

Comune di  
**San Donà di Piave**

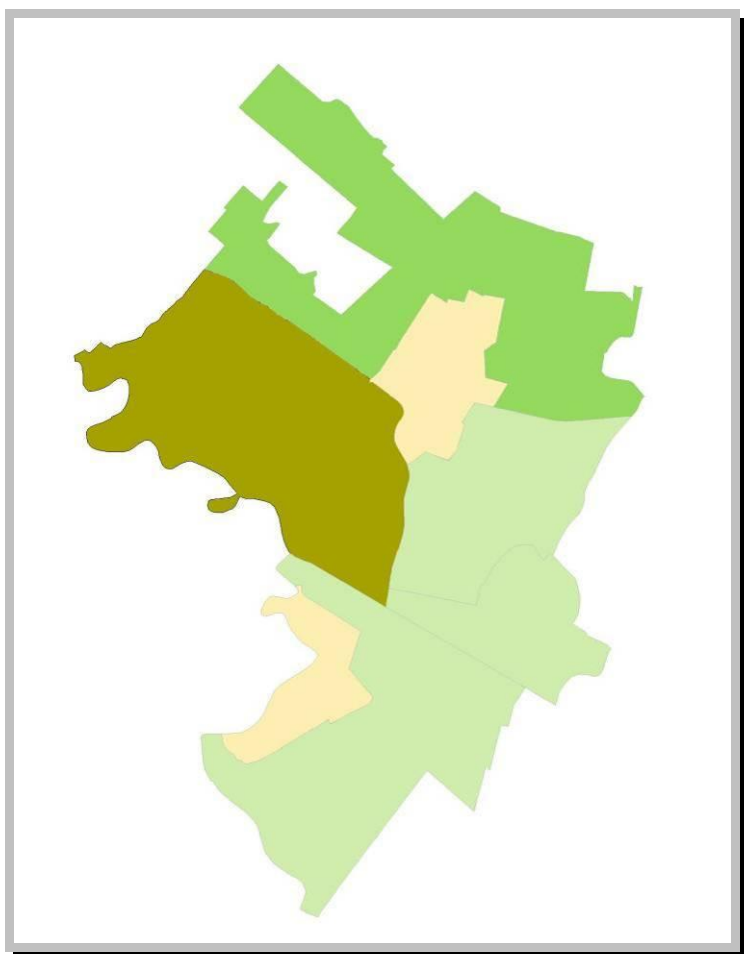
Provincia di Venezia  
Regione del Veneto



# P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

# RELAZIONE TECNICA



**Progettisti:**  
Urb. Francesco Finotto  
Urb. Roberto Rossetto  
Arch. Valter Granzotto

**PROIECO**  


**Co-progettazione:**  
Regione del Veneto – Direzione Urbanistica  
Provincia di Venezia

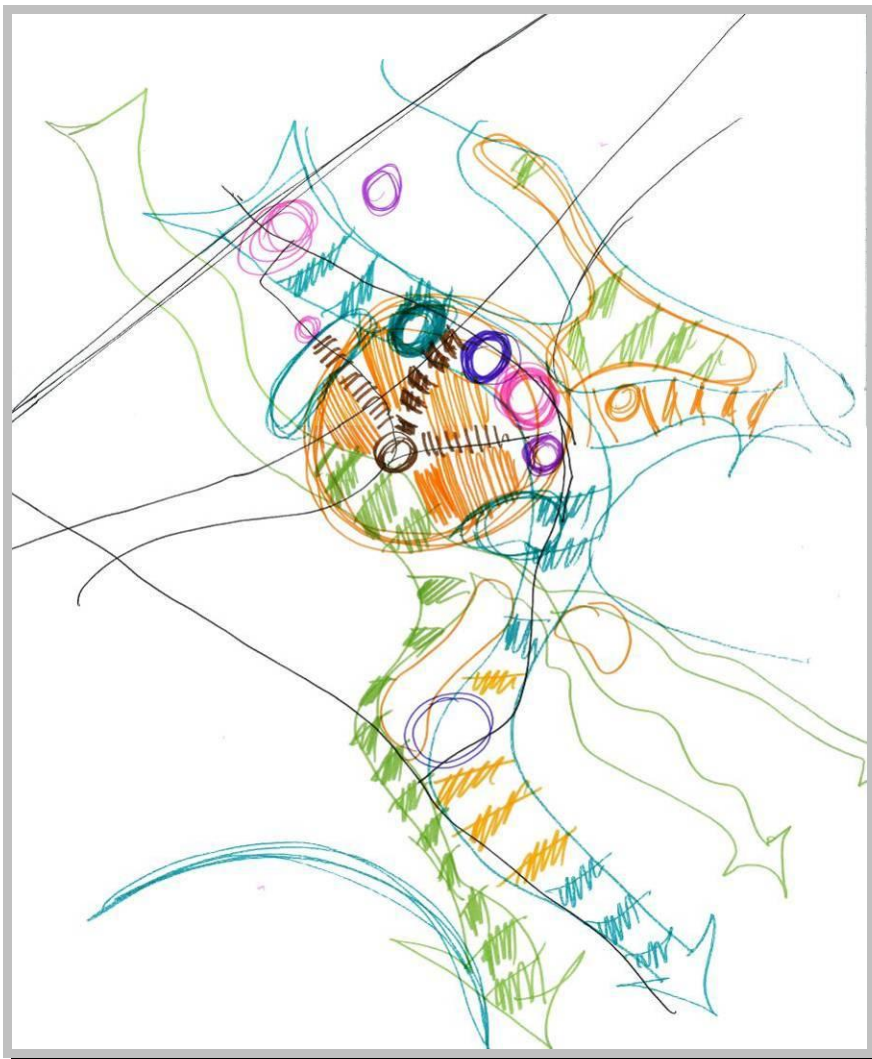


1.	PREMESSA	5
2.	LA COSTRUZIONE DEL PAT	6
2.1.	La città Magnetica	6
2.2.	Il disegno strategico del territorio	8
2.2.1.	Lo spazio sociale ed economico	8
2.2.2.	Lo spazio dell'ambiente e del paesaggio	10
2.2.3.	La carta delle comunità locali	13
2.2.4.	Gli scenari del PAT	14
2.3.	I Valori del PAT	17
	Etica	17
	Identità	17
	Equità	17
	Conoscenza	17
	Efficienza	17
2.4.	Definizione dei contenuti strategici del PAT	18
	ATO 1 – SAN DONÀ DI PIAVE	19
	ATO 2 – TRE CAMPANILI	19
	ATO 3 – PIAVE VECCHIO	19
	ATO 4 – DESTRA PIAVE	20
	ATO 5 – SINISTRA PIAVE	20
	ATO 6 – ISIATA	20
	ATO 7 – SINISTRA PIAVE	20
3.	GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL PAT	21
3.1.1.	<i>OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO</i>	21
	Miglioramento della qualità dell'aria	21
	Miglioramento della qualità dell'acqua	21
	Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo dai rischi di dissesto	21
3.1.2.	<i>OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE</i>	22
	Frammentazione	22
	Biodiversità	22
	Corridoi ecologici	22
3.1.3.	<i>OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO</i>	23
3.1.4.	<i>OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE</i>	23
	Riqualficazione	23
	Completamento dei centri abitati	24
	Qualificazione territoriale	24
	Consumo di suolo	24
3.1.5.	<i>OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE</i>	25
	Densità territoriale	25
	Efficienza ed efficacia dei servizi pubblici	25
	Rilevanza degli insediamenti produttivi	25
4.	LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	26
5.	LA DISCIPLINA DEL PAT	30
5.1.	La ricognizione dei vincoli	30
	Vincoli paesaggistici	30
	Altri vincoli	30
	Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	30
	Altri vincoli	31
5.2.	L'organizzazione del sistema delle invarianti	33
	Le invarianti di natura paesaggistica	33
	Le invarianti di natura ambientale	33
	Le invarianti di natura storico-monumentale	35
5.3.	L'individuazione delle fragilità	37
	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	38
	Aree con subsidenza di rilevanza molto alta	38
5.4.	Le azioni di trasformazione del territorio	44
	Le azioni strategiche	44
	5.4.1. Aree di urbanizzazione consolidata	44
	5.4.2. Edificazione diffusa	45
	5.4.3. Aree di riqualificazione e riconversione	45
	5.4.4. Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana	46
	5.4.5. Limiti fisici della nuova edificazione	46

5.4.6. Linee preferenziali di sviluppo insediativo	46
5.4.7. Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza	47
5.4.8. Grandi strutture di vendita	48
5.4.9. Attività produttive in zona impropria	48
5.4.10. Sportello unico per le attività produttive	48
5.4.11. Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	49
5.4.12. Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica	49
5.4.13. Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale	49
5.4.14. Itinerari ciclopedonali	49
Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	49
5.5. Disposizioni per l'attuazione	52
Perequazione urbanistica	52
Credito edilizio	52
Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	53
Rilocalizzazione dello jus ædificandi	54
Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione	54
Vincolo di utilizzo a forestazione	54
Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali	54
Interventi soggetti a compensazione urbanistica	55
Rigenerazione del patrimonio immobiliare	55
5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi	55
5.7. Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS)	57
5.8. Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la VAS	61
<i>Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità</i>	63
5.9. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei	64
5.9.1. <i>DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI</i>	64
Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO	64
Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard	65
ATO n. 1 San Donà di Piave	67
ATO n. 2 Tre Campanili	67
ATO n. 3 Piave Vecchio	68
ATO n. 4 Destra Piave	69
ATO n. 5 Sinistra Piave	70
ATO n. 6 Isiata	70
ATO n. 7 Grassaga	71
5.10. Elementi del dimensionamento	72
5.10.1. <i>ELEMENTI TECNICO-OPERATIVI</i>	72
Le scelte strategiche e le previsioni decennali	72
Le previsioni decennali relative al sistema insediativo	72
5.10.2. <i>L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO</i>	73
Andamento della popolazione	74
Lo scenario Veneto	75
Andamento della popolazione nel Sandonatese	76
Un confronto con l'area del Portogruarese e dell'Opitergino	78
5.10.3. <i>LA COMPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE PER CLASSI DI ETÀ</i>	80
Andamento della composizione media della famiglia	84
La domanda di abitazioni.	85
Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della domanda	88
Il fabbisogno strategico	88
Crediti edilizi per miglioramento della qualità ambientale	89
Sintesi del fabbisogno residenziale strategico	90
Determinazione del fabbisogno complessivo	90
5.10.4. <i>LE QUANTITÀ DI PROGETTO</i>	90
Gli abitanti teorici aggiuntivi	91
La distribuzione degli abitanti teorici	91
5.10.5. <i>LA PROVENIENZA DELLO JUS ÆDIFICANDI</i>	92
Il rapporto tra fabbisogno fisiologico e fabbisogno strategico	92
5.10.6. <i>LE AREE DI TRASFORMAZIONE</i>	94
Sistema produttivo	96
La verifica degli standard urbanistici	97
Verifica dell'utilizzo della zona agricola.	97
6. CONTENUTI DEL PAT IN RIFERIMENTO ALL'ART. 13 DELLA LR 11/2004	102

## 1. Premessa

Il PAT, così come configurato dalla L.r. 23 aprile 2004 n. 11, costituisce 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 San Donà 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 ad 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.



*Lo schema strutturale del PAT*

## 2. La costruzione del PAT

### 2.1. La città Magnetica

Al centro dello spazio compreso tra la costa Adriatica e la linea delle risorgive, San Donà di Piave introduce il paesaggio della contemporaneità. San Donà di Piave è la prima città localizzata ad est dell'area metropolitana veneta, organizzata intorno alle polarità di Venezia-Mestre, Padova, Treviso che tende ad incorporare nella dinamica metropolitana anche gli spazi di costa che delimitano la laguna.

Nella rete delle città venete comprese tra i 20 mila ed i 50 mila abitanti San Donà di Piave è una delle poche città che hanno mostrato negli ultimi decenni una dinamica demografica robusta e sostenuta.



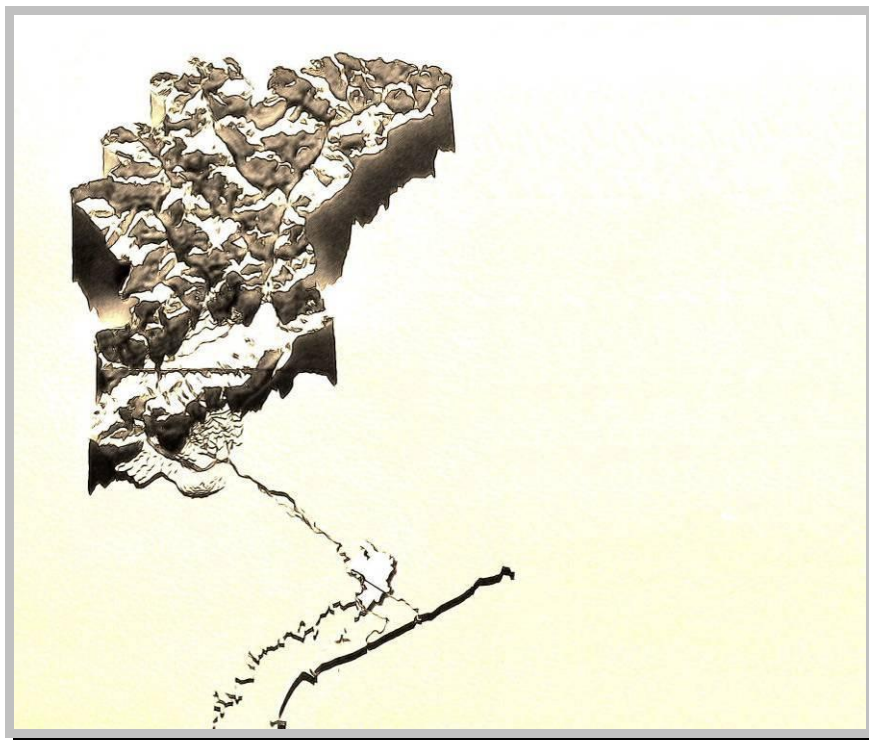
*La costellazione del Territorio Metropolitano Veneto*

Come centro della Conurbazione Sandonatese, San Donà di Piave costituisce la nuova polarità della pianura orientale, la porta principale verso la Megalopoli Padana e l'Europa: punto di condensazione di servizi pubblici e privati di rango territoriale, accogliente città residenziale, luogo di produzione agricola, industriale e artigianale.

Le trasformazioni economiche che hanno interessato questo territorio, dopo il compimento della bonifica nella prima metà del secolo scorso, hanno spostato verso la costa l'asse dello sviluppo economico del Veneto, tradizionalmente dislocato sulla linea della

pedemontana, e che ora si appoggia sempre di più alle infrastrutture del CORRIDOIO V: aeroporto Marco Polo, autostrada A4, ferrovia Venezia-Trieste e SS 14 della Venezia-Giulia.

Posto nell'intersezione tra questo corridoio di rango europeo e il grande corridoio ecologico del Piave, che unisce le vaste riserve di biodiversità del Veneto (la montagna con il mare, la Laguna di Venezia, le Valli di Caorle) il territorio San Donà di Piave è contemporaneamente parte significativa della grande piattaforma logistica, produttiva e commerciale del veneto e forte polarità di servizi per lo spazio residenziale costiero.



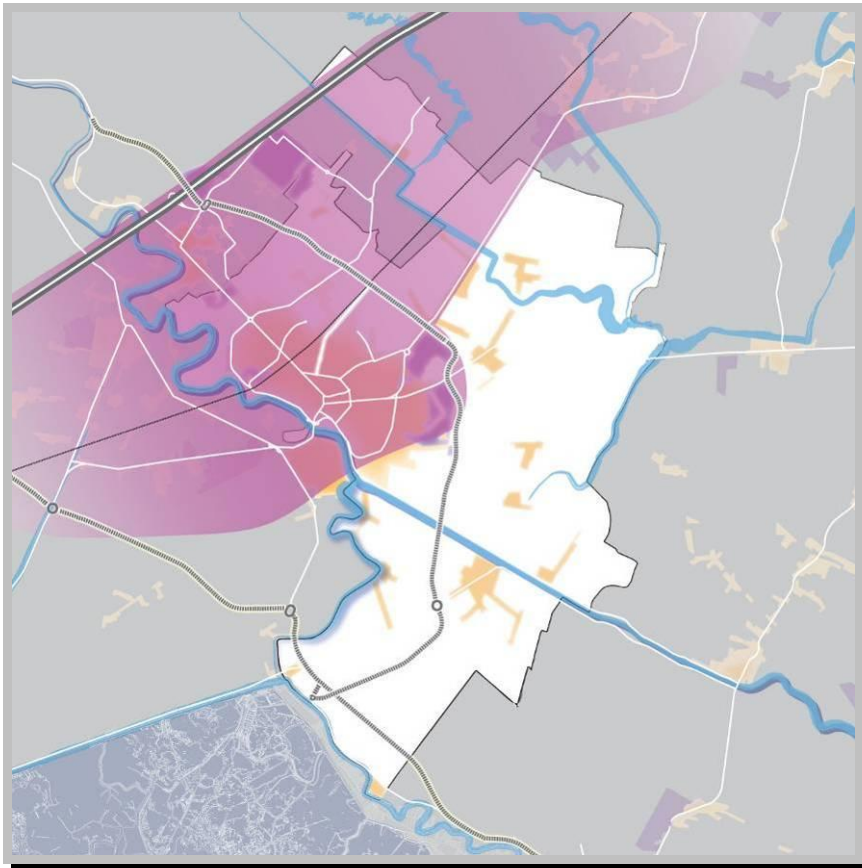
*Lo spazio geografico del Territorio del Fiume Piave*

La superficie territoriale si estende per 78,90 Km<sup>2</sup>, e manifesta diversi caratteri fisici e morfologici: nell'ambito settentrionale, che accoglie il Capoluogo e le principali aree commerciali e produttive, prevalgono gli aspetti morfologici tipici degli ambienti di pianura oggetto di bonifica storica (campi chiusi); nell'ambito più meridionale, con i centri delle frazioni dislocati lungo la viabilità radiale, il paesaggio muta assumendo i caratteristici connotati delle aree bonificate (campi aperti).

## 2.2. Il disegno strategico del territorio

### 2.2.1. *Lo spazio sociale ed economico*

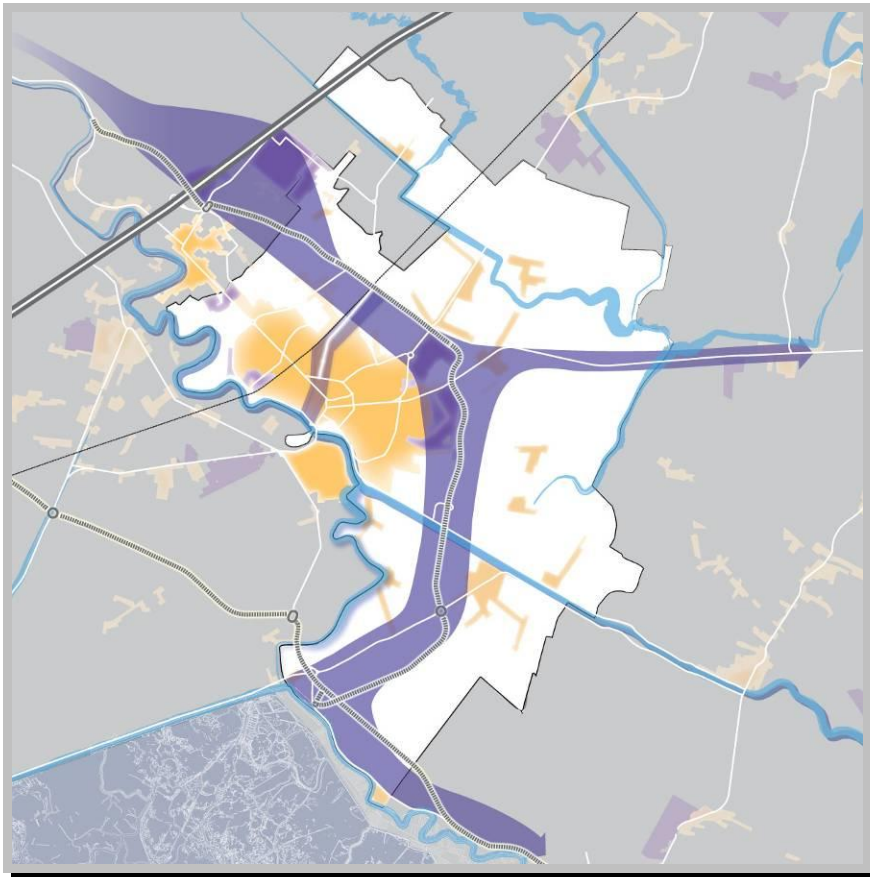
Una popolazione di circa 42.000 abitanti, di cui circa il 10,79% di recente immigrazione dall'estero, due grandi zone produttive, una zona artigianale ed una grande zona commerciale, per un totale di circa 233 ettari; 317 ettari di aree destinate a servizi pubblici (comprehensive di tutti i servizi di carattere territoriale: scuole superiori, Ospedale, Tribunale, ecc.); il 72,55% della superficie comunale coltivata (57,24 Km<sup>q</sup>): questi sono i dati fondamentali del comune che si presenta nel quadrante settentrionale come un robusto ed esteso intreccio tra il sistema insediativo, produttivo ed ambientale, e nel quadrante meridionale come una vasta area agricola.



*Lo spazio economico del CORRIDOIO V*

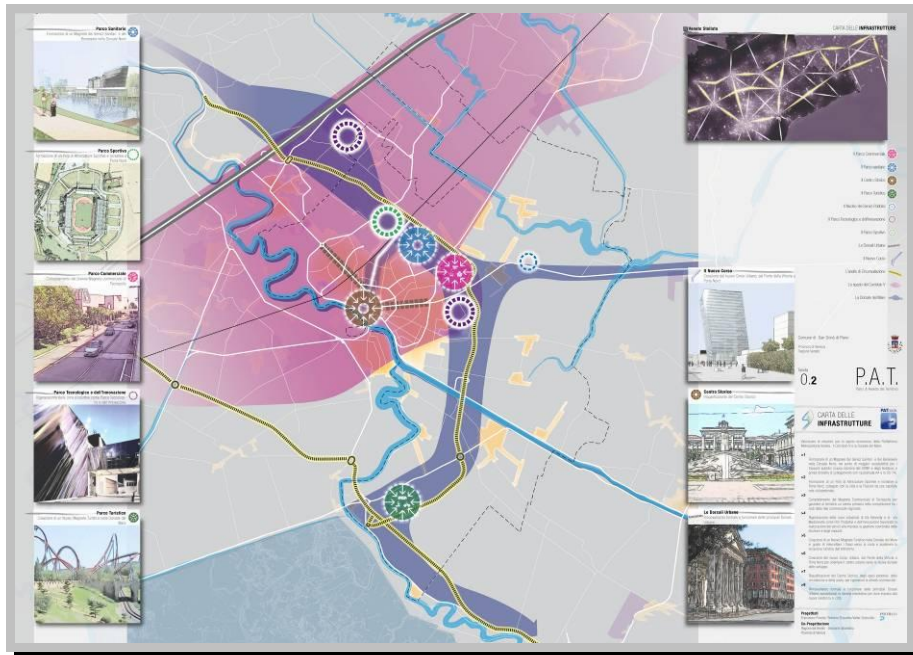
Il corridoio del Fiume Piave è sempre stato per San Donà il più importante asse di relazione nord-sud. Su quell'asse è cresciuta la città. Lì sono stati localizzati, nel corso del tempo, i principali servizi pubblici: il primo ospedale, il tribunale, gli impianti sportivi, il distretto scolastico. Dal ponte sul Piave ha inizio il principale Corso cittadino, con la sua bella successione di piazze. Su quegli ampi spazi prospetta il Duomo.

Ora, la recente realizzazione della bretella di collegamento con il casello autostradale di Noventa ha comportato lo spostamento di tale corridoio più a est, determinando il più grande cambiamento strutturale per la città: una nuova Dorsale del Mare dove localizzare i servizi pubblici di scala territoriale, un nuovo Corso, che si estende fino a Porta Nord. Gli assi di Via XIII Martiri e di Via Noventa da ricomporre e riqualificare.



*Lo spazio economico della DORSALE del Mare*

La modifica di tale assetto infrastrutturale, comporta la necessità di ridisegnare sia il ruolo del centro storico, sia quello delle più importanti aree produttive e commerciali esistenti, per far fronte alla robusta concorrenza proveniente dalle altre polarità localizzate nella piattaforma metropolitana veneta, a sua volta in corso di forte riorganizzazione.



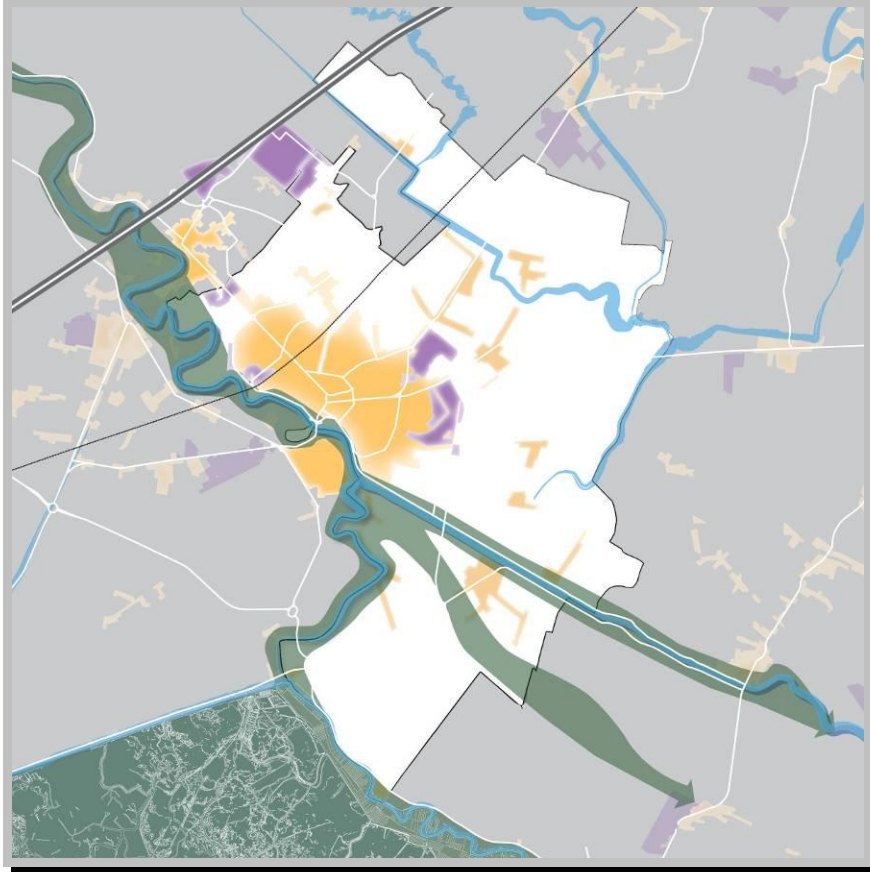
La Carta delle infrastrutture

Nella Carta delle Infrastrutture sono contenuti i principali temi strutturali che interessano lo spazio economico e sociale sopradescritti.

### 2.2.2. *Lo spazio dell'ambiente e del paesaggio*

Nel sistema ambientale regionale la città occupa una posizione strategica, quale area di collegamento tra la pianura antica del Trevigiano, il territorio della bonifica, l'area della costa e di gronda lagunare. Questo collegamento ambientale tra montagna e mare è assicurato dai grandi Fiumi Piave e Sile e dai canali Piavon, Bidoggia, Grassaga, Brian. Questi corsi d'acqua rappresentano sia ambiti di primario interesse naturalistico, ricchi di componenti biologiche, sia assi di relazione che si raccordano attraverso le siepi, i filari e le macchie boscate con gli spazi ad uso agricolo.

Ne risulta una sorta di tridente che a sud-ovest si accosta alla Laguna di Venezia, a sud a quella del Mort, mentre a sud-est conduce alle Valli di Caorle.

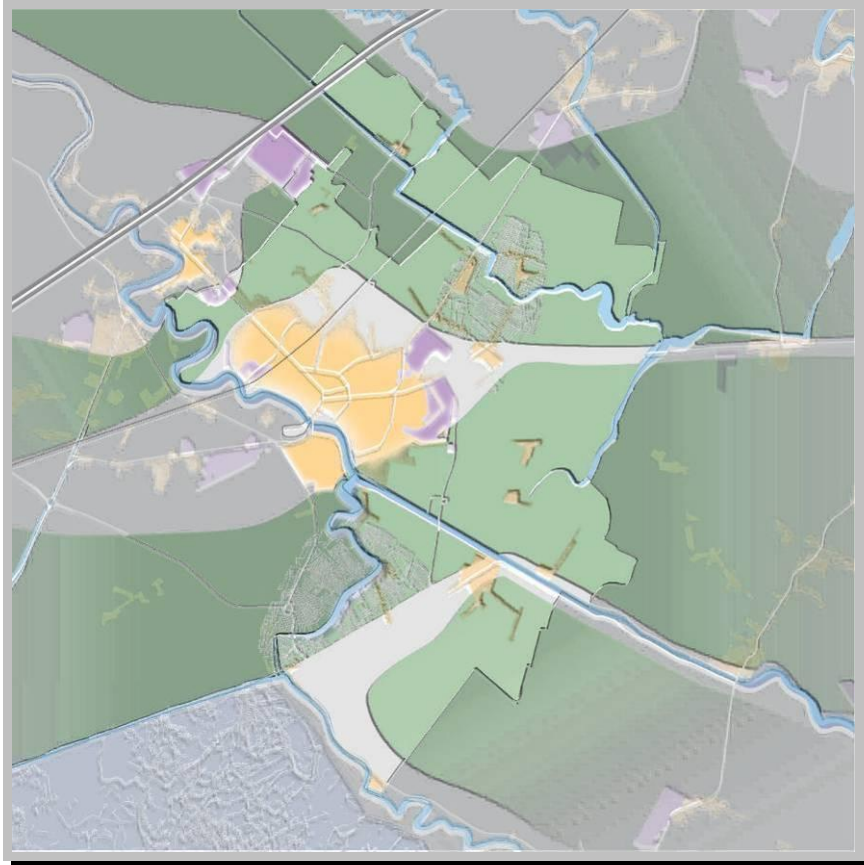


*I principali corridoi ecologici che attraversano il territorio comunale*

A nord il paesaggio mantiene i caratteri dei campi chiusi, in cui sono ancora evidenti i segni dell'originale centuriazione romana. Nel quadrante più meridionale domina il paesaggio dei campi aperti e degli ampi orizzonti, marcato dai segni della bonifica meccanica.

In entrambi i casi, le aree agricole funzionano come dei grandi ambiti di completamento della rete ecologica, in cui si integrano le fasce tampone, le macchie boscate, le aree di ripopolamento e rifugio della fauna. La valorizzazione di questo complesso intreccio di agricoltura e ambiente è essenziale non solo per il completamento della rete ecologica regionale, ma anche per la definizione di una nitida immagine del Paesaggio. Infatti, nell'attuale situazione economica, di competizione globale tra territori, per attrarre visitatori, commercializzare i prodotti agricoli e della manifattura,

non basta più il *centro storico*, occorre un marketing territoriale che faccia leva sul Paesaggio delle Comunità, promuovendo la riconoscibilità dei luoghi, riqualificando gli spazi aperti, restituendo bellezza alla città ed al suo territorio, promuovendo la fruizione turistica dell'entroterra attraverso le vie d'acqua e gli itinerari ciclabili.



*Le grandi aree di connessione naturalistica*

In quest'ottica, il PAT attribuisce ai corsi d'acqua il ruolo di percorsi di visitazione turistica integrati con le attrezzature di supporto sia alla navigazione fluviale (pontili, attracchi per *houseboat*) sia alla localizzazione di unità abitative galleggianti, secondo standard di elevata sostenibilità ed eco-compatibilità, declinandoli il relazione alle diverse esigenze di sicurezza idraulica, prefigurando per la Riviera del Piave Vecchio e per l'ambito periurbano dei Tre Campanili un nuovo ruolo all'interno del sistema insediativo, coniugando la bassa densità con la qualità ambientale.

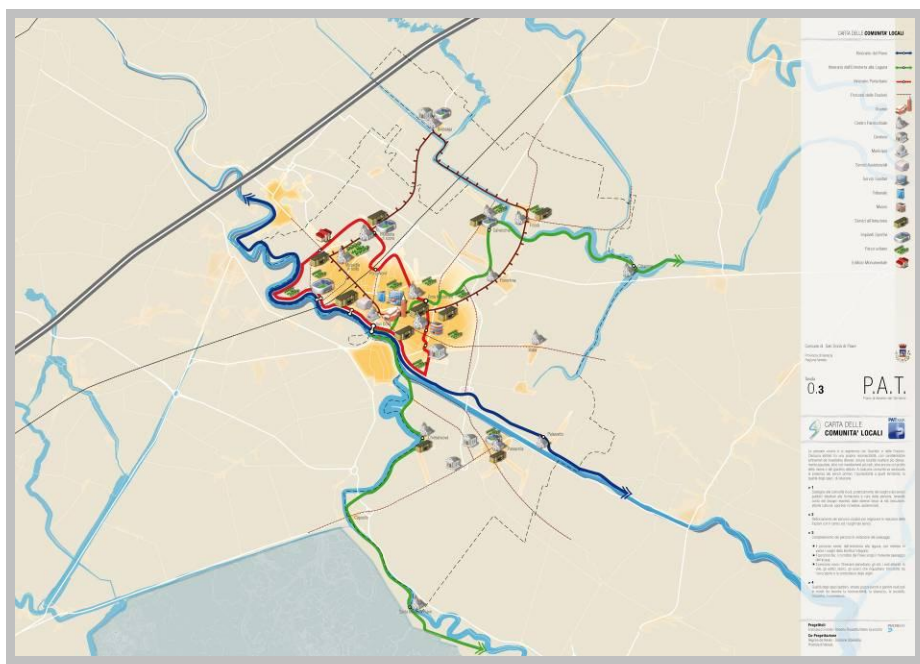


*La Carta dei nuovi paesaggi.*

Nella Carta dei nuovi paesaggi sono contenuti i principali temi che interessano lo spazio ambientale e paesaggistico.

### 2.2.3. *La carta delle comunità locali*

Delimitato in questo modo lo spazio dell'economia e quello dell'ambiente, occorre definire gli ambiti del sistema insediativo, tenendo conto che le persone vivono e si esprimono nei Quartieri e nelle Frazioni.



*La Carta delle comunità locali*

Infatti, ciascun centro abitato manifesta una propria riconoscibilità, esprime caratteristiche ambientali ed insediative diverse: alcune località risultano più densamente popolate, altre con insediamenti più radi, altre ancora col profilo della riviera o del giardino abitato.

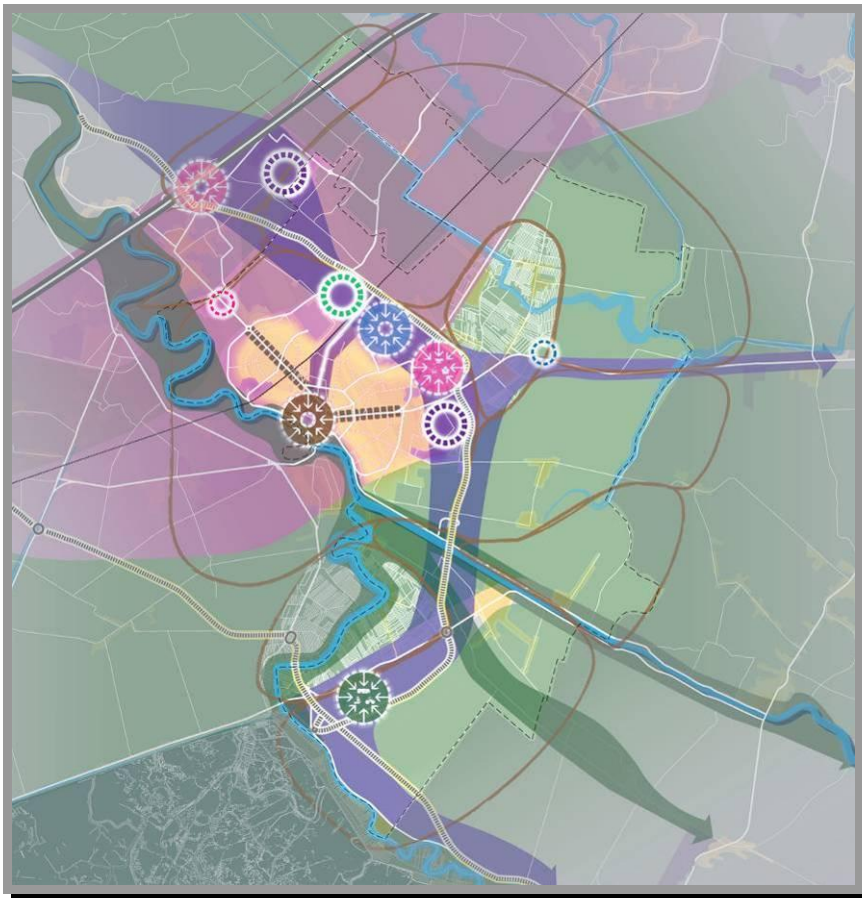
A ciascuna comunità va assicurata la presenza dei servizi primari, l'accessibilità a quelli territoriali, la qualità degli spazi di relazione.

Il sostegno alle comunità locali pertanto va espresso mediante:

- il potenziamento dei luoghi e dei servizi pubblici destinati alla formazione e cura della persona, tenendo conto dei bisogni espressi dalle diverse fasce di età (istruzione, attività culturali, sportive, ricreative, assistenziali).
- Il rafforzamento dei percorsi ciclabili per migliorare le relazioni delle frazioni con il centro ed i luoghi dei servizi.
- La qualità degli spazi pubblici, strade, piazze, parchi e giardini realizzati in modo da favorire la riconoscibilità, la sicurezza, la socialità, l'incontro, il commercio.

#### 2.2.4. *Gli scenari del PAT*

Lo scenario di riferimento, illustrato nella figura successiva,



*Lo scenario strategico del PAT*

sintetizza le differenti strategie di trasformazione e di salvaguardia messe a punto per ciascun settore, coniugandole all'interno di una visione comune.

Nel Rapporto Ambientale, redatto nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, questo scenario definito come scenario n. 2, è stato messo a confronto con la scenario «Zero» (assenza previsioni strategiche) e con uno scenario alternativo (scenario n. 1: individuazione di una nuova dorsale di sviluppo tra il quartiere di Mussetta ed il centro abitato di Noventa di Piave, a nord della SP 56).

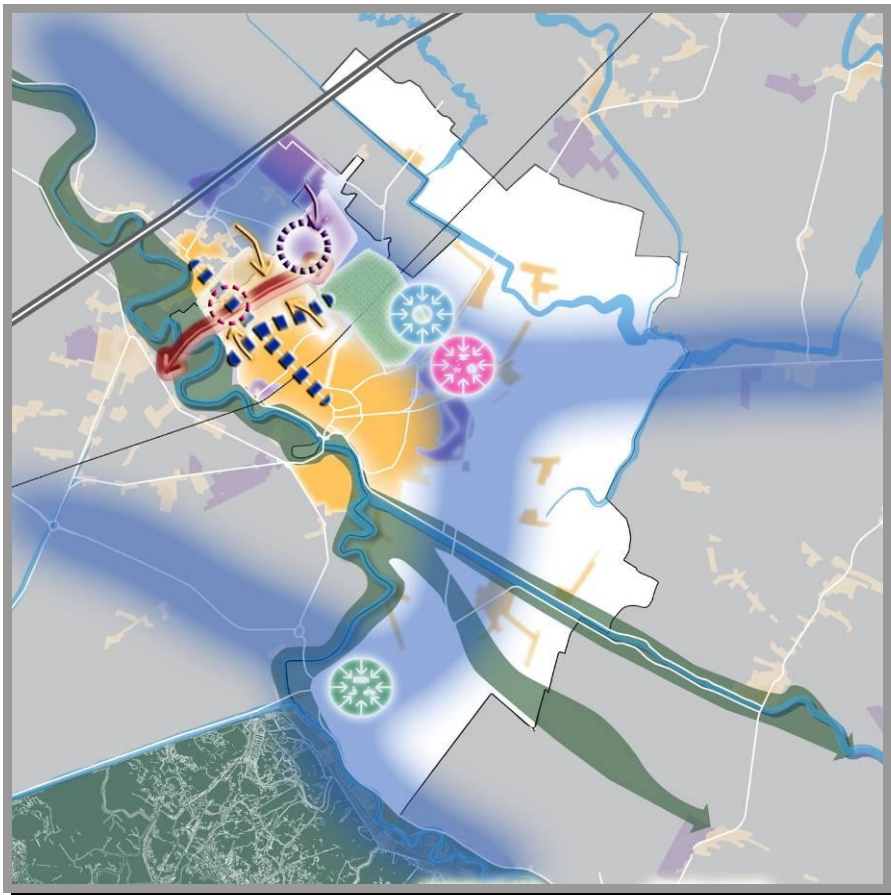
Entrambi gli scenari sono stati scartati. Nel primo caso perché la pianificazione urbanistica vigente, non esprime compiutamente le potenzialità connesse con la realizzazione della nuova Dorsale del Mare. Inoltre, essendo stata messa a punto prima della LR 11/2004, contiene limitate margini per una significativa azione di riequilibrio ambientale che proceda contestualmente al completamento dell'assetto urbano, operando gli attuali istituti della perequazione urbanistica e del credito edilizio all'interno di singole porzioni di territorio (sostanzialmente i Progetti Norma, le aree di forestazione e



*Scenario tendenziale considerato – Scenario «Zero»*

quelle di riqualificazione urbana).

Lo scenario alternativo è stato archiviato per una ragione opposta, poiché la realizzazione di una «Variante a nord-Ovest», già discussa e scartata negli anni '80, al momento della scelta della Variante al tracciato della SS 14, comporterebbe la saturazione progressiva degli spazi compresi tra gli abitati di San Donà di Piave e Noventa a nord della ferrovia, riducendo l'identità delle comunità locali, degradando importanti risorse ambientali e paesaggistiche, depotenziando tutte le aree produttive e commerciali localizzate a sud della SS n. 14, producendo di fatto più congestione che qualità.



*Scenario alternativo considerato – Nuovo corridoio infrastrutturale a nord*

### 2.3. I Valori del PAT

Al di là delle mode urbanistiche, si è ritenuto opportuno dare evidenza ai valori su cui si fonda il PAT del Comune di San Donà di Piave, dal momento che non si tratta semplicemente di distribuire una certa quantità di diritti edificatori ai proprietari di beni immobili, ma di orientare le trasformazioni della città e del suo territorio verso un orizzonte condivisibile. Le finalità del PAT sono perseguite sulla base dei seguenti valori:

#### *Etica*

Il PAT promuove la visione di un futuro desiderabile, favorendo la sobrietà degli stili di vita e l'utilizzo responsabile delle risorse, riducendo l'inquinamento ed il consumo di suolo, incentivando la rigenerazione urbana, il recupero delle aree degradate e dismesse: abitare, spostarsi, produrre, consumare tutelando l'ambiente, promuovendo il risparmio energetico e l'utilizzo delle energie rinnovabili.

#### *Identità*

Il PAT sostiene il paesaggio delle comunità, la riconoscibilità dei luoghi, riqualificando gli spazi pubblici, le strade, le piazze, i parchi per restituire bellezza alla città ed al territorio, favorendo la qualità architettonica degli edifici e dei quartieri, la sicurezza del territorio.

#### *Equità*

Il PAT assicura alle generazioni presenti e future la possibilità di attuare le aspirazioni verso una vita migliore perseguendo la sostenibilità sociale degli interventi, la redistribuzione dei benefici della crescita urbana, anche mediante la perequazione urbanistica e il credito edilizio.

#### *Conoscenza*

Il PAT promuove la conoscenza condivisa dei processi di rigenerazione del territorio, assicurando la formazione scolastica e culturale, la diffusione delle informazioni, incoraggiando la creatività, la ricerca e la professionalità.

#### *Efficienza*

Il PAT incentiva le trasformazioni economiche garantendo la qualità diffusa dei servizi collettivi ed alla persona, la gestione innovativa delle aree produttive, incrementando le sinergie tra lo sviluppo urbano ed il sistema infrastrutturale, la sussidiarietà delle relazioni tra pubblico e privato; promuovendo la connettività dei processi in rete, che mettono in relazione i mercati globali con le peculiarità e le eccellenze locali.

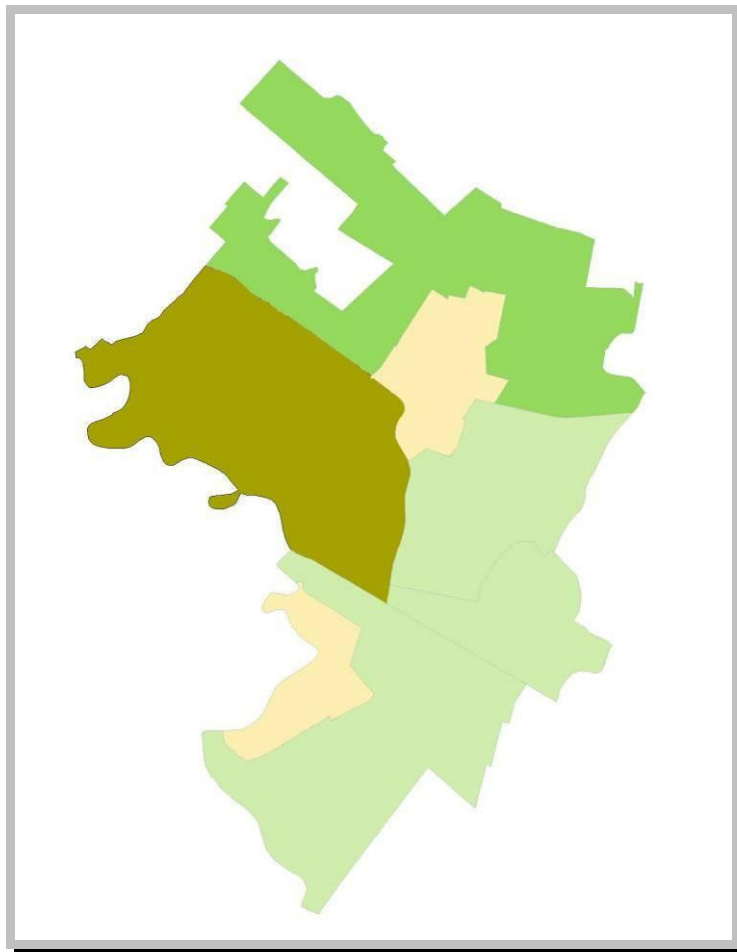
## 2.4. Definizione dei contenuti strategici del PAT

Una volta resi espliciti i valori di riferimento, 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 di pianura. Immediatamente ha preso corpo un disegno aderente alla forma del territorio, in grado di esprimere compiutamente la sua organizzazione strutturale.

Gli ATO sono raggruppati nei seguenti «insiemi di ATO» omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:

- a) *ATO di tipo urbano*: ATO 1 San Donà di Piave.
- b) *ATO di tipo periurbano*: ATO 2 Tre campanili, ATO 3 Piave Vecchio.
- c) *ATO di tipo ambientale*: ATO 4 Destra Piave, ATO 5 Sinistra Piave, ATO 6 Isiata, ATO 7 Grassaga.



Per ciascuno ATO sono stati definiti i seguenti contenuti strategici:

#### ATO 1 – SAN DONÀ DI PIAVE

- Creazione del nuovo Corso Urbano, dal Ponte della Vittoria a Porta Nord, come grande dorsale dove concentrare le attività direzionali, logistiche, per il tempo libero, i servizi alle imprese ed alla mobilità.
- Formazione di un Magnete dei Servizi (sanitari, sportivi, del benessere) a Porta Nord, nel punto di maggior accessibilità per i trasporti pubblici (nuova stazione del SFMR e degli autobus) e privati (bretella di collegamento con l'autostrada A4 e la SS 14).
- Riqualficazione del Centro Urbano come magnete dei servizi pubblici, delle attività culturali, con un sistema capillare ed integrato di negozi, rinforzato dalla presenza di nodi commerciali ed ampi parcheggi, sostenuto da spazi pubblici qualificati e un'estesa rete di mobilità ciclopedonale.
- Rinnovamento delle dorsali urbane, aumentando le densità insediative e favorendo la riconversione delle strutture per dare impulso alla nuova residenza in città.
- Completamento del grande magnete commerciale di Tecnopolis come sistema integrato di attività commerciali, direzionali ed artigianali.
- Valorizzazione del corridoio del Fiume Piave come Dorsale lenta (Corso Verde) giardino urbano, corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica integrato con le attrezzature di supporto alla navigazione fluviale (pontili, attracchi per *houseboat, penichette, pontoon*).

#### ATO 2 – TRE CAMPANILI

- Rafforzamento del sistema insediativo policentrico a bassa densità ed alta qualità naturalistica, secondo la tipologia del giardino abitato.
- Valorizzazione del corridoio ecologico dei canali Grassaga e Piveran come parco territoriale, spina verde di connessione naturalistica, dorsale paesaggistica.

#### ATO 3 – PIAVE VECCHIO

- Rafforzamento del sistema insediativo della Riviera del Piave Vecchio secondo un modello a bassa densità ed alta qualità paesaggistica.

- Valorizzazione del corridoio del Fiume Piave Vecchio come corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica integrato con le attrezzature di supporto sia alla navigazione fluviale (pontili, attracchi per *houseboat*, *penichette*, *pontoon*) sia alla localizzazione di unità abitative galleggianti (*floating house*) secondo standard di elevata sostenibilità ed eco-compatibilità.

ATO 4 – DESTRA PIAVE

- Creazione di un Nuovo Magnete Turistico, in grado di incentivare ed attrarre i flussi turistici, grazie alla vicinanza con l'aeroporto Marco Polo, il nuovo casello autostradale di Meolo e la città turistica della costa.
- Valorizzazione del paesaggio della Bonifica Integrale.

ATO 5 – SINISTRA PIAVE

- Valorizzazione del paesaggio della Bonifica Integrale.

ATO 6 – ISIATA

- Valorizzazione del paesaggio della Bonifica Integrale.

ATO 7 – SINISTRA PIAVE

- Valorizzazione del corridoio ecologico dei canali Grassaga e Piveran come parco territoriale, spina verde di connessione naturalistica, dorsale paesaggistica.

### 3. Gli obiettivi strategici del PAT

Come abbiamo visto, l'idea fondamentale del PAT è quella 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 specifici obiettivi strategici, individuati sinteticamente nell'art. 3 delle Norme di Attuazione del PAT, in relazione a ciascun insieme di ATO, che vengono di seguito descritti in maniera più estesa:

#### 3.1.1. OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO

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

Diminuzione dell'impatto inquinante sui centri urbani del Capoluogo e delle Frazioni, e sul sistema ambientale, causato dai flussi veicolari che interessano la viabilità principale, mediante il completamento del sistema di circonvallazione del Capoluogo (completamento della Variante alla SS. 14, sia in termini di tracciato, sia dei nodi di rete – sovrappassi, rotonde, ecc.) e l'individuazione di un corridoio infrastrutturale per l'autostrada del Mare. Creazione di ampie fasce di mitigazione lungo le principali infrastrutture (aree di rimboschimento). Riduzione dell'impatto del traffico nel centro urbano del Capoluogo mediante opportuni piani di regolazione della circolazione e sosta degli autoveicoli. Realizzazione di un'adeguata rete di circolazione ciclopedonale. Riduzione delle emissioni associate ai trasporti, dell'effetto isola di calore, dell'inquinamento luminoso. 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.

##### *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 San Donà di Piave, in cui, accanto a terreni con buone condizioni complessive, si registra la presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, aree con possibilità di tracimazione dei corsi d'acqua locali, aree soggette a esondazioni periodiche e morfologicamente depresse, è fondamentale:

1. ridurre i rischi per gli interventi in relazione alle diverse classi di compatibilità geologica dei terreni (idonee a condizione, aree non idonee), nonché quelle soggette a particolare dissesto (aree esondabili o soggette a ristagno idrico).
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 viene posta come una delle principali finalità del PAT. In un territorio parzialmente frammentato dalle infrastrutture (CORRIDOIO V - Ferrovia, SS 14 – Viabilità di relazione territoriale SP 43, 47, 52, 53, 54, 56), dal sistema insediativo lineare, dalle attività produttive sparse, risulta 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, mediante specifiche azioni di naturalizzazione, riducendo contemporaneamente la pressione antropica sul territorio.

In particolare dovranno essere adottate tutte le misure di salvaguardia e valorizzazione dei corridoi ecologici, delle aree boscate e delle fasce tampone riducendone l'isolamento, attraverso la realizzazione dei corridoi di connessione con la rete ecologica locale e territoriale. Le aree agricole comprese nei corridoi ecologici dovranno essere valorizzate ai fini della creazione di fasce tampone.

Sono previste opportuni incentivi per la delocalizzazione o conversione delle attività improprie o inquinanti presenti all'interno o in prossimità dei corridoi ecologici principali.

#### *Corridoi ecologici*

Il PAT individua i corridoi ecologici principali (dorsale dei Fiumi Piave e Piave Vecchio, Canali Grassaga e Piveran, aree agricole

comprese tra Via Argine di Mezzo e Via Argine San Marco) 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, nonché definendo un programma di piantumazione di alberi autoctoni ad alto fusto nella misura di almeno un albero per residente.

### 3.1.3. OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO

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

1. ambiti territoriali a sensibilità paesaggistica, rappresentati dai corridoi di pertinenza visiva degli itinerari che collegano tra di loro i diversi scenari del paesaggio.
2. Contesti figurativi che costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche.
3. Rete degli itinerari di interesse paesaggistico, che assicurano la leggibilità orizzontale del territorio.
4. 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.
5. Promozione di nuovi paesaggi della contemporaneità, di nuovi Landmark.

### 3.1.4. OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE

#### *Riquilificazione*

La riquilificazione degli insediamenti esistenti viene perseguita dal PAT mediante specifiche azioni di riduzione dell'impatto della circolazione degli autoveicoli 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 (inquinamento acustico e delle polveri) sui centri abitati, sia mediante l'individuazione di nuovi corridoio infrastrutturali, sia di nuovi segmenti di viabilità di connessione locale, sia mediante il miglioramento dei punti d'intersezione tra la viabilità territoriale e quello locale e l'adozione di piani di circolazione dei veicoli.
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.
4. Delocalizzazione di attività improprie o a rischio.
5. Rilocalizzazione o ricomposizione mediante credito edilizio degli edifici incongrui con l'ambiente, il contesto monumentale ed il paesaggio (capannoni con attività produttive in zona impropria, annessi rustici dismessi).
6. 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.
7. Interventi con caratteri distintivi, innovativi e di eccellenza nel campo della sostenibilità edilizia e della qualità urbana certificati mediante idonee procedure.
8. Realizzazione di edifici e spazi di elevata qualità architettonica nei luoghi e nei contesti che rendono più bella la città, ne promuovono l'immagine a sostegno dei circuiti di visitazione turistica, creando nuovo valore aggiunto.

#### *Completamento dei centri abitati*

Il completamento dei centri abitati, ed il rafforzamento delle principali dorsali urbane, 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.

#### *Qualificazione territoriale*

Miglioramento della qualità territoriale in relazione alla formazione di un magnete dei servizi (sportivi, sanitari, del benessere) a Porta Nord. Creazione di un Nuovo Magnete Turistico, in grado di incentivare ed attrarre i flussi turistici, grazie alla vicinanza con l'aeroporto Marco Polo, il nuovo casello autostradale di Meolo e la città turistica della costa.

#### *Consumo di suolo*

Il contenimento del consumo di suolo viene perseguito mediante la definizione di limiti specifici alla sottrazione di suolo agricolo definiti per ciascun comune, 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 vanno perseguite in una cornice di incremento della densità territoriale, entro limiti definiti di densità edilizia. Infatti, in un quadro demografico caratterizzato da un 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 territoriale e comunale, tutelando o favorendo l'insediamento d'attività di richiamo e 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).

#### *Rilevanza degli insediamenti produttivi*

Interventi di riqualificazione e di completamento degli insediamenti esistenti che comportino ricadute significative in termini di occupazione aggiuntiva per l'economia locale, per la qualificazione professionale, ovvero l'insediamento o il consolidamento delle eccellenze produttive, la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata tra le imprese di strutture ed impianti afferenti alle aree produttive.

## 4. La costruzione del quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo rappresenta sostanzialmente la base operativa del PAT, esso comprende tutto il complesso delle informazioni necessarie a rappresentare lo stato di fatto della pianificazione territoriale. La predisposizione di tale documento è quindi uno strumento necessario per individuare il grado di vulnerabilità, le condizioni di fragilità ambientale e di criticità nei confronti delle risorse del territorio. Le specifiche fornite nella lettera f) degli atti di indirizzo, ai sensi dell'art. 50 della L.r. 11/2004, indicano che il quadro conoscitivo deve essere costituito secondo una lettura a matrice del territorio stesso.

Per la costruzione informatica dei dati si sono comunque utilizzati i documenti resi disponibili dalla Regione Veneto, ancorché in forma di bozza, relativi alla codifica ed alle caratteristiche geometriche dei dati stessi.

Per il reperimento del materiale cartaceo sono quindi stati contattati la Regione Veneto, la Provincia di Venezia, l'ARPAV, e l'ISTAT. Poiché talvolta, è stato possibile acquisire solamente materiale cartaceo, si è provveduto a digitalizzare i dati necessari (shape-file georeferenziati) al fine della redazione del QC.

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 2010), 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 relativi alla 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, 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 Venezia.

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

- Le carte Geologica, Geomorfologica ed 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 2010 aggiornata con sopralluoghi mirati sul terreno.

#### MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

Sono stati raccolti dati dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Venezia oltre alla 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:

- Inserimento del perimetro di centro storico.
- 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 ed 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*

- Edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004: «Locali ex Pretura», Corso Silvio Trentin - Decreto 7 settembre 2009, Villa Sara, Via Sabbioni (fabbricati + adiacenza), Decreto 18 novembre 2009, Abitazione Rurale Unifamiliare in Via degli Espositi, 2 (fabbricati + adiacenza) – Decreto 26 agosto 2009.
- *Aree vincolate* ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Corsi d'acqua: Canale Grassaga, Canal Bella Madonna, San Bernardino, Piavon, Canale Ramo, Fossa Bidoggia, Fiume Piave, Fiume Piave Vecchio, Fiume Sile.
- *Zone di interesse archeologico*: Innesamento altomedievale di Heraclia (D.M. 27.1.1956).

#### *Altri vincoli*

- *Vincolo di destinazione forestale*, ai sensi degli art. 14 e 15 della L.R. 13/09/1978, n. 52: aree boscate site all'interno degli argini del Fiume Piave.
- *Siti di Interesse Comunitario*: IT3250031 «Laguna superiore di Venezia » - D.G.R. n. 2673/2004, per la parte compresa nel territorio comunale.
- *Zone di Protezione Speciale*: IT3250046 «Laguna di Venezia», per le parti comprese nel territorio comunale.

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

- *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.
- *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.
- *Zona archeologica di Heraclia*. Ambito dell'insediamento altomedievale di Heraclia individuato in conformità al PTRC 1992 e soggetto alle prescrizioni e vincoli di cui agli art. 27 e 28 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

- *Strada Romana*. Il PAT riporta il tracciato della Via Annia, in conformità al tracciato definito dal PTRC 1992 e soggetto alle disposizioni di cui all'art. 28 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.
- *Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale*. Aree soggette alle disposizioni di cui all'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, di cui sono decorsi i termini per l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952, n. 1902.
- *Aree a rischio Idrogeologico* in riferimento al P.A.I., ai Piani Stralcio ed ai Progetti di Piano Stralcio delle seguenti Autorità di Bacino: *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. Si tratta di aree classificate come «P1 area a moderata pericolosità, P2 aree a pericolosità media, P3 aree a pericolosità elevata», nonché come «F» – ambito fluviale del Piave – la cui relativa normativa tecnica, come misura di tutela, è corrispondente a quella delle aree a pericolosità idraulica P4, e pertanto soggette alle disposizioni delle relative Norme di attuazione.
- *Aree sottoposte a regime di vincolo* dal PGBTTR. Aree classificate ai sensi del Piano generale di bonifica e tutela del territorio rurale (art. 15, Legge regionale 13 gennaio 1976, n. 3): aree a giacitura depresso; 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 allevamenti zootecnici intensivi, dagli elettrodotti, dai metanodotti.
- Fascia di servitù militare.
- Servitù idraulica relativa all'idrografia principale.
- Zone di tutela relative all'idrografia principale.
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.
- Classificazione sismica.



## 5.2. L'organizzazione del sistema delle invarianti

### *Le invarianti di natura paesaggistica*

Il paesaggio non va considerato unicamente nel suo carattere eccezionale, ma va salvaguardato, gestito e pianificato anche il paesaggio della vita quotidiana, come fonte unica ed irripetibile di valori identitari e soprattutto vanno recuperate le componenti più degradate. Il PAT individua le seguenti invarianti di natura paesaggistica:

- a) *Ambiti a sensibilità paesaggistica.* Comprendono il vasto sistema di aree agricole caratterizzate dalle permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale»: elementi infrastrutturali - strade, viabilità podere ed interpodere, canali di scolo ed irrigui - e manufatti edilizi. Tali ambiti, sono particolarmente percepibili dalla viabilità panoramica arginale disposta sia in Destra (SP 47, SP 51) sia in Sinistra Piave (SP 52) e rappresentano un quieto paesaggio agrario che placa il contrasto con la più intensa frammentazione degli spazi urbanizzati disposti più a nord, 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.
- c) *Rete degli itinerari di interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale,* che mettono in relazione i luoghi della Laguna di Venezia con quelli della Bonifica Integrale, il paesaggio dell'acqua, gli spazi periurbani, gli scorci che inquadrano l'orizzonte tra l'arco alpino e la cordonatura degli argini.
- d) *Filari e viali alberati* che fungono da elementi ordinatori delle vedute, tratteggiando assi e direttrici visive, referenziando prospettive e cannocchiali visivi, che, nella visione interna degli spazi urbani mettono in valore la scena urbana, e nella visione aperta della pianura accompagnano l'occhio nell'esplorazione visuale, permettendo di apprezzare l'ampiezza e la profondità della veduta medesima.
- e) *Grandi alberi.* Si tratta di emergenze vegetali puntiformi di rilevante interesse paesaggistico.
- f) *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) *Aree di connessione naturalistica*: parti di territorio agricolo che costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale, perfluviale e territoriale della rete ecologica.
- 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*. Si tratta di aree destinate a formare la grande cintura a verde del centro urbano di San Donà di Piave, integrando i principali corridoi ecologici che attraversano il territorio. 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. Gli «ambiti preferenziali di forestazione» possono essere destinati anche alla realizzazione di avvallamenti ed alla creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.
- d) *Aree boscate*. Si tratta delle aree boscate presenti nel territorio comunale con funzioni di 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) *Fasce tampone*. Sono impianti lineari (mono o plurifilari) di vegetazione arborea e/o arbustiva collocati in prossimità dei corsi d'acqua in grado di contenere il carico di nutrienti che dai terreni agrari percolano verso i corpi idrici ed ulteriori effetti ecologici e paesaggistici di grande interesse.
- f) *Paleovalle*. Importanti elementi morfogenetici che costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica.
- g) *Geosito*. Si tratta di un lobo di meandro del Fiume Piave.
- h) *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*. Si tratta dell'ambito del centro storico di San Donà di Piave, come individuato nell'Atlante Regionale dei Centri Storici, nonché degli elementi storici che concorrono a definirli (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti, ecc).
- b) *Pertinenze scoperte da tutelare*. Le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale e delle emergenze architettoniche.
- c) *Edifici storico testimoniali*.
- d) *Manufatti idraulici di interesse storico*. Si tratta dei manufatti idraulici di interesse storico presenti nel territorio.
- e) *Permanenze morfologiche della Bonifica Integrale*. Sistema territoriale della bonifica meccanica, i cui elementi salienti sono costituiti dalle strade principali, viabilità podereale ed interpodereale, canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali, capitelli ed edicole posti agli incroci degli assi, case coloniche e centri aziendali.
- f) *Siti con ritrovamenti archeologici*. Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo il PAT indica le principali aree soggette a rischio archeologico, di seguito denominate:

Codice Carta Archeologica	Località	Descrizione
83	Mussetta	Materiale sporadico
84.1	San Donà di Piave	Materiale sporadico
84.2	San Donà di Piave – Ca' Boldù	Materiale sporadico
84.3	San Donà di Piave – Bonifiche	Materiale sporadico
85	Fossà – Ponte Alto	Tombe
86	Fossà	Tombe
87	Ca' Rodi, Ca' Trento	Materiale sporadico
88	Pradetto – Calnova Fiorentina	Strada, Materiale sporadico
89	Il Serraglio (Gastaldia)	Strada, Materiale sporadico
90.1	Fiumicino	Insediamento e tombe
91	Fiumicino – Ca' Faveri	Materiale sporadico
92	Tenuta Velluti	Materiale sporadico
93	Fiumicino – Canale Grassaga	Ponte, Materiale sporadico
105	Chiesanuova	Resti di pavimento

- g) *Agrocenturiato*: 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 due classi di compatibilità geologica: terreni idonei a condizione e terreni non idonei.

1. *Terreni idonei a condizione di tipo a*): aree a morfologia relativamente elevata e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi ma prossime, o direttamente adiacenti, al F. Piave. Tali aree, nei primi quattro metri di profondità, sono costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e limoso-sabbiosi; essi appartengono a dossi fluviali costruiti dalle direttrici di deflusso oloceniche del Fiume Piave e possono essere intervallati da sedimentazione più fine, di interfluvio e di meandro abbandonato.
2. *Terreni idonei a condizione di tipo b*): aree poste a quote relativamente depresse rispetto alle aree circostanti, o intercluse da rilevati, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree di interfluvio del sistema deltizio del Piave createsi durante le numerose divagazioni naturali e deviazioni antropiche del fiume in età olocenica e fino all'età moderna. Tali terreni si presentano con una prevalente litologia limoso-argillosa e una morfologia relativamente depressa rispetto ai dossi evidenziati nella carta d'analisi geomorfologica. Tali aree sono colpite da subsidenza con rilevanza del fenomeno da media a medio-alta, e sono al limite di aree subsidenti con rilevanza del fenomeno alta e molto alta.
3. *Terreni idonei a condizione tipo c*): aree poste a quote inferiori al livello medio del mare, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità e notevole presenza di materiale organico. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree occupate fino agli inizi del 1900 da lagune o paludi costiere e si presentano con una prevalente litologia limoso-argillosa, spesso con un'importante componente organica. Esse hanno una morfologia depressa, pari o sotto il livello del mare. Tali aree sono colpite da subsidenza, con rilevanza del fenomeno alta e al limite di aree subsidenti con rilevanza del fenomeno molto alta. In queste aree sono presenti porzioni del territorio soggette ad allagamenti ricorrenti.

4. *Terreni idonei a condizione tipo d)*: aree poste a quote particolarmente depresse, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità e notevole presenza di materiale organico, con tassi di subsidenza a rilevanza molto alta. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree occupate stabilmente, fino agli inizi del 1900, da lagune e si presentano con scadenti caratteristiche geotecniche causate da una prevalente litologia limoso-argillosa, spesso con notevole presenza di argilla organica e torba. La morfologia è particolarmente depressa, sotto il livello del mare, fino a raggiungere quote inferiori a -2 m s.l.m. Queste aree, inoltre, sono colpite da un fenomeno di marcata subsidenza: la rilevanza del fenomeno è classificata dagli studi della Provincia di Venezia da molto alta ad altissima, con tassi di subsidenza che possono raggiungere i 5 mm l'anno. In queste aree sono concentrate la maggior parte di porzioni del territorio soggette ad allagamenti ricorrenti.
5. *Classe di compatibilità III – Terreni non idonei*. Nei terreni di pertinenza fluviale del Piave, racchiusi dal sistema di argini nonché nell'area della discarica per rifiuti non pericolosi di Via Silos (al confine con il territorio di Noventa di Piave), è preclusa l'edificazione. Sono ammesse le opere idrauliche di salvaguardia e di disinquinamento della risorsa idrica. È ammessa altresì la realizzazione di reti infrastrutturali, servizi pubblici, parcheggi ed opere di arredo solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche, idrogeologiche e idrauliche dei siti, con l'esecuzione di opportune analisi di tipo geotecnico e idrogeologico che permettano di definire in modo adeguato la progettazione delle opere, la gestione degli eventuali materiali di scavo e l'adeguatezza degli interventi al quadro normativo ambientale e tecnico.

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

*Aree esondabili o a periodico ristagno idrico*. Il Piano evidenzia le «aree esondabili o soggette a ristagno idrico» che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento.

#### *Aree con subsidenza di rilevanza molto alta*

Il PAT delimita le aree colpite da fenomeni di marcata subsidenza causata dalla perdita di massa dal terreno conseguente all'ossidazione delle argille organiche messe a contatto con l'aria dopo la bonifica e la trasformazione agricola di questo territorio. Alla subsidenza si accompagnano fenomeni di intrusione salina connessi alla

penetrazione del cuneo salino e causate da eccessivi prelievi sotterranei, da contaminazione della falda da parte di acque salmastre risalenti i canali defluenti in mare, da salinità pregressa dovuta all'ambiente lagunare che occupava questa parte del territorio fino agli inizi del 1900.

Studi recenti promossi dalla Provincia di Venezia hanno misurato tassi di subsidenza fino a 5 mm/anno. A questi tassi di ossidazione del suolo, i medesimi studi stimano un'addizionale subsidenza nei prossimi 50 anni. Queste considerazioni sono state fatte proprie dal PTCP cui si deve la definizione delle aree colpite da questo fenomeno, con obiettivo di ridurre il contributo antropico alla subsidenza, con particolare riferimento all'estrazione di fluidi dal suolo (bonifica meccanica) e dal sottosuolo (emungimento d'acqua da pozzi).



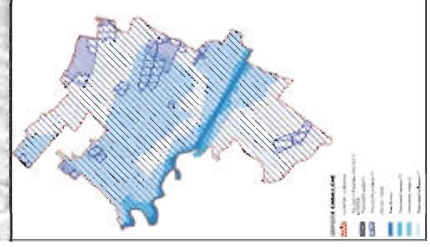
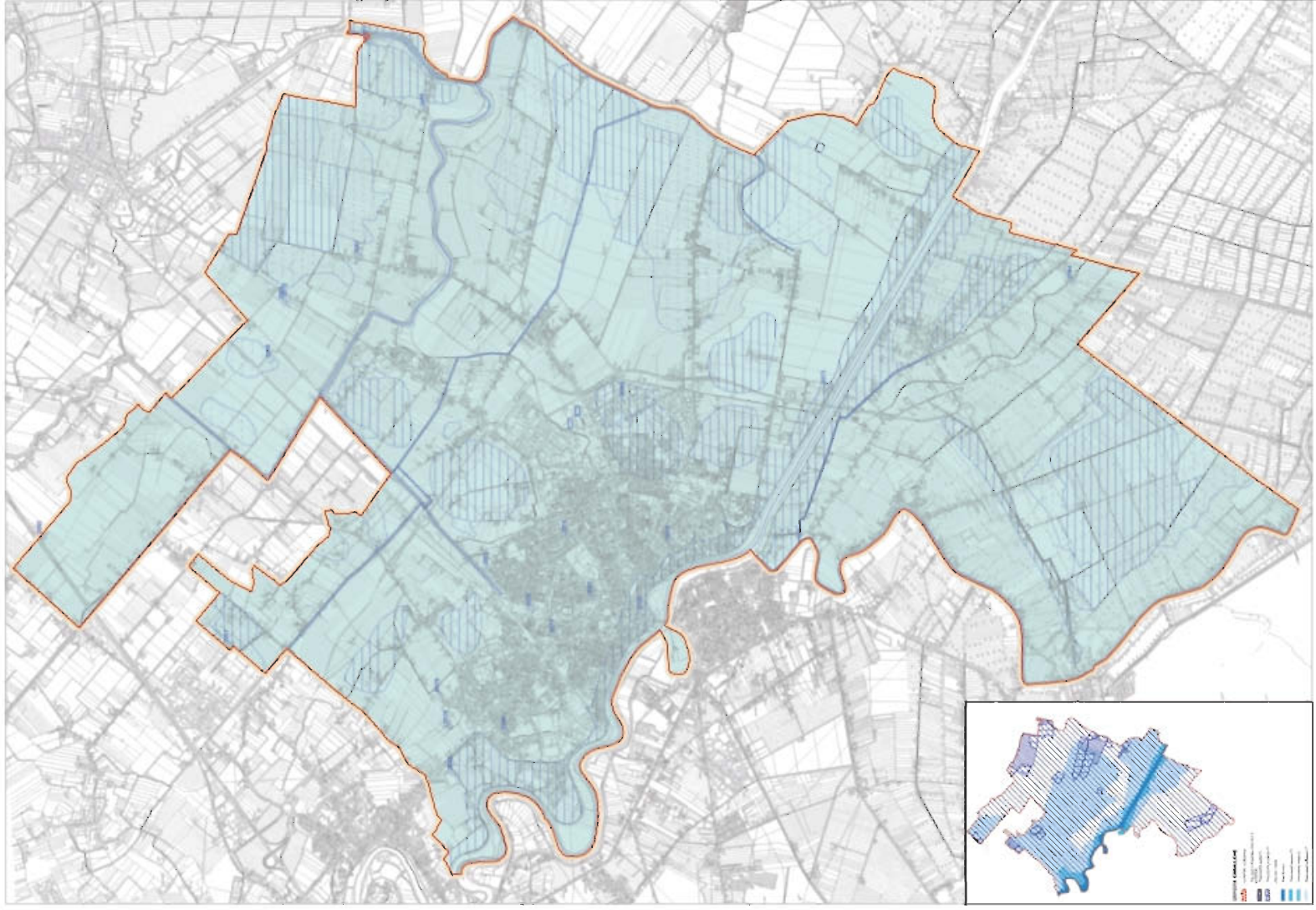



# Carta Idrogeologica

Scala 1:25.000

## LEGENDA

- Contorno comunale
- IDROLOGIA DI SUPERFICIE**
- Corso d'acqua permanente
- Corso d'acqua temporanea
- Canale artificiale
- Vaso e pedana
- Bacino laminante
- Idroscuro
- Botta e sifone
- Area irrigua e rimboscimento perenne
- Area a diffusione d'irrigazione
- ACQUE SOTTERRANEE**
- Pozzo con fondo superiore alla quota di falda
- Area con probabile falda compresa tra 0 e 2 m dalla c.





**Comune di San Donà di Piave**  
Provincia di Venezia


# P.A.T.


Progetto di Assetto del Territorio

Foglio n° **2 A**

Scala **1:25.000**

## CARTA IDROGEOLOGICA





**Progettista**  
Ing. Roberto Zucchi  
Via S. Maria Maddalena, 10  
36010 San Donà di Piave (TV)  
Tel. 0423/460111 - Fax 0423/460112  
www.zucchi.it

**Co-Progettazione**  
Studio Zucchi  
Via S. Maria Maddalena, 10  
36010 San Donà di Piave (TV)

**Ufficio Tecnico del Comune**  
Via S. Maria Maddalena, 10  
36010 San Donà di Piave (TV)

**Autore della Carta**  
Ing. Roberto Zucchi  
Via S. Maria Maddalena, 10  
36010 San Donà di Piave (TV)

**Approvazione**  
Data: 20/05/2011  
Firma: [Firma]

**PROTECO**

foglio 3  
 scala 1:20.000

### Carta delle Fragilità

#### LEGENDA

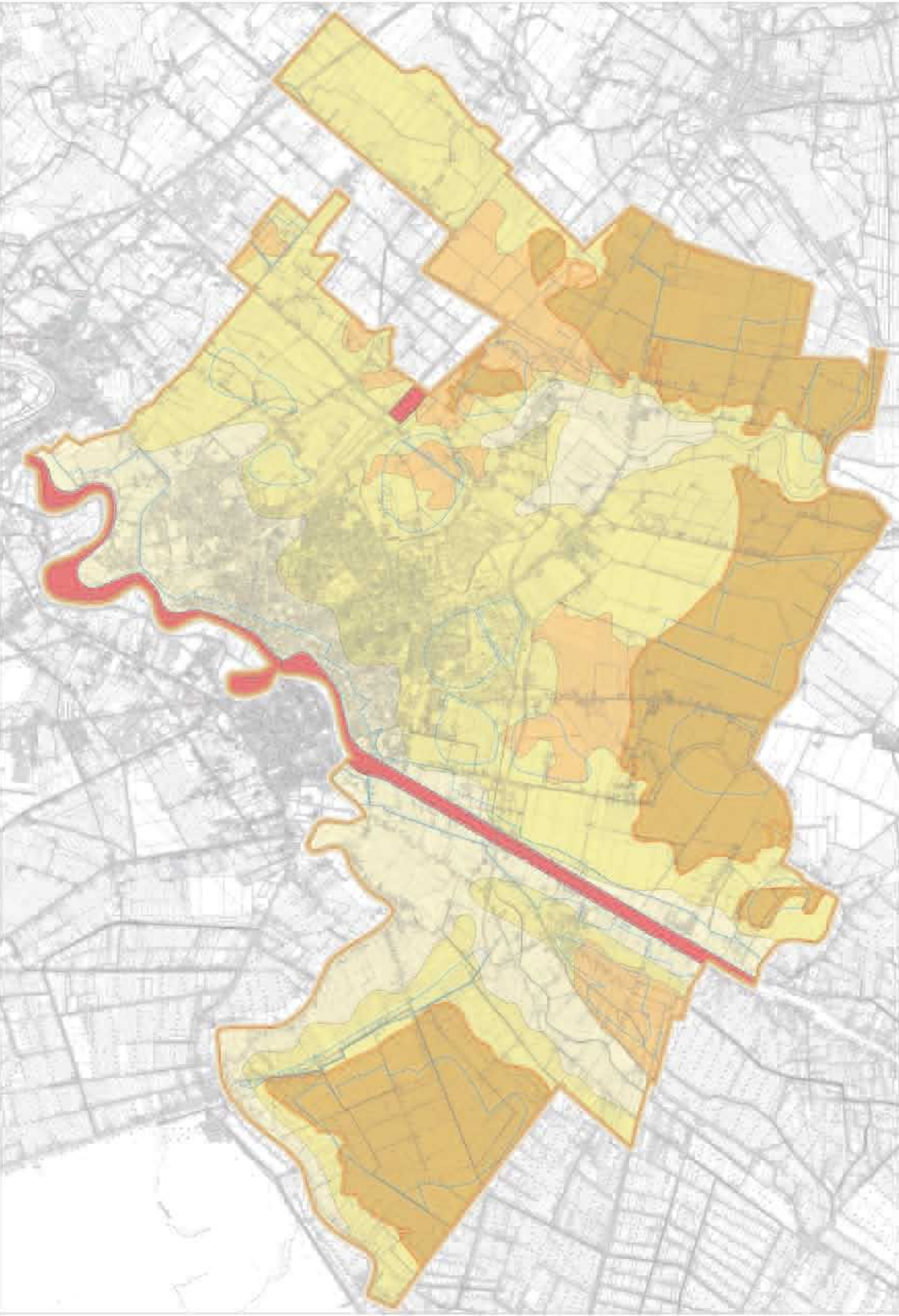
Limita amministrativo del Comune

#### COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

- Territori class. in condizione "N": aree a morfologia relativamente semplice e strutture in presenza di depositi sedimentari non pericolosi, in genere non alluvionali, p.d. Piano
- Territori class. in condizione "G": aree soglie a quote relativamente basse rispetto alle aree circostanti, in presenza di terreni costituiti prevalentemente da depositi siltovargilici a bassa permeabilità
- Territori class. in condizione "C": aree soglie a quote inferiori al livello medio del mare, costituite prevalentemente da depositi siltovargilici a bassa permeabilità e eterogeneità di matrice argillosa
- Territori class. in condizione "S": aree soglie a quote particolarmente basse, costituite prevalentemente da depositi siltovargilici a bassa permeabilità e in presenza di fenomeni di instabilità argillosi, non legati ad instabilità a ridosso delle falde
- Territori non alluv.

#### AREE A RISCHIO IDROLOGICO

- AREE A RISCHIO IDROLOGICO
- AREE A RISCHIO IDROLOGICO
- AREE A RISCHIO IDROLOGICO



Comune di San Donà di Piave

P.A.T. Provincia Autonoma di Treviso

Foglio 3 Scala 1:20.000

### CARTA DELLE FRAGILITÀ

**Progetto:** **Collaboratori:** **Ufficio tecnico del Comune:**

**Co-Progettazione:** **Autore:** **Approvato:**

**Verificatore del Comune di San Donà di Piave:** **Approvato:**

**PREDECO**

## 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 ed 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.

#### *5.4.1. 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 norme di attuazione. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata. Per le aree residenziali il PI precisa i limiti degli incrementi volumetrici per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento. Per le aree produttive o assimilate a quelle produttive il PI prevede una specifica disciplina che dovrà interessare 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.

Inoltre, per le aree produttive sono state individuate due categorie di intervento:

- gli «ambiti di rigenerazione funzionale delle aree produttive esistenti (R)», di cui il PI ne definisce le modalità di rigenerazione, favorendo la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti, ammettendo altresì la localizzazione di attività terziarie, residenziali, agroindustriali, di

pubblico servizio o di produzione energetica, coerentemente con il contesto territoriale, con la distanza dal centro abitato del Capoluogo e con l'accessibilità dalle reti viarie principali.

- L'ambito del «Magnet Commercial di Tecnopolis» quale ambito di localizzazione delle grandi strutture di vendita (S) per garantire al territorio un centro primario nella competizione tra i nodi della rete commerciale regionale. In tale ambito il PI delimita le aree destinate alle attività artigianali ed al terziario diffuso e le aree in cui non è ammesso l'insediamento di attività produttive. Tale ambito dovrà essere caratterizzato con idonei servizi ed infrastrutture, evitando la commistione di funzioni e flussi nella medesima area. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclopedonale alle strutture, in ordine ai temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento.

#### 5.4.2. Edificazione diffusa

Gli ambiti di «edificazione diffusa» comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati. Il PAT prevede il contenimento e la riqualificazione dell'edificazione diffusa.

#### 5.4.3. 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. Il PI ne definisce la disciplina valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, soggetti a Valutazione Strategica Certificata (VSC):

- a) Ambito dell'ex – Jutificio, comprensivo delle aree adiacenti, dislocate lungo Via Noventa.
- b) Ambito delle dorsali urbane: tessuti edilizi adiacenti ai principali assi di relazione urbana, coinvolti in un processo di trasformazione innescato dalla ridefinizione funzionale e formale del sistema delle infrastrutture viarie.
- c) Tessuti degradati: aree con attività dismesse, con strutture non più adeguate alla funzione svolta o tessuti edilizi da riqualificare mediante piani di recupero finalizzati alla rimozione delle opere incongrue, al rinnovo urbano ed all'integrazione dei servizi pubblici.
- d) Centri aziendali, complessi produttivi ed edifici rurali, che per la natura obsoleta delle strutture e l'evoluzione delle modalità di

produzione del settore agricolo e modificazione degli standard di vita sociale, sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

- e) Ex Caserme di Via Calnova – Fiorentina. Il recupero degli edifici dismessi potrà avvenire anche mediante la localizzazione di un nucleo di servizi pubblici integrati con spazi per la ricerca l'innovazione, il marketing e la formazione, strutture per il terziario diffuso, la ricettività, il tempo libero.

#### *5.4.4. Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana*

Sono le aree appartenenti alla principale dorsale urbana denominata Nuovo Corso Urbano, che necessitano di una riqualificazione morfologica e funzionale in relazione al ruolo che assumono nel contesto urbano a seguito del nuovo assetto del sistema infrastrutturale della viabilità territoriale, con l'obiettivo di formare un magnete dei Servizi Sanitari e del Benessere, un Polo di attrezzature sportive e ricreative, collegato con la città e le frazioni da una capillare rete ciclopedonale.

#### *5.4.5. 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.

#### *5.4.6. Linee preferenziali di sviluppo insediativo*

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

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate, corrispondenti al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzate a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.
- b) Linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti produttivi esistenti (P), destinati alle attività di produzione finalizzate al completamento del sistema delle aree produttive e della logistica nonché alla rilocalizzazione delle attività produttive localizzate nelle aree di riconversione e riqualificazione dislocate nei centri

abitati e all'interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale e paesaggistica.

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, sottoposto Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS). 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.

L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fidejussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione. Qualora l'accordo di pianificazione preveda il soddisfacimento dell'interesse pubblico mediante la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione, nella localizzazione dello *jus ædificandi* si potrà prescindere dal credito edilizio.

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 di norma solo gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico. Tuttavia, negli ATO appartenenti al sistema insediativo urbano e periurbano, in corrispondenza delle aree di urbanizzazione consolidata è ammessa la limitata localizzazione di nuove previsioni di edilizia residenziale anche all'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione. Nell'ATO 4 è prevista la possibilità di realizzare un Nuovo Magnete Turistico. Tali previsioni sono soggette a Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) ed il loro dimensionamento, nei limiti delle quantità fissate dal dimensionamento di ciascun ATO, dovrà avvenire mediante specifico accordo di pianificazione.

#### *5.4.7. 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 ed attrezzature di maggiore rilevanza di progetto:

- ATO 1 Parco dei servizi sanitari e del benessere, delle attrezzature sportive e ricreative, giardini pubblici e di quartiere, parchi urbani.
- ATO 2 Parco urbano.
- ATO 3 Giardini pubblici e di quartiere.
- ATO 4 Giardini pubblici e di quartiere.
- ATO 5 Giardini pubblici e di quartiere.
- ATO 6 Museo.
- ATO 7 Impianti sportivi non agonistici.

#### *5.4.8. Grandi strutture di vendita*

Il PAT ha definito i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate. Tali strutture potranno essere localizzati esclusivamente nell' ATO n. 1 e dovranno rispettare i seguenti requisiti urbanistici:

- a) presenza di significative infrastrutture viarie di scorrimento di scala territoriale e di una rete stradale di servizio adeguata;
- b) presenza di sistemi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano;
- c) favorire il recupero e la riqualificazione dei settori urbani interessati, assicurando la congruità e l'integrazione con le condizioni al contorno esistenti.

#### *5.4.9. 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 al 80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.000 m<sup>2</sup>.

#### *5.4.10. 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>

#### *5.4.11. 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 incentivo per gli interventi edilizi ad 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.

#### *5.4.12. Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica*

Il PAT indica i principali tracciati di viabilità in corso di progettazione, realizzazione o previsione (Variante alla SS 14, Autostrada del Mare, Variante alla SP 52) di rilevanza strategica alla scala territoriale, nonché i tracciati preferenziali finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione territoriale.

#### *5.4.13. 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.

#### *5.4.14. Itinerari ciclopedonali*

Il PAT individua i principali itinerari ciclopedonali che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio comunale di San Donà 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 e architettonici definiti dal PAT e verificati mediante Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS).

Mediante Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) potrà essere altresì verificato il soddisfacimento dell'interesse pubblico attraverso 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).

### *Credito edilizio*

Si tratta di una delle parti più innovative dell'urbanistica contemporanea. Già introdotto nella pianificazione a San Donà di Piave con l'ultima Variante Generale al PRG, il credito edilizio è

ripreso dal PAT sia nella direzione della perequazione territoriale, finalizzata alla rimozione degli elementi di sottrazione della qualità ambientale, paesaggistica, sia nella promozione del riequilibrio ecologico. 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 confermata 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 ædificandi*;
- 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;
- f) interventi soggetti a compensazione urbanistica;
- g) Rigenerazione del patrimonio immobiliare.

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.

#### *Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione*

È prevista la facoltà di trasformare in credito edilizio, in tutto o in parte, il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittimamente realizzati all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potranno essere rilocalizzati nelle aree medesime perché eccedenti rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria, secondo le modalità definite dal PI.

### *Rilocalizzazione dello jus ædificandi*

Il PAT consente al consiglio comunale, mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 di ammettere la trasformazione in credito edilizio una quota dello *jus ædificandi* già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi. Si tratta di un disposto che favorisce una maggiore flessibilità negli interventi attuativi, consentendo una rimodulazione degli interventi in relazione ai contesti urbani ed alla congiuntura del ciclo edilizio.

### *Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione*

Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto, realizzato e ceduto al demanio comunale, all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» produce un credito edilizio di 625 mq. di Superficie netta di Pavimento.

### *Vincolo di utilizzo a forestazione*

Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto realizzata e vincolata per 25 anni, sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione», sia all'interno dei «corridoi ecologici», produce un credito edilizio di 200 mq di Superficie netta di Pavimento.

### *Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica, ambientale e storico monumentale*

Al PI è affidato il compito di individuare gli elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione ai singoli elementi che compongono il quadro delle invariati di natura paesaggistica, storico-monumentale ed ambientale) a cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio.

In particolare, all'interno del centro storico il PI può riconoscere al soggetto attuatore un credito edilizio fino al 50% dello *jus ædificandi* oggetto di intervento, in conformità alla disciplina degli interventi ed ai gradi di protezione assegnati dal PI e secondo le modalità stabilite dal PI medesimo, per gli interventi sugli edifici esistenti di valore storico-testimoniale ed ambientale, realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. È ammessa inoltre la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinate alla demolizione senza ricostruzione.

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 o produttiva, da localizzare nelle zone individuate dal PI, 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 invariante dal PAT, lo *jus ædificandi* utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali può essere incrementato in sede di PI fino al 15%.

Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive si utilizza il parametro della superficie lorda di pavimento in luogo della S.n.p.

*Interventi soggetti a compensazione urbanistica*

Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

*Rigenerazione del patrimonio immobiliare*

All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, il PI può riconoscere al soggetto attuatore un credito edilizio fino al 50% dello *jus ædificandi* oggetto d'intervento, per gli interventi sugli edifici esistenti (esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria) realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.

**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 l.r. 11/2004 e con la procedura di cui all'art. 18 della l.r. 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, della SAU, 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 l.r. 11/2004.

Il programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, con la contestuale certificazione dell'eventuale intervenuta decadenza delle previsioni del PI (vincoli finalizzati all'esproprio, aree di trasformazione urbanistica), va redatto, secondo le modalità stabilite da atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del PAT, aggiornato con cadenza annuale e comunicato agli uffici ed Autorità competenti.

L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, ovvero di localizzazione di lotti a volumetria predefinita, 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», mediante specifici accordi di pianificazione, ovvero mediante localizzazione del credito edilizio.
- Corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo fisiologico», determinato dalla dinamica demografica nei cinque anni successivi.

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. Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS)

Per consentire il monitoraggio degli interventi previsti dal PAT e finalizzati ad attuare gli obiettivi ed i contenuti strategici, di cui mediante la procedura di VAS è già stata valutata la sostenibilità e compatibilità con il quadro di riferimento territoriale, è prevista la procedura di Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) a cui sono soggetti tutti gli interventi con obbligo di PUA (previsti dalla pianificazione vigente o dalla nuova pianificazione). Sulla base di quanto previsto dalle NTA, art. 18, è fatto obbligo in sede di formazione del primo PI definire i parametri di valutazione ed il regolamento attuativo della VCS, precisando le classi di qualità e il valore minimo di accettabilità dell'indice di qualità (ICQ) da assegnare agli interventi in relazione alle differenti condizioni di attuazione. Oltre alla puntuale verifica di compatibilità con gli obiettivi del PAT delle previsioni urbanistiche vigenti, la procedura di Valutazione di Compatibilità Strategica consente un'attuazione flessibile ed accorta delle previsioni del PAT, mediante un attento e misurato controllo degli interventi che possano interessare i diversi ambiti del territorio comunale, in relazione alla loro differente propensione alla trasformazione ed ai gradi e condizioni di tutela assegnate. Infatti, gli interventi proposti dovranno essere valutati approfondendo gli effetti prodotti all'interno delle componenti ambientali, urbano-territoriali, socio-economiche e paesaggistiche.

Ciascuna componente è articolata in due sottoinsiemi, che riprendono gli obiettivi strategici già descritti nel precedente capitolo 3, secondo lo schema seguente:

### a) Ambientale:

- *Fisico*: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, riduzione dei rischi e delle criticità idrauliche, miglioramento della qualità dell'aria – riduzione delle emissioni associate ai trasporti, dell'effetto isola di calore, dell'inquinamento luminoso.
- *Naturale*: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete; piantumazione di alberi autoctoni ad alto fusto nella misura di almeno un albero per residente.

### b) Paesaggistico:

- *Caratteri figurativi e formali*: recupero dei paesaggi degradati; rigenerazione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale ed ambientale; promozione di nuovi paesaggi della contemporaneità, di nuovi Landmark.

- *Strutture percettive*: recupero, riqualificazione e creazione di nuove strutture percettive: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale ed ambientale, dei coni visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione.
- c) Urbano e territoriale:**
  - *Architettonico*: realizzazione di edifici e spazi di elevata qualità architettonica nei luoghi e nei contesti che rendono più bella la città, ne promuovono l'immagine a sostegno dei circuiti di visitazione turistica, creando nuovo valore aggiunto.
  - *Edilizio*: miglioramento della qualità del tessuto edilizio, riqualificazione degli spazi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, processi di riqualificazione urbana che comportino esternalità positive, oltre il limite del campo di intervento. Interventi con caratteri distintivi, innovativi e di eccellenza nel campo della sostenibilità edilizia e della qualità urbana certificati mediante idonee procedure.
- d) Sociale ed economico:**
  - *Occupazionale*: interventi di riqualificazione urbana o nuovi insediamenti che comportino ricadute significative in termini di occupazione aggiuntiva per l'economia locale, per la qualificazione professionale, ovvero l'insediamento o il consolidamento delle eccellenze produttive, la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata tra le imprese di strutture ed impianti afferenti alle aree produttive;
  - *Servizi Pubblici*: interventi che comportino miglioramenti significativi nella dotazione e gestione dei servizi pubblici (collettivi o alla persona), nella formazione e promozione culturale. Incremento della densità territoriale che rendano maggiormente efficienti i servizi pubblici.

A ciascuna componente sono assegnati 10 punti (cinque per ciascun sottoinsieme) ritenendo che il peso di ciascuna di esse, all'interno della pianificazione di assetto comunale, sia equivalente. Naturalmente cambiando la scala territoriale i contenuti strategici degli interventi possono essere definiti secondo gradi e misure diverse, tuttavia alla scala della pianificazione comunale (PAT) si assume il principio che il giudizio relativo a ciascun punto di vista possa essere espresso sulla base di una scala di valori omologa. Il giudizio sull'ammissibilità *sociale* ed *economica* dell'intervento proposto costituisce il presupposto perché lo stesso possa essere valutato anche dal punto di vista *urbanistico* e *territoriale*. Infatti, per poter valutare gli effetti architettonici ed edilizi di ciascun intervento è necessario che questi risulti preliminarmente sostenibile socialmente ed

economicamente (sia che si tratti di investimenti privati che fanno affidamento alle regole del mercato, sia che si tratti interventi che fanno capo alla programmazione pubblica, sia che si tratti di interventi che integrano finanziamenti pubblici e privati). La valutazione ambientale e paesaggistica consente di verificarne contestualmente l'ammissibilità in relazione agli effetti previsti sugli elementi fisici, naturalistici, figurativi e percettivi e di condizionarne la realizzazione mediante l'adozione di prescrizioni attuative, la cui esecuzione è soggetta a monitoraggio.

In particolare, la procedura di Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) è stata definita per valutare tre classi di interventi:

1. tutte le trasformazioni già previste dalla pianificazione vigente sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo: acquisiscono la compatibilità con gli obiettivi strategici del PAT a condizione che l'Indice Complessivo di Qualità risulti superiore a 25 punti su 40 ( $ICQ > 25/40$ );
2. trasformazioni previste dal PAT che attingono al Fabbisogno Insediativo Strategico ma che non interessano ambiti classificati come invariati: acquisiscono la compatibilità con gli obiettivi strategici del PAT nella condizione di  $ICQ > 30/40$ ;
3. trasformazioni previste dal PAT che attingono al Fabbisogno insediativo strategico ed interessano in maniera limitata ambiti classificati come invariati: acquisiscono la compatibilità con gli obiettivi strategici del PAT nella condizione di  $ICQ > 35/40$ .

Si tratta quindi di soglie diverse di compatibilità in ragione della provenienza della proposta di intervento (PRG previgente o PAT), della sua intensità strategica e della sua localizzazione. Per poter intervenire in ambiti classificati come invariante è necessario accertare, attraverso la procedura formalizzata della VCS, che l'intervento proposto migliori le condizioni date sotto tutti i profili, ambientale, paesaggistico, urbano-territoriale e socio-economico, assicurando sia la stabilità funzionale dei sistemi interessati, sia la permanenza e la persistenza dei valori tutelati.

Valutazione di Compatibilità Strategica Tabella di compatibilità strategica degli Interventi				Condizione di attuazione				A
Previsioni insediative	Si attinge al dimensionamento del PRG	Modalità e strumenti di intervento	Tipi di intervento	Classi di Qualità				
				0 - 25	> 25 - 30	> 30 - 35	> 35 - 40	
Da PRG vigente conforme al PAT	Da PRG	Publici o Privati	Diretto	*				
			PUA	-	X	X	X	
* = intervento non soggetto a VCS								
- = intervento non compatibile								
X = intervento compatibile								

Valutazione di Compatibilità Strategica Tabella di compatibilità strategica degli Interventi				Condizione di attuazione				B
Previsioni insediative	Si attinge al dimensionamento del PAT	Modalità e strumenti di intervento	Tipi di intervento	Classi di Qualità				
				0 - 25	> 25 - 30	> 30 - 35	> 35 - 40	
Variante al PI con previsioni insediative localizzate dentro ai limiti fisici definiti dal PAT e senza modificare le invarianti	Fabbisogno Fisiologico	IP, C	Diretto	*				
		AP	Diretto	-	X	X	X	
	Fabbisogno Strategico	IP, AP, C	PUA	-	X	X	X	
		IP, AP, C	Diretto	-	X	X	X	
			PUA	-	-	X	X	
IP = Intervento di Iniziativa Pubblica								
AP = Intervento definito mediante Accordo di Pianificazione, soggetto a Valutazione di Congruità dell'interesse pubblico								
C = Intervento con utilizzo di Credito edilizio								

Valutazione di Compatibilità Strategica Tabella di compatibilità strategica degli Interventi				Condizione di attuazione				C
Previsioni insediative	Si attinge al dimensionamento del PAT	Modalità e strumenti di intervento	Tipi di intervento	Classi di Qualità				
				0 - 25	> 25 - 30	> 30 - 35	> 35 - 40	
Variante al PI con previsioni insediative localizzate anche all'esterno dei limiti fisici definiti dal PAT ma senza modifiche alle invarianti	Fabbisogno Fisiologico	IP, AP, C	Diretto	-	X	X	X	
			PUA	-	-	X	X	
	Fabbisogno Strategico	IP, AP, C	Diretto	-	-	X	X	
			PUA	-	-	X	X	

Valutazione di Compatibilità Strategica Tabella di compatibilità strategica degli Interventi				Condizione di attuazione				D
Previsioni insediative	Si attinge al dimensionamento del PAT	Modalità e strumenti di intervento	Tipi di intervento	Classi di Qualità				
				0 - 25	> 25 - 30	> 30 - 35	> 35 - 40	
Variante al PI con previsioni insediative localizzate anche all'esterno dei limiti fisici definiti dal PAT e con parziali e giustificate modifiche alle invarianti	Fabbisogno Strategico	IP, AP, C	Diretto	-	-	-	X	

### 5.8. Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura VAS

Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004. 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 il piano regolatore generale vigente diventa il Piano degli Interventi (PI) per le sole parti compatibili con il PAT.

Il PAT, sulla base delle verifiche di compatibilità e sostenibilità effettuate, non considera compatibili le seguenti previsioni urbanistiche vigenti:

- a) Quelle relative alla zona territoriale omogenea D4/1 disciplinata con il progetto norma n. 27 localizzato in Via Cirgogno, poiché interrompe le connessioni ecologiche afferenti il limitrofo canale Cirgogno (aree di connessione naturalistica e corridoio ecologico) comportando un significativo impatto sulla viabilità (SP 54 Via Cirgogno) in prossimità dell'incrocio con la bretella di collegamento col casello Autostradale (Via Martiri delle Foibe);

#### Progetto norma n. 27



PRG vigente: Zonizzazione

PAT: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- a) Quelle relative alle aree disciplinate con i progetti norma n. 84, 85, 86 e 89 localizzate a Chiesanuova, poiché comportano una urbanizzazione intensiva nel sistema insediativo della Riviera che

contrasta sia con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'ambito, sia con la morfologia lineare del centro abitato disposto lungo il sinuoso corso della Piave Vecchia.

Progetti norma n. 84, 85, 86 e 89



PRG vigente: Zonizzazione

PAT: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

Inoltre, il PAT, sulla base delle verifiche di compatibilità e sostenibilità effettuate, non considera altresì compatibili le altezze massime previste per le zone B e C1 in attuazione diretta all'esterno delle aree che, per posizione e morfologia, sono strutturalmente vocate a sostenere gli interventi di addensamento edilizio (ambiti strategici di riqualificazione urbana, Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica, Progetti Norma). Anche in questo caso, fino all'entrata in vigore della nuova disciplina delle altezze ammissibili definita dal PI per zone B e C1, all'esterno degli «ambiti strategici di riqualificazione urbana», delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica e dei Progetti Norma, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo, l'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a ml 10,00 (PT + due piani abitabili).

In generale, nelle aree di urbanizzazione consolidata, di riqualificazione e riconversione, in quelle idonee per il miglioramento della qualità urbana, nonché negli Ambiti di edificazione diffusa, l'attuale disciplina urbanistica definita dal PRG vigente è fatta salva fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica definita dal piano degli interventi, o di una sua variante che applichi in maniera

completa e sistematica il principio della sostenibilità ambientale e della rigenerazione del patrimonio immobiliare, in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, e comunque per un periodo massimo di cinque anni, decorsi infruttuosamente i quali, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

Dall'entrata in vigore del PAT tutti gli interventi con obbligo di Piano Urbanistico attuativo sono soggetti a Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) che ne verifica la compatibilità con gli obiettivi ed i contenuti strategici del PAT. L'assenza di Valutazione Strategica Certificata ovvero il mancato raggiungimento del valore minimo di accettabilità dell'indice di qualità (ICQ < 25 punti su 40) comporta la non compatibilità dell'intervento previsto.

Per promuovere l'edilizia sostenibile, nell'ambito delle misure contenute nel pacchetto clima-energia approvato dal Parlamento Europeo, è stato previsto che dall'entrata in vigore del PAT tutti gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione dovranno rispettare gli obiettivi vincolanti del 20-20-20 (-20% le emissioni di gas a effetto serra, + 20% il risparmio energetico e + 20% il consumo di fonti rinnovabili) secondo le modalità definite dallo specifico regolamento energetico comunale. Il mancato raggiungimento di tali obiettivi vincolanti comporta una progressiva riduzione dello *jus ædificandi* secondo le modalità definite dal regolamento energetico comunale medesimo

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

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 imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio che dovrà verificare gli indicatori nonché gli obiettivi di sostenibilità definiti nel Rapporto Ambientale.

## 5.9. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei

### 5.9.1. 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. Il fabbisogno complessivo, è stato distinto in «fabbisogno insediativo strategico» e «fabbisogno insediativo fisiologico». Il «fabbisogno insediativo fisiologico» corrisponde alla somma del volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato, più, di norma, il 5% del volume aggiuntivo previsto dal PAT ed assegnato a ciascun ATO nelle tabelle di dimensionamento. Il «fabbisogno insediativo strategico» corrisponde, di norma, al 95% del volume aggiuntivo previsto dal PAT ed assegnato a ciascun ATO nelle tabelle di dimensionamento.

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:

- a) per la residenza, m<sup>2</sup> **727.616** di Superficie netta di pavimento (pari a m<sup>3</sup> **2.728.561** 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. vigente, relativa al «fabbisogno insediativo fisiologico», non ancora realizzato, pari a m<sup>2</sup> **415.616** (corrispondenti a m<sup>3</sup> **1.558.561**);
  - b. Superficie netta di pavimento prevista dal dimensionamento del PAT, relativa al «fabbisogno insediativo fisiologico», pari a m<sup>2</sup> **15.600** (corrispondenti a m<sup>3</sup> **58.500**).
  - c. Superficie netta di pavimento prevista dal dimensionamento del PAT, relativa al «fabbisogno insediativo strategico», pari a m<sup>2</sup> **296.400** (corrispondenti a m<sup>3</sup> **1.111.500**).
- b) per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, ettari **29,70** di Superficie territoriale già prevista dal P.R.G. vigente e non ancora realizzata.

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

Il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume corrispondente al «fabbisogno insediativo fisiologico» derivante PRG vigente ed assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 5%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.

Mediante la procedura di Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo corrispondente al «fabbisogno insediativo strategico» assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 25%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.

Sono inoltre consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 25 m<sup>2</sup> per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono 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, di 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'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Le attrezzature ed i servizi riguardano in particolare:

- a) L'istruzione;
- b) L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) Le attività culturali, associative e politiche;
- e) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
- f) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- g) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- h) Gli elementi di riqualificazione urbana.

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.

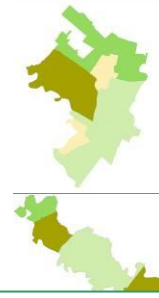
Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto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

Le aree per servizi dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.

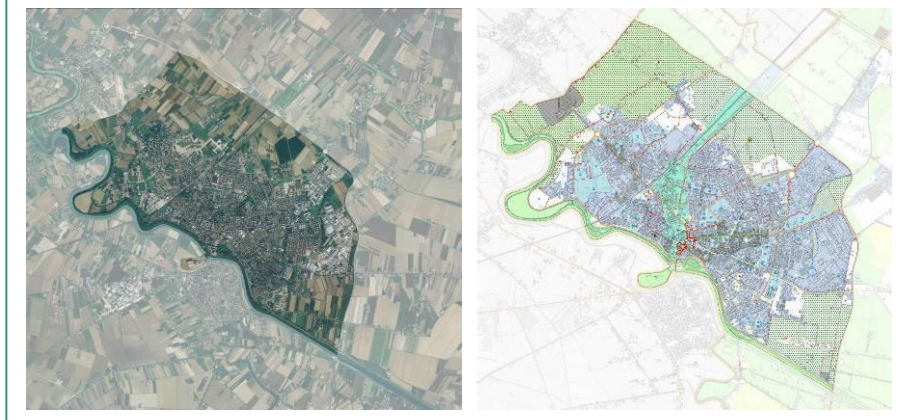
Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi: Ambiti Territoriali Omogenei (ATO); necessità del contesto in cui l'intervento si colloca; 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.



### ATO n. 1 San Donà di Piave



L'ambito comprende le aree urbane e periurbane del Capoluogo, delimitate ad est dalla Variante alla SS 14 e ad ovest dal corso del Fiume Piave, il cui argine delimita nettamente l'orizzonte urbano. I principali servizi di scala urbana e territoriale sono dislocati nel centro urbano, intorno alla polarità costituita dal centro storico, e nel quartiere di Mussetta, a nord della ferrovia. Ad est è collocato sia il principale magnete commerciale, sia la prima zona industriale. Si tratta di un sistema insediativo ben strutturato, compatto, con ampie zone a verde, organizzate in una rete capillare, cinto da un vasto parco-campagna, appoggiato al corso del Piave.

### ATO n. 2 Tre Campanili



L'ambito comprende i centri urbani di Calvecchia, Fiorentina e Fossà e le corrispondenti aree agricole periurbane. Si tratta di un sistema insediativo prossimo al centro urbano del Capoluogo, appoggiato alle

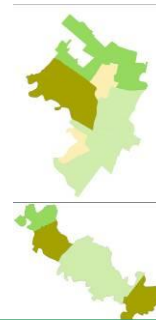


direttrici di Via Calvecchia (SS 14), Via Calnova (SP 54) e Via Fossà, attraversato dai corridoi ecologici dei canali Grassaga e Piveran (parzialmente coincidente con un Paleoalveo del Piave). Ciascun centro è dotato di un proprio nucleo di servizi centrali e luoghi di identità collettiva. Le caratteristiche ambientali ed insediative, la prossimità al Capoluogo, i collegamenti infrastrutturali e ciclopeditoni, ne fanno un ambito strategico per la residenza a densità contenuta, organizzata intorno alle tre polarità locali in un contesto di elevata naturalità e sostenuta da una maglia infrastrutturale leggera.

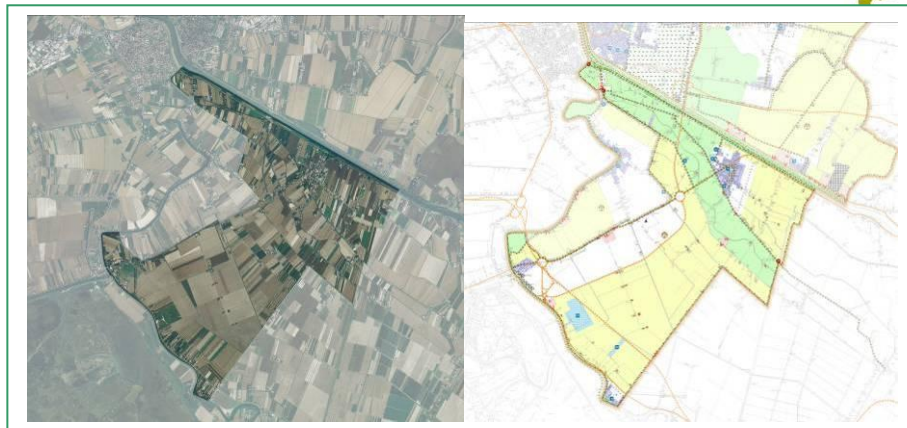
### ATO n. 3 Piave Vecchio



L'ambito comprende il centro di Chiesanuova e le aree agricole delimitate dal corso del Fiume Piave Vecchio, da Via Armellina (SP47) e Via Argine di Mezzo. Il sistema insediativo è caratterizzato da una urbanizzazione appoggiata principalmente a Via Chiesanuova, disposta lungo il corso sinuoso del Fiume Piave Vecchio secondo la tipologia della Riviera, con un addensamento corrispondente al punto di convergenza delle strade locali sull'ampia ansa fluviale, marcato dalla presenza dei principali spazi pubblici. Ne deriva un paesaggio unico, in cui il contesto figurativo dell'acqua, e delle golene contrappuntate dalle macchie boscate, come estensione del paesaggio orizzontale lagunare, si fonde con quello degli spazi aperti della campagna, qui privi del diaframma visivo costituito dalle arginature.



### ATO n. 4 Destra Piave

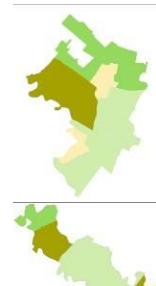


L'ambito comprende le aree agricole poste tra l'alveo del Fiume Sile-Piave Vecchio e quello del Fiume Piave a valle della Via Armellina (SP47) nonché i centri abitati di Passarella, Caposile e Santa Maria di Piave: il primo sito tra l'argine San Marco e quello del Fiume Piave ed attraversato dalla SP 47, gli ultimi due posti in fregio alla Via Caposile (SR 43) parallela al corso del Sile-Piave Vecchio. Il centro di Passarella ha forma compatta ed i principali servizi e luoghi pubblici dislocati lungo la via principale (Via Passarella), mentre gli altri due, si appoggiano alla viabilità principale. Si tratta di un'area di recente bonifica, segnata dai diversi corridoi del Fiume Piave: l'alveo del Piave Vecchio, che lambisce la Laguna di Venezia, quello del corso principale del Piave che porta alla Laguna del Mort, quello compreso tra Via argine San Marco e Via Argine di Mezzo che ospita un paleoalveo del Piave (di cui è una traccia il canale Taglio del Re). Il paesaggio è quello tipico della post-bonifica, dove il massiccio ricorso alla sub-irrigazione ha comportato una forte riduzione della complessità ambientale. Restano tuttavia ancora evidenti gli elementi strutturali della bonifica integrale degli anni 1920-30: le strade principali, la viabilità podereale ed interpodereale, i canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi primari.

L'ambito è interessato inoltre dalla presenza di due corridoi infrastrutturali:

- in direzione est ovest, dalla Variante alla SS 14;
- in direzione nord-sud dalla SP 43 che raccoglie la confluenza della Treviso-Mare (SR 89) e dalla prevista «Autostrada del Mare».

L'ambito della Destra Piave pertanto costituisce al tempo stesso la soglia d'ingresso alla città balneare, che si distende tra Jesolo e Cavallino, e l'affaccio verso la Laguna di Venezia.

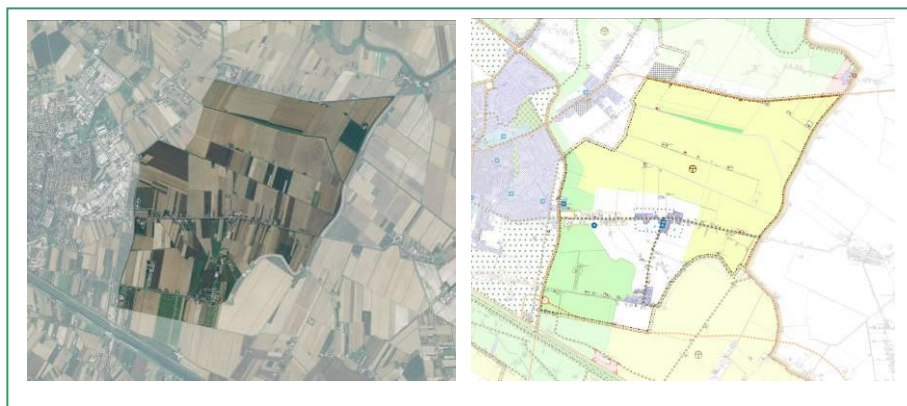


### ATO n. 5 Sinistra Piave

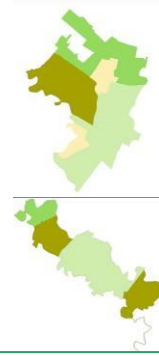


L'ambito comprende il territorio agricolo posto in sinistra orografica del Fiume Piave, e delimitato dal canale Isiata. In adiacenza all'argine del Piave è localizzato il centro urbano di Palazzetto, organizzato in forma compatta, e i due principali centri aziendali. L'ambito è interessato dal corridoio di pertinenza alla variante alla SP 52, quale asse di collegamento non arginale tra il raccordo anulare di San Donà ed Eraclea Mare.

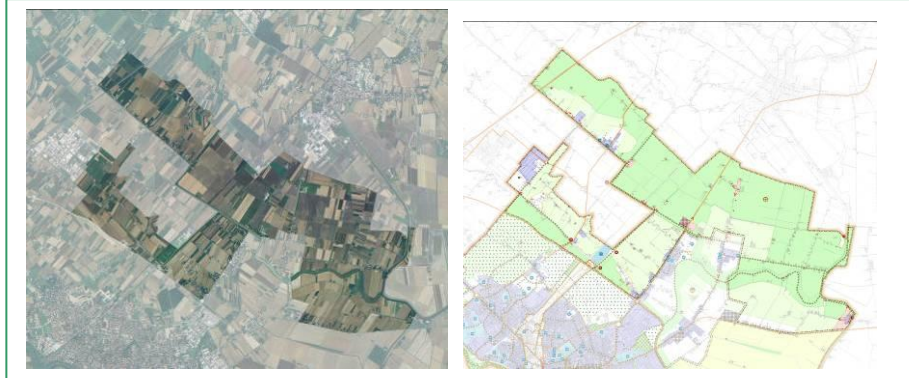
### ATO n. 6 Isiata



Ambito agricolo delimitato dal canale Isiata e da Via Calnova (SP 54), dal canale Ramo e dalla Variante alla SS 14. Al centro sta la frazione di Isiata, distinta in due nuclei: il maggiore disposto compattamente lungo la SP 53, il secondo allungato lungo Via Isiata e Via Bassa Isiata. Del paesaggio della bonifica restano solo le tracce essenziali dell'impianto podereale mentre le aree adiacenti al canale Ramo ad est ed alla Variante alla SS 14 ad ovest costituiscono due ambiti preferenziali per il completamento del sistema dei corridoi ecologici.



### ATO n. 7 Grassaga



L'ambito comprende l'insieme delle aree di valore ambientale poste a nord del territorio comunale appartenenti sistema idrico ed ambientale confluyente sulle Valli di Caorle, la cui dorsale è costituita dal Canale Grassaga su cui confluiscono lo scolo Circogno ed i canali Bidoggia e Piavon. Ad nord della Ferrovia, appoggiata alla SP 56 è localizzato il centro di Grassaga, mentre a nord-ovest, oltre la via Madonnetta è localizzata la nuova zona industriale in continuità con quella di Noventa di Piave.

## 5.10. Elementi del dimensionamento

### 5.10.1. 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 San Donà di Piave, va redatto sulla base di:

- a) obiettivi strategici definiti dal PAT relativamente:
  - riqualificazione del tessuto esistente e recupero delle aree degradate;
  - aree di riqualificazione e riconversione;
- b) previsioni decennali riferite alla domanda ed 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 (per esempio l'attività agroindustriale viene ricompresa nell'ambito delle previsioni industriali ed artigianali).

#### *Le previsioni decennali relative al sistema insediativo*

Il dimensionamento del PAT relativamente al sistema insediativo residenziale va espresso *in abitanti teorici insediabili*, tuttavia poiché la dinamica del sistema insediativo è determinata dalla domanda abitativa espressa dai nuclei familiari, va determinando innanzi tutto l'impatto sul territorio espresso da ogni nuova famiglia tenendo conto dei seguenti elementi:

- numero di nuove famiglie previste nel decennio (tenendo conto della tendenziale riduzione della composizione media del nucleo familiare);
- rapporto famiglie/alloggi tenendo conto di:

- indice di erosione del patrimonio esistente (riconversione ad usi non residenziali);
- rapporto abitazioni occupate/abitazioni non occupate (si tratta di una componente fisiologica del mercato immobiliare);
- dinamica degli investimenti immobiliari legata al risparmio delle famiglie;
- dimensione media degli alloggi espressa in mc di volume.

Una volta definito il dimensionamento residenziale sulla base della domanda insediativa espressa dalla previsione decennale delle nuove famiglie, va convertito in abitanti teorici insediabili considerando la composizione media dei nuclei familiari ed il rapporto mc/abitante definito dal PAT per ATO.

Lo standard per abitante teorico, quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo, può essere rideterminato dal PAT in relazione alle diverse connotazioni:

- del tessuto urbano
- degli interventi previsti

Il dimensionamento residenziale è effettuato sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso.

Sulla base di tali premesse entriamo ora nel merito del dimensionamento del PAT del comune di San Donà di Piave.

#### 5.10.2. 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:

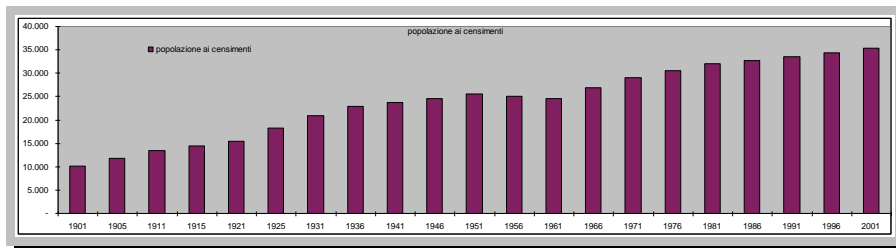
- il principale è legato alla dinamica delle famiglie (riduzione della composizione media del nucleo familiare) ed all'innalzamento della qualità abitativa (diminuzione del rapporto abitanti/vano);
- il secondo è legato al fenomeno dell'erosione che interessa il patrimonio esistente (riconversione ad 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*

Nei primi cinquant'anni del secolo scorso San Donà di Piave ha conosciuto una forte crescita, legata al nuovo ruolo di capitale della bonifica del Veneto Orientale, passando dai circa 10.000 abitanti di inizio secolo ai 25.500 abitanti del 1951. Dopo una relativa flessione registrata negli anni 1950-60 (24.600 abitanti nel 1961) la popolazione ha ripreso a crescere al ritmo di 270 abitanti l'anno, raggiungendo le 35.500 unità nel 2001.

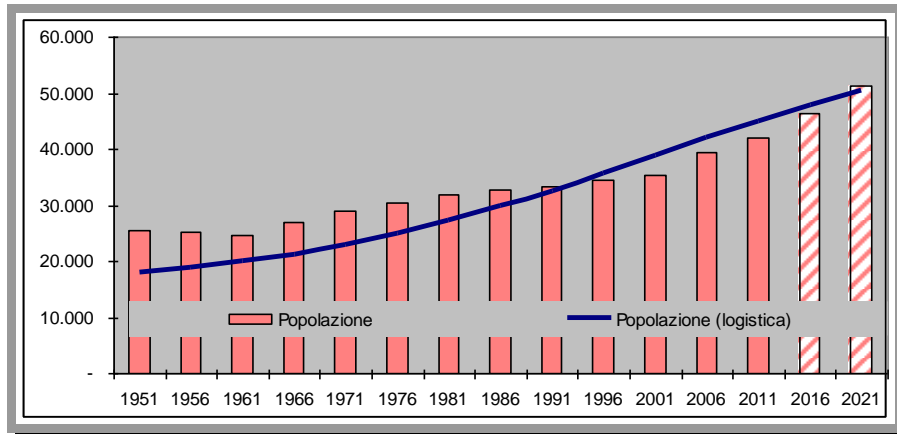


Negli ultimi dieci anni, contemporaneamente alla crescita che ha interessato tutto il Veneto, ha accelerato la sua crescita demografica al ritmo di circa 700 abitanti l'anno (41.600 abitanti a gennaio 2011), con un lieve rallentamento nell'ultimo anno.

È ipotizzabile, sulla base di una *curva di interpolazione* di lungo periodo, un incremento nel prossimo decennio compreso tra le 5000 e le 7000 persone, dovuto in gran parte al saldo sociale (attualmente il saldo naturale incide meno del 10%), determinato da un'offerta di condizioni ambientali e localizzative favorevoli, sia alla scala territoriale che a quella locale. Per il periodo successivo è lecito attendersi incrementi annuali di entità decrescente, fino al raggiungimento della soglia di saturazione, che tuttavia nei tempi medio lunghi sembra (al momento, anche dopo la recente crisi economica ed immobiliare della fine del primo decennio del 2000) attestarsi vicino alle 60.000 unità.

Si può così ipotizzare nel prossimo decennio un ulteriore incremento che attesti la popolazione intorno ai 49000 abitanti, dovuto in gran parte al saldo sociale. *L'incremento previsto in un decennio sarebbe dunque di circa 7000 persone.*

Si tratta di una stima che coincide con il ritmo di crescita del più recente passato: circa 700 persone anno.



D'altra parte può essere utile inquadrare l'andamento demografico del comune di San Donà di Piave nell'ambito del più generale sviluppo sia del Veneto, sia dei comuni che appartengono al territorio della Venezia Orientale, per comprendere meglio la specificità della sua posizione geografica, e socio-economica. Vediamo i dettagli della questione.

#### *Lo scenario Veneto*

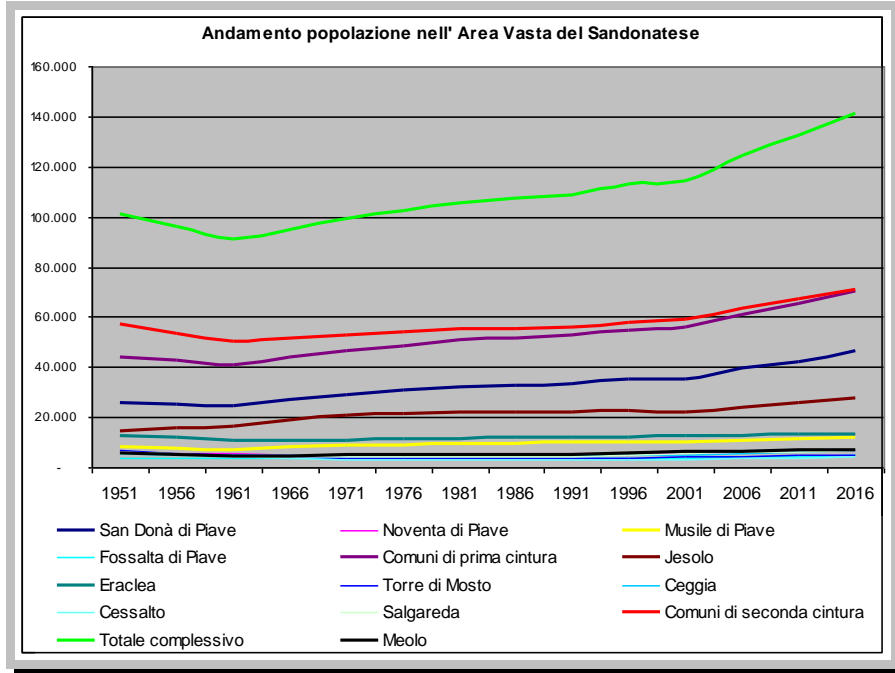
L'ISTAT ha elaborato a scala nazionale tre scenari per il prossimo futuro: alto, medio e basso. Relativamente al nostro campo di intervento le aree che interessano sono due: Veneto e Provincia di Venezia.

Popolazione prevista al 2021			
Scenari	Basso	Medio	Alto
Veneto	5.110.364,00	5.221.688,00	5.330.705,00
Provincia di Venezia	846.069,00	863.496,00	880.574,00
Quota su Regione	0,93%	0,93%	0,93%
Quota su Provincia	5,58%	5,58%	5,58%
San Donà quota Regione	47.526,39	48.561,70	49.575,56
San Donà quota Provincia	47.210,65	48.183,08	49.136,03

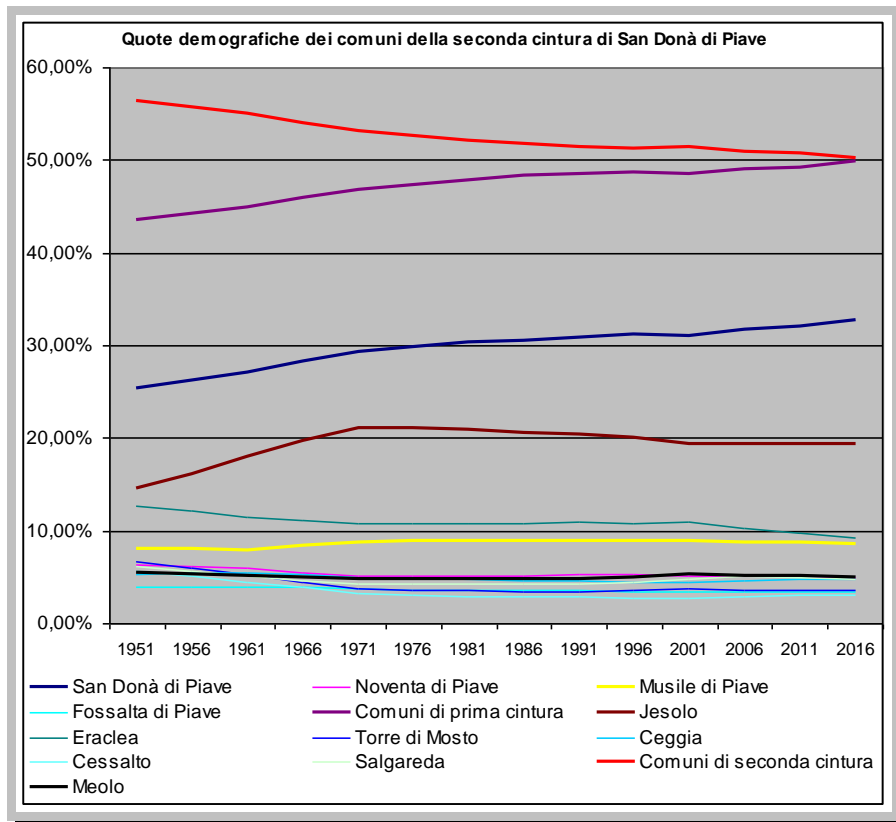
Fra dieci anni la popolazione del Veneto potrà oscillare tra i 5,1 ed i 5,3 milioni di abitanti, quella della Provincia di Venezia tra 850 mila e 880 mila. Se definiamo la quota di San Donà di Piave pari allo 0,93% sul dato regionale e 5,58% su quello provinciale (sulla base di una valutazione analitica dello scenario al 2021, meglio illustrata nel capitolo successivo) otteniamo una quantità analoga: 47.500 abitanti come scenario basso; 49.500 come scenario alto. Dunque tra i 5000 ed i 7000 abitanti aggiuntivi.

*Andamento della popolazione nel Sandonatese*

Nel territorio del Sandonatese tra il 1961 ed il 2006 la popolazione residente è cresciuta da 90 mila a 125 mila abitanti (36%). Proiettando nel tempo medio l'andamento storico, nell'ipotesi demografica più alta (Veneto intorno ai 5,3 milioni di abitanti nel 2021), è molto probabile che l'area del Sandonatese si attesti intorno ai 150 mila abitanti e San Donà di Piave intorno ai 50 mila.

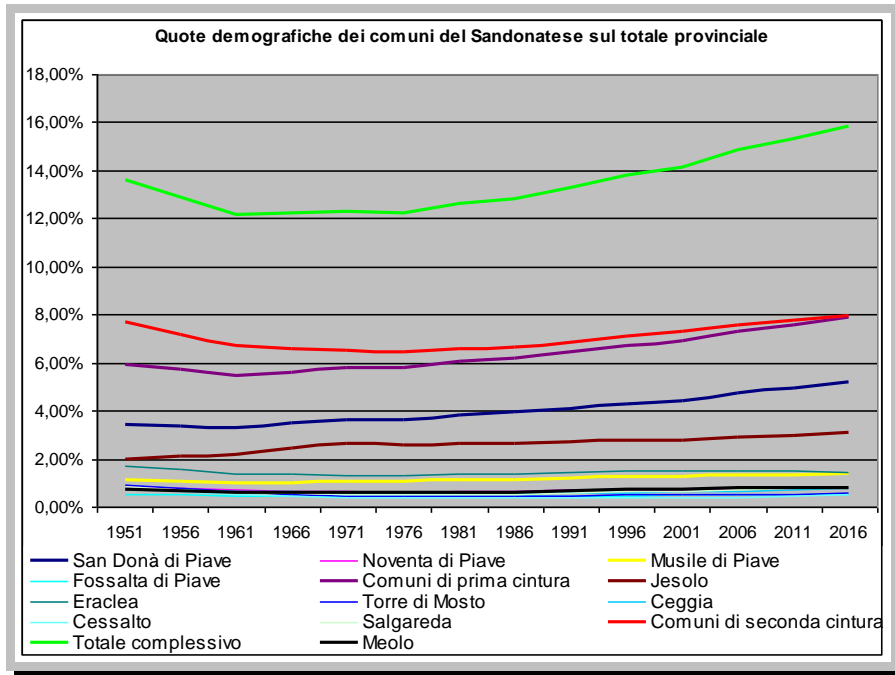


In realtà, in tutti i comuni del Sandonatese, dopo l'iniziale flessione demografica degli anni '50, connessa con la radicale trasformazione dell'economia agricola, è seguita una ripresa, a partire dagli anni '60, dovuta al consolidarsi del nuovo modello socio-economico centrato sull'industrializzazione diffusa, sulla presenza di un forte nucleo di servizi nella città principale e sulla costruzione della città turistica costiera.



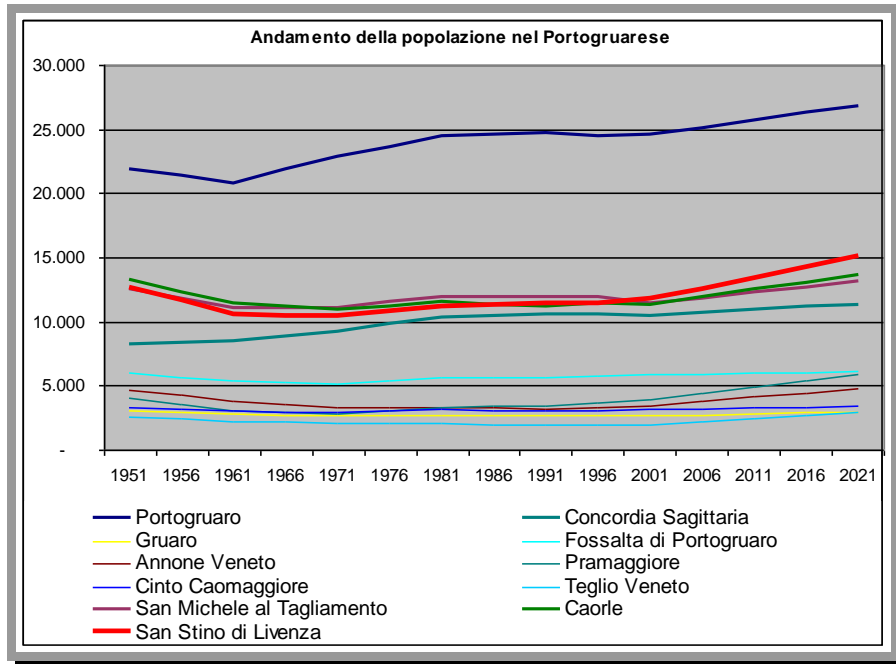
Durante questo processo, il peso dei comuni di seconda cintura (Ceggia, Cessalto, Eraclea, Jesolo, Meolo, Salgareda, Torre di Mosto) è diminuito, rispetto a quelli di prima fascia (Donà di Piave, Noventa di Piave, Musile di Piave e Fossalta di Piave), ed all'interno di questi il peso di San Donà di Piave è cresciuto in maniera significativa. Il peso dei comuni di seconda fascia è diminuito negli ultimi cinquant'anni, dal 56% al 50% (nonostante la buona performance di Jesolo), mentre il nucleo centrale è cresciuto dal 44% al 50%. Nondimeno all'interno di questo nucleo il peso demografico di San Donà di Piave è passato dal 58% al 64% (dal 25% al 33% del totale del Sandonatese).

In altri termini, il capoluogo del Sandonatese cresce ad un ritmo superiore a quello degli altri comuni e questo fatto consente all'intera area di mantenere una marcia in più rispetto non solo all'andatura della provincia di Venezia, ma anche a quella del Veneto. Mentre negli ultimi trent'anni il peso demografico della Provincia di Venezia nel Veneto è stato significativamente ridimensionato dalla forte crescita delle provincie di Verona, Vicenza, Padova, e soprattutto Treviso, il Sandonatese ha guadagnato posizioni sia all'interno della provincia di Venezia (passando dal 14 al 16%) sia all'interno del Veneto (dal 2,57 al 2,74%).



*Un confronto con l'area del Portogruarese e dell'Opitergino*

Al contrario, nell'area del Portogruarese, nel 2006 si registrano gli stessi abitanti del 1951 (circa 94 mila abitanti), in cui l'iniziale emorragia degli anni '50 è stata recuperata solo negli ultimi decenni. Sulla scorta delle recenti tendenze è ragionevole ipotizzare che, se intorno al 2020 il Veneto raggiungerà i 5,3 milioni di abitanti, l'area del Portogruarese potrà attestarsi intorno ai 105 mila abitanti (+ 10.000 abitanti). In caso contrario, con un Veneto fermo a 5,1 milioni di abitanti è molto probabile che l'area del Portogruarese mantenga l'attuale consistenza demografica, attestandosi poco sopra i 100 mila abitanti.

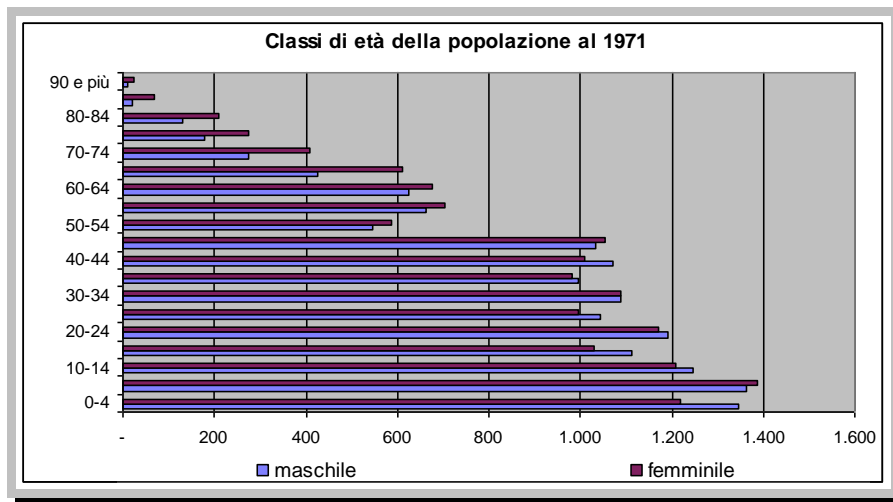


In effetti, l'area del Portogruarese negli ultimi cinquant'anni ha seguito il trend della provincia di Venezia, oscillando intorno al 17%, perdendo di peso demografico nel Veneto (dal 2,35 all'1,95%). La conurbazione centrale del Portogruarese (comuni di Portogruaro, Concordia Sagittaria, Gruaro e Fossalta di Portogruaro) ha visto diminuire la sua incidenza, passando negli ultimi trent'anni dal 48% al 45%. Portogruaro nel 1971 pesava per il 27,36%, nel 2006 pesava per il 26,55%. Nel 2021 si prevede si attesti intorno 25,7%. Il questo territorio, compreso tra i fiumi Livenza e Tagliamento, il ruolo di traino della città capoluogo è venuto a mancare, e depotenziando l'attrazione dal punto di vista demografico dell'intero comprensorio, a parte qualche eccezione, come quella rappresentata appunto dal comune di San Donà di Piave.

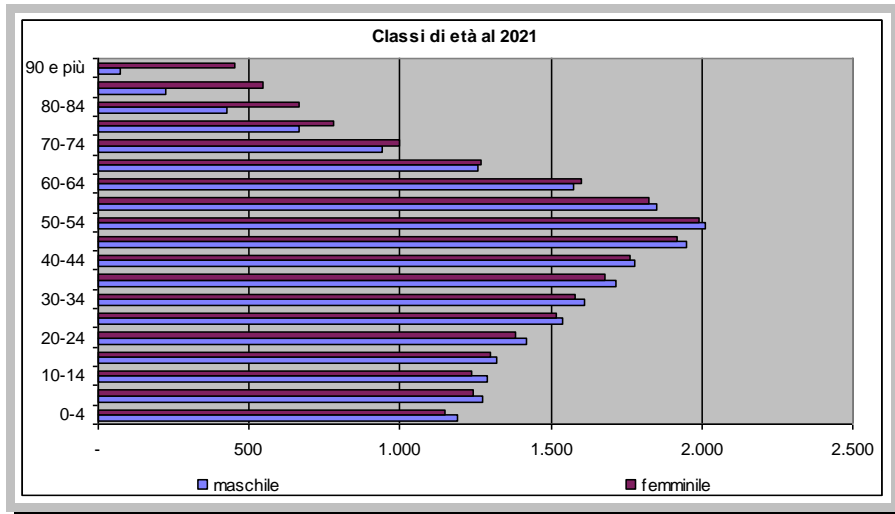
Nell'Opitergino le cose sono andate ancora in modo diverso. Dopo l'iniziale emorragia degli anni 1950 il passo demografico dei comuni del comprensorio Opitergino è stato pari a quello della provincia di Treviso, di cui rappresenta poco meno del 10%, recuperando posizioni nel Veneto (dall'1,5% del 1971 al 1,81% previsto per il 2021, ma ancora inferiore al 2% del 1951). Tuttavia il ruolo demografico di Oderzo è stato frenato dalla crescita equilibrata di tutti i comuni di cintura, restando ancorato, negli ultimi trent'anni, intorno al 24% del totale).

### 5.10.3. LA COMPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE PER CLASSI DI ETÀ

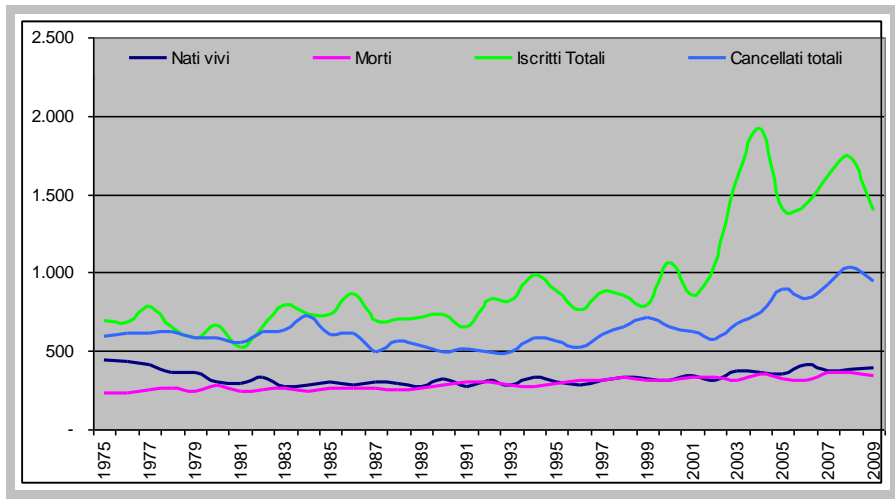
Anche a San Donà di Piave, nel campo della dinamica naturale si è registrata una fortissima contrazione dell'indice di fertilità femminile (connesso con l'innalzamento dell'età della prima gravidanza e con la riduzione del numero dei figli pro capite). Questo fenomeno è stato accompagnato dal corrispondente 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 ben sopra gli ottant'anni e per gli uomini sopra ai settantacinque anni.



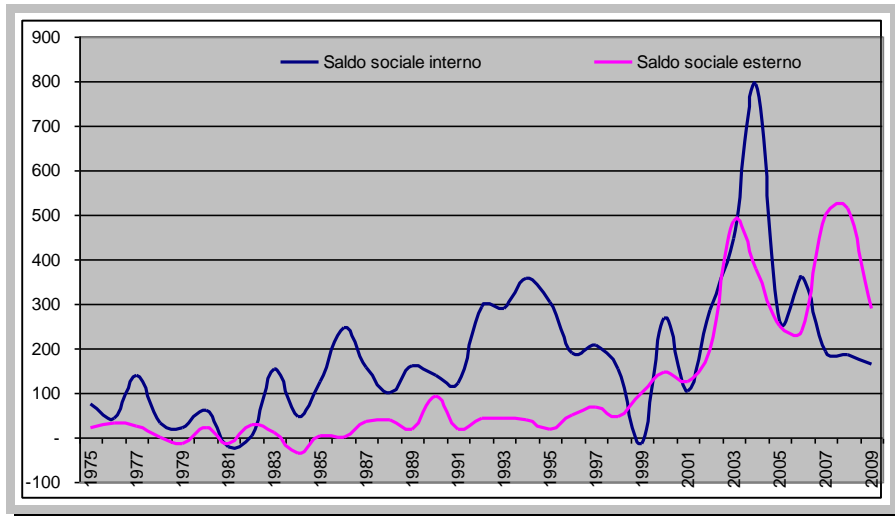
Questo modello provoca il noto fenomeno del rovesciamento della piramide delle classi d'età: mentre al '71 la piramide della popolazione evidenziava una base giovane ampia, una distribuzione a scalare, fino ad esaurirsi in corrispondenza delle classi dei più anziani, al 2021 si prevede una prevalenza delle classi d'età matura (i giovani di allora diventati cinquantenni) una testa ingrossata (gli anziani, diventati molto numerosi, grazie al prolungamento delle aspettative di vita, soprattutto della popolazione femminile), ed una base fragile, quasi dimezzata.



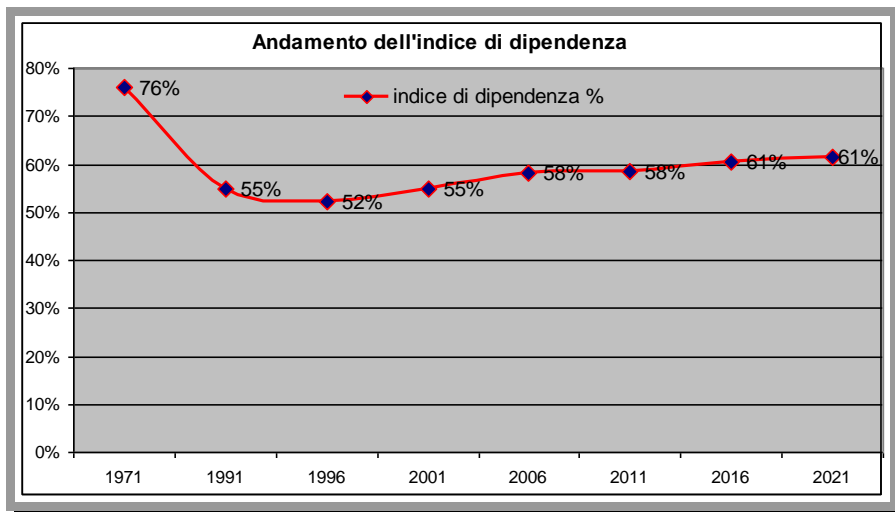
D'altra parte, il progressivo dimezzamento delle classi d'età matura determinerà, se non adeguatamente contrastato, un'accentuazione della crisi della forza lavoro disponibile, ed una diminuzione relativa del numero dei nati (dal momento che la popolazione femminile in età fertile si sta riducendo) e della quota di popolazione scolastica. Tuttavia, va rilevato come siano ormai evidenti i segni di una importante inversione di tendenza: la popolazione scolastica tende nuovamente a crescere, grazie ad una ripresa del numero delle classi di popolazione più giovane, in cui è sempre più significativa la presenza degli immigrati dall'estero.



Tutto questo è influenzato direttamente da un robusto innesto di nuova popolazione, giovane, con una propensione ad integrarsi socialmente ed a fare figli (almeno nella prima generazione) che tuttavia porrà ancora di più il tema della residenza: sia degli alloggi di prima accoglienza, che di quelli destinati alla permanenza definitiva.



D'altra parte tutto questo ha già ora, ed 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 immigrata e gli anziani, determinando una riorganizzazione dell'assistenza organizzata. Ci sarà più necessità di spazi destinati al tempo libero.

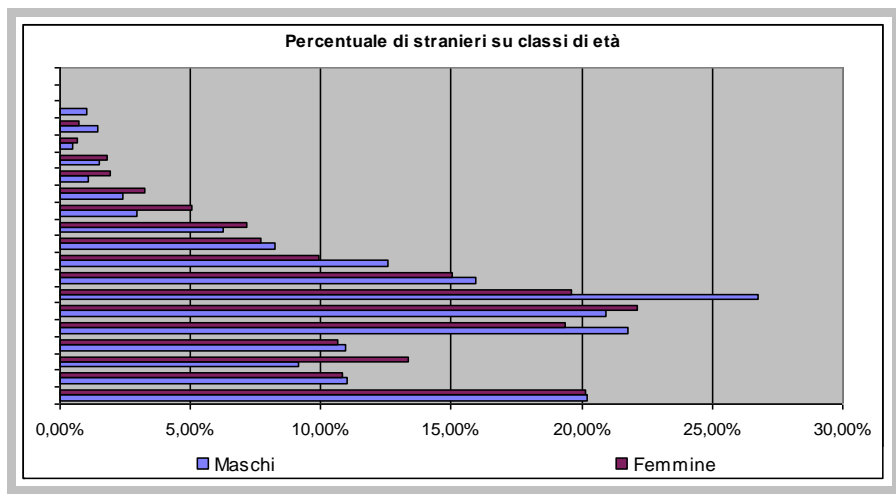


L'indice di dipendenza (il rapporto tra la popolazione con meno di 20 anni o più di 65 e quella compresa tra i 20 ed i 65) è sceso negli anni 1970-2001 dal 76% al 52% (forte contrazione del numero dei giovani) attestandosi successivamente intorno al 61% (peso crescente degli anziani, che tuttavia hanno maggiori fonti di reddito rispetto ai giovani, sempre più scolarizzati).

Dall'analisi del trend del saldo sociale si vede chiaramente che l'incremento demografico del comune, non sia più ripartito tra saldo

naturale e saldo sociale interno, mostrandosi sempre più condizionato dall'immigrazione proveniente da altri paesi.

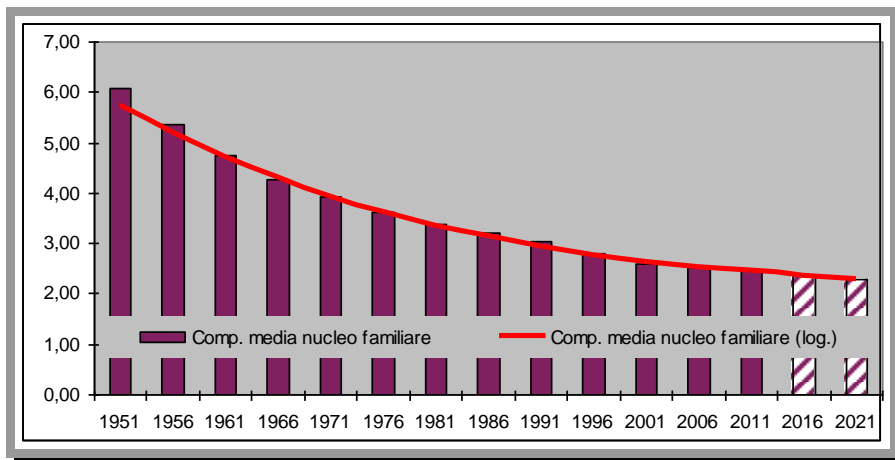
Al 1 gennaio 2011 gli stranieri ufficialmente iscritti presso l'anagrafe comunale costituivano il 10,35% della popolazione (4349 unità ufficialmente residenti), con una forte componente dell'est europeo (Romania e Albania), ma anche di altri paesi (Bangladesh, Ucraina e Marocco) ed una presenza maschile e femminile relativamente equilibrata (i maschi costituiscono circa il 51%), ad indicare una tendenza all'integrazione sociale, rafforzata da una significativa presenza di minori (circa il 25% degli stranieri, contro il 19% della quota totale). Si tratta di un dato superiore alla media provinciale (che al 2010 si attesta all'8,15%), in linea con quello regionale (10,2%) e probabilmente destinato crescere, dal momento che il comune di San Donà di Piave è direttamente interessato dalla realizzazione del corridoio infrastrutturale europeo V (in molti comuni di analoga posizione già si supera il 12%). Pertanto è probabile che la crescita demografica futura del comune di San Donà di Piave sia condizionata da un rafforzamento della corrente di immigrazione, anche se con entità decrescenti, che dovranno essere monitorate soprattutto in relazione all'andamento del mercato del lavoro.



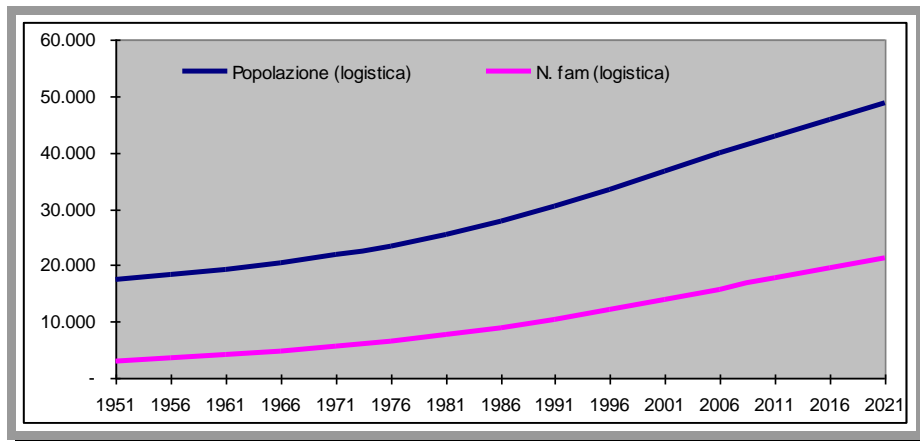
La dinamica demografica di San Donà di Piave si svolge pertanto sotto il segno della complessità, e, nel futuro, dovrà essere accompagnata da un'attenta politica di gestione territoriale, per canalizzare le nuove spinte in termini più consapevoli, finalizzandole alla costruzione di un disegno urbano qualificato, che arricchisca il patrimonio ambientale, incrementi la dotazione di servizi, migliori la viabilità.

### *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 4.200 famiglie del 1951, alle 11.000 del 1991, fino alle 17.200 del 2011); 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 6,07 componenti nel 1951, a 3,07 del 1991, ed a 2,45 del 2011.



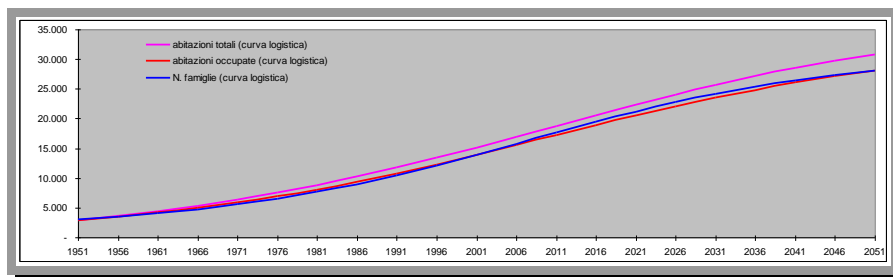
Questo significa che nel futuro, a fronte di un incremento demografico, aumenterà significativamente il numero delle famiglie residenti a San Donà di Piave, stabilizzandosi sopra le 23.000 unità, e con esse la domanda di abitazioni. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento di circa 4100 nuove famiglie, in conformità ad una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a 2,30 unità, per un totale di circa 21.300 famiglie.



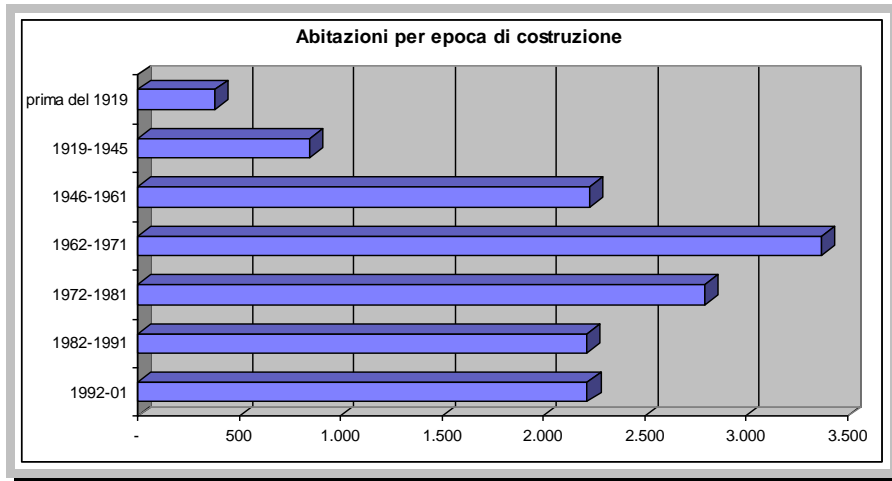
*La domanda di abitazioni.*

L'analisi della crescita delle abitazioni occupate mostra che pur in presenza di una crescita ulteriore si è ormai invertita la tendenza, 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 4100 unità abitative nel prossimo decennio.

*In sintesi, per i prossimi 10 anni si può immaginare una popolazione che tende a superare i 49.000 residenti (aumento di circa 7.000 abitanti), con un incremento degli immigrati stranieri, un aumento di circa 4.100 famiglie e d'altrettante abitazioni occupate.*



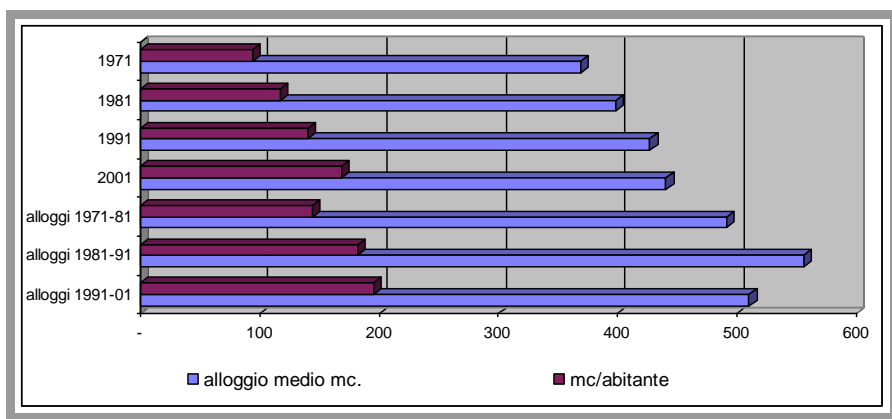
D'altra parte, interventi per 400 alloggi all'anno, comprensivi degli ampliamenti e ristrutturazioni, sembra essere un dato non lontano dalla fisiologia del mercato immobiliare di San Donà di Piave, almeno considerando i risultati degli ultimi decenni. Infatti mentre negli anni 1960 e 1970 sono stati costruiti circa trecento alloggi all'anno, negli anni '80 e '90 la media si è ridotta intorno ai 220 alloggi. Nell'ultimo decennio infine, si è assistito ad una forte ripresa del mercato immobiliare, terminata con la recente crisi del settore.



La curva di interpolazione delle abitazioni occupate indicherebbe per il futuro prossimo un valore superiore ai 350 alloggi costruiti totali per anno. Si tratta in ogni caso di stime che dovranno essere attentamente monitorate in sede di attuazione del Piano degli Interventi, per verificare l'esatto andamento del mercato immobiliare, tenendo conto che si può considerare fisiologico, per una città come San Donà di Piave, un rapporto tra abitazioni non occupate e occupate pari al 10% ( $350 + 35 = 385$ )

anni	1951	1956	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2021	2021-11
periodi		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	
abitazioni totali (censimento)	3.741	4.388	5.035	6.197	7.358	8.431	9.504	10.498	11.491	12.700	13.909					
abitazioni totali (curva logistica)	3.082	3.938	4.668	5.555	6.571	7.697	8.944	10.326	11.848	13.504	15.277	17.143	19.069	21.020	22.956	3.887
abitazioni occupate (censimento)	3.711	4.309	4.907	5.865	6.823	7.896	8.969	9.963	10.956	12.033	13.109					
abitazioni occupate (curva logistica)	3.056	3.860	4.485	5.216	6.065	7.041	8.150	9.396	10.775	12.278	13.889	15.584	17.336	19.109	20.869	3.533
abitazioni tot. / abitazioni occ.	1,01	1,02	1,03	1,06	1,07	1,06	1,05	1,05	1,06	1,06	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	
abitazioni tot. / abitazioni occ. (log.)	1,009	1,020	1,041	1,065	1,083	1,093	1,097	1,099	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	
N. famiglie (curva logistica)	3.078	3.525	4.080	4.747	5.546	6.497	7.620	8.925	10.412	12.064	13.847	15.709	17.589	19.424	21.156	3.567

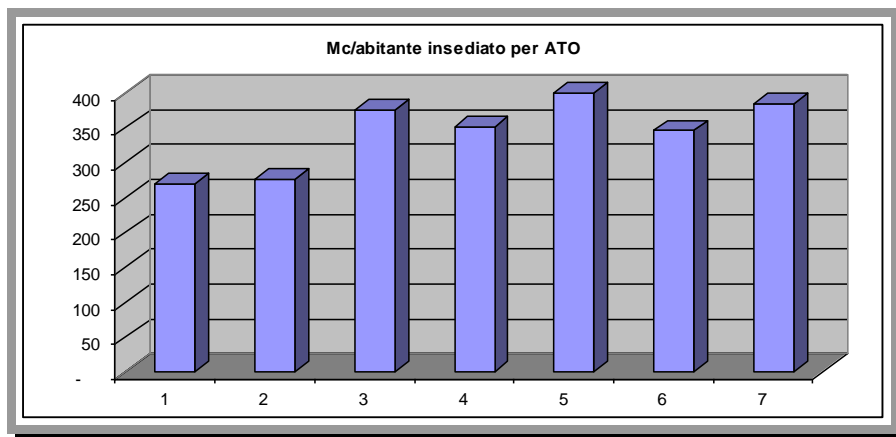
Dal punto di vista della dimensione media degli alloggi il mercato immobiliare di San Donà di Piave è conforme a quello di altre realtà della Provincia di Venezia.



Negli anni '90 infatti, si registra una dimensione media degli alloggi costruiti (comprensiva degli ampliamenti dell'esistente) relativamente alta (510 mc per alloggio medio, 195 mc per abitante). Il dato, che va sicuramente depurato dalla quota di ampliamento degli edifici esistenti che contiene, è di poco superiore alla dimensione media di tutti gli alloggi presenti a San Donà di Piave nel 2001 (441 mc per alloggio medio, 169 mc per abitante).

Sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo tuttavia risulta un rapporto di circa 284 mc/abitante. Si tratta d'altra parte di un dato complessivo, che deve essere depurato dalle abitazioni non occupate e delle destinazioni compatibili con la residenza (terziario diffuso, servizi).

Tale rapporto risulta più articolato se valutato nei singoli ATO appartenenti al sistema insediativo, ma tuttavia sempre sopra i 250 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 delle abitazioni rurali non occupate e quella degli immobili di recente costruzione non ancora abitati, incide fortemente su tale valore.

Ai fini del dimensionamento si è pertanto scelto di considerare il parametro intermedio di **200** mc abitante per il nuovo carico insediativo, che tiene conto sia della destinazione residenziale, sia degli usi correlati (annessi alla residenza, servizi pubblici e terziario diffuso).

*Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della domanda*

Residenti attuali	42.000
Residenti previsti nel decennio	49.000
Composizione media nucleo familiare attuale	2,45
Composizione media nucleo familiare prevista nel decennio	2,30
Famiglie residenti attuali	17.143
Famiglie residenti previste nel decennio	21.304
Nuove famiglie previste nel decennio	4.161
Rapporto previsto famiglie/alloggi	1,10
Dimensione media prevista dell'alloggio in mc	460
Dimensionamento decennale in mc = (4161 x 1,10 x 460)	2.105.466
Standard volumetrico per abitante teorico PAT	200
<b>Abitanti teorici e equivalenti insediabili = (2105466 : 200)</b>	<b>10.527</b>

*Il fabbisogno strategico*

Alla 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 San Donà 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 interventi di riqualificazione urbana in aree per un totale di circa **115** ettari, così distinti:

- a) Ambito dell'ex – Jutificio, ed aree adiacenti, dislocate lungo Via Noventa;
- b) Ambito delle dorsali urbane: tessuti edilizi adiacenti ai principali assi di relazione urbana, coinvolti in un processo di trasformazione innescato dalla ridefinizione funzionale e formale del sistema delle infrastrutture viarie;
- c) Tessuti degradati: aree con attività dismesse, con strutture non più adeguate alla funzione svolta o tessuti edilizi da riqualificare;
- d) Centri aziendali, complessi produttivi ed edifici rurali;
- e) Ex Caserme di Via Calnova – Fiorentina.

Nel nodo di Via Noventa a fronte di circa 25,6 ettari di superficie sono localizzati circa 320 mila mc. Si può prevedere la necessità di rilocalizzare circa il 20% del volume esistente, pari a circa 63 mila mc, sulla base di un indice territoriale di utilizzo medio di 1mc/mq.

L'ambito delle dorsali urbane comprende circa 54 ettari di superficie e poco meno di 1,3 milioni di mc esistenti. Se ipotizziamo un indice di utilizzo medio di 3 mc/mq si evidenzia un fabbisogno di circa 316 mila mc aggiuntivi.

Nell'ambito delle aree degradate a fronte di circa 8,6 ettari di superficie sono localizzati circa 82 mila mc, pertanto sulla base di un indice territoriale di utilizzo medio di 1mc/mq non risultano necessari volumi aggiuntivi.

Nell'ambito dei centri aziendali, a fronte di circa 28 ettari di superficie sono localizzati circa 150 mila mc; pertanto sulla base di un indice territoriale di utilizzo medio di 1mc/mq potrebbero risultare necessari per ottenere investimenti sostenibili, circa 70 mila mc aggiuntivi.

Per l'ambito delle ex Caserme non sono previsti incrementi volumetrici, determinati da nuovo carico insediativo.

Nella tabella successiva sono evidenziati gli elementi analitici sopradescritti.

Aree di riqualificazione e riconversione							
Tipo	ATO	Superficie mq	Volume mc	IT progetto	Ipotesi di intervento mc	Volume aggiuntivo mc	abitanti teorici aggiuntivi
a	1	256.525,90					
<b>a Totale</b>		256.525,90	319.615,00	1,00	256.525,90	- 63.089,10	- 315,00
b	1	482.630,47					
b	4	52.498,14					
<b>b Totale</b>		535.128,61	1.289.277,48	3,00	1.605.385,82	316.108,34	1.581,00
c	1	71.611,51					
c	7	10.894,15					
<b>c Totale</b>		82.505,67	86.121,48	1,00	82.505,67	- 3.615,82	- 18,00
d	1	13.973,40					
d	2	48.879,10					
d	3	7.159,13					
d	4	32.714,37					
d	5	134.765,49					
d	7	40.447,44					
<b>d Totale</b>		277.938,93	149.185,91	0,79	219.521,22	70.335,31	352,00
<b>Totale complessivo</b>		1.152.099,10	1.844.199,87		2.163.938,61	319.738,74	1.600,00

Dal punto di vista insediativo, il carico aggiuntivo legato all'azione strategica nelle aree di riqualificazione e riconversione corrisponderebbe pertanto a circa 320 mila mc aggiuntivi, pari a **1600** 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 edificandi* sia per rimuovere elementi di degrado dell'ambiente e del paesaggio, sia per promuovere riqualificazioni paesaggistiche ed ambientali, sia per compensare i proprietari per l'acquisizione al demanio di aree necessarie alle mitigazioni idrauliche, ovvero all'esecuzione di opere pubbliche. Per semplicità di analisi si assume che questa componente equivalga al carico insediativo derivante dagli interventi di riconversione e riqualificazione, dunque con una capacità insediativa di circa **1600** abitanti teorici equivalenti a 320 mila mc. Tale valore corrisponde a circa un quarto delle aree di forestazione previste nell'ambito territoriale del capoluogo: 128 ettari dei 533 interessati da tale opportunità, come evidenziato nella tabella successiva:

Ambiti di forestazione						
Forestazione	Superficie ettari	% utilizzo	Superficie utilizzata	Volume/ettaro	Volume corrispondente	abitanti teorici aggiuntivi
<b>Totale</b>	533,56	0,24	128,00	2.500,00	320.000,00	1.600,00

#### *Sintesi del fabbisogno residenziale strategico*

##### Abitanti teorici

Aree di riqualificazione e riconversione	1600
Miglioramento della qualità territoriale	1600
<b>Totale abitanti teorici fabbisogno strategico</b>	<b>3200</b>

#### *Determinazione del fabbisogno complessivo*

##### Abitanti teorici

Abitanti teorici equivalenti insediabili da previsione decennale	10.527
Abitanti teorici equivalenti insediabili da fabbisogno strategico	3.200
<b>Totale fabbisogno teorico</b>	<b>13.727</b>
Residenti insediati	42.000
<b>Abitanti teorici previsti</b>	<b>55.727</b>

#### 5.10.4. LE QUANTITÀ DI PROGETTO

Come abbiamo appena visto, il PAT stabilisce un fabbisogno aggiuntivo di circa **13.727** abitanti teorici, come somma del fabbisogni derivante da previsioni di carattere decennale basate sulle attuali tendenze demografiche, e previsioni di carattere strategico, connesse con la riqualificazione dei tessuti edilizi e col miglioramento della qualità urbana e territoriale, 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, da utilizzare nei successivi Piani degli Interventi, che naturalmente saranno redatti sulla base dell'effettivo andamento della congiuntura demografica e socio-economica.

*Gli abitanti teorici aggiuntivi*

Il nuovo carico insediativo previsto dal PAT è sostanzialmente allineato col fabbisogno aggiuntivo teorico come precedentemente determinato, pari a **13.643** nuovi abitanti teorici (misurati sulla base di 200 mc/abitante sia per le quantità definite dal PRG sia per le quantità aggiunte dal PAT) di cui **7.7930** già localizzati nelle aree previste dai P.R.G. vigenti, e **5850** relativi alle nuove previsioni del PAT.

Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti teorici, si attesterebbe allora intorno alle **55.453** 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 tendenza alla relativa crescita.

*La distribuzione degli abitanti teorici*

L'ambito territoriale del Capoluogo si differenzia da quello delle Frazioni per alcuni elementi significativi - ospita circa il 79,34% della popolazione, registra la più alta percentuale di residenti stranieri (12,39%) e la composizione media del nucleo familiare più bassa (2,39%). Relativamente alla quota di giovani ed anziani è nella media per l'ovvio motivo che questa è in gran parte determinata dalla popolazione che vi risiede.

Popolazione insediata												
ATO	Residenti	Quota %	Densità territoriale abitanti/ettaro	Stranieri residenti	Composizione media del nucleo familiare	Indice di dipendenza	Giovani < 20	Anziani > 65	Quota giovani	Quota Anziani	Mc/abitante insediato	Mq/abitante insediato
1	33.174	79,34%	17,10	12,39%	2,39	58,93%	5.918	6.383	17,84%	19,24%	269	89,77
2	2.464	5,89%	5,14	7,26%	2,71	56,08%	455	366	18,47%	14,85%	276	91,96
3	808	1,93%	2,23	3,22%	2,76	66,60%	151	172	18,69%	21,29%	376	125,19
4	2.390	5,72%	1,55	4,27%	2,60	65,74%	431	517	18,03%	21,63%	351	116,94
5	410	0,98%	0,71	0,00%	2,77	53,56%	66	77	16,10%	18,78%	399	133,12
6	866	2,07%	0,92	6,81%	2,81	60,07%	179	146	20,67%	16,86%	346	115,18
7	1.698	4,06%	0,42	2,12%	2,83	65,98%	314	361	36,26%	21,26%	384	128,09
<b>Totale</b>	<b>41.810</b>	<b>100,00%</b>	<b>5,30</b>	<b>10,79%</b>	<b>2,45</b>	<b>59,54%</b>	<b>7.514</b>	<b>8.022</b>	<b>17,97%</b>	<b>19,19%</b>	<b>284</b>	<b>94,65</b>

Dal momento che il carico insediativo complessivo previsto dal PAT attribuisce al Capoluogo circa il 59% dei nuovi abitanti teorici aggiuntivi (8.051 abitanti su 13.643) la corrispondente quota degli abitanti teorici si attesta al 74,34%, con un incremento di peso relativo delle frazioni, secondo la successiva tabella:

ATO	Popolazione insediata		Abitanti teorici aggiuntivi				Abitanti teorici totali	
	Residenti	Quota %	PRG vigente	PAT	Totale	Quota %	Quota %	
1	33.174	79,34%	4.676	3.375	8.051	59,01%	41.225	74,34%
2	2.464	5,89%	795	975	1.770	12,98%	4.234	7,64%
3	808	1,93%	384	375	759	5,56%	1.567	2,83%
4	2.390	5,72%	769	600	1.369	10,04%	3.759	6,78%
5	410	0,98%	99	150	249	1,83%	659	1,19%
6	866	2,07%	592	150	742	5,44%	1.608	2,90%
7	1.698	4,06%	477	225	702	5,15%	2.400	4,33%
<b>Totale</b>	<b>41.810</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.793</b>	<b>5.850</b>	<b>13.643</b>	<b>100,00%</b>	<b>55.453</b>	<b>100,00%</b>

#### 5.10.5. LA PROVENIENZA DELLO JUS ÆDIFICANDI

Se consideriamo ora le quantità in termini di diritti edificatori localizzati, va evidenziato che dei 1.558.561 mila mc aggiuntivi previsti dal PRG vigente circa 119.300 sono localizzati in zona B, circa 191.209 in zone C1 e 1.248.052 in zone C2, mentre, del 1.170.000 mila mc aggiuntivi previsti dal PAT, circa 205 mila sono relazionati con gli interventi nelle aree di riconversione (sotto forma di credito edilizio e riconversione residenziale), 170 mila corrispondono ad azioni di consolidamento del tessuto edilizio esistente, mentre 795 mila sono correlati agli ambiti di potenziali di localizzazione disposti in continuità con il tessuto dei centri urbani.

ATO	PRG vigente				PAT				TOTALE
	Zone B mc	Zone C1 mc	Zone C2 mc	Totale PRG	Aree di espansione mc	Riqualificazioni mc	Consolidato mc	Totale PAT mc	
1	119.300	98.149	717.651	935.100	450.000	150.000	75.000	675.000	1.610.100
2	-	32.010	127.039	159.049	135.000	20.000	40.000	195.000	354.049
3	-	2.310	74.468	76.778	60.000	5.000	10.000	75.000	151.778
4	-	21.780	132.054	153.834	80.000	30.000	10.000	120.000	273.834
5	-	1.980	17.840	19.820	20.000	-	10.000	30.000	49.820
6	-	11.550	106.940	118.490	20.000	-	10.000	30.000	148.490
7	-	23.430	72.061	95.491	30.000	-	15.000	45.000	140.491
	<b>119.300</b>	<b>191.209</b>	<b>1.248.052</b>	<b>1.558.561</b>	<b>795.000</b>	<b>205.000</b>	<b>170.000</b>	<b>1.170.000</b>	<b>2.728.561</b>

#### *Il rapporto tra fabbisogno fisiologico e fabbisogno strategico*

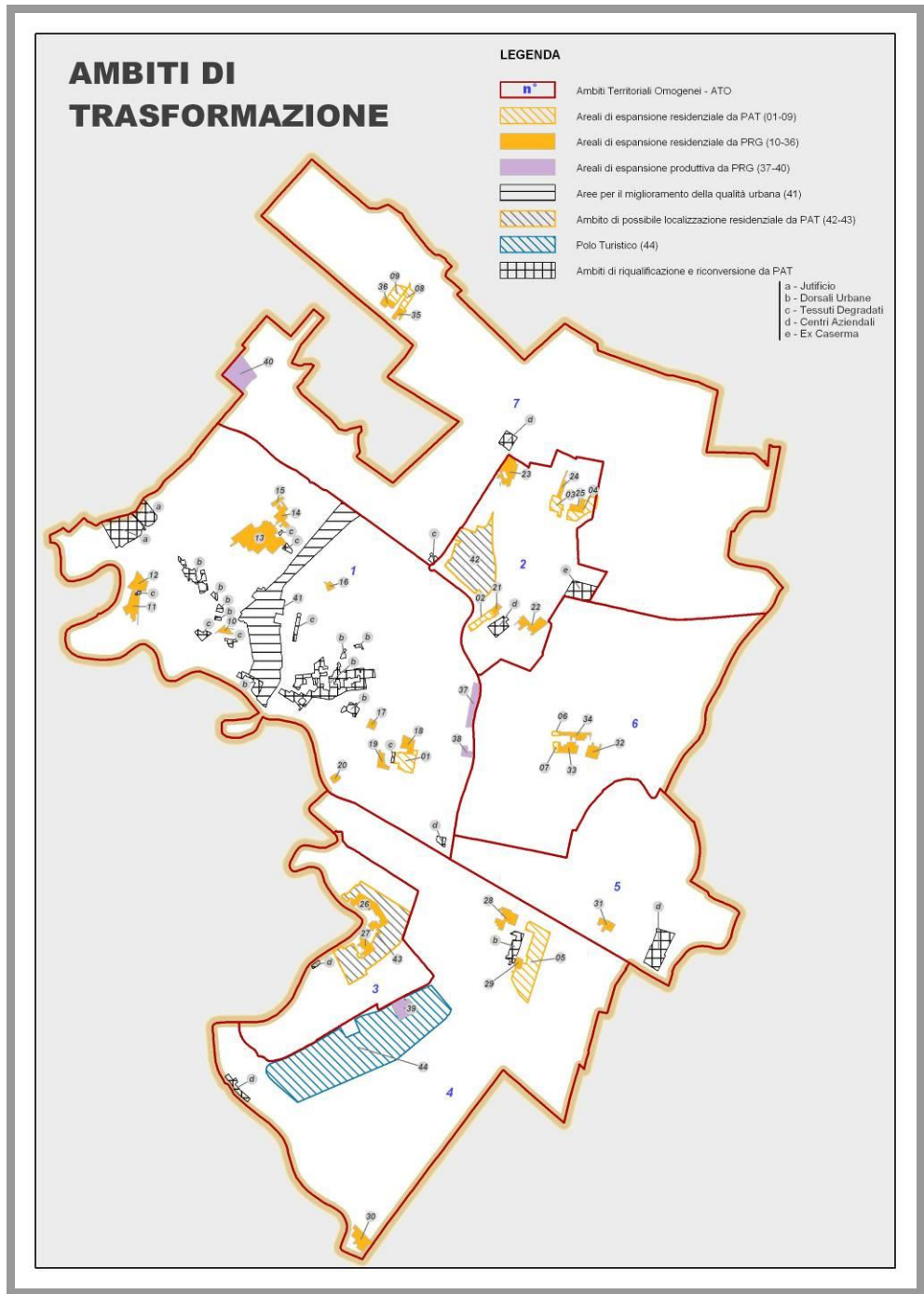
Considerati dal solo punto di vista del carico insediativo, fabbisogno strategico (3.200 abitanti teorici) e fabbisogno fisiologico (10.442 abitanti teorici) corrisponderebbero rispettivamente al 23,46% e 76,54% del carico insediativo totale, come illustrato nella tabella successiva. Circa il 45% del carico insediativo del PAT sarebbe in questo modo attribuito al dimensionamento fisiologico (2.650 abitanti teorici su 5.850).

Fabbisogno insediativo strategico in abitanti teorici					
ATO	Fisiologico			Strategico	
	da PRG	da PAT	Totale	da PAT	Totale
1	4.676	1.528	6.204	1.847	8.051
2	795	442	1.237	533	1.770
3	384	170	554	205	759
4	769	272	1.041	328	1.369
5	99	68	167	82	249
6	592	68	660	82	742
7	477	102	579	123	702
	7.792	2.650	10.442	3.200	13.642
%	57,12%	19,43%	76,54%	23,46%	100,00%

Tuttavia, per assicurare la sostenibilità delle trasformazioni territoriali, e raggiungere gli obiettivi di qualità ambientale, paesaggistica, urbana, territoriale sociale ed economica definiti dalle Norme di Attuazione del PAT, si ritiene utile incrementare la quota riservata al fabbisogno insediativo strategico, attestandola al **95%** della quota definita dal PAT (5.558 su 5.850), riducendo contestualmente la quota fisiologica al **5%**. Ne consegue che la quota riservata al fabbisogno strategico si attesta oltre il **40%** dell'intero dimensionamento del PAT, come meglio illustrato nella tabella successiva. Naturalmente tutto il carico insediativo derivante dal PRG vigente resta attribuito al fabbisogno fisiologico.

Fabbisogno insediativo strategico rideterminato					
ATO	Fisiologico			Strategico	
	da PRG	da PAT	Totale	da PAT	Totale
1	4.676	169	4.845	3.206	8.051
2	795	49	844	926	1.770
3	384	19	403	356	759
4	769	30	799	570	1.369
5	99	8	107	143	250
6	592	8	600	143	743
7	477	11	488	214	702
	7.792	294	8.086	5.558	13.644
%	57,11%	2,15%	59,26%	40,74%	100,00%

5.10.6. LE AREE DI TRASFORMAZIONE



Dal punto di vista della superficie territoriale, il PAT localizza circa 56,4 ettari interessati da una possibile trasformazione insediativa in adiacenza ai centri urbani di San Donà di Piave e delle frazioni.

<b>Areali di espansione residenziale da PAT</b>			
<i>Prog.</i>	<i>ATO</i>	<i>Tipo</i>	<i>Superficie</i>
01	01	Areali di espansione residenziale da PAT	72.780
<b>01 Totale</b>			<b>72.780</b>
02	02	Areali di espansione residenziale da PAT	35.123
03	02	Areali di espansione residenziale da PAT	36.470
04	02	Areali di espansione residenziale da PAT	60.759
<b>02 Totale</b>			<b>132.352</b>
05	04	Areali di espansione residenziale da PAT	264.268
<b>04 Totale</b>			<b>264.268</b>
06	06	Areali di espansione residenziale da PAT	6.242
07	06	Areali di espansione residenziale da PAT	10.312
<b>06 Totale</b>			<b>16.554</b>
04	07	Areali di espansione residenziale da PAT	5.060
08	07	Areali di espansione residenziale da PAT	32.120
09	07	Areali di espansione residenziale da PAT	41.800
<b>07 Totale</b>			<b>78.980</b>
<b>Totale complessivo</b>			<b>564.934</b>

A ciò si aggiungono altri areali di possibile localizzazione previsti nelle ATO denominate Tre Campanili e Chiesanuova – stimati in poco più di 24 ettari (per circa 195 mila mc sulla base di un indice territoriale medio di 0,8 mc/mq). Complessivamente il computo delle superfici a possibile destinazione residenziale raggiunge gli 81 ettari.

Il PAT inoltre conferma i circa 112 ettari di zone di espansione già previste dal PRG e non ancora interessati da piani di attuazione.

<b>Areali di espansione residenziale da PRG</b>			
<i>Prog.</i>	<i>ATO</i>	<i>Tipo</i>	<i>Superficie</i>
10	1	Areali di espansione residenziale da PRG	15.587
11	1	Areali di espansione residenziale da PRG	61.003
12	1	Areali di espansione residenziale da PRG	47.051
13	1	Areali di espansione residenziale da PRG	219.231
14	1	Areali di espansione residenziale da PRG	44.487
15	1	Areali di espansione residenziale da PRG	10.476
16	1	Areali di espansione residenziale da PRG	11.799
17	1	Areali di espansione residenziale da PRG	15.192
18	1	Areali di espansione residenziale da PRG	35.055
19	1	Areali di espansione residenziale da PRG	26.677
20	1	Areali di espansione residenziale da PRG	13.405
<b>1 Totale</b>			<b>499.963</b>
21	2	Areali di espansione residenziale da PRG	14.640
22	2	Areali di espansione residenziale da PRG	56.246
23	2	Areali di espansione residenziale da PRG	75.808
24	2	Areali di espansione residenziale da PRG	18.738
25	2	Areali di espansione residenziale da PRG	24.262
<b>2 Totale</b>			<b>189.695</b>
26	3	Areali di espansione residenziale da PRG	93.217
27	3	Areali di espansione residenziale da PRG	36.869
<b>3 Totale</b>			<b>130.087</b>
28	4	Areali di espansione residenziale da PRG	55.432
29	4	Areali di espansione residenziale da PRG	14.769
30	4	Areali di espansione residenziale da PRG	56.176
<b>4 Totale</b>			<b>126.377</b>
31	5	Areali di espansione residenziale da PRG	29.128
<b>5 Totale</b>			<b>29.128</b>
32	6	Areali di espansione residenziale da PRG	34.124
33	6	Areali di espansione residenziale da PRG	37.685
34	6	Areali di espansione residenziale da PRG	35.864
<b>6 Totale</b>			<b>107.674</b>
35	7	Areali di espansione residenziale da PRG	17.390
36	7	Areali di espansione residenziale da PRG	21.617
<b>7 Totale</b>			<b>39.007</b>
<b>Totale complessivo</b>			<b>1.121.930</b>

### *Sistema produttivo*

Relativamente sistema produttivo si confermano i **29,7** ettari di zone di espansione previste dal PRGC e non ancora attuate (di cui 11 localizzati nell'ATO del Capoluogo, 6,7 localizzati nell'ATO 4 - Destra Piave e 12 localizzati nell'ATO 7 - Grassaga). D'altra parte non sono state previste nuove aree produttive, poiché si ritiene prioritario il completamento del sistema produttivo esistente, e la sua complessiva riqualificazione nella direzione del Polo Tecnologico. Si prevede al contrario un ambito adeguato alla localizzazione di un Nuovo Magnete Turistico nell'ATO n. 4 - Destra Piave, tra la SP 47 ed il nuovo tracciato della Variante alla SS 14.

*La verifica degli standard urbanistici*

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato risulta ampiamente sopra i minimi di legge: 78,99 mq/abitante nell'ipotesi media di 200 mq/abitante, di cui 16,89 di verde primario, 8,93 di parcheggi e 53,17 di aree a servizi secondari. Naturalmente tali rapporti variano in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo, secondo quando riportato nella seguente tabella:

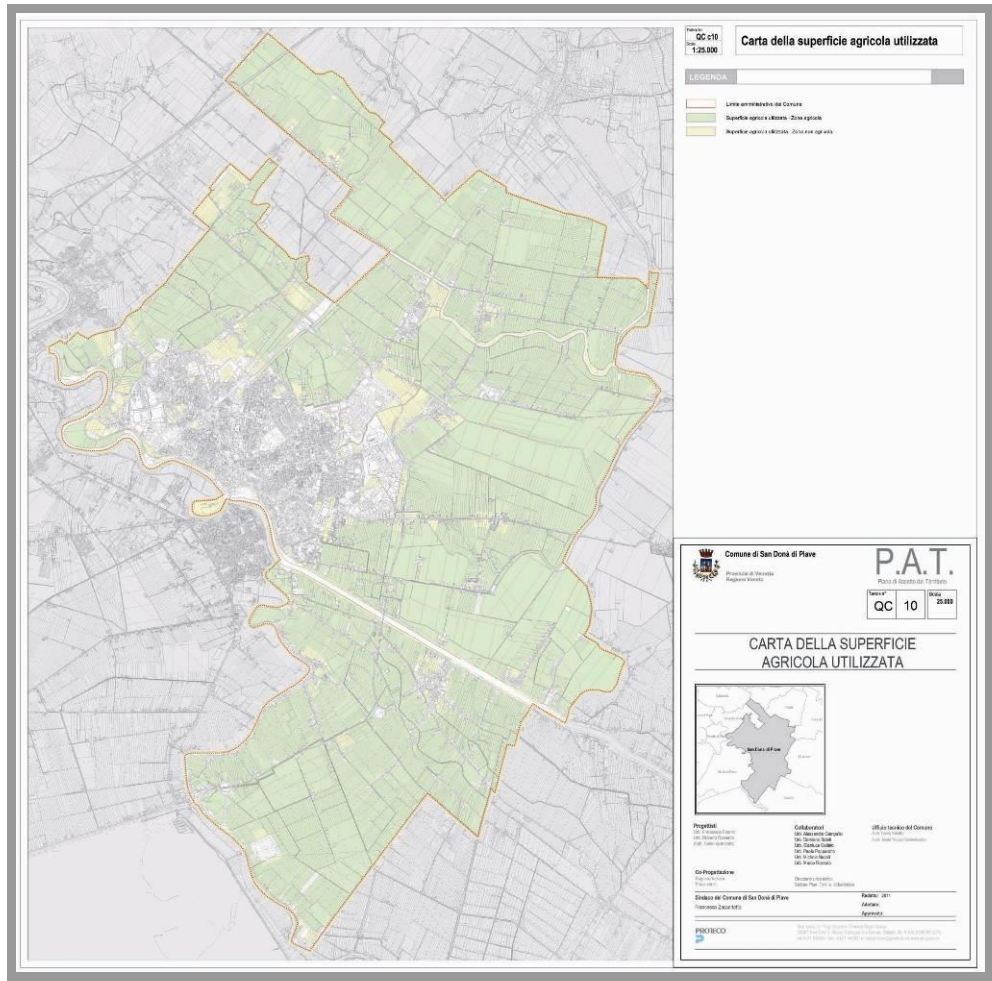
ATO	Popolazione insediata		Aree a standard pubblici						Abitanti teorici aggiuntivi				Abitanti teorici totali			
	Residenti	Quota %	Esistenti		Progetto				PRG vigente	PAT	Totale	Quota %	Quota %			
			Mq/abitante aree a verde primario	Mq/abitante aree a parcheggio	Mq abitante aree a standard secondarie	Mq abitante totale aree a standard	mq/abitante aree a verde primario	Mq/abitante aree a parcheggio	Mq abitante aree a standard secondarie	Mq abitante totale aree a standard						
1	33.174	79,34%	15,33	7,24	49,15	71,72	15,00	10,00	50,00	75,00	4.676	3.375	8.051	59,01%	41.225	74,34%
2	2.464	5,89%	23,18	2,72	53,12	79,03	30,00	5,00	55,00	90,00	795	975	1.770	12,98%	4.234	7,64%
3	808	1,93%	1,95	0,31	12,40	14,66	10,00	5,00	20,00	35,00	384	375	759	5,56%	1.567	2,83%
4	2.390	5,72%	1,31	5,28	131,19	137,78	30,00	5,00	80,00	115,00	769	600	1.369	10,04%	3.759	6,78%
5	410	0,98%	-	-	-	-	10,00	5,00	15,00	30,00	99	150	249	1,83%	659	1,19%
6	866	2,07%	-	1,42	26,74	28,16	5,00	5,00	45,00	55,00	592	150	742	5,44%	1.608	2,90%
7	1.698	4,06%	21,55	0,73	116,57	138,84	20,00	10,00	100,00	130,00	477	225	702	5,15%	2.400	4,33%
<b>Totale</b>	<b>41.810</b>	<b>100,00%</b>	<b>14,52</b>	<b>6,27</b>	<b>55,16</b>	<b>75,94</b>	<b>16,89</b>	<b>8,93</b>	<b>53,17</b>	<b>78,99</b>	<b>7.793</b>	<b>5.850</b>	<b>13.643</b>	<b>100,00%</b>	<b>55.453</b>	<b>100,00%</b>

*Verifica dell'utilizzo della zona agricola.*

Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, nei primi dieci anni di attuazione del PAT, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04 determinato dal PAT ammonterebbe a **74,42** ettari, elevabile in sede di PI di un ulteriore 10% (per un totale di 81,86 ettari).

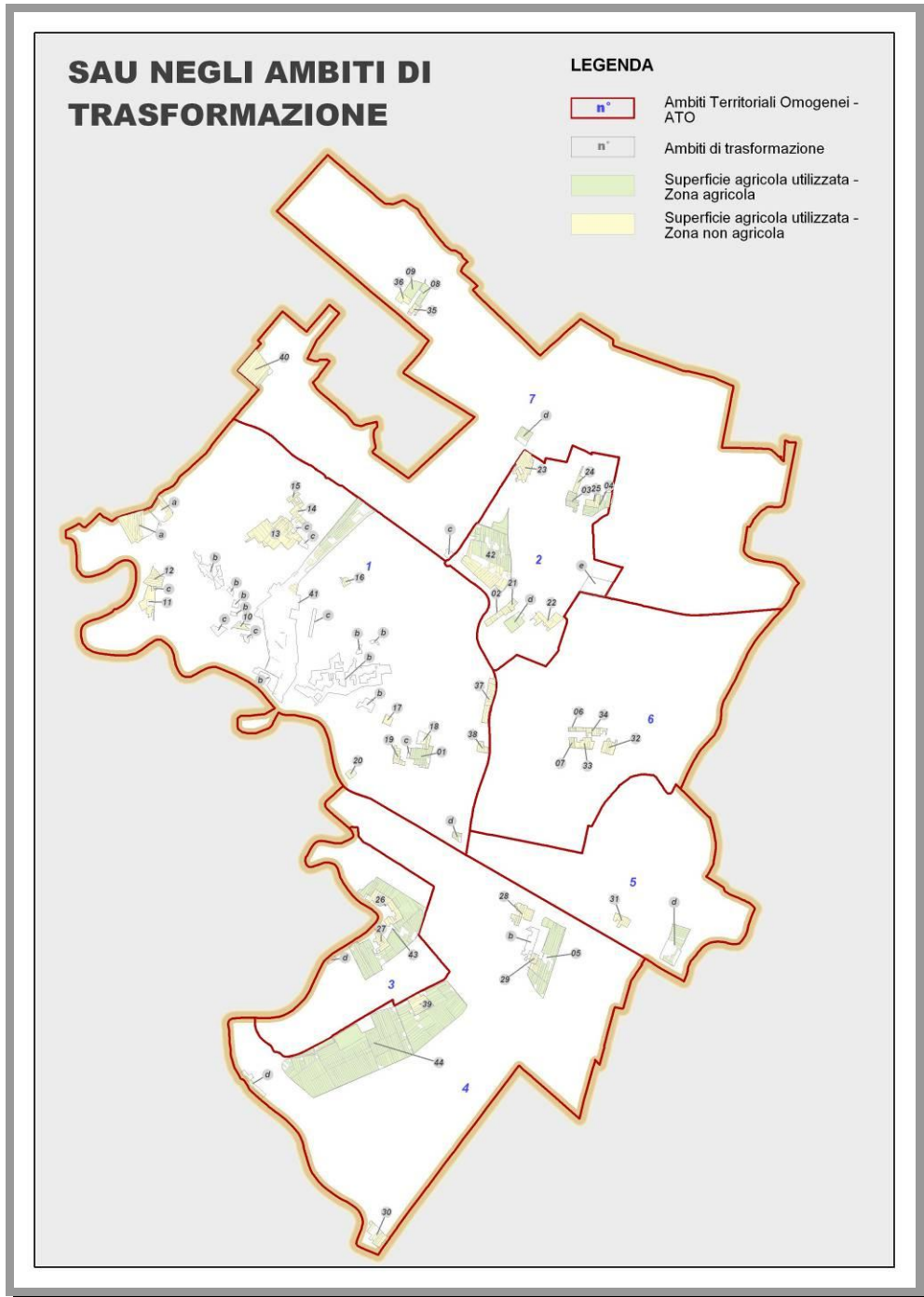






*La Superficie Agricola Utilizzabile nel territorio comunale di San Donà di Piave*

Tuttavia, complessivamente la SAU massima in zona agricola di cui è prevista la trasformazione, all'interno del campo d'intervento del PAT per usi residenziali e a servizi di carattere locale, corrisponde a circa 75 ettari (45 in areali di espansione residenziale, 10 nell'ambito di miglioramento della qualità urbana connesso con Porta Nord, e 20 nell'ATO dei Tre Campanili e di Chiesanuova). A tale valore dovranno essere aggiunte le trasformazioni relative alla localizzazione dei diversi servizi pubblici di carattere strategico (Magnete dei Servizi - sanitari, sportivi, del benessere - a Porta Nord nell'ATO 1 - Capoluogo; Nuovo Magnete Turistico nell'ATO 4 - Destra Piave) che potranno usufruire della deroga ai sensi della Dgr n. 3650 del 25/11/2008.



## 6. Contenuti del PAT in riferimento all'art. 13 della lr 11/2004

I contenuti del PAT sono regolati dall'art. 13 della lr 11/2004. Per consentire un rapido riscontro tra il disposto dell'art. 13 e i contenuti specifici del PAT è stata redatta la seguente tabella:

<b>Art. 13 lr 11/2004</b>	<b>Norme di Attuazione</b>	<b>Cartografia</b>
<p>a) verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;</p> <p>b) disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, 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;</p>	<p>Vedi quadro conoscitivo</p> <p>Art. 8 Le invarianti di natura paesaggistica</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambiti a sensibilità paesaggistica</li> <li>- Contesti figurativi</li> <li>- Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico</li> <li>- Filari e viali alberati</li> <li>- Grandi alberi</li> <li>- Coni visuali</li> </ul> <p>Art. 9 Le invarianti di natura ambientale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree di connessione naturalistica</li> <li>- Corridoi ecologici</li> <li>- Ambiti preferenziali di forestazione</li> <li>- Aree boscate</li> <li>- Fasce tampone</li> <li>- Paleovalvei</li> <li>- Geosito</li> <li>- Varchi infrastrutturali</li> </ul> <p>Art. 10 Le invarianti di natura storico-monumentale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centro Storico</li> <li>- Pertinenze scoperte da tutelare</li> <li>- Edifici con valore Storico testimoniale</li> <li>- Manufatti idraulici di interesse storico</li> <li>- Permanenze morfologiche della bonifica integrale</li> <li>- Siti con ritrovamenti archeologici</li> <li>- Agrocenturiato</li> </ul>	<p>Vedi quadro conoscitivo</p> <p>Tav. 2 Carta delle invarianti</p>
<p>c) individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;</p>	<p>Art. 13 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree di riqualificazione e riconversione</li> <li>- Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana</li> </ul>	<p>Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;</p>

<p>d) recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;</p> <p>e) individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;</p> <p>f) determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c);</p> <p>g) detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui all'articolo 22;</p>	<p>Art. 5 Vincoli culturali e paesaggistici</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siti di Interesse Comunitario: IT3250031</li> <li>- Zone di Protezione Speciale: IT3250046 «Laguna di Venezia»</li> <li>-</li> </ul> <p>Art. 20 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilizzo della zona agricola</li> </ul> <p>Art. 6 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;</p>
<p>h) detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43;</p>	<p>Art. 5 Vincoli culturali e paesaggistici</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>- Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>- Corsi d'acqua</li> <li>- Zone di interesse archeologico</li> <li>- Altri vincoli</li> <li>- Ville Venete</li> <li>- Vincoli di destinazione forestale</li> <li>- Siti di Interesse Comunitario: IT3250031</li> <li>- Zone di Protezione Speciale: IT3250046 «Laguna di Venezia»</li> </ul> <p>Art. 6 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambiti naturalistici di livello regionale</li> <li>- Centri storici</li> <li>- Zona archeologica di Heraclia</li> <li>- Strada Romana</li> <li>- Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale di competenza provinciale</li> <li>- Ambito del Piano di Area del Sandonatese</li> <li>- Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al P.A.I.</li> <li>- Aree sottoposte a regime di tutela dal PGBTTR</li> </ul>	<p>Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;</p>

	<p>Art. 7 Altri vincoli</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fasce di rispetto stradali</li> <li>- Fasce di rispetto ferroviarie</li> <li>- Fasce di rispetto cimiteriali</li> <li>- Fasce di rispetto dalla discarica</li> <li>- Fasce di rispetto dai depuratori</li> <li>- Fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi</li> <li>- Fasce di rispetto degli elettrodotti</li> <li>- Fasce di rispetto dai metanodotti</li> <li>- Fascia di servizi idraulica relativa all'idrografia</li> <li>- Zone di tutela relative all'idrografia principale</li> <li>- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico</li> <li>- Classificazione sismica</li> </ul> <p>Art. 20 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard</li> </ul>	Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;
<p>i) assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31;</p> <p>j) individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;</p>	<p>Art. 13 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servizi, infrastrutture ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza</li> <li>- Grandi strutture di vendita</li> </ul>	Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;
<p>k) determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;</p>	<p>Art. 13 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiti fisici della nuova edificazione</li> <li>- Compatibilità ambientale degli interventi edilizi</li> </ul> <p>Art. 20 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO</li> </ul> <p>Art. 21 – 27 Disciplina specifica di ciascun ATO</p>	Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;
<p>l) definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;</p>	<p>Art. 14 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Linee preferenziali di sviluppo insediativo</li> <li>- Aree di riqualificazione e riconversione</li> </ul>	Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele
<p>m) precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37;</p>	<p>Art. 16 Perequazione urbanistica</p> <p>Art. 17 Credito edilizio</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione</li> <li>- Rilocalizzazione dello <i>jus edificandi</i></li> </ul>	-

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione</li> <li>- Vincolo di utilizzo a forestazione</li> <li>- Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica, ambientale e storico-monumentale</li> <li>- Compensazione urbanistica</li> </ul>	
m) detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e successive modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del comune;	<p>Art. 13 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività produttive in zona impropria</li> <li>- Sportello unico per le attività produttive</li> </ul>	Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;
o) individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c);	<p>Art. 13 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree di urbanizzazione consolidata</li> <li>- Edificazione diffusa</li> </ul>	Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;
p) individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;	<p>Art. 13 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree di riqualificazione e riconversione</li> <li>- Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana</li> </ul>	Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;
q) stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;	<p>Art. 13 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico</li> </ul>	-
r) elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.	Norme di Attuazione	-