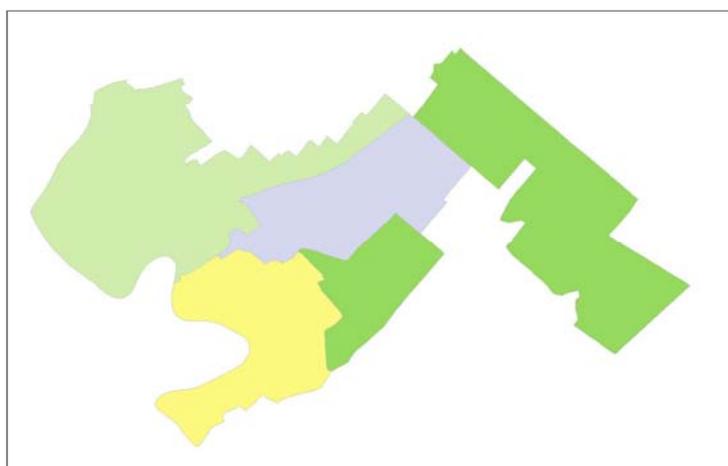
Regione del Veneto



**P.A.T.**

Piano di Assetto del Territorio

# RELAZIONE SINTETICA



**Progettisti:**

Urb. Francesco Finotto

Urb. Roberto Rossetto

Arch. Valter Granzotto



**Co-progettazione:**

Regione del Veneto – Direzione Urbanistica

Provincia di Venezia



1.	PREMESSA	5
2.	LA COSTRUZIONE DEL PAT	6
2.1.	NOVENTA DI PIAVE COME CARDINE EUROPEO	6
2.2.	Il disegno strategico del territorio	7
2.3.	Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei	8
3.	GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL PAT	9
3.1.1.	OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO	9
	Miglioramento della qualità dell'aria	9
	Miglioramento della qualità dell'acqua	9
	Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo	9
3.1.2.	OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE	10
	Frammentazione	10
	Biodiversità	10
	Corridoi ecologici	10
3.1.3.	OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO	10
3.1.4.	OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE	11
	Riqualificazione	11
	Completamento dei centri abitati	11
	Completamento del sistema commerciale	11
	Consumo di suolo	12
3.1.5.	OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE	12
	Densità territoriale	12
	Efficienza ed efficacia dei servizi pubblici	12
4.	LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	13
5.	LA DISCIPLINA DEL PAT	16
5.1.	La ricognizione dei vincoli	16
	Vincoli paesaggistici	16
	Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	16
	Altri vincoli	17
5.2.	L'organizzazione del sistema delle invariati	18
	Le invariati di natura paesaggistica	18
	Le invariati di natura ambientale	18
	Le invariati di natura storico-monumentale	19
5.3.	L'individuazione delle fragilità	21
	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	21
5.4.	Le azioni di trasformazione del territorio	22
	Le azioni strategiche	22
	Aree di urbanizzazione consolidata	23
	Aree di riqualificazione e riconversione	23
	Limiti fisici della nuova edificazione	23
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	23
	Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza	24
	Grandi strutture di vendita	24
	Attività produttive in zona impropria	24
	Sportello unico per le attività produttive	25
	Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	25
	Il Sistema Relazionale	25
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica	25
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale	25
	Itinerari ciclopedonali	25
	Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	26
5.5.	Disposizioni per l'attuazione	27
	Perequazione urbanistica	27
	Credito edilizio	27
5.6.	Disposizioni per il Piano degli Interventi	29

5.7.	Disposizioni particolari	30
	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità	31
5.8.	Disciplina degli ambiti territoriali omogenei	31
5.8.1.	DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	31
	Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO	32
	Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard	32
5.9.	Elementi del dimensionamento	34
5.9.1.	ELEMENTI TECNICO-OPERATIVI	34
	Le scelte strategiche e le previsioni decennali	34
5.9.2.	L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO	34
	Andamento della popolazione	35
	Andamento della composizione media della famiglia	37
	La domanda di abitazioni.	37
	Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della Domanda	39
	Il fabbisogno strategico	39
	Crediti edilizi per miglioramento della qualità ambientale	39
	Sintesi del fabbisogno residenziale strategico	40
	Stima del fabbisogno strategico di aree produttive	40
5.10.	Le quantità di progetto	41
5.10.1.	GLI ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI	41
5.10.2.	LA LOCALIZZAZIONE DELLO JUS ÆDIFICANDI	42
5.10.3.	LE AREE DI TRASFORMAZIONE	42
5.10.4.	SISTEMA PRODUTTIVO	43
5.11.	La verifica degli standard urbanistici	43
5.12.	Verifica dell'utilizzo della zona agricola.	43

## 1. Premessa

Il PAT, così come configurato dalla l.r. 23 aprile 2004 n. 11, rappresenta in generale la “carta dell’autonomia urbanistica del comune”. L’elaborazione di questo nuovo strumento di pianificazione rappresenta pertanto il momento “costitutivo” dell’azione urbanistica che il comune di Noventa di Piave svilupperà nel corso del tempo, mediante i successivi Piani degli Interventi.

Il PAT perciò non si limita a recepire il quadro della pianificazione comunale vigente e a integrarlo con quella sovraordinata (Provinciale e Regionale), ma prospetta una visione strategica dell’assetto del territorio comunale, promuovendone lo sviluppo sostenibile sulla base delle specifiche vocazioni territoriali, definendo le invarianti di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale, assicurando la messa in sicurezza dei centri abitati e del territorio dai rischi di dissesto idrogeologico.

## 2. La costruzione del PAT

### 2.1. NOVENTA DI PIAVE COME CARDINE EUROPEO

Dall'asta del fiume Piave il territorio di Noventa di Piave si proietta ad est per circa sette chilometri, fino a raggiungere il bordo del canale Grassaga, e a sud, fino alla ferrovia Venezia-Trieste. Appoggiato al dosso sabbioso di origine fluviale, e sviluppato lungo la convessa fascia arginale, il centro abitato di Noventa si prolunga nei terreni limosi e argillosi della campagna seguendo tre strade parallele (Via Bosco, Via Calnova e Via Guaiane). A Nord via Romanzio lo collega con l'omonima frazione, anch'essa aderente al fiume Piave. A sud, Via Roma, congiunge l'abitato con la città di San Donà di Piave. Più il là, il margine orientale il comune è presidiato dal centro di Santa Teresina, organizzato seguendo la maglia ortogonale della rete idrografica, che precede la bonifica idraulica del Novecento, ed affonda le proprie radici nell'agro centuriato di età romana, espansione meridionale della centuriazione di Opitergium, tra l'asse del Grassaga ed il canale Cirgogno.

Questa piana è tagliata diagonalmente dall'autostrada A4 a nord, e dalla linea ferroviaria Venezia-Trieste sull'estremo margine a sud, definendo un ampio corridoio infrastrutturale che suddivide lo spazio comunale in due ambiti nettamente distinti: territorio aperto, rurale, a nord; spazio molto antropizzato con segmenti di paesaggio metropolitano a sud. La posizione del casello autostradale determina una netta distinzione nel sistema insediativo: spazio a vocazione residenziale a ovest, polarità industriale e commerciale a est. La straordinaria accessibilità del territorio, nell'ambito della formazione del Corridoio V, comporta d'altra parte forti pressioni sia in termini di carico di autoveicoli, inquinamento acustico e dell'aria, che di carico insediativo. Noventa di Piave, infatti, è parte organica della nuova polarità residenziale, industriale, commerciale, e dei servizi costituita dalla città del Piave, realtà molto dinamica della Venezia Orientale.

*Si tratta allora di pensare Noventa di Piave come un Cardine Europeo del Corridoio V, porta dell'est, completando il processo di riposizionamento del ruolo territoriale del comune in corso da tempo. L'obiettivo fondamentale del PAT è pertanto quello di portare a compimento il processo di costruzione del paesaggio di Noventa di Piave assicurando un'alta qualità residenziale al tessuto edilizio in formazione, posto all'interno di uno spazio naturale riqualificato, completando la formazione dei luoghi di identità collettiva, facendo evolvere la costruzione del magnete produttivo e commerciale localizzato in prossimità dell'autostrada verso un sistema integrato di servizi produttivi, commerciali e direzionali, alle imprese, per il tempo libero.*

## 2.2. Il disegno strategico del territorio

La recente trasformazione del territorio comunale ha lasciato sul campo due temi non completamente risolti:

- La presenza di alcuni complessi produttivi obsoleti e/o dismessi localizzati dentro il tessuto urbano, ovvero in ambiti di importanza ambientale e paesaggistica, la cui rigenerazione deve essere sostenuta da una nitida azione di *governance* amministrativa ed urbanistica.
- L'indebolimento del sistema delle aree di importanza ambientale e della connettività ecologica, con un rilevante incremento delle superfici impermeabilizzate.

L'obiettivo di **riqualificare il tessuto urbano** del capoluogo e risanare gli spazi produttivi degradati è assunto come **obiettivo strategico** del PAT. Analogamente l'obiettivo di **rinforzare la rete ecologica** mediante la realizzazione di nuove aree di forestazione è assunto come obiettivo strategico del PAT. A questo scopo è definito il dimensionamento strategico del PAT, istituito il credito edilizio, organizzata la perequazione urbanistica, predisposta la procedura degli accordi di pianificazione.

Costruzione del nuovo e riqualificazione dell'esistente non procedono più separati. Né si posticipa il territorio del nuovo alla bonifica del tessuto degradato. Al contrario, i nuovi, limitati margini della crescita e della trasformazione urbana, sono finalizzati alla riqualificazione dei centri urbani, dell'ambiente, del paesaggio. Si promuove un'efficace azione di riordino e riqualificazione ambientale e urbanistica di tutto il tessuto insediativo esistente attraverso:

1. il sostegno alla riqualificazione dei centri abitati e della zona industriale di Via Calnova;
2. la rilocalizzazione delle attività produttive obsolete e/o dismesse in zona impropria;
3. il completamento del sistema viario locale e di attraversamento territoriale;
4. il completamento del sistema commerciale, ricettivo e dei servizi definito come "Cardine Europeo", in adiacenza al Casello Autostradale;
5. il completamento del sistema dei servizi, con il rafforzamento delle polarità esistenti (scolastiche, sportive, ricreative, del tempo libero).

Lo spazio agricolo dovrà essere riqualificato valorizzandone la componente paesaggistica ed ambientale, anche mediante la realizzazione di specifici corridoi ecologici, connessi con la rete ecologica di scala territoriale.

### 2.3. Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei

Sono stati definiti gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che costituiscono l'unità fondamentale della pianificazione, sia in termini di carico insediativo e di dotazione di standard (per il PAT) sia per gli indicatori di stato e di pressione ai fini della VAS.

Si è assunto come elemento morfologico guida la rete dei corsi d'acqua, elemento fondante l'organizzazione del territorio pedemontano e di pianura. Immediatamente ha preso corpo un disegno aderente alla forma del territorio, in grado di esprimere compiutamente la sua organizzazione strutturale:

- *ATO di tipo ambientale.* Comprende le aree agricole poste a nord della SP 55, parallela all'autostrada A4, e l'ambito del Piave (golena inclusa).
- *ATO di tipo paesaggistico.* La fascia di territorio agricolo, posta tra i canali Callurbana-Rossi, Mortis e Grassaga-Bidoggia e le aree agricole poste a sud di via Guaiane, tra l'ampia zona produttiva ad est, delimitata dal canale Cirgogno, ed il centro urbano di Noventa.
- *ATO di tipo insediativo residenziale.* Comprende il centro urbano di Noventa di Piave.
- *ATO di tipo insediativo produttivo.* La zona industriale di Via Calnova e l'ambito del Cardine Europeo.

### 3. Gli obiettivi strategici del PAT

Come abbiamo visto, l'idea fondamentale del PAT è di associare strettamente la trasformazione del territorio con il risanamento ambientale e paesaggistico, la riqualificazione degli spazi dei centri urbani e della campagna utilizzando in maniera sistematica gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio. Sono stati pertanto definiti i seguenti obiettivi, in relazione a ciascun insieme di ATO:

#### 3.1.1. OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO

##### *Miglioramento della qualità dell'aria*

Diminuzione dell'impatto inquinante causato dai flussi veicolari mediante la creazione di fasce di mitigazione lungo le principali infrastrutture (corridoi ecologici, aree di rimboschimento). Valorizzazione ambientale delle aree agricole interessate dalla presenza di infrastrutture esistenti o in progetto.

##### *Miglioramento della qualità dell'acqua*

Recupero dei corsi d'acqua con stato ecologico scadente e stato ambientale mediocre, mediante valorizzazione ambientale delle fasce di pertinenza dei principali corsi d'acqua. Promuovere la delocalizzazione delle attività improprie all'interno delle fasce di pertinenza fluviale.

##### *Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo dai rischi di dissesto geologico e idrogeologico*

In un territorio articolato e morfologicamente differenziato come quello di Noventa di Piave, in cui si registra la presenza sia di aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e prossime in generale a recettori idrici a rischio idraulico, sia di aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille), talora a rischio di esondazione ovvero poste a quote depresse rispetto alle aree circostanti è fondamentale:

1. ridurre i rischi per gli interventi in relazione alle diverse classi di compatibilità geologica dei terreni (aree idonee a condizione, aree non idonee).
2. Ridurre i rischi per gli interventi in relazione alle diverse classi di compatibilità idraulica dei terreni.
3. Assicurare l'efficienza delle opere di difesa idrogeologica.
4. Assicurare che le nuove urbanizzazioni non producano un incremento dei coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante.

### 3.1.2. OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE

#### *Frammentazione*

La riqualificazione dell'ambiente è posta come una delle principali finalità del PAT. In un territorio in cui è presente la frammentazione determinata sia dalle infrastrutture (Autostrada A4, Bretella di collegamento tra Autostrada e SS 14, Ferrovia) sia dal sistema insediativo lineare, è prioritario sia nella progettazione e realizzazione delle nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti, sia negli interventi su quelli esistenti, operare una riduzione della frammentazione ambientale, assicurando l'incremento della continuità territoriale, recuperando le discontinuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale, di ripristino delle condizioni di permeabilità e di efficienza delle barriere (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

#### *Biodiversità*

È obiettivo strategico del PAT incrementare la qualità e quantità delle superfici a valore ambientale, riducendo contemporaneamente la pressione antropica sul territorio.

#### *Corridoi ecologici*

Il PAT individua i corridoi ecologici principali (dorsale del Fiume Piave e del canale Grassaga) e di connessione tra le aree naturali relitte prodotte dai processi di trasformazione e frammentazione dell'ambiente della pianura veneta ( e definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici medesimi, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione.

### 3.1.3. OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO

Il PAT assume l'obiettivo di tutelare e promuovere il paesaggio agricolo e urbano, storico e della contemporaneità, salvaguardando e valorizzando i seguenti elementi:

1. ambiti territoriali di importanza paesaggistica, rappresentati dai corridoi di pertinenza visiva degli itinerari che collegano tra di loro i diversi scenari del paesaggio.
2. Rete degli itinerari d'interesse paesaggistico, che assicurano la leggibilità orizzontale del territorio.
3. Coni visuali, di cui si assicura la tutela e conservazione dei singoli elementi che compongono la vista, ovvero azioni di riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi

### 3.1.4. OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE

#### *Riqualificazione*

La riqualificazione degli insediamenti esistenti è perseguita dal PAT mediante specifiche azioni di riduzione dell'impatto della viabilità territoriale sui centri urbani, il recupero dei tessuti edilizi degradati, degli edifici incongrui e delle aree produttive. In particolare si prevedono le seguenti azioni:

1. riduzione dell'impatto del traffico sui centri abitati (inquinamento acustico e delle polveri) mediante la realizzazione di nuovi segmenti di viabilità di connessione territoriale e locale, riqualificazione delle sezioni stradali della viabilità di connessione locale, miglioramento dei punti d'intersezione tra la viabilità territoriale e quello locale.
2. Miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione turistica e ricreativa del territorio aperto.
3. Rigenerazione dei tessuti edilizi degradati e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale, localizzate nei centri urbani e nella zona industriale.
4. Rilocalizzazione o ricomposizione mediante credito edilizio degli edifici incongrui con l'ambiente e il paesaggio (edifici dismessi all'interno dei centri urbani, capannoni con attività produttive in zona impropria, annessi rustici dismessi).
5. Interventi di miglioramento della qualità urbana mediante la localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, la valorizzazione dei luoghi di socializzazione e identità collettiva delle singole frazioni.

#### *Completamento dei centri abitati*

Il completamento dei centri abitati (Capoluogo, Santa Teresina, Romanzio) è necessario per garantire un livello efficiente dei servizi ed evitare processi di dispersione urbana. La domanda di nuovi alloggi, legata soprattutto alla frammentazione dei nuclei familiari, va corrisposta irrobustendo il tessuto edilizio del sistema insediativo esistente.

#### *Completamento del sistema commerciale*

Il completamento del magnete definito come Cardine Europeo posto in adiacenza al Casello autostradale è necessario per garantire efficienza al sistema delle polarità territoriali emergenti nel punto d'intersezione tra il **Corridoio V** e la viabilità territoriale di servizio

alla **Costa Veneziana Orientale** che si distende da Cavallino a Bibione.

#### *Consumo di suolo*

Il contenimento del consumo di suolo è perseguito mediante la definizione di limiti specifici alla sottrazione di suolo agricolo definiti in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della l.r. 11/04.

### 3.1.5. OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE

#### *Densità territoriale*

La soddisfazione delle necessità di crescita e di benessere dei cittadini va perseguita in una cornice d'incremento della densità territoriale, entro limiti definiti di densità edilizia. Infatti, in un quadro demografico caratterizzato da un limitato incremento della popolazione, dovuto principalmente ai flussi migratori ed una debole ripresa del tasso di natalità, con una riduzione della quota dei giovani ed un aumento della popolazione anziana ed una accentuata frammentazione della famiglia, l'accesso ai servizi può essere garantito solo in centri organizzati, evitando la dispersione delle risorse.

#### *Efficienza ed efficacia dei servizi pubblici*

Il miglioramento complessivo della dotazione di servizi è perseguito mediante l'innalzamento degli standard per abitante insediato, diverso ed articolato per ATO e la nuova localizzazione d'attrezzature di notevole rilevanza e luoghi destinati a funzioni diverse.

Il PAT prevede la localizzazione strategica, nei centri maggiormente organizzati d'alcune attività legate al tempo libero d'interesse comunale, tutelando o favorendo l'insediamento d'attività compatibili con l'ambiente e le caratteristiche del paesaggio, quali: il sistema della ricettività diffusa legato all'agriturismo e alla promozione dei prodotti locali.

Nel rispetto della realtà policentrica del territorio e delle identità locali, andranno mantenuti e valorizzati i servizi presenti nelle diverse frazioni (scuole, attrezzature sportive o per il tempo libero, luoghi d'aggregazione), potenziando il ruolo baricentrico di Noventa di Piave.

## 4. La costruzione del quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo è stato redatto secondo le disposizioni regionali. In particolare:

### MATRICE 01 – INFERRBASE

Si sono inserite le banche dati fornite dalla regione e si è provveduto a:

- Aggiornare la carta tecnica regionale con inserimento della nuova edificazione e della viabilità, tramite il confronto con immagini aeree (foto satellitare dell'anno 2009), sopralluoghi diretti sul terreno e indicazioni specifiche inviate e raccolte dai tecnici comunali soprattutto sulla viabilità e sui percorsi pedonali e ciclabili.
- Analisi del territorio con creazione di un modello digitale e analisi delle altezze, delle pendenze e dell'andamento dei deflussi.
- Ricostruzione della rete viaria comunale con codifica e correzione degli errori materiali.

### MATRICE 02 – ARIA

Sono stati raccolti i dati forniti da ARPAV.

### MATRICE 03 – CLIMA

Anche in questo caso sono stati utilizzati i dati forniti da ARPAV, per quanto attiene alla piovosità ed alle temperature.

### MATRICE 04 – ACQUA

I dati concernenti la matrice ACQUA sono stati raccolti ed uniformati alla codifica prevista dalla Regione Veneto e provenienti dall'ARPAV, dalla Provincia di Venezia, in particolare si è provveduto a:

- Inserire i dati di qualità biologica dei corsi d'acqua.
- Inserire i dati provenienti dal Piano Regionale di Risanamento dell'Acqua e dal Piano Regionale di Tutela.
- Individuare la rete idrografica superficiale.
- Acquisire e georiferire i sistemi di distribuzione e di depurazione delle acque.

### MATRICE 05 – SUOLO SOTTOSUOLO

Gli aspetti geologici del quadro conoscitivo hanno previsto la raccolta dei dati disponibili. In particolare sono state acquisite informazioni da: Regione Veneto, Provincia di Venezia, Comune, interpretazione di

foto aeree e rilievi diretti sul terreno. I dati acquisiti sono stati i seguenti:

- Cartografia disponibile nell'ambito dei documenti del PRG del Comune.
- Carta geologica predisposta dalla Provincia di Treviso.

La raccolta delle informazioni ha consentito di aggiornare e integrare la conoscenza geologica del territorio e si è provveduto quindi a predisporre:

- Le carte Geologica, Geomorfologica e Idrogeologica del territorio.
- La codifica grafica secondo le indicazioni della Regione Veneto e la produzione cartacea delle cartografie relative.

Al fine di stimare con precisione la superficie dei terreni interessati da SAU è stata inoltre realizzata una cartografia specifica di uso del suolo che ha utilizzato con fonte del dato la foto satellitare del 2007 aggiornata con sopralluoghi mirati sul terreno.

#### MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

Sono stati raccolti dati dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Venezia oltre all'acquisizione di informazioni provenienti da pubblicazioni e documenti specifici relativi all'area del PAT.

Si è provveduto quindi all'inserimento delle banche dati regionali e all'approfondimento comunale con:

- Individuazione sul territorio dei sistemi ecorelazionali, attraverso la schedatura dei corridoi ecologici e l'individuazione dei sistemi ecologici.
- Analisi delle specie di flora e fauna.
- Determinazione dell'indice di pressione antropica.

#### MATRICE 08 – PATRIMONIO CAA

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Individuazione del patrimonio Storico Architettonico comunale.
- Individuazione delle presenze di archeologia industriale.

#### MATRICE 09 – INQUINANTI FISICI

I dati relativi alla matrice sono stati acquisiti dai Comuni, dalla Regione Veneto e dall'ARPAV, in particolare si è provveduto a:

- Acquisire e informatizzare i piani di zonizzazione acustica del comune.
- Individuare gli elettrodotti e la relativa fascia di rispetto.
- Individuare e cartografare gli impianti di emissione di onde elettromagnetiche.

**MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ**

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Parcheggi esistenti e di progetto.
- Estensione della superficie agricola utilizzata del Comune.
- Patrimonio edilizio comunale.

**MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI**

La definizione del quadro conoscitivo relativo a questa matrice ha comportato notevole impegno poiché sono state avviate e portate a termine le seguenti attività specifiche:

- Allineamento del PRG comunale secondo le direttive della Regione Veneto ed in particolare con l'adattamento alla CTR aggiornata.
- Inserimento ed aggiornamento della cartografia di PRG con le varianti approvate dal Comune e la zonizzazione dei Piani Urbanistici Attuativi efficaci.
- Definizione e controllo dei corsi d'acqua vincolati.

## 5. La disciplina del PAT

### 5.1. La ricognizione dei vincoli

Sinteticamente sono stati individuati e restituiti cartograficamente sia i vincoli paesaggistici sia quelli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

#### *Vincoli paesaggistici*

1. Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Corsi d'acqua: Fiumicello Grassaga, Fiume Piave.
2. Zone d'interesse archeologico. Il PAT individua le zone d'interesse archeologico vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera m).
3. Zone boscate, territori coperti da foreste e da boschi e sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g: Aree boscate site all'interno degli argini del Fiume Piave
4. Edifici tutelati ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004: Palazzo da Mula, Guarnieri, sito in loc. Romanziol, Villa Ca' Zorzi, con barchessa e parco.
5. Ville Venete. Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della LR 11/2004. oltre agli edifici di cui al punto precedente sono comprese: Villa Bortoluzzi dal Pra.

#### *Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore*

- Centri storici: Aree individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto e soggette alle disposizioni di cui all'art. 24 delle norme del P.T.R.C.: Noventa di Piave e Romanziol.
- Ambiti naturalistici di livello regionale. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.
- Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale, disciplinate dall'art. 34 del PTRC 1992.
- Ambito del Piano di Area del Sandonatese. L'intero territorio comunale è compreso nell'ambito del Piano di Area del Sandonatese, adottato con deliberazione di Giunta Regionale Dgr 2807 del 19/10/2001.

- Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al P.A.I. Aree classificate dal *Piano Stralcio di assetto idrogeologico* dell’Autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con D.C.R. n. 48 del 27/06/2007, nonché dal *Progetto di Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione – Prima Variante*, adottato dall’Autorità di Bacino ed approvato con DPCM 2 ottobre 2009, come «P1 area a moderata pericolosità, P2 aree a pericolosità media», nonché come «F» – ambito fluviale del Piave – e soggette alle disposizioni delle relative Norme di attuazione.
- Aree sottoposte a regime di vincolo dal PGBTTR: aree soggette a rischio idraulico generato dalla mancanza o sottodimensionamento delle opere di bonifica o di difesa idraulica.

#### *Altri vincoli*

- Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, dalla discarica, dai depuratori, dagli elettrodotti, dai metanodotti, dall’oleodotto. Servitù idraulica relativa all’idrografia principale. Zone di tutela relative all’idrografia principale. Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico. Pozzi di prelievo idropotabile. Classificazione sismica: classe 3.

## 5.2. L'organizzazione del sistema delle invarianti

### *Le invarianti di natura paesaggistica*

Il PAT individua le seguenti invarianti di natura paesaggistica:

- a) *Ambiti territoriali d'importanza paesaggistica.* Gli ambiti territoriali d'importanza paesaggistica comprendono il vasto sistema di aree agricole poste tra i canali Mortis e Grassaga, a est della zona produttiva, e quelle poste a valle della A4 tra lo scolo Circogno ed il centro abitato di Noventa di Piave, che rappresentano un quieto paesaggio agrario che placa il contrasto con la più intensa frammentazione degli spazi urbanizzati disposti lungo il CORRIDOIO V).
- b) *Contesti figurativi.* Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.
- c) *Rete degli itinerari d'interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale.*
- d) *Coni visuali* appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio.

### *Le invarianti di natura ambientale*

Obiettivo del PAT è la conservazione di una qualità ambientale diffusa, ritenendo insufficiente la semplice enucleazione di porzioni di territorio soggette ad una tutela pur rigorosa, ma discontinue. Al fine di assicurare la continuità ecologica, si è definito un sistema articolato su elementi areali e di rete:

- a) *Ambiti territoriali d'importanza ambientale.* Localizzati nel territorio agricolo, costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale e territoriale con la rete ecologica provinciale.
- b) *Corridoi ecologici.* Ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.
- c) *Ambiti preferenziali di forestazione,* con funzioni di grande cintura a verde del centro urbano di Noventa di Piave, ed integrazione dei principali corridoi ecologici che attraversano i territorio. Si tratta di aree con un relativo grado di naturalità

poste generalmente a margine degli insediamenti antropici e delle infrastrutture. In tali ambiti è promossa la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura, come misura di difesa idrogeologica, di funzione bioecologica e ambientale.

- d) *Aree boscate*. Si tratta delle aree boscate presenti nel territorio comunale, appartenenti agli ambiti di importanza ambientale ovvero con funzioni di stepping stone o aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.
- e) *Siepi e filari alberati*. Elementi discontinui della rete ecologica minore presente negli ambiti di importanza ambientale, ma significativi per il nutrimento ed il trasferimento degli organismi mobili.
- f) *Varchi infrastrutturali*. Consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

#### *Le invarianti di natura storico-monumentale*

Azione strategiche finalizzate alla tutela, recupero e valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale e storico monumentale. A questo fine il PAT ha individuato e disciplinato le seguenti invarianti di natura storico-monumentale:

- a) *Centri storici*: costituito dall'organismo urbano storico e dagli elementi storici che concorrono a definirlo (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti) dei centri di Noventa di Piave e di Romanzio.
- b) *Pertinenze scoperte da tutelare*: le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e delle Ville Venete.
- c) *Edifici storico testimoniali*.

- d) *Rischio archeologico*. Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo il PAT indica le principali aree soggette a rischio archeologico, di seguito denominate:

codice	Località	Descrizione
81	Noventa di Piave	Insediamento
82	Via Calnova	Tesoretto

- e) *Agrocenturiato*. Il PAT individua le aree interessate dalle tracce visibili o latenti della centuriazione romana presenti nel territorio comunale, come aree a rischio archeologico.

### 5.3. L'individuazione delle fragilità

Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo e delle indicazioni contenute negli elaborati grafici di analisi (Carta geomorfologica, Carta litologica, Carta idrogeologica) definisce l'idoneità del territorio alla trasformazione urbanistica, mediante la sua classificazione in terreni idonei, terreni idonei a condizione e terreni non idonei, indicando le aree in cui sono attivi fenomeni geologici ed idraulici tali da condizionarne la trasformabilità urbanistica.

1. *Terreni idonei a condizione di tipo a*): tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi; essi appartengono al dosso fluviale del Piave e possono essere intervallati da sedimentazione più fine, di interfluvio e di meandro abbandonato.
2. *Terreni idonei a condizione di tipo b*): aree costituite aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche); talora rischio di esondazione.
3. *Terreni idonei a condizione tipo c*): aree caratterizzate da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche con spessori elevati) poste a quote depresse rispetto alle aree circostanti.
4. *Classe di compatibilità III – Terreni non idonei*. Si tratta dei terreni di pertinenza fluviale del Piave, racchiusi dal sistema di argini in cui è preclusa l'edificazione.

#### *Le aree soggette a dissesto idrogeologico*

*Aree esondabili o a ristagno idrico*. Si tratta di aree perimetrate a rischio idraulico da parte dei consorzi di bonifica Basso Piave (classificate come «aree ad alto rischio idraulico»).

#### 5.4. Le azioni di trasformazione del territorio

##### *Le azioni strategiche*

Una volta recepito il quadro dei vincoli della pianificazione vigente, stabilite le invarianti strutturali, individuate le fragilità, sono stati affrontati i temi della trasformazione del territorio, distinguendo le parti di tessuto edilizio che restano sostanzialmente confermate (urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa) o che necessitano di una riqualificazione locale, le parti che possono contribuire ad una riqualificazione complessiva della qualità urbana, le parti che necessitano di una radicale riconversione, le principali linee di espansione ed i corrispondenti limiti fisici e quantitativi.

### *Aree di urbanizzazione consolidata*

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata. Per le aree produttive o assimilate a quelle produttive il PI dovrà prevedere una specifica disciplina che interessi sia la realizzazione di edifici multipiano e di piani interrati, sia gli indici di copertura atti a garantire la futura espansione dell'attività sulla medesima area, nonché il riutilizzo delle acque depurate, il recupero delle acque piovane da raccogliere in vasche di stoccaggio, l'eventuale scarico delle acque in un corso d'acqua solo a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati ed Ente gestore, la realizzazione di un centro di raccolta e recupero dei rifiuti prodotti dalle aziende.

### *Aree di riqualificazione e riconversione*

Il PAT individua le principali aree di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto.

### *Limiti fisici della nuova edificazione*

Il PAT individua i limiti fisici della nuova edificazione in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

### *Linee preferenziali di sviluppo insediativo*

Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, classificandole in tre categorie:

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate.
- b) Linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti produttivi esistenti (P).

- c) Linee preferenziali di sviluppo insediativo commerciale (C) degli insediamenti commerciali e ricettivi esistenti.

Nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, la localizzazione dello jus ædificandi avviene mediante accordo di pianificazione. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello jus ædificandi previsto al credito edilizio. La stessa procedura si applica per le aree già sottoposte ad obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo PI, in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione.

All'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione, in assenza di specifiche indicazioni cartografiche o normative del PAT, sono ammessi unicamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico.

*Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza  
(esistenti e di progetto)*

Sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza.

Il PAT ha previsto i seguenti servizi e attrezzature di maggiore rilevanza di progetto:

- ATO 2 Giardino pubblico di quartiere,
- ATO 4 Parco urbano,
- ATO 5 Pubblica Sicurezza.

*Grandi strutture di vendita*

Il PAT prevede la localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate all'interno del territorio comunale esclusivamente all'interno dell'ATO 5, in conformità a quanto previsto dalla lettera j) del primo comma dell'art. 13 della l.r. 11/2004.

*Attività produttive in zona impropria*

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato le principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina (distinguendo le attività da confermare, bloccare e trasferire) mediante il PI. Per le attività esistenti da confermare l'eventuale ampliamento non potrà

essere superiore all'80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.000 m<sup>2</sup>.

*Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni)*

L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT. Anche in questo caso, qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.000 m<sup>2</sup>

*Compatibilità ambientale degli interventi edilizi*

È stata prevista la possibilità che il PI, nell'assegnare le carature urbanistiche e gli indici di zona, possa riservare parte del volume previsto nei singoli ATO come favorisco, fino a un massimo del 40%, per gli interventi edilizi a elevata sostenibilità ambientale. Gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive sono determinati dal PI.

*Il Sistema Relazionale*

*Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica*

Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali di rilevanza strategica per la definizione di tratti di viabilità finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione territoriale e di relazione con il casello autostradale, contestuali alla realizzazione della terza corsia dell'autostrada A4.

*Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale*

Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità urbana a supporto dei nuovi ambiti di sviluppo insediativo, ovvero finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale.

*Itinerari ciclopedonali*

Il PAT individua il tracciato preferenziale dei principali itinerari ciclopedonali che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio comunale di Noventa di Piave, al fine di incrementare le connessioni territoriali, migliorando le relazioni tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi ed alle centralità urbane.

*Tutela ed edificabilità del territorio agricolo*

In conformità alla disciplina urbanistica definita dalla l.r. 11/2004, il PAT individua:

- a) gli edifici con valore storico-ambientale;
- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
- c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Al PI è affidato il compito di disciplinare le destinazioni d'uso degli edifici non più funzionali, di quelli storico testimoniali nonché di individuare i fabbricati crollati di cui è consentita, nel rispetto integrale della tipologia originaria, la ricostruzione.

## 5.5. Disposizioni per l'attuazione

### *Perequazione urbanistica*

Il PAT definisce le tipologie di perequazione urbanistica e del credito edilizio, stabilendo disposizioni generali, che saranno successivamente utilizzate dal PI:

- ambiti di perequazione urbanistica, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
- ambiti di perequazione urbanistica integrata, all'interno dei quali il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per attuare i servizi pubblici, attuare l'edilizia residenziale pubblica, rilocalizzare attività produttive in zona impropria, localizzare i crediti edilizi, attuare le compensazioni relative ad aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
- ambiti di perequazione ambientale, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione).

Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità: fisici, ambientali, paesaggistici, territoriali, architettonici, strategici.

Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il vantaggio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali, architettonici e strategici.

La cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), costituisce di norma soddisfacimento dell'interesse pubblico, fatta salva specifica la valutazione di congruità economica in relazione agli interventi ammessi dal PI.

### *Credito edilizio*

Si tratta di una delle parti più innovative del PAT che opera nella direzione della perequazione territoriale, finalizzata alla rimozione degli elementi di sottrazione della qualità ambientale, paesaggistica nonché a promuovere una vera azione di riequilibrio ecologico. Il

credito edilizio è stato introdotto sia in funzione della riqualificazione ambientale, paesaggistica e urbanistica, sia della naturalizzazione del territorio. Si tratta di un disposto che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici, il credito edilizio, maturato rimuovendo manufatti che deturpano l'ambiente o il paesaggio.

Infatti, ai fini del corretto utilizzo del credito edilizio derivante dalla demolizione di edifici esistenti che presentano motivi di turbativa ambientale o paesaggistica o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio è stata prevista l'istituzione di un pubblico registro che riporti i singoli crediti edilizi, distinti per ogni singolo soggetto titolare di tale credito, vista l'impossibilità di ricostruire in loco una parte degli edifici incongrui (condomini localizzati in contesti figurativi di valore monumentale) o non più funzionali a certe attività (specifiche attività produttive) o di assegnarne una nuova funzione compatibile con l'ambiente.

In particolare, il PAT individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) rilocalizzazione dello *jus aedificandi*;
- c) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
- d) vincolo di utilizzo a forestazione;
- e) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

Gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie netta di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le seguenti modalità:

S.n.p. iniziale				S.n.p. utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mq	150			Tutta
da mq	150	a mq	300	70%
da mq	300	a mq	600	60%
da mq	600	a mq	1.200	50%
da mq	1.200	a mq	2.400	40%
oltre mq	2.400			30%

Nelle aree agricole classificate come corridoi ecologici dal PAT, il volume utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali è incrementato del 15%.

Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive è ammesso l'utilizzo del parametro della superficie lorda di pavimento in luogo della S.n.p.

### 5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi

Al fine di garantire la realizzazione coordinata delle azioni previste dal PAT, vengono precisati alcuni elementi operativi indispensabili per la redazione del Piano degli Interventi. Il PI, redatto con i contenuti di cui all'art. 17 della lr 11/2004 e con la procedura di cui all'art. 18 della lr 11/2004, dovrà contenere:

- l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT;
- la sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale, per agevolare il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica;
- la georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.);
- un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti;
- il registro dei crediti edilizi;
- un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della lr 11/2004.

Il programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, va redatto, secondo le modalità stabilite da atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, ed aggiornato con cadenza annuale e comunicato agli uffici ed Autorità competenti; potrà essere svolto contestualmente al monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica.

L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione dovrà essere preceduta

dall'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

Il Piano degli Interventi potrà prevedere nuove aree di sviluppo insediativo residenziale esclusivamente per:

- corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo strategico» di cui al comma precedente, mediante specifici accordi di pianificazione, ovvero mediante localizzazione del credito edilizio.
- Corrispondere alle necessità di localizzazione del fabbisogno insediativo determinato dalla dinamica demografica nei cinque anni successivi.

Ai fini dell'individuazione dei lotti a volumetria predefinita all'interno delle «Aree di urbanizzazione consolidata», il PI potrà considerare prioritariamente le proposte di localizzazione dei nuovi lotti da parte degli aventi titolo che siano accompagnate da specifica proposta di accordo di pianificazione e finalizzate alla realizzazione di «prima casa di abitazione», in cui l'avente titolo, o i suoi familiari fino al secondo grado in linea diretta, si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per almeno dieci anni dal rilascio del permesso di costruire.

Infine, il Piano degli Interventi dovrà essere oggetto di approfondimento sotto il punto di vista idraulico attraverso una Valutazione di Compatibilità Idraulica, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

### 5.7. Disposizioni particolari

Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004 limitatamente alla disciplina relativa alle prescrizioni e vincoli di cui ai precedenti CAPO I (*Vincoli*) e CAPO II (*Invarianti*). Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT. L'approvazione del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione. A seguito dell'approvazione del PAT i piani regolatori vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

Nelle ATO 4 e 5 (Noventa di Piave e Via Calnova) il PAT non considera compatibile l'attuale disciplina dell'edificabilità per le aree

sottoposte a obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT (sotto il profilo delle destinazioni d'uso, della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica), pertanto pur confermandone la potenziale vocazione alla trasformazione, dalla data di entrata in vigore del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica e degli interventi ammissibili definita dal PI in applicazione del principio della perequazione urbanistica ed in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della l.r. 11/04 e s.m. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di entrata in vigore del PAT.

*Criteria di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica*

Il Piano di Monitoraggio dovrà essere redatto al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive. In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati gli indicatori definiti nel Rapporto Ambientale e riportati nelle Norme di Attuazione del PAT, nonché gli obiettivi di sostenibilità contenuti negli schemi relativi agli ambiti di trasformazione.

## 5.8. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei

### 5.8.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Si tratta di una disciplina particolareggiata degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio. Sono state fissate le seguenti quantità generali del dimensionamento del PAT:

- a) per la residenza, m<sup>2</sup> **87.200** di Superficie netta di pavimento (pari a m<sup>3</sup> **327.000** con altezza virtuale pari a 3,75 date le tipologie edilizie a media densità presenti nel territorio comunale) di cui:
  - a. Superficie netta di pavimento edificabile già prevista dal P.R.G. vigenti e non ancora realizzata, pari a m<sup>2</sup> **58.400** (corrispondenti a m<sup>3</sup> **219.000**);
  - b. Superficie netta di pavimento prevista dal dimensionamento del PAT, pari a m<sup>2</sup> **28.800** (corrispondenti a m<sup>3</sup> **108.000**).

- b) per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, ettari **50,50** di Superficie territoriale, di cui:
  - a. superficie territoriale già prevista dai P.R.G. vigente destinata ad attività produttive, agro produttive e commerciali e non ancora realizzata, pari a ettari **28,50**;
  - b. superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PAT, destinata ad attività agro produttive pari a ettari **4,00**;
  - c. superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PAT, destinata ad attività commerciali, direzionali, ricettive e ricreative pari a ettari **18,00**.

1. Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati. Il carico insediativo corrispondente all'eventuale riutilizzo residenziale della costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati di interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

#### *Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO*

Nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo per la residenza indicato dal PAT il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo totale assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%.

Sono inoltre consentiti (ad eccezione delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino a un massimo di 100 m<sup>3</sup> di volume per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che sono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti, il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, d'integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

#### *Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard*

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- a) Relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.

Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi:

- Ambiti Territoriali Omogenei (ATO),
- necessità del contesto in cui l'intervento si colloca,
- al tipo di intervento.

In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI non potranno essere inferiori a:

- 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
- 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.

## 5.9. Elementi del dimensionamento

### 5.9.1. ELEMENTI TECNICO-OPERATIVI

#### *Le scelte strategiche e le previsioni decennali*

Ai sensi dell'art. 12 comma 2 della LR 24.04.2004, n. 11 il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, mentre ai sensi dell'art. 13, comma 1, fissa le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, essendo redatto sulla base di previsioni decennali.

Ne consegue che il dimensionamento del PAT sia relativamente al sistema insediativo residenziale, sia al sistema produttivo, nel caso del comune di Noventa di Piave, va redatto sulla base di:

- a) obiettivi strategici definiti dal PAT relativamente:
  - aree di riqualificazione e riconversione;
  - aree idonee al miglioramento della qualità urbana.
- b) Previsioni decennali riferite alla domanda e all'offerta del sistema insediativo.

Infine, il comma 3 dell'art. 31 della LR 11/2004 prevede nel PAT il rispetto delle dotazioni minime dei servizi in relazione alle seguenti destinazioni d'uso: residenza, industria ed artigianato, commercio e direzionale, turismo. Le eventuali previsioni relative a destinazioni d'uso vanno ricondotte a queste quattro classi per analogia.

### 5.9.2. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO

L'orizzonte demografico è utile a definire il carico insediativo complessivo che dovrà essere assunto dal Piano di Assetto Territoriale. Bisogna tener conto non solo della dinamica della popolazione (nati, morti, immigrati, emigrati, saldo naturale e sociale) ma soprattutto di quella delle famiglie, perché è proprio da quest'ultima fonte che deriva la parte più consistente della nuova domanda di alloggi per i residenti.

In realtà anche con una popolazione a crescita zero, con il fabbisogno pregresso sostanzialmente soddisfatto (case insalubri, convivenze, ecc.) continua a crescere la domanda di alloggi e ciò per motivi diversi:

- il principale è legato alla dinamica delle famiglie (riduzione della composizione media del nucleo familiare) ed all'innalzamento della qualità abitativa (diminuzione del rapporto abitanti/vano);

- il secondo è legato al fenomeno dell'erosione che interessa il patrimonio esistente (riconversione ad usi non residenziali)
- il terzo alle abitazioni non occupate, componente fisiologica del mercato immobiliare,
- il quarto alla dinamica degli investimenti immobiliari del risparmio delle famiglie.

Resta da dare poi un giudizio sulla dimensione media degli alloggi, in termini di stanze, mq. di superficie utile e mc. di volume, per stabilire l'impatto sul territorio di ogni nuova famiglia.

#### *Andamento della popolazione*

Raggiunti i 6300 abitanti nella prima metà del secolo scorso il comune di Noventa di Piave ha ridotto rapidamente la sua popolazione fino alla fine degli anni 1960 (5039 abitanti al 1971). Nei tre decenni successivi ha recuperato circa mille abitanti (5953 abitanti al 2001).

Negli ultimi nove anni, contemporaneamente alla crescita che ha interessato tutto il Veneto, ha continuato la sua lenta ripresa demografica al ritmo di circa 100 abitanti l'anno (6721 abitanti al 2009). Si può così ipotizzare nel prossimo decennio un ulteriore incremento che attesti la popolazione intorno ai 7500 abitanti (circa 7500 abitanti stimati al 2021), dovuto quasi esclusivamente al saldo sociale. *L'incremento previsto in un decennio sarebbe dunque di circa 750 persone.*

Si tratta di una stima prudente rispetto alle previsioni di crescita demografica sia del Veneto, che dovrebbe raggiungere i 5,5 milioni di residenti entro il 2021, sia della Provincia di Venezia (da 740 mila abitanti nel 1951 a 840 mila abitanti nel 2006, + 16% in mezzo secolo), allineata in qualche modo con quella del vicino comune di San Donà di Piave, che sembra in grado di superare i 50.000 abitanti, incrementando l'attuale peso demografico pari al 32% del comprensorio.

D'altra parte, anche a Noventa di Piave, nel campo della dinamica naturale si è registrata una forte contrazione dell'indice di fertilità femminile (connesso con l'innalzamento dell'età della prima gravidanza e con la riduzione del numero dei figli pro capite). Questo fenomeno è stato accompagnato dal corrispondente allungamento dell'età media, che pur registrando una fortissima differenza tra classi d'età maschili e femminili in età avanzata (a causa del diverso indice di sopravvivenza), si

attesta per le donne intorno agli ottantacinque anni e per gli uomini oramai vicino agli ottant'anni.

Ciò premesso, s'intravedono tuttavia alcuni segni di un'importante inversione di tendenza: la popolazione scolastica tende a riprendersi. Negli ultimi venti anni il numero di bambini di età compresa tra 5 e 9 anni è ritornato vicino alle 400 unità, come nel 1971. Infatti, si è recentemente verificato l'innesto di nuova popolazione giovane, con propensione a integrarsi socialmente e a fare figli (almeno nella prima generazione).

In ogni caso, tutto questo ha già ora, e avrà ancora in futuro, dei riflessi importanti su molti aspetti della vita civile, e dunque dello spazio fisico: innanzi tutto un diverso orientamento dei servizi per la popolazione anziana, determinando una riorganizzazione dell'assistenza organizzata. Ci sarà più necessità di spazi destinati al tempo libero.

L'indice di dipendenza (il rapporto tra la popolazione con meno di 20 anni o più di 65 e quella compresa tra i 20 ed i 65) è sceso negli anni 1970-2001 dal 77% al 57% (forte contrazione del numero dei giovani), manifestando successivamente una tendenza alla stabilità (intorno al 59%), confermata anche per il nuovo decennio, con un netto rovesciamento della sua composizione sociale: peso crescente degli anziani, che tuttavia dovrebbero conservare maggiori fonti di reddito rispetto ai giovani, sempre più scolarizzati.

Dall'analisi del trend del saldo sociale si vede chiaramente come l'incremento demografico che si registra nel comune, sia dovuto principalmente al saldo sociale (il saldo naturale resta debolmente positivo) e sia per circa il 50% caratterizzato da immigrazione proveniente da altri paesi.

Al 2008 gli stranieri ufficialmente iscritti presso l'anagrafe comunale costituivano circa l'11% della popolazione (718 unità ufficialmente residenti), con una componente dall'Albania (141) dalla Romania (109) e dalla Nigeria (81) e Marocco (61), ed una presenza maschile equilibrata (circa il 54%), ad indicare una buona tendenza all'integrazione sociale, rafforzata da una buona presenza di minori (circa il 25% degli stranieri, contro il 18% della quota totale).

In particolare, sempre nel 2008 nelle classi d'età comprese tra i 25-29 e i 35-39 anni la popolazione straniera supera il 20%, così come supera il 25% nelle classi d'età fino a quattro anni. Nel futuro pertanto è atteso un significativo incremento della popolazione scolastica straniera.

*Andamento della composizione media della famiglia*

Notevole interesse rivestono i dati riguardanti l'evoluzione del numero delle famiglie e la composizione stessa del nucleo familiare. Questi, confermando una tendenza diffusa su tutto il territorio nazionale, dimostrano come il numero delle famiglie sia cresciuto in maniera sensibile rispetto all'andamento demografico (si passa dalle 1023 famiglie del 1951, alle 1888 del 1991, fino alle 2615 del 2009); di contro il nucleo familiare ha subito una progressiva diminuzione dei suoi componenti, seguendo quelle che sono le dinamiche sociali diffuse sul territorio nazionale, passando da una media di 6,19 componenti nel 1951, a 3,02 del 1991, ed a 2,57 del 2009.

Questo significa che nel futuro, a fronte di un relativo incremento demografico, aumenterà il numero delle famiglie residenti a Noventa di Piave, stabilizzandosi sopra le 3.500 unità, e con esse la domanda di abitazioni. Nei tempi lunghi si può prevedere pertanto un incremento di circa 1000 famiglie. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento di circa **560** nuove famiglie, in conformità ad una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a **2,38** unità.

*La domanda di abitazioni.*

L'analisi della crescita delle abitazioni occupate mostra che si è ormai invertita la tendenza alla crescita, con una riduzione progressiva della percentuale di incremento. L'orizzonte futuro potrebbe essere caratterizzato da un numero di abitazioni occupate sostanzialmente uguale a quello delle famiglie, con un incremento rispetto alle abitazioni attuali di circa 550 unità abitative nel prossimo decennio.

*In sintesi, per i prossimi 10 anni si può immaginare una popolazione attestata sopra i 7.500 residenti (7500 al 2021, con un incremento medio di circa 75 abitanti l'anno), un aumento di circa 550 famiglie e d'altrettante abitazioni occupate.*

D'altra parte, poco più di quattrocento nuovi alloggi in dieci anni sembra essere un dato compatibile con la fisiologia del mercato immobiliare di Noventa di Piave, almeno considerando i risultati degli ultimi due decenni. Se consideriamo i dati del censimenti 2001 possiamo verificare che le abitazioni costruite negli anni '80 e '90 corrispondono infatti alla media di 35 abitazioni l'anno.

Dal punto di vista della dimensione media degli alloggi il mercato immobiliare di Noventa di Piave si mostra allineato con le realtà più urbane della Provincia di Venezia.

Negli anni '90, infatti, si registra una dimensione media degli alloggi costruiti (comprensiva degli ampliamenti dell'esistente) contenuta (340 mc per alloggio medio, 123 mc per abitante). Il dato, che va ulteriormente depurato dalla quota di ampliamento degli edifici esistenti che contiene, è un poco più basso di quello relativo alla dimensione media di tutti gli alloggi presenti a Noventa di Piave nel 2001 (430 mc per alloggio medio, 156 mc per abitante).

D'altra parte, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, risulta un rapporto di circa 322 mc/abitante (considerando sia gli edifici con destinazione residenziale occupati da residenti sia i principali servizi privati diffusi nell'abitato).

Tale rapporto è molto più articolato se valutato nei singoli ATO appartenenti al sistema insediativo: nell'ATO 4 del centro urbano di Noventa di Piave si attesta intorno ai 279 mc/abitante.

Tale differenza si può in parte spiegare col fatto che nella volumetria a destinazione residenziale complessiva la destinazione a servizi pubblici e terziario diffuso ha una certa consistenza. Inoltre, la volumetria non occupata dei centri storici e delle zone agricole incide fortemente su tale valore. Si tratta di abitazioni chiuse, difficilmente utilizzabili, in parte degradate, di fatto, sottratte sia al mercato degli affitti, sia a quello delle vendite.

Ai fini del dimensionamento si è pertanto scelta una via intermedia, considerando 200 mc abitante per il nuovo carico insediativo.

*Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della  
Domanda*

Residenti attuali	6.750
Residenti previsti nel decennio	7.500
Composizione media nucleo familiare attuale	2,58
Composizione media nucleo familiare prevista nel decennio	2,38
Famiglie residenti attuali	2.616
Famiglie residenti previste nel decennio	3.157
Nuove famiglie previste nel decennio	541
Rapporto previsto famiglie/alloggi	1,09
Dimensione media prevista dell'alloggio in mc	475
Dimensionamento decennale in mc = (542 x 1,09 x 475)	280.000
Standard volumetrico per abitante teorico PAT	200
<b>Abitanti teorici equivalenti insediabili = (28000 : 200)</b>	<b>1.400</b>

*Il fabbisogno strategico*

Al dimensionamento definito sulla base di previsioni decennali va aggiunto il fabbisogno strategico determinato sulla base degli obiettivi generali da perseguire con il PAT e le scelte strategiche di assetto del territorio, considerando nel caso di Noventa di Piave le modalità di applicazione del credito edilizio, della perequazione e della compensazione.

*Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione*

Complessivamente il PAT prevede la riqualificazione urbana di tre aree di poco meno di due ettari, con un volume costruito di poco meno di 40000 mc. Assumendo che circa 11000 mc a destinazione residenziale siano riutilizzabili in loco, secondo le determinazioni del successivo Piano degli Interventi, e che la quota residua sia trasformata in credito edilizio destinato a usi residenziali, da localizzare nelle aree di nuova formazione, con una generazione congiunta di volume pari al 40%, si ottiene un fabbisogno strategico residenziale pari a **260** abitanti teorici.

*Crediti edilizi per miglioramento della qualità ambientale*

Si tratta di una previsione di carattere strategico, fondata sulla facoltà data al Piano degli Interventi di promuovere interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico mediante l'utilizzo sia del credito edilizio sia della perequazione urbanistica, sia della compensazione urbanistica. Infatti, il Piano degli interventi può assegnare *jus ædificandi* sia per rimuovere elementi di degrado dell'ambiente e del paesaggio, sia per promuovere

riqualificazioni paesaggistiche e ambientali, sia per compensare i proprietari per l'acquisizione al demanio di aree necessarie alle mitigazioni idrauliche, ovvero all'esecuzione di opere pubbliche. Si stima una capacità insediativa di **340** abitanti teorici equivalenti a 68000 mc.

*Sintesi del fabbisogno residenziale strategico*

Abitanti teorici	
Aree di riqualificazione e riconversione	260
Miglioramento della qualità territoriale	340
<b>Totale abitanti teorici fabbisogno strategico</b>	<b>600</b>
 Determinazione del fabbisogno residenziale complessivo	
Abitanti teorici	
Abitanti teorici equivalenti insediabili da previsione decennale	1.400
Abitanti teorici equivalenti insediabili da fabbisogno strategico	600
<b>Totale fabbisogno teorico</b>	<b>2.000</b>
Residenti insediati	6.750
<b>Abitanti teorici previsti</b>	<b>8.750</b>

*Stima del fabbisogno strategico di aree produttive*

Il sistema delle aree produttive di Noventa di Piave è contraddistinto dalla presenza di due ampie concentrazioni, entrambe localizzate in prossimità dell'autostrada, ad est del centro urbano. La prima, di dimensione più contenuta si trova a nord dell'A4, in prossimità dello svincolo autostradale, lungo la S.P. 55; la seconda si trova a sud dell'autostrada, lungo via Calnova, leggermente spostata ad est rispetto il casello autostradale.

Complessivamente risultano destinati a zone produttive circa 167 ettari di superficie territoriale, con un indice di saturazione di poco superiore al 80% (circa 135 ettari), anche se sono ormai in corso di attuazione tutti i Piani Urbanistici Attuativi relativi alle zone di espansione dalle recenti Varianti Parziali e Variante Generale al P.R.G.

In questo contesto le azioni strategiche corrispondono a due obiettivi:

1. riqualificare il fronte dell'area industriale che affaccia sull'autostrada, consentendo una riconversione ad attività commerciali, direzionali ed a servizi.
2. completare il cardine europeo posto in adiacenza al casello autostradale, consentendo il consolidamento sia delle funzioni commerciali già presenti (Outlet), sia di quelle alberghiere, e la localizzazione di strutture che

integrino lo shopping di marca d'occasione, con la presenza di attività commerciali, direzionali, ludiche e ricreative.

Inoltre, poiché la realizzazione della terza corsia autostradale ha ridotto la superficie territoriale dell'area agro-produttiva posta in adiacenza al comune di Salgareda, è necessario consentirne un parziale riposizionamento, garantendo la funzionalità dell'accessibilità e della distribuzione interna.

### 5.10. Le quantità di progetto

Come abbiamo appena visto, il PAT stabilisce un fabbisogno aggiuntivo di circa 2000 abitanti teorici, come somma del fabbisogni derivante da previsioni di carattere decennale basate sulle attuali tendenze demografiche (1400 abitanti teorici), e previsioni di carattere strategico, connesse con la riqualificazione dei tessuti urbani e col miglioramento della qualità urbana e territoriale (600 abitanti teorici), confermando gran parte delle previsioni dimensionali del PRG vigente, a cui aggiunge una nuova quota di superficie territoriale con lo scopo di garantire uno spazio adeguato ad ospitare i crediti edilizi derivanti dagli interventi di riqualificazione, nonché gli interventi soggetti a perequazione urbanistica, da utilizzare nei successivi Piani degli Interventi, che naturalmente saranno redatti sulla base dell'effettivo andamento della congiuntura demografica e socio-economica.

#### 5.10.1. GLI ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI

Il nuovo carico insediativo previsto dal PAT è esattamente allineato col fabbisogno aggiuntivo teorico come precedentemente determinato, pari a **2.000** nuovi abitanti teorici (misurati sulla base di 150 mc/abitante per le quantità definite dal PRG, e 200 mc/abitante per le quantità aggiunte dal PAT) di cui **1460** già localizzati nelle aree previste dai P.R.G. vigenti, e solo **540** relativi alle nuove previsioni del PAT.

Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti teorici, si attesterebbe allora intorno alle **8.750** unità. Naturalmente si tratta solo di un dato statistico, prodotto di un indicatore di tipo tecnico, non si tratta di un carico insediativo riferito a persone in carne ed ossa. In realtà più che nuove persone si tratta di un carico insediativo che va riferito alle nuove famiglie, che abbiamo visto si formeranno anche in corrispondenza di una popolazione con una lenta tendenza alla crescita.

## 5.10.2. LA LOCALIZZAZIONE DELLO JUS ÆDIFICANDI

Se consideriamo ora le quantità in termini di diritti edificatori localizzati, va evidenziato che dei 108 mila mc aggiuntivi previsti dal PAT, circa 13 mila sono localizzati all'interno del tessuto consolidato (Romanzio e Capoluogo) e circa 95000 interessano areali di espansione localizzati negli ambiti territoriali di Santa Teresina e Noventa di Piave, in cui è maggiore la presenza di servizi pubblici, affidando al disposto degli accordi di pianificazione soggetti a perequazione la quantificazione e localizzazione della volumetria all'interno degli areali di espansione.

ATO	PRG vigente			PAT				TOTALE
	Lotti mc	Progetti norma mc	Totale PRG	Areali di espansione mc	Riqualificazione mc	Consolidato mc	Totale PAT mc	
1	9.500	10.500	20.000			10.000	10.000	30.000
2	1.500		1.500	20.000			20.000	21.500
3			-				-	-
4	38.000	159.500	197.500	75.000		3.000	78.000	275.500
5			-				-	-
	<b>49.000</b>	<b>170.000</b>	<b>219.000</b>	<b>95.000</b>	<b>-</b>	<b>13.000</b>	<b>108.000</b>	<b>327.000</b>

Relativamente al PRG vigente i 219 mila metri cubi sono localizzati in parte nelle zone C2 (170 mila disciplinati con Progetti norma), tuttavia una quota importante è ancora localizzata nelle zone B e C1 (49 mila) ed interessa esclusivamente i lotti a volumetria predefinita.

## 5.10.3. LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Dal punto di vista della superficie territoriale, il PAT identifica circa quindici ettari di superficie potenziale in cui localizzare i circa **dieci** ettari di aree residenziali effettivamente utilizzabili (rispetto ai 15,4 ettari potenziali, considerando un indice di utilizzazione pari al 62% e un indice territoriale pari a 1 mc/mq), in adiacenza ai centri urbani del Capoluogo e di Santa Teresina in continuità col tessuto urbanizzato esistente.

## Areali d'espansione residenziale da PAT

N	ATO	Superficie potenziale mq	% di utilizzo	Superficie utilizzata mq	Indice territoriale mc/mq	Volume mc
1	2	31.658	42,57%	13.478	1,00	13.478
2	2	21.738	30,00%	6.522	1,00	6.522
<b>2 Totale</b>		<b>53.397</b>	<b>37,46%</b>	<b>20.000</b>		<b>20.000</b>
3	4	37.290	75,09%	28.000	1,00	28.000
4	4	12.369	64,68%	8.000	1,00	8.000
5	4	50.857	76,69%	39.000	1,00	39.000
<b>4 Totale</b>		<b>100.516</b>	<b>74,62%</b>	<b>75.000</b>		<b>75.000</b>
<b>Totale</b>		<b>153.912</b>	<b>61,72%</b>	<b>95.000</b>		<b>95.000</b>

Il PAT inoltre conferma le aree di espansione già previste dal PRG e non ancora convenzionate, tutte localizzate nel Capoluogo.

Si conferma altresì l'area di riqualificazione posta nel Capoluogo, già utilizzata come area produttiva, di circa un ettaro.

#### 5.10.4. SISTEMA PRODUTTIVO

Relativamente sistema produttivo il PAT conferma i 12,5 ettari di aree produttive previste dal PRG (6,5 agro-produttivi e 6 produttivi), nonché i circa 16 ettari di aree commerciali, posti tutti in adiacenza al casello autostradale, consentendo un utilizzo più articolato dell'attuale parte esclusivamente destinata ad Outlet (circa 9 ettari).

Il PAT introduce un nuovo areale di trasformazione agro produttiva di circa 4 ettari nell'ATO 1, in ampliamento a quello esistente in adiacenza all'area logistica localizzata nel vicino comune di Salgareda, nel rispetto della nuova ampia vasca di laminazione prevista dal progetto esecutivo di realizzazione della terza corsia dell'Autostrada A4 ed tenendo conto della nuova rotatoria relativa all'adiacente viabilità complementare. Infine, nell'ATO 5, in adiacenza al casello autostradale il PAT individua un nuovo areale di possibile trasformazione finalizzato a ospitare attività commerciali, direzionali, ricettive e del tempo libero, di circa 18 ettari, per consentire la formazione di una polarità territoriale integrata con il nucleo ricettivo e commerciale esistente. Spetterà al PI valutare l'effettivo dimensionamento sulla base di specifici accordi di pianificazione.

#### 5.11. La verifica degli standard urbanistici

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato risulta ampiamente sopra i minimi di legge: 100,28 mq/abitante (nell'ipotesi di 150 mq/abitante per PRG vigente e di 200 mq/abitante per il PAT) di cui 46,85 di verde primario, 21,62 di parcheggi e 31,81 di aree a servizi secondari. Naturalmente tali rapporti variano in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo.

#### 5.12. Verifica dell'utilizzo della zona agricola.

Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità

all'art. 13, comma 1, lettera f) della l.r. 11/04 determinato dal PAT ammonterebbe a **15,96** ettari, elevabile in sede di PI di un ulteriore 10% (per un totale di 17,16 ettari).

Tuttavia, complessivamente la SAU in zona agricola di cui è prevista la trasformazione, all'interno del campo d'intervento del PAT per usi residenziali e a servizi, corrisponde a circa 9 ettari, di cui **5,5** effettivamente utilizzabili in relazione alle volumetrie previste (grado di utilizzo del 62%). La SAU di cui si considera compatibile la trasformazione per usi agroproduttivi corrisponde a circa **4** ettari, e poco più di **17,5** ettari per usi commerciali, per un totale 31 ettari, ridotti a circa **27** ettari in ragione della quota di effettivo possibile utilizzo residenziale (stimata al 62%).

Si profila pertanto nei primi dieci anni di attuazione del PAT la necessità di stabilire delle priorità di utilizzo degli areali di trasformazione, valutando il carattere strategico degli interventi previsti, tenendo conto delle alternative possibili e dell'opportunità di considerare prioritariamente aree ora classificate come non agricole. In ogni caso, va precisato che l'utilizzo completo di tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal PAT, dovrà essere programmato in tempi medio lunghi, fermo restando gli attuali atti di indirizzo da parte della Giunta Regionale, ovvero per essere effettivamente attivato entro i primi 10 anni dall'entrata in vigore del PAT dovrà corrispondere ad obiettivi di programmazione sovra comunale.