

Comune di

**San Donà di Piave**

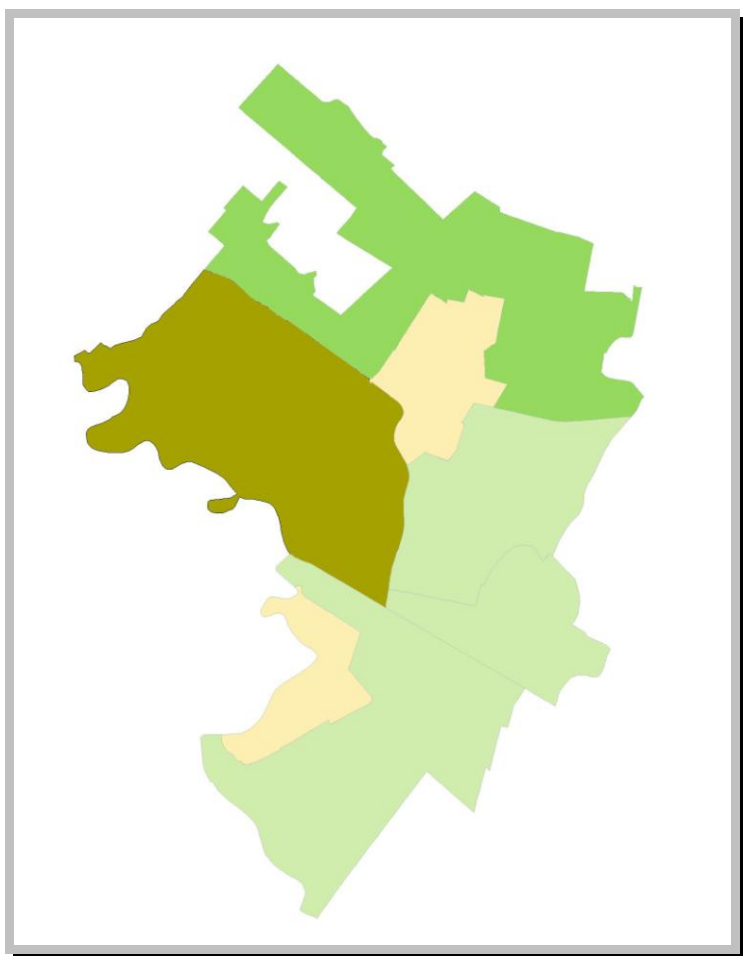
Provincia di Venezia  
Regione del Veneto



**P.A.T.**

Piano di Assetto del Territorio

# RELAZIONE SINTETICA



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

**PROIECO**  


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

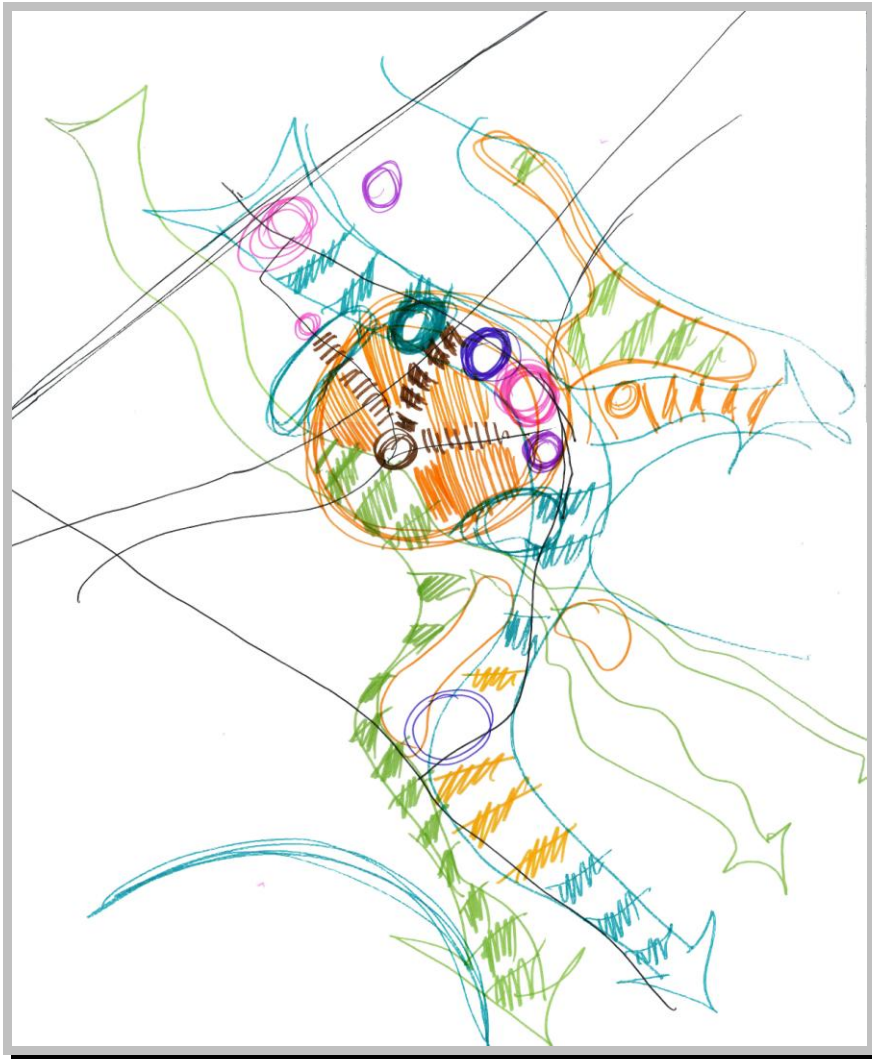


1.	PREMESSA	5
2.	LA COSTRUZIONE DEL PAT	6
2.1.	La città Magnetica	6
2.2.	Il disegno strategico del territorio	7
2.2.1.	Lo spazio sociale ed economico	7
2.2.2.	Lo spazio dell'ambiente e del paesaggio	7
2.2.3.	La carta delle comunità locali	8
2.2.4.	Gli scenari del PAT	9
2.3.	I Valori del PAT	10
2.4.	Definizione dei contenuti strategici del PAT	11
3.	GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL PAT	13
3.1.1.	OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO	13
	Miglioramento della qualità dell'aria	13
	Miglioramento della qualità dell'acqua	13
	Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo dai rischi di dissesto	13
3.1.2.	OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE	14
	Frammentazione	14
	Biodiversità	14
	Corridoi ecologici	14
3.1.3.	OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO	15
3.1.4.	OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE	15
	Riqualificazione	15
	Completamento dei centri abitati	16
	Qualificazione territoriale	16
	Consumo di suolo	16
3.1.5.	OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE	17
	Densità territoriale	17
	Efficienza ed efficacia dei servizi pubblici	17
	Rilevanza degli insediamenti produttivi	17
4.	LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	18
5.	LA DISCIPLINA DEL PAT	21
5.1.	La ricognizione dei vincoli	21
	Vincoli paesaggistici	21
	Altri vincoli	21
	Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	21
	Altri vincoli	22
5.2.	L'organizzazione del sistema delle invarianti	23
	Le invarianti di natura paesaggistica	23
	Le invarianti di natura ambientale	23
	Le invarianti di natura storico-monumentale	24
5.3.	L'individuazione delle fragilità	25
	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	26
	Aree con subsidenza di rilevanza molto alta	26
5.4.	Le azioni di trasformazione del territorio	27
	Le azioni strategiche	27
	5.4.1. Aree di urbanizzazione consolidata	27
	5.4.2. Edificazione diffusa	28
	5.4.3. Aree di riqualificazione e riconversione	28
	5.4.4. Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana	29
	5.4.5. Limiti fisici della nuova edificazione	29
	5.4.6. Linee preferenziali di sviluppo insediativo	29
	5.4.7. Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza	30
	5.4.8. Grandi strutture di vendita	31
	5.4.9. Attività produttive in zona impropria	31
	5.4.10. Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998)	31
	5.4.11. Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	31
	5.4.12. Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica	32

5.4.13. Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale	32
5.4.14. Itinerari ciclopedonali	32
Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	32
5.5. Disposizioni per l'attuazione	33
Perequazione urbanistica	33
Credito edilizio	34
Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	34
Rilocalizzazione dello jus ædificandi	34
Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione	34
Vincolo di utilizzo a forestazione	35
Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali	35
Interventi soggetti a compensazione urbanistica	36
5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi	36
5.7. Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS)	38
5.8. Disposizioni particolari	38
Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità	39
5.9. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei	40
5.9.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	40
Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO	41
Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard	41
5.10. Elementi del dimensionamento	43
5.10.2. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO	43
Andamento della popolazione	43
Lo scenario Veneto	44
Andamento della popolazione nel Sandonatese	44
Un confronto con l'area del Portogruarese e dell'Opitergino	45
5.10.3. LA COMPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE PER CLASSI DI ETÀ	46
Andamento della composizione media della famiglia	47
La domanda di abitazioni.	47
Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della domanda	49
Il fabbisogno strategico	49
Crediti edilizi per miglioramento della qualità ambientale	50
Sintesi del fabbisogno residenziale strategico	51
Determinazione del fabbisogno complessivo	51
5.10.4. LE QUANTITÀ DI PROGETTO	51
Gli abitanti teorici aggiuntivi	51
La distribuzione degli abitanti teorici	52
5.10.5. LA PROVENIENZA DELLO JUS ÆDIFICANDI	52
Il rapporto tra fabbisogno fisiologico e fabbisogno strategico	52
5.10.6. LE AREE DI TRASFORMAZIONE	53
Sistema produttivo	53
La verifica degli standard urbanistici	53
Verifica dell'utilizzo della zona agricola.	54

## 1. Premessa

Il PAT rappresenta 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 pertanto non si limita a recepire il quadro della pianificazione comunale vigente e ad integrarlo con quella sovraordinato (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.

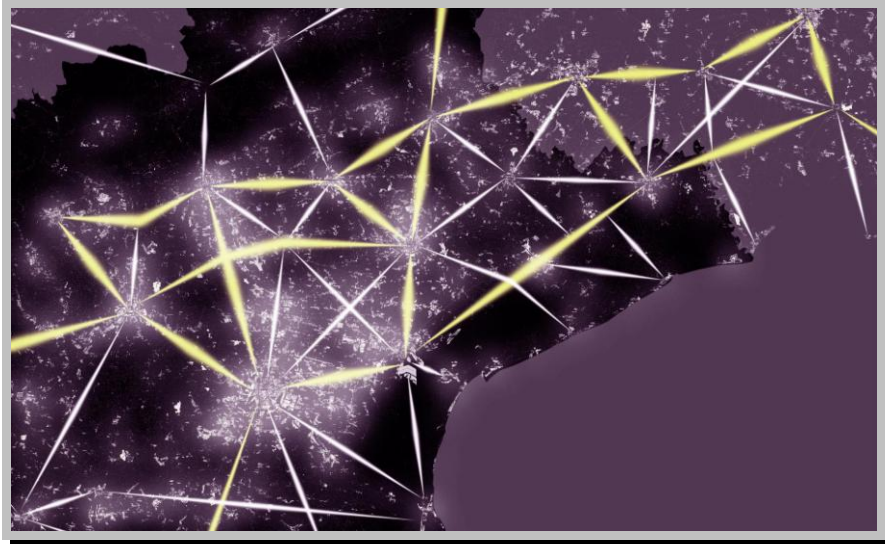


*Lo schema strutturale del PAT*

## 2. La costruzione del PAT

### 2.1. La città *Magnetica*

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 Metropolitan 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 ed 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.

## 2.2. Il disegno strategico del territorio

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

Una superficie territoriale di 78,90 Km<sup>2</sup>, 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 (comprensive di tutti i servizi di carattere territoriale: scuole superiori, Ospedale, Tribunale, ecc.); il 72,55% della superficie comunale coltivata (57,24 Km<sup>2</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.

La recente realizzazione della bretella di collegamento con il casello autostradale di Noventa ha comportato lo spostamento ad est dell'originale corridoio infrastrutturale, prima addossato al corso del Fiume Piave, 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.

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.

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

Nel sistema ambientale regionale il territorio di San Donà di Piave costituisce una cerniera tra la pianura antica del Trevigiano, il territorio della bonifica, l'area della costa e di gronda lagunare. L'asse di relazione tra la montagna ed il mare è assicurato dai grandi Fiumi Piave e Sile e dai canali Piavon, Bidoggia, Grassaga, Brian, ricchi di componenti biologiche, che si raccordano a loro volta, attraverso il sistema dei capofossi, delle siepi, dei filari e delle 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.

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.

La valorizzazione di questo complesso intreccio di agricoltura ed ambiente è essenziale per la definizione di una nitida immagine del Paesaggio. Infatti, nella competizione globale tra territori, per attrarre visitatori, commercializzare i prodotti agricoli e della manifattura, 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.

Il PAT attribuisce ai corsi d'acqua il ruolo di percorsi di visitazione turistica integrati con le attrezzature di supporto sia alla navigazione fluviale, sia alla localizzazione di unità abitative galleggianti, secondo standard di elevata sostenibilità ed eco-compatibilità, declinandoli in 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.

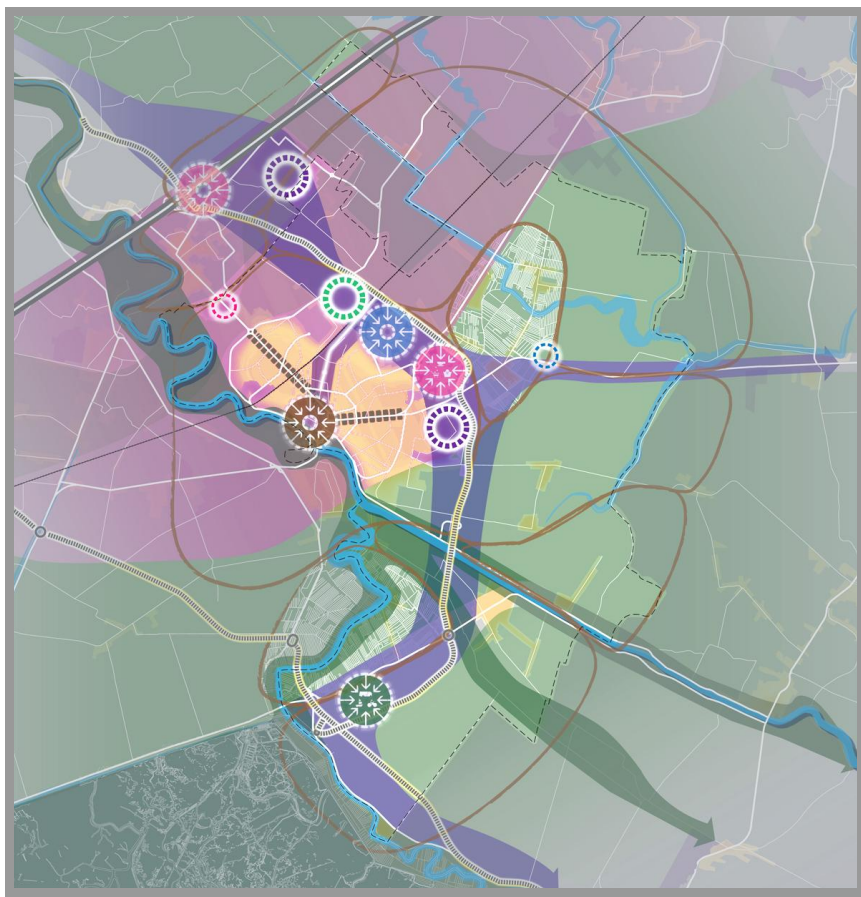
### *2.2.3. La carta delle comunità locali*

Ciascun centro abitato di San Donà di Piave 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 PAT prevede 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), completando i percorsi ciclabili per migliorare le relazioni delle frazioni con il centro ed i luoghi dei servizi, assicurando 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*

Nel Rapporto Ambientale, redatto nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, lo scenario strategico di riferimento, definito come scenario n. 2, è stato messo a confronto con la scenario «Zero» (assenza di 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 ferrovia e della SP 56).

Entrambi gli scenari sono stati scartati. Nel primo caso perché la



*Lo scenario strategico del PAT*

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 quelle di riqualificazione urbana).

Lo scenario alternativo è stato archiviato per una ragione opposta, poiché la realizzazione di una «Variante a nord-Ovest» comporterebbe la saturazione progressiva degli spazi compresi tra gli abitati di San Donà di Piave e Noventa, 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.

### 2.3. I Valori del PAT

Le finalità del PAT sono perseguite sulla base dei seguenti valori:

#### *Etica*

Favorire la sobrietà degli stili di vita e l'utilizzo responsabile delle risorse: abitare, spostarsi, produrre, consumare tutelando l'ambiente, promuovendo il risparmio energetico e l'utilizzo delle energie rinnovabili.

#### *Identità*

Sostenere il paesaggio delle comunità: una città bella, sicura, con luoghi riconoscibili e spazi pubblici riqualificati.

#### *Equità*

Perseguire la sostenibilità sociale degli interventi mediante la redistribuzione dei benefici della crescita urbana, usando la perequazione urbanistica e il credito edilizio.

#### *Conoscenza*

Promuovere 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*

Garantire la qualità diffusa dei servizi collettivi ed alla persona, la gestione innovativa delle aree produttive; incrementare le sinergie tra lo sviluppo urbano ed il sistema infrastrutturale, la sussidiarietà delle relazioni tra pubblico e privato, mettendo in relazione i mercati globali con le eccellenze locali.

## 2.4. Definizione dei contenuti strategici del PAT

Gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) 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.

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).
- Riqualificazione 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

#### *Riqualficazione*

La riqualficazione 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, garantendo l'accesso ai servizi nei 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 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», Villa Sara, Abitazione Rurale Unifamiliare in Via degli Espositi.
- *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*: Inseediamento 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 *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 al *Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione – Prima Variante*, 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 PAT individua le seguenti invarianti di natura paesaggistica:

- *Ambiti a sensibilità paesaggistica.* Comprendono il vasto sistema di aree agricole caratterizzate dalle permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale».
- a) *Contesti figurativi.* Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità.
- b) *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.
- c) *Filari e viali alberati* che fungono da elementi ordinatori delle vedute, tratteggiando assi e direttrici visive, referenziando prospettive e cannocchiali visivi.
- d) *Grandi alberi.* Si tratta di emergenze vegetali puntiformi di rilevante interesse paesaggistico.
- e) *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*

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. Tali ambiti possono essere

- destinati anche 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.
  - e) *Fasce tampone*. Sono impianti lineari 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) *Paleovalvei*. 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*

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, 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*, 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*. Le principali aree soggette a rischio archeologico, presenti nella Carta Archeologica Regionale.
- 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

Il PAT 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.
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; sono colpite da subsidenza, con rilevanza del fenomeno 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.

5. *Classe di compatibilità III – Terreni non idonei.* Terreni di pertinenza fluviale del Piave, racchiusi dal sistema di argini, nonché l'area della discarica per rifiuti non pericolosi di Via Silos (al confine con il territorio di Noventa di Piave), dov'è preclusa l'edificazione. Sono ammesse le opere idrauliche di salvaguardia e di disinquinamento della risorsa idrica, nonché 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.

## 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 il centro storico 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. 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, garantendo l'accessibilità ciclopedonale.

#### 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 aedificandi* avviene mediante accordo di pianificazione, sottoposto Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS). Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus aedificandi* 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 fideiussorie 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 aedificandi* 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*

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.

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 a cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio.

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 Strategia (VCS) a cui sono soggetti tutti gli interventi con obbligo di PUA (previsti dalla pianificazione vigente o dalla nuova pianificazione) secondo i parametri di valutazione ed il regolamento attuativo della VCS definito dal primo PI, che dovrà precisare 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.

### 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 alla 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 effettuata non considera compatibili le previsioni urbanistiche vigenti relative alla zona territoriale omogenea D4/1 disciplinata con il progetto norma n. 27 localizzato in Via Cirogno (poiché interrompe le connessioni ecologiche afferenti il limitrofo canale Cirogno comportando un significativo impatto sulla viabilità in prossimità dell'incrocio con la bretella di collegamento col casello Autostradale) nonché 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.

Inoltre, il PAT 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). In queste aree, fino all'entrata in vigore della nuova disciplina delle altezze ammissibili definita dal PI, 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 e 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

*Criteri 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.

## 5.10. Elementi del dimensionamento

### 5.10.1. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO

#### *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 anni, 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. 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 turista 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.

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 province 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.

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).

### 5.10.2. 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. 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.

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).

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% ( $350 + 35 = 385$ )

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.

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 aedificandi* 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.

*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>

## 5.10.3. 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.

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:

5.10.4. 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, dei 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.

*Il rapporto tra fabbisogno fisiologico e fabbisogno strategico*

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, il **95%** del dimensionamento aggiuntivo (5.558 abitanti teorici su 5.850) è stata riservato al fabbisogno insediativo strategico, attribuendo il residuo **5%** alla quota fisiologica.

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.

#### 5.10.5. 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.

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.

#### *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.

*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).

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.