



Comune di San Donà di Piave

Regione del Veneto
Provincia di Venezia

PAT

Piano di Assetto
del Territorio

Documento Preliminare

artt.3, 5 ,15 LR 11/2004

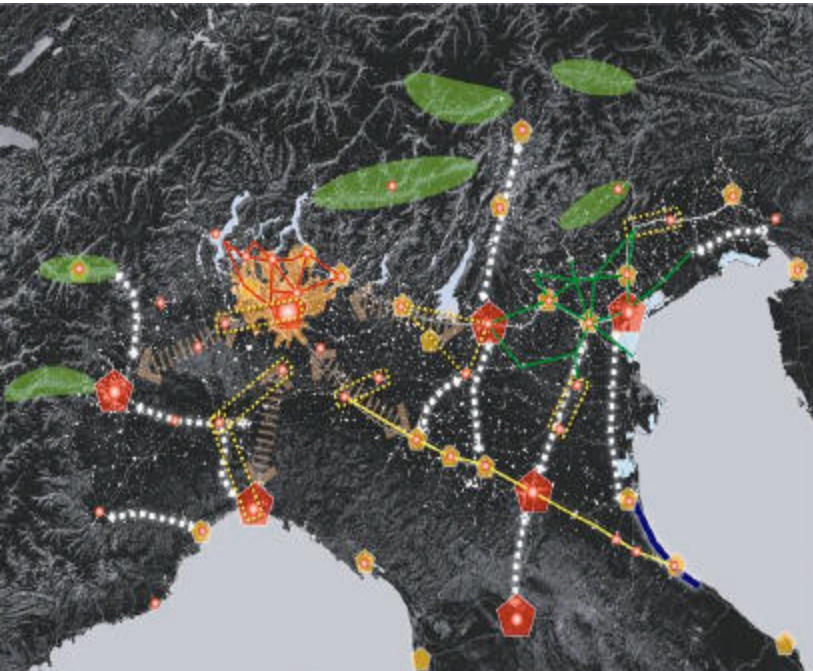
La città magnetica la città dove investire

Agosto 2009

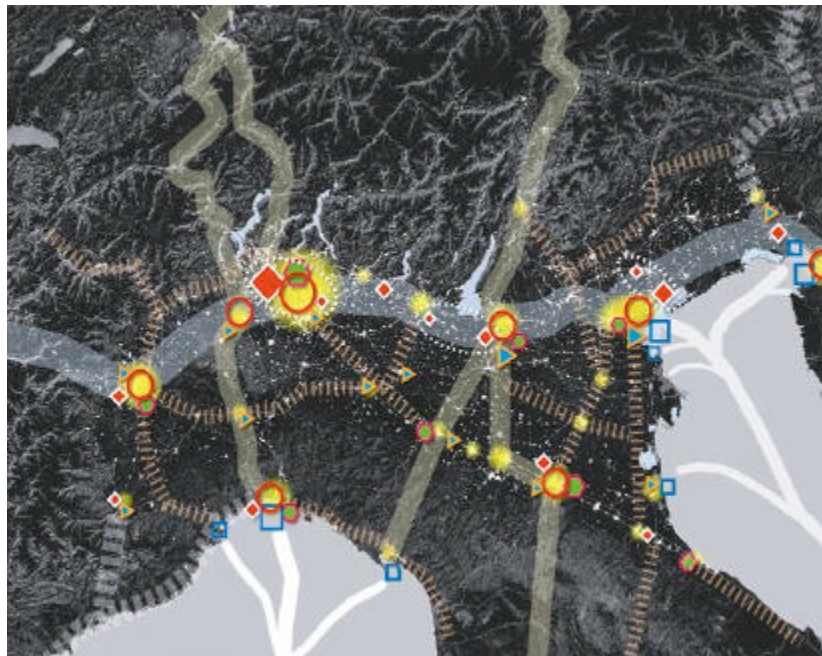


*SAN DONA' DI PIAVE E LE RELAZIONI
TERRITORIALI*

LA VISIONE REGIONALE

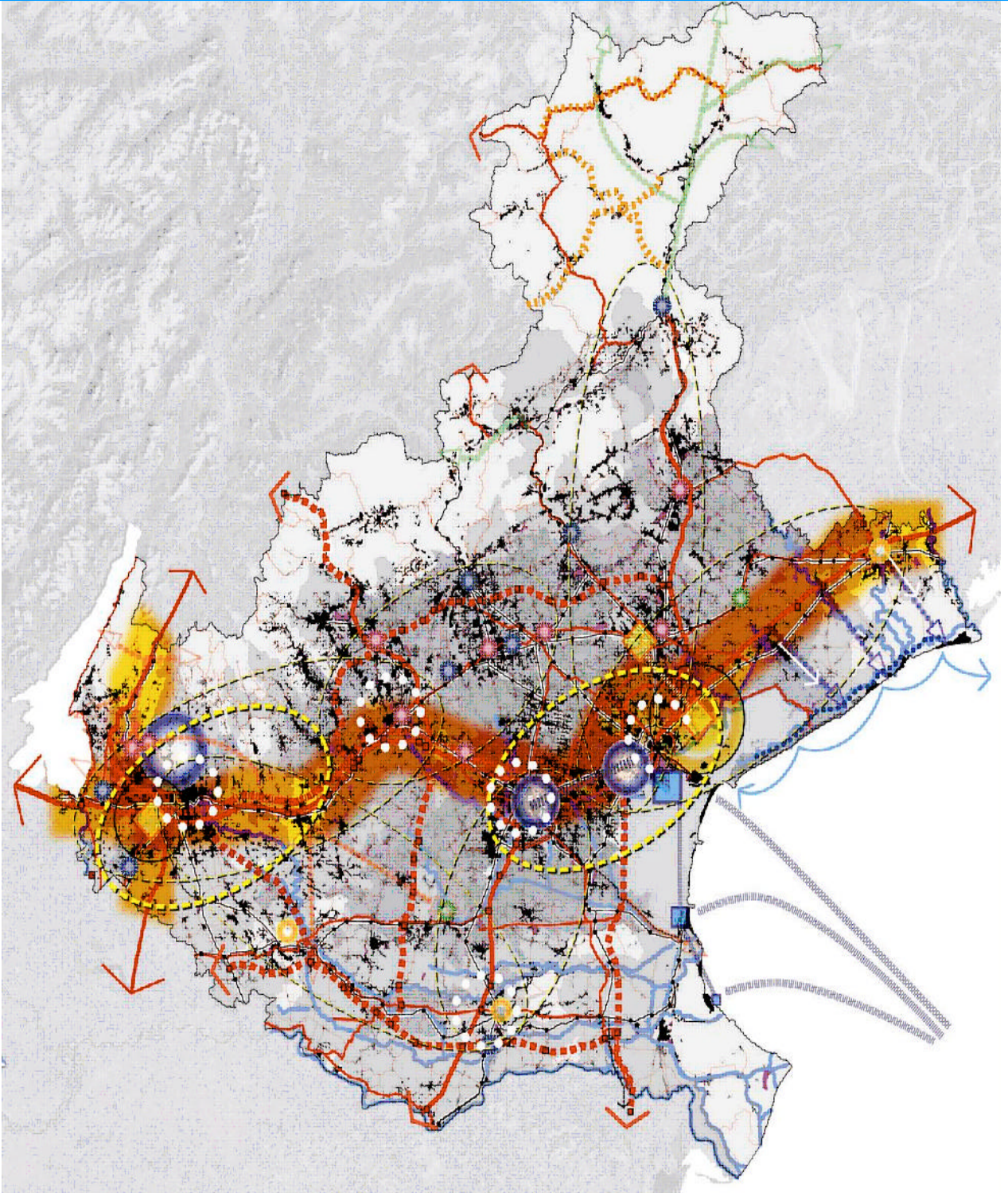


Sistema delle polarità urbane dell'area padano-alpina-adriatica



Schema delle reti infrastrutturali dell'area padano-alpina-adriatica

LA MOBILITÀ



LA MOBILITÀ REGIONALE

SERVIZIO FERROVIARIO METROPOLITANO REGIONALE (S.F.M.R.)



ALTA CAPACITÀ FERROVIARIA



Progetto della nuova Stazione Ferroviaria
S.F.M.R. in via Ereditari



LA RETE DELLE CITTÀ VENETE

Capoluoghi – Città > 50.000 ab

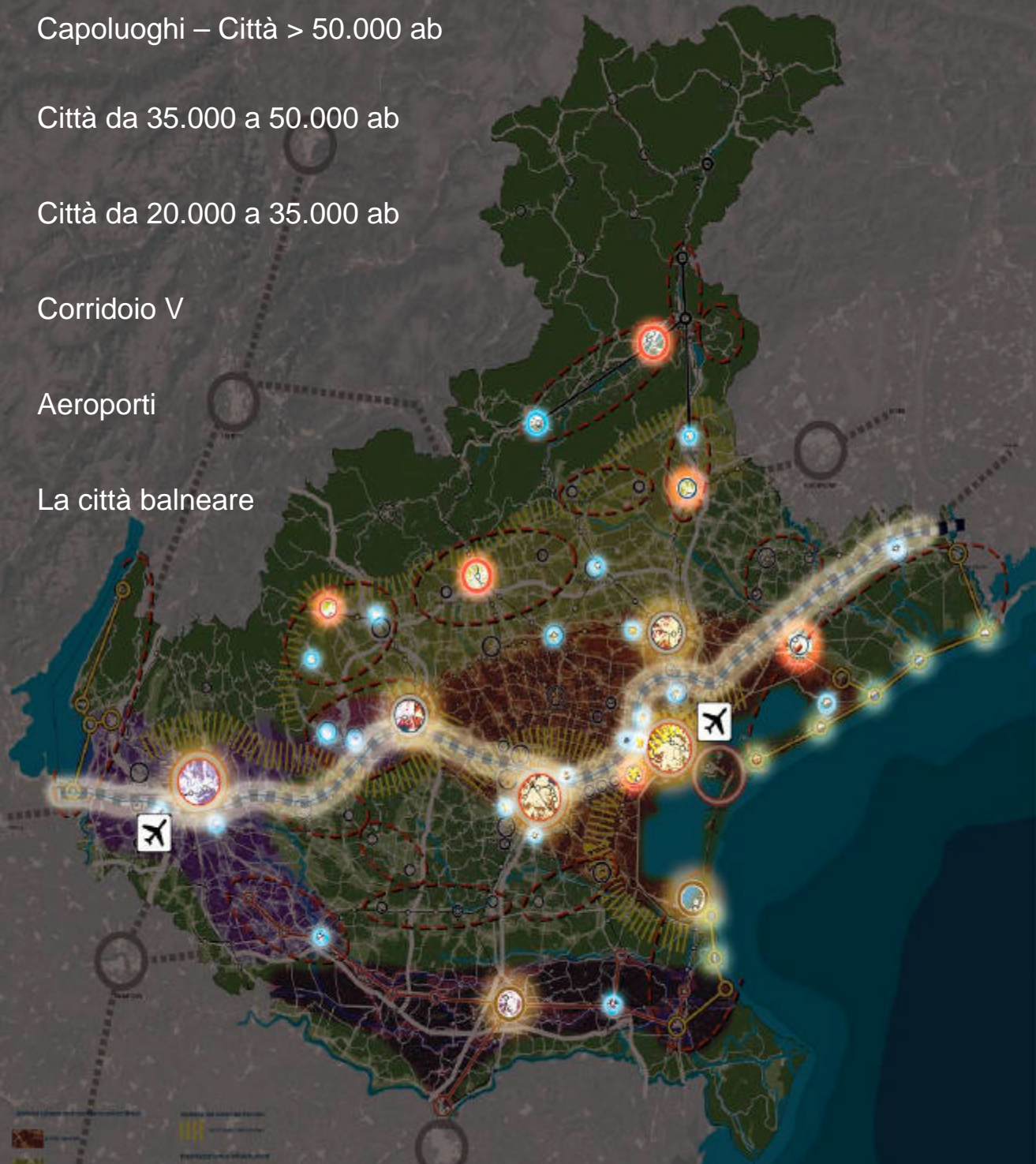
Città da 35.000 a 50.000 ab

Città da 20.000 a 35.000 ab

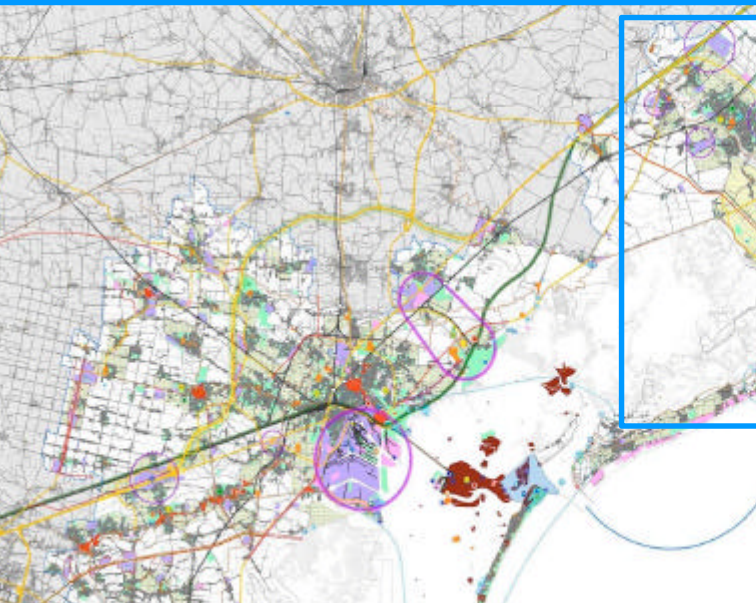
Corridoio V

Aeroporti

La città balneare



L QUADRO PROVINCIALE PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)



Il profilo di San Donà di Piave

Le origini, la collocazione, le componenti

La geografia

Il territorio comunale di San Donà di Piave occupa un'area di circa 79 Km², lungo l'asse del Piave e compreso tra i fiumi Sile e Livenza. È disposto in prossimità del bordo nord/est della provincia di Venezia al confine con la provincia di Treviso.

La città appartiene geograficamente sia all'area lagunare sia all'ambito di pianura visibilmente con caratteri diversi:

- a nord il territorio più maturo della bonifica antica;
- a sud le bonifiche recenti con altimetria inferiore al livello del mare;
- tra le due l'alveo e i paleolavei del fiume Piave.

Il territorio appartiene geograficamente al sistema territoriale della "conurbazione del Piave", un sistema insediativo e ambientale che trova nel fiume Piave la sua dorsale ed il suo asse di relazione e che rappresenta, nel veneto orientale l'area di cerniera tra l'alta pianura ed i territori costieri, un nodo sul quale confluiscono le principali direttrici di collegamento con i centri balneari.

San Donà condivide i confini con i seguenti comuni: Noventa di Piave, Salgareda, Cessalto, Chiarano, Ceggia, Torre di Mosto, Eraclea, Jesolo, Musile di Piave, Fossalta di Piave.

La storia: gli eventi e i fattori che hanno determinato il territorio attuale

- *la centuriazione*: la geometria dell'attuale reticolo stradale e dell'assetto fondiario, nella parte settentrionale del comune, trae origine dalla centuriazione romana. Una maglia regolare all'interno di un triangolo ai cui vertici erano poste le Città di Altino, Oderzo e Concordia, appoggiato alla via Annia.
- *il Piave*: da sempre costituisce l'asse lungo il quale si sono attestati gli insediamenti e costituito il sistema delle relazioni.

Il nucleo urbano si sviluppa all'incrocio dei percorsi posti in prossimità del fiume. I limiti sono definiti a sud dal fiume stesso, dov'è posto un guado, a nord dalla chiesa di Santa Maria delle Grazie, completata all'inizio del '500, nel cui retro era posto il cimitero. Lo spazio tra il nucleo urbano e chiesa è denominato «Piazza di San Donà». Ancora nell'800 il territorio comunale era ancora per buona parte occupato dalle paludi, residui del grande lago della Piave.

- *le prime Infrastrutture:* la costruzione del ponte sul Piave (1886), il rafforzamento della viabilità Trieste/Venezia e l'arrivo della ferrovia, consentono uno sviluppo del centro urbano di San Donà. La crescita avviene con la costruzione di due larghe strade alberate: sul lato di Mussetta, la Strada Comunale detta del Passeggio, che termina nella vasta Piazza Indipendenza; sul lato San Donà, compare la Strada Comunale «che mette all'argine del fiume», futura via Cesare Battisti. Ai lati di queste due strade si attestano edifici di notevole entità. Lo spazio retrostante la chiesa diviene piazza del mercato, la cui importanza è sottolineata dagli edifici che in parte vi si affacciano. Parallelamente decolla la nuova iniziativa di sfruttamento agricolo del territorio.
- *la Bonifica:* avvenuta negli anni correnti tra il 1871 e il 1915 segna la metamorfosi ambientale del territorio, riducendo l'area paludosa e consegnando nuovi terreni alla pratica agricola.
- *la Grande Guerra:* le vicende belliche avvenute fra il novembre del 1917 ed il novembre del 1918 comportarono la completa distruzione dell'abitato, la dispersione forzata dei suoi abitanti, il degrado del territorio.
- *il dopoguerra:* vede la città riprogettata con nuovi edifici rappresentativi della collettività. Viene creato il collegamento tra la stazione ed il corso con una diversa articolazione di nuovi spazi aperti: di fronte al Duomo si apre una nuova piazza (attuale piazza Trevisan), interrompendo la continuità del corso, per realizzare un clamoroso sventramento, sul quale viene localizzato il teatro, un asse monumentale (via Ancillotto) che si

collega con la vasta piazza IV Novembre, e continua con la sinuosa via Dante fino alla stazione ferroviaria. Con la nuova viabilità si dà forma ai nuovi isolati urbani ed ai nuovi quartieri giardino.

- *le nuove relazioni:* date dal potenziamento del ruolo della SS. 14 e dalla costruzione dell'autostrada Venezia – Trieste che aprono un nuovo periodo di trasformazioni urbane di grande respiro, con la realizzazione di poli funzionali di rilievo territoriale sul versante del terziario avanzato, delle attività ricreativo/sportive e culturali. Significativo è lo spostamento del cimitero, la realizzazione del nuovo ospedale nel quadrante nord - ovest e la costruzione del complesso scolastico in quello ad est. Nel centro vengono attuati grandi interventi quale il centro commerciale Bergamin e il complesso residenziale Kristall. Intorno a Piazza IV Novembre sorgono la nuova stazione degli autobus, il complesso Villa Serena e, di fronte, i grandi edifici Europa e Campiello. Lungo via Eraclea, prima il completamento della piazza de Gasperi con gli uffici dell'USSL e più tardi il Complesso Ferrari sostituisce il deposito degli autobus.

L' ambiente

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

Il territorio appartiene a due Bacini idrografici di rilievo regionale, il cui confine segue la linea del Piave. Il territorio a nord del fiume rientra nel bacino della "Pianura tra Piave e Livenza", mentre la parte sud fa riferimento al bacino del fiume Sile.

A scala locale il sistema delle acque ricade interamente all'interno del comprensorio del consorzio di bonifica del "basso Piave", caratterizzato da un sistema di scolo diversificato ed indipendente tra le sezioni territoriali ai due lati del Piave.

Le componenti ambientali locali sono:

- un'ampia superficie agricola, ricca di corsi d'acqua minori, scoline, che attraversano tutto il territorio;
- l'area adiacente al corso del Piave, di particolare valore nel tratto a monte dell'abitato di San Donà di Piave;
- l'area di margine della Laguna di Venezia, e le aree agricole limitrofe;
- uno spazio di particolare interesse ambientale che si localizza a partire della confluenza del canale Grassaga e del Piavon sul canale Brian. Questo ambito si struttura in ragione della disponibilità di acqua, ed allo stesso tempo di una struttura vegetale che in alcuni casi acquista una certa consistenza;
- le aree agricole destinate ad oasi di ripopolamento e rifugio collocate in prossimità dell'area archeologica e a ridosso della laguna. L'ambito prossimo alla laguna pur presentando una struttura fortemente artificiale, con destinazione d'uso quasi esclusiva agricola, è caratterizzata da una scarsa presenza di insediamenti. Tale condizione, unitamente alla ricchezza dei corsi d'acqua rende interessante il contesto in relazione alla propensione connettiva per le specie animali, insetti, anfibi e mammiferi di piccole dimensioni;
- i vicini siti ambientali di interesse comunitario: il bosco di Cessalto, la Laguna superiore di Venezia e la Zona di protezione speciale IT3250046.

Sono invece fattori di criticità:

- l'urbanizzazione di grandi superfici, che rappresenta un fenomeno di riduzione di biodiversità e di fratture dei sistemi connettivi necessari allo sviluppo naturalistico – ambientale;
- Le discontinuità ecologiche presenti in corrispondenza delle infrastrutture che tagliano il corridoi (si veda ad esempio il caso del corridoio ecologico che attraversa il territorio mettendo in comunicazione Noventa con Ceggia che è attraversato da una laterale di Via Noventa, dalla SS 14 della Venezia Giulia e da Via Calnova). La presenza di manufatti, in particolare di quelli a sviluppo lineare (strade, ferrovie, canali), costituiscono elementi in grado di interrompere la continuità ambientale del territorio, producendo notevoli “effetti barriera” nei confronti di numerose specie animali.

Affinché la tutela della Biodiversità sia efficace, è fondamentale che le aree naturali, siano connesse tra loro, perché è nella frammentazione di questi ambiti, per azione diretta dell'uomo (infrastrutture, espansione insediativa etc..) che va individuata una delle minacce più gravi per la diversità ecologica.

Per questo è necessario creare la Rete Ecologica: un sistema che connette le aree naturali di cui si intende salvaguardare le specie animali/vegetali potenzialmente minacciate.

A San Donà di Piave le analisi condotte dalla Provincia di Venezia hanno individuato come componenti per la costruzione della rete ecologica:

- un corridoio primario dorsale percorre il confine comunale che separa San Donà di Piave dai comuni limitrofi di Jesolo ed Eraclea, sulla base di due tronconi: un primo tra il margine lagunare e il fiume Piave, un secondo che corre tra il corso fluviale e il canale Grassaga;
- un altro corridoio ecologico in corrispondenza del corso del fiume Piave, in relazione agli ambiti golenali e alle ampie arginature che lo caratterizzano;
- un terzo corridoio in destra Piave che attraversa il territorio comunale per circa 9 Km e funge da elemento di connessione per altri due corridoi ecologici (il corridoio ecologico che attraversa Noventa di Piave situato a sud dell'autostrada che corre per un breve tratto anche in territorio sandonatese ed il corridoio primario dorsale di cui si è parlato sopra);
- un altro asse che si diparte dal terzo corridoio mette in collegamento il territorio di San Donà con Ceggia;
- infine i nodi (intesi come piccole aree dove è presente un'alta naturalità) rappresentati da zone boscate e altre formazioni arboree presenti nel territorio comunale.

Le infrastrutture

San Donà di Piave è localizzato in un corrispondenza di un importante incrocio infrastrutturale di scala europea che vede il potenziamento del corridoio V. Le componenti sono:

- il grande asse di relazione est/ovest i cui vettori sono l'autostrada A4, la SS14 e la ferrovia Venezia - Trieste;
- la direttrice nord-sud che relaziona i territori del nord/est con la città balneare (Cavallino, Jesolo, Eraclea Mare, Caorle);
- il casello autostradale collegato in modo diretto con la rete di San Donà attraverso: la S.P. 83, che congiunge l'abitato con Noventa di Piave, e la nuova bretella di circonvallazione, importante poiché costituisce un anello esterno all'abitato che incrocia le vie verso il litorale;
- a scala locale la congiunzione tra i due modelli è rappresentata dalla variante alla SS.14, dalla bretella di collegamento con il casello autostradale di Noventa e dalla Treviso – Mare;
- l'arrivo a San Donà del Servizio Ferroviario Metropolitano Regionale, con la nuova stazione prevista a Porta Nord, comporta un sostanziale miglioramento delle relazioni sul versante della mobilità ferroviaria, un ulteriore passo di avvicinamento alla rete di trasporto internazionale quale l'aeroporto Marco Polo ed il porto di Venezia.

Gli insediamenti

Nella Venezia Orientale, il comune di San Donà con i suoi oltre 40.000 abitanti, è il polo principale di un sistema di centri con circa 60.000 abitanti.

Il tessuto abitativo presente è molto denso cresciuto prima attorno al nucleo storico poi sviluppandosi uniformemente lungo tutte le vie che costeggiano il Piave. Tale dinamica ha portato al parziale congiungimento tra il tessuto urbano di San Donà e quello di Noventa di Piave.

Nonostante l'abitato sia compatto, sono presenti al suo interno tipologie edilizie diversificate: edifici uni e bifamiliari, edifici a schiera, cortine edilizie, condomini a più piani.

Le numerose frazioni localizzate all'interno del territorio comunale (in area destra Piave: Passarella, Chiesanuova, S. Maria di Piave, Caposile; in area sinistra Piave: Palazzetto, Isiata, Fiorentina, Fossà, Calvecchia, Cittanova; a nord: Mussetta e Grassaga)

mantengono dimensioni contenute, associando ai nuclei insediativi consolidati brani di tessuto edilizio più recente.

L'organizzazione urbana di San Donà è riassumibile e così composta:

- un nucleo storico;
- un sistema periurbano semianulare;
- un anello di aree agricole periurbane, comprese tra il centro abitato e la nuova bretella di circonvallazione, come spazio di riequilibrio;
- le vie in trasformazione su cui si agganciano le aree commerciali (Tecnopolis) e quelle produttive, sia di primo impianto (come la zona industriale di via Kennedy) che di nuova formazione (zona di via Bassette, saldata a quella di Noventa di Piave);
- i nuclei satelliti delle frazioni, distribuiti lungo gli assi viari territoriali che partono dal centro di San Donà;
- lo spazio agricolo di relazione ambientale.

L'industria

Il sistema produttivo di San Donà, con le sue zone industriali, costituisce un polo di eccellenza a livello provinciale, localizzato proprio all'interno del corridoio infrastrutturale V destinato a diventare uno dei maggiori assi di relazione europei.

Lungo la cintura urbana, a ridosso della nuova bretella le azioni di trasformazione e riqualificazione dei poli commerciali e del terziario, si stanno dirigendo verso la creazione di strutture di grande richiamo territoriale.

L'attuale sistema è strutturato intorno a cinque grandi aree:

- la zona a prevalenza industriale che si sviluppa a partire da via Kennedy, con l'appendice artigianale di via Maestri del lavoro;
- la zona di via Vittorio Veneto, con l'adiacenza del fronte su via Unità d'Italia, con una forte incidenza commerciale;
- il complesso di via Noventa, con una forte presenza commerciale in corso di parziale riconversione verso la residenza;

- la nuova zona produttiva in continuità con quella di Noventa (in corso di realizzazione);
- il centro urbano quale luogo del commercio di qualità, delle attività amministrative e direzionali;
- di assoluta rilevanza economica, ma anche sociale e territoriale il magnete commerciale di Tecnopolis con l'adiacente zona artigianale.

L'orizzonte demografico

L'orizzonte demografico è utile a definire il carico insediativo complessivo che dovrà essere assunto dal Piano di Assetto Territoriale.

Bisogna tener conto non solo della dinamica della popolazione (nati, morti, immigrati, emigrati, saldo naturale e sociale) ma soprattutto di quella delle famiglie, perché è proprio da quest'ultima fonte che deriva la parte più consistente della nuova domanda di alloggi per i residenti.

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

- il principale è legato alla dinamica delle famiglie (riduzione della composizione media del nucleo familiare) ed all'innalzamento della qualità abitativa (diminuzione del rapporto abitanti/vano);
- il secondo è legato al fenomeno dell'erosione che interessa il patrimonio esistente (riconversione ad usi non residenziali)
- il terzo alle abitazioni non occupate, componente fisiologica del mercato immobiliare,
- il quarto alla dinamica degli investimenti immobiliari del risparmio delle famiglie.

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

Andamento della popolazione nel Sandonatese

Può essere utile inquadrare l'andamento demografico del comune di San Donà di Piave nell'ambito del più generale sviluppo dei comuni che costituiscono la conurbazione sandonatese, distinguendo tra prima e seconda cintura. Si tratta di un'area che tra il 1961 ed il 2006 ha visto crescere la popolazione residente da 90 mila a 125 mila abitanti (36%), con una forte probabilità che se, entro il 2020 il Veneto raggiungerà i 5,5 milioni di abitanti, l'area del sandonatese potrà attestarsi intorno ai 150 mila abitanti e San Donà di Piave intorno ai 50 mila.

Vediamo i dettagli della questione. 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. Il peso dei comuni di seconda fascia è diminuito negli ultimi cinquant'anni, dal 56% al 50% (nonostante la buona performance di Jesolo), mentre il nucleo centrale è cresciuto dal 44% al 50%. Nondimeno all'interno di questo nucleo il peso demografico di San Donà di Piave è passato dal 58% al 64% (dal 25% al 33% del totale del Sandonatese).

In altri termini, la capitale del Sandonatese cresce ad un ritmo superiore a quello degli altri comuni e questo fatto consente all'intera area di mantenere una marcia in più rispetto non solo all'andatura della provincia di Venezia, ma anche a quella del Veneto. Mentre negli ultimi trent'anni il peso demografico della Provincia di Venezia nel Veneto è stato significativamente ridimensionato dalla forte crescita delle provincie di Verona, Vicenza, Padova, e soprattutto Treviso, il sandonatese ha guadagnato posizioni sia all'interno della provincia di Venezia (passando dal 20 al 25%) sia all'interno del Veneto (dal 2,57 al 2,74%).

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

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

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).

Andamento della popolazione nel comune di San Donà di Piave

Vista nel lungo periodo la crescita della popolazione nel comune San Donà di Piave sembra obbedire ad una dinamica che associa periodi di crescita rapida (gli anni 1930, 1970) a momenti di pausa (gli anni 1950, 1990), che può essere però sintetizzata con una curva che non ha ancora raggiunto la soglia di saturazione. Con il nuovo secolo si è aperto un nuovo ciclo di rapida crescita, legato alla più generale rinnovata crescita demografica del Veneto, che potrebbe portare il comune di San Donà di Piave oltre i 50 mila abitanti intorno al 2020.

In ogni caso si tratta di un incremento prodotto in parte limitata dal saldo naturale (che pure esiste), ma determinato soprattutto dal saldo sociale, cioè da un'offerta di condizioni ambientali e localizzative favorevoli, sia alla scala territoriale che a quella locale, soprattutto in riferimento all'ormai realizzato completamento del sistema infrastrutturale (variante alla SS. 14, bretella di collegamento Noventa-San Donà, completamento della Treviso-Mare, avvio del S.F.M.R.) ed alla vicinanza, misurata sia in termini spaziali, che di tempo di percorrenza, con l'aeroporto Marco Polo.

Si tratta pertanto di canalizzare la rinnovata spinta demografica in termini consapevoli, finalizzandola alla costruzione di un disegno urbano qualificato, che arricchisca il patrimonio ambientale, incrementi la dotazione di servizi, migliori la viabilità.

Definita in tal modo, ben al di sopra le 50.000 unità, la soglia di saturazione della curva di interpolazione della popolazione (di lungo periodo), ne consegue che per l'immediato (i prossimi dieci anni) è ragionevole prevedere un incremento che potrà oscillare tra le 5000 e le 8000 persone (popolazione attuale 40.014, a dicembre 2007); mentre per il periodo successivo è lecito attendersi incrementi annuali di entità decrescente, fino al raggiungimento della soglia di saturazione.

Anche a San Donà di Piave, nel campo della dinamica naturale si è registrata una forte contrazione dell'indice di fertilità femminile (connesso con l'innalzamento dell'età della prima gravidanza e con la riduzione del numero dei figli pro capite). Questo fenomeno è stato accompagnato dal corrispondente allungamento dell'età media, che pur registrando una fortissima differenza tra classi d'età

maschili e femminili in età avanzata (a causa del diverso indice di sopravvivenza), si attesta per le donne intorno agli ottant'anni e per gli uomini intorno ai settantacinque anni.

Questo modello provoca il ben noto fenomeno del rovesciamento della piramide delle classi d'età: mentre al 71 la piramide della popolazione evidenziava una base giovane ampia, una distribuzione a scalare, fino ad esaurirsi in corrispondenza delle classi dei più anziani, al 2016 si prevede una prevalenza delle classi d'età matura (i giovani di allora diventati quarantenni) una testa ingrossata (gli anziani, diventati molto numerosi, grazie al prolungamento delle aspettative di vita, soprattutto della popolazione femminile), ed una base più fragile, quasi dimezzata rispetto al corpo centrale.

D'altra parte, il progressivo dimezzamento delle classi d'età matura potrebbe determinare, 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).

Un'inversione di tendenza

Tuttavia, va rilevato come siano ormai evidenti i segni di una importante inversione di tendenza: la popolazione scolastica tende nuovamente a crescere, grazie ad una ripresa del numero delle classi di popolazione più giovane, in cui è sempre più significativa la presenza degli immigrati dall'estero.

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

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

L'indice di dipendenza (il rapporto tra la popolazione con meno di 20 anni o più di 65 e quella compresa tra i 20 ed i 65) è sceso negli anni 1970-1990 dal 76% al 52% (forte contrazione del numero dei giovani) attestandosi successivamente intorno al 59% (peso crescente degli anziani, che tuttavia hanno maggiori fonti di reddito rispetto ai giovani, sempre più scolarizzati).

Dall'analisi del trend del saldo sociale si vede chiaramente che l'incremento demografico del comune, non sia più determinato esclusivamente dal saldo sociale interno (decentramento di popolazione dall'area centrale veneta congestionata), mostrandosi condizionato dall'immigrazione proveniente da altri paesi.

Al 2006 gli stranieri ufficialmente iscritti presso l'anagrafe comunale costituivano il 7,26% della popolazione (2.855 unità ufficialmente residenti), con una buona componente dell'est europeo (Albania e Romania), ma anche di altri paesi (Bangladesh, Marocco, Cina, Nigeria, Ucraina) ed una presenza maschile e femminile relativamente equilibrata (i maschi costituiscono circa il 52%), ad indicare una buona tendenza all'integrazione sociale, rafforzata da una buona presenza di minori (circa il 22% degli stranieri, contro il 15% della quota totale). Si tratta di valori superiori alla media provinciale (collocata ora appena sopra il 5%), ma che in molti comuni del Veneto interessati dalla realizzazione del corridoio infrastrutturale europeo V si attesta intorno al 8%-10%. È pertanto molto probabile che la crescita demografica futura del comune di San Donà di Piave sia condizionata in maniera significativa da un rafforzamento della corrente di immigrazione, sia interna che dall'estero. Stimare una crescita della popolazione residente a San Donà nei prossimi dieci anni intorno alle 8.000 persone, con una quota di immigrati dall'estero fissata intorno al 10%, equivale ad ipotizzare un'incidenza del 25% della componente dell'immigrazione dall'esterno sulla crescita totale (1800 su 8.000), attribuendo i tre quarti all'immigrazione dai comuni dell'area centrale veneta ed al saldo demografico nuovamente positivo.

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, che risulti sostenibile dal punto di vista sociale, ambientale e culturale.

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 4.029 famiglie del 1951, alle 10.973 del 1991, fino alle 15.453 del 2006); 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 3,05 del 1991, ed a 2,54 del 2006.

Questo significa che nel futuro, a fronte di un forte incremento demografico, aumenterà significativamente anche il numero delle famiglie residenti a San Donà di Piave, stabilizzandosi al di sopra delle 20.000 unità, e con esse la domanda di abitazioni. Nei tempi lunghi si può prevedere pertanto un incremento di circa 800 famiglie. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento compreso tra le 3.000 e le 4.000 nuove famiglie, in conformità ad una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a 2,37 unità.

La domanda di abitazioni.

L'analisi della crescita delle abitazioni occupate mostra come, negli ultimi due decenni la crescita delle abitazioni occupate, sia ancora cospicua, pur non raggiungendo i valori degli anni 1960 e 1970. L'orizzonte futuro potrebbe essere caratterizzato da un numero di abitazioni occupate sostanzialmente uguale a quello delle famiglie, con un incremento rispetto alle abitazioni occupate attuali di almeno 3000 unità abitative nel prossimo decennio.

In sintesi, per i prossimi 10 anni si può immaginare una popolazione che tende a raggiungere i 47.000 residenti, raggiungendo i 50.000 intorno al 2020, con un incremento degli immigrati stranieri, un aumento di circa 3/4000 famiglie e d'altrettante abitazioni occupate.

Dal punto di vista della dimensione media degli alloggi il mercato immobiliare di San Donà di Piave è allineato rispetto 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) ancora alta, ma in via di rapida riduzione (510 mc per alloggio medio, 195 mc per abitante). Il dato, che va ulteriormente depurato dalla quota di ampliamento degli edifici esistenti che contiene, è 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).

*SAN DONA' DI PIAVE E LA RIFORMA
URBANISTICA*

LA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE L.R. 11/2004

PIANO DI ASSETTO DEL
TERRITORIO INTERCOMUNALE
(P.A.T.)

PIANO REGOLATORE
COMUNALE (P.R.C.)

PIANO DI ASSETTO DEL
TERRITORIO
(P.A.T.)

PIANO DEGLI INTERVENTI
(P.I.)

IL SIGNIFICATO DEL PAT

**LA CARTA
DELL'AUTONOMIA
URBANISTICA DEI
COMUNI**

IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

G.I.S. – Geographic
Information System

QUADRO CONOSCITIVO

- Aria
- Clima
- Acqua
- Suolo e Sottosuolo
- Flora e Fauna
- Biodiversità
- Paesaggio
- Patrimonio Culturale
- Salute Umana
- Popolazione
- Beni Materiali
- Pianificazione e Vincoli

DOCUMENTO PRELIMINARE

- Concertazione

PROGETTO DEL PIANO

- Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
- Carta delle Invarianti
- Carta delle Fragilità
- Carta della Trasformabilità

GLI ALTRI ELABORATI INDISPENSABILI

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

- Valutazione degli effetti derivanti dall'attuazione del piano sull'ambiente

STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

- Valutazione delle interferenze che le nuove previsioni urbanistiche hanno con i dissesti idraulici presenti e delle possibili alterazioni del regime idraulico che possono causare.

VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (V.INC.A.)

- Valutazione degli effetti derivanti dall'attuazione del piano su SIC e ZPS

I PRINCIPI DI SOSTENIBILITÀ

Art. 2 Contenuti e finalità

- La presente legge stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento delle seguenti finalità:
- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;
- tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
- utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;
- coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.

Come cambia lo strumento urbanistico comunale

Cos'è il PAT?

La nuova legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, ha stabilito che i comuni devono dotarsi di un nuovo strumento urbanistico, che sostituisce il vecchio Piano Regolatore Generale.

Non si tratta del vecchio PRG che cambia nome, ma di uno strumento completamente nuovo, che rappresenta una svolta importante nel processo di pianificazione del territorio.

Il PRG si sdoppia

Il Piano di assetto del territorio (PAT) è il nuovo strumento urbanistico che, insieme al Piano degli Interventi (PI), sostituirà il vecchio Piano regolatore Generale (PRG).

Il PAT, una volta concertato con la Regione e la Provincia, costituirà la “carta dell'autonomia urbanistica comunale”. Le scelte di dettaglio, contenute nel Piano degli Interventi potranno essere decise e modificate dal consiglio comunale senza più la necessità di una approvazione di ordine superiore.

Il PAT contiene quattro livelli di informazioni:

- I “vincoli” che derivano da pianificazione di ordine superiore,
- le parti di territorio dotate di valore particolare, che vengono definite come “invarianti”,
- quelle caratterizzate da particolari “fragilità”,
- quelle trasformabili.

Per costruire il PAT bisogna individuare i punti critici ed i problemi che caratterizzano l'attuale stato del territorio e dell'ambiente. Ma bisogna soprattutto avere una “visione” verso cui orientare le scelte future: per stabilire quali nuove opere dovranno essere realizzate (eventuali nuove strade e nuovi insediamenti, valutando i loro impatti sul territorio e sulla qualità

della vita), per decidere quali parti dovranno essere riqualificate (di valore storico, ambientale, paesaggistico) quali le risorse ed i valori non sacrificabili: in definitiva come sarà o dovrà essere il paese di domani.

Concertazione = partecipazione

Il PAT dovrà rispondere alle principali questioni chiedendo con lo strumento della “concertazione” la partecipazione e “collaborazione” della cittadinanza. La nuova legge prevede che al cittadino deve essere offerta concretamente la possibilità di informarsi, manifestare problematiche e fornire proposte sul paese e il suo futuro.

Al cittadino per contro si chiede di fare uno sforzo, di alzare per un momento lo sguardo e leggere il territorio nella sua interezza, per contribuire ad immaginare e disegnare il paese di domani, un paese dove la qualità della vita sia un obiettivo ed un valore irrinunciabile.

Dovrà cambiare l’ approccio al territorio, si dovrà pensare alla città partendo dall’ambiente, concentrarsi sui vuoti, sullo spazio agricolo come risorsa non rinnovabile, sui retri, sugli spazi “indecisi” ed indefiniti ai margini del costruito.

Si dovranno proporre azioni concrete per migliorare la qualità della vita, per assicurare il rispetto delle dotazioni di servizi pubblici.

Ci sarà tempo in seguito, con la successiva stesura del Piano degli Interventi (PI) per scendere nel dettaglio, per parlare di interventi puntuali, di scelte operative, di lotti e piani attuativi; per raccogliere e soddisfare gli interessi dei singoli, certi ormai che con il PAT alle

spalle, tutto avverrà in maniera “sostenibile”: con equità e nel rispetto dell’equilibrio tra uomo e ambiente.

Differenze tra PAT e PRG

- Nel PAT scompare la zonizzazione. Non si troveranno nel PAT le Zone A, B, C, D in quanto l’individuazione delle previsioni del PAT non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli che sono demandate al P.I.

- Il PAT non localizza volumi e non assegna diritti edificatori su singole proprietà, ma stabilisce le quantità generali di dimensionamento per grandi Ambiti Territoriali Omogenei: in questo modo i diritti edificatori relativi alle aree di trasformazione non sono più direttamente legati alla proprietà delle aree, ma diventano un bene comune, una risorsa della comunità che sarà puntualmente localizzata dal Piano degli Interventi, in funzione delle priorità che saranno stabilite.
- Non si troveranno nel PAT le aree soggette ad esproprio, ma solo le quantità generali.
- Tutti gli elementi che non sono più contenuti nel PAT si troveranno successivamente nel Piano degli Interventi, che provvederà alla corretta definizione delle previsioni urbanistiche e conseguente edificabilità dei suoli in relazione alle destinazioni d'uso ed alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo del suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli a tutela del PAT.

Priorità alle tematiche generali

È fondamentale che i cittadini comprendano che il PAT è uno strumento programmatico di Pianificazione del Territorio Comunale: deve quindi individuare le problematiche di carattere generale.

Non ha il compito di raccogliere i bisogni e le necessità individuali dei cittadini, ma deve concentrare l'attenzione sulle priorità e sulle tematiche generali. L'obiettivo è quello di far riflettere i cittadini sui problemi del proprio paese e di raccogliere le proposte di sviluppo da essi individuate, in modo che l'Ufficio Tecnico possa ricevere delle indicazioni sull'orientamento della popolazione in merito alle problematiche del territorio.

I contenuti del PAT

- verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;

- disciplina, le risorse o invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;
- individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche pur non essendo il territorio comunale direttamente interessato da S.I.C. e/o Z.P.S.;
- individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
- determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nello specifico atto d'indirizzo;
- detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP);
- detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi;
- individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
- determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i

- parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
- definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
 - precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione;
 - detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria,
 - individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche;
 - individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
 - stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico;

I nuovi strumenti utilizzati dal PAT

Con il PAT vengono introdotte nuove modalità di intervento nel territorio, tra i cui i più importanti sono:

- *il credito edilizio* uno strumento che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici, il credito edilizio, maturato rimuovendo manufatti che deturpano l'ambiente (in genere capannoni che ospitano attività in zona impropria). D'altra parte è già in avanzata fase di sperimentazione proprio a San Donà di Piave, una pratica del credito edilizio finalizzata alla creazione di habitat naturalistici, utilizzando la trasformazione urbanistica come circuito virtuoso per la creazione di ambienti naturali.
- *la perequazione* fondiaria estesa non solo all'interno dei perimetri degli strumenti attuativi ma ad un ambito più ampio, consentendo di assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica, anche se non contigui, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

- *Compensazione urbanistica* una procedura concertata che, attuandosi mediante Accordi di Programma, Piani Urbanisti Attuativi o Comparti urbanistici, trasforma il tradizionale indennizzo monetario in capacità edificatoria assegnata ai proprietari di aree con vincolo finalizzato all'esproprio, previa cessione all'amministrazione pubblica dell'area oggetto di vincolo.
- *Gli accordi di pianificazione*: l'opportunità per l'amministrazione comunale di attivare procedure di evidenza pubblica per individuare le aree nelle quali realizzare gli interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, finalizzati al soddisfacimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale del P.A.T.

*SAN DONA' DI PIAVE E LA VISIONE
STRATEGICA*

UNA CITTÀ VIVIBILE, SICURA E ATTREZZATA

Azione: Significa investire in

2) *Migliorare l'ambiente salvaguardando le relazioni ecologiche:*

 aumentando gli spazi della biodiversità,
 mettendo in relazione il sistema delle aree
 verdi urbane con quelle di valore naturalistico
 presenti nel territorio per costruire una rete
 ecologica capillare e diffusa



Parco bosco "Fellini"



Progetto "Vado a scuola da solo"



Pista ciclabile di via N. Sauro



Esempio di pista ciclabile
Parco "Europa"

UNA CITTÀ DELLE FAMIGLIE DEI GIOVANI E DEGLI ANZIANI

Azione: Significa investire in:

3) *Qualificare gli spazi aperti e i luoghi urbani:*



Parco "Abbraccio Verde" in zona Borgovecchio



Piazza 4 Novembre



Nuova scuola dell'infanzia di Passarella

completando la rete delle piste ciclabili per mettere in relazione i luoghi della città, della residenza, del lavoro, con i grandi parchi e le strutture culturali e scolastiche

Attribuire le nuove volumetrie edilizie ed i nuovi indici edificatori sulla base di specifici indicatori di qualità (architettonica, ambientale)

UNA CITTÀ DINAMICA, DELLA PRODUZIONE E DELL'INNOVAZIONE

Azione: Significa investire in

2) Valorizzare i poli produttivi e dell'artigianato:



Area industriale "Parco Tecnologico Nord" tra il comune di San Donà e Noventa



Progetto "Porta Nord"



Immagine dall'alto della cantina sociale, localizzazione della futura fiera

favorendo le attività direzionali e del terziario avanzato e della logistica, attuando la riconversione dell'area della cantina sociale e della fiera nell'ambito della realizzazione della Porta Nord



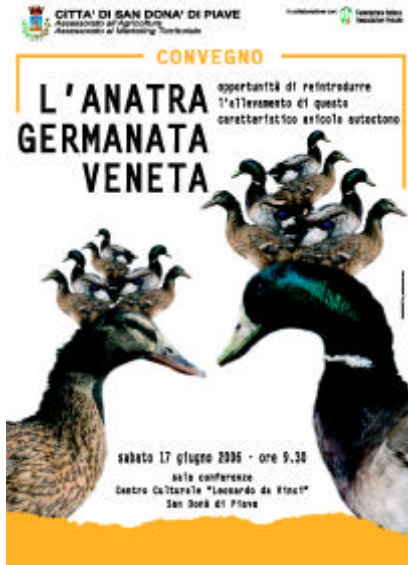
Palazzo di Giustizia di via Trento

UNA CITTÀ OSPITALE

Azione:

Significa investire in:

1) *Promuovere l'identità locale attraverso i prodotti tipici, per una città ospitale e dell'agricoltura:*



Sviluppando l'integrazione turistico ricreativa delle aziende agricole con la realizzazione di percorsi enogastronomici e dell'ospitalità.



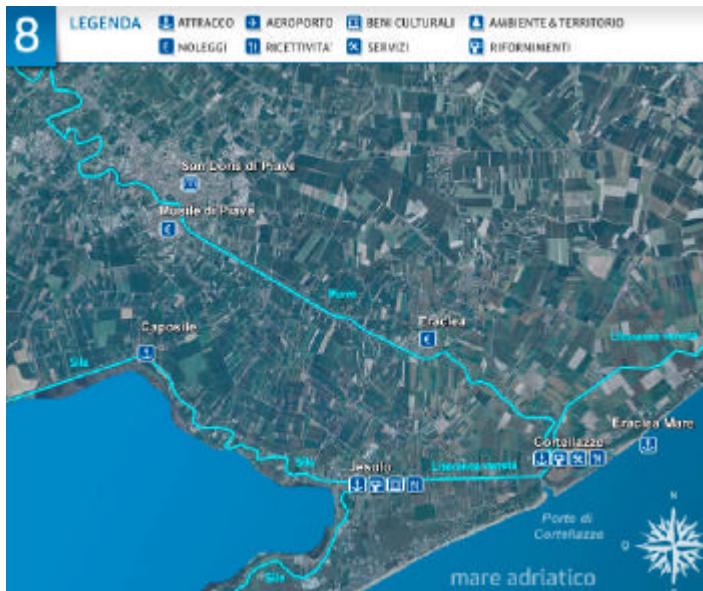
Mercato settimanale



LA CITTÀ NAVIGABILE

Azione: Significa investire in

1) *Riscoperta di storici percorsi fluviali:*



Percorsi navigabili

attraverso l'attuazione del progetto "Litoranea Veneta".



Vaporetto nel fiume Piave

Introduzione alla strategia di piano

Il paesaggio aperto della contemporaneità

Al centro dello spazio compreso tra la costa Adriatica e la linea delle risorgive, San Donà di Piave introduce il paesaggio della contemporaneità. Poco oltre il paesaggio chiuso, rituale, del mondo lagunare San Donà propone il paesaggio dinamico, aperto della terraferma. Diversamente dal mondo perfetto, finito, custodito entro i limiti della conterminazione lagunare della Serenissima, che deve essere tutelato perché può solo degradare, la Città capitale delle Bonifiche, contrappone lo spazio aperto, articolato e vitale di un corpo in divenire.

San Donà di Piave è la prima città localizzata ad est della vasta area metropolitana centrale del Veneto, ora organizzata intorno alle polarità di Venezia-Mestre, Padova, Treviso e 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.

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.

In questo segmento della terraferma c'è la promessa di un mondo nuovo, il fascino della frontiera, i colori squillanti ed ottimisti di ogni nuovo inizio. Qui tutto può ancora accadere. Le gru dei cantieri, che torreggiano sopra le case, accese dai fari notturni, non sono rumore visivo: sono parte del paesaggio di San Donà.

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.

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

Il paesaggio di questo tratto di pianura alluvionale Veneta è un paesaggio unico, che non ha confronti in Italia: la costa a sud di Venezia, pur strutturata con centri urbani territoriali, non ha né un sistema turistico né una piattaforma logistica alle spalle altrettanto significativa.

Ora, tutto insieme questo territorio va considerato unitariamente come un luogo privilegiato dove abitare, lavorare e fare vacanze. Un parco residenziale aperto, di grande qualità ambientale, che si distende lungo il Piave, dalla linea delle risorgive alla città lineare costiera, incardinato nella conurbazione giardino delimitata dal nuovo anello di viabilità periurbana (Variante alla SS 14, bretella di collegamento autostradale, raccordo con la SP Treviso Mare), in cui si alternano habitat naturali, nuclei residenziali, corridoi infrastrutturali, ampie fasce di rinaturalizzazione, ambiti di produzioni eccellenti, insediamenti turistici, in un tessuto connettivo che dovrà esibire sempre di più i lineamenti del parco campagna.

Se la metamorfosi, la trasformazione può essere considerato il marchio di questo territorio, è evidente che lo spazio della nuova crescita dovrà risultare sostenibile sia dal punto di vista ambientale, sia da quello sociale e culturale.

San Donà, la città dove investire

Investire nella città sostenibile, sicura e attrezzata significa:

- investire nella messa in sicurezza il territorio dai rischi di dissesto idrogeologico, mantenendo in efficienza il sistema della bonifica e garantendo che le nuove trasformazioni territoriali si facciano carico del miglioramento delle condizioni di gestione, deflusso e smaltimento delle acque.

- Migliorare l'ambiente salvaguardando le relazioni ecologiche, aumentando gli spazi della biodiversità, mettendo in relazione il sistema delle aree verdi urbane con quelle di valore naturalistico presenti nel territorio per costruire una rete ecologica capillare e diffusa.
- Riqualificare gli insediamenti per restituire alla città immagine e bellezza. La riqualificazione dell'immagine della città, sia dei luoghi e degli edifici pubblici, sia degli interventi privati, dovrà avvenire attraverso progetti di alta qualità architettonica, in grado di realizzare luoghi che siano motivo di visitazione.

Investire nella *città fruibile, delle famiglie dei giovani e degli anziani* significa:

- assicurare l'efficienza e l'efficacia dei servizi pubblici, promuovendo iniziative quali *il Laboratorio della Memoria* nel Museo della Bonifica, come contenitore di progetti per giovani ed anziani, la diffusione dei centri per la terza età *Colora il tuo tempo* e la localizzazione nel centro della città della *Casa dei bambini e dei ragazzi*. Significa investire nella conservazione ed integrazione a rete dei servizi esistenti nelle diverse frazioni.
- Qualificare gli spazi aperti ed i luoghi urbani, completando la rete delle piste ciclabili per mettere in relazione i luoghi della città, quelli di residenza con quelli di lavoro, con i grandi parchi e le strutture culturali e scolastiche.
- Contenere il costo dell'abitare, garantendo una quota significativa di Edilizia Residenziale Pubblica anche mediante specifica società patrimoniale comunale.
- Attribuire le nuove volumetrie edilizie ed i nuovi indici edificatori sulla base di specifici indicatori di qualità (architettonica, ambientale).

Investire nella *città dinamica, della produzione e dell'innovazione* significa:

- riorganizzare e riqualificare le infrastrutture ed i sistemi della mobilità pubblica, ferroviario e di autobus, a partire dalla rilocalizzazione delle stazioni a Porta Nord, e dalla loro integrazione, nonché realizzando il collegamento con la futura rete della mobilità del tram del mare o della ferrovia verso il litorale.

- Valorizzare i poli produttivi e dell'artigianato, favorendo le attività direzionali e del terziario avanzato nonché della logistica, attuando la riconversione dell'area della cantina sociale e della fiera nell'ambito della realizzazione della Porta Nord.
- Promuovere l'integrazione turistico ricreativa delle aziende agricole, attraverso la realizzazione dei percorsi enogastronomici e dell'ospitalità, valorizzando i prodotti tipici locali.

Investire nella *città della cultura* significa:

- Valorizzare il patrimonio culturale attraverso la riscoperta dell'identità locale; investire nelle risorse umane attraverso gli istituti universitari, le strutture scolastiche, sviluppando l'interconnessione informatica di tutti i progetti culturali che attraverso la rievocazione degli eventi e della storia della città determinano la sua identificazione nella cultura regionale, promuovendone la visibilità turistica.
- Promuovere la formazione di nuovi spazi ed eventi culturali in grado di trasformazione la città in un laboratorio di cultura contemporanea.

Investire nella *città attrattiva* significa, completare il sistema dei grandi "magneti" mediante:

- La valorizzazione del Centro Storico, come polarità culturale, del commercio diffuso e dei servizi pubblici.
- La riqualificazione del Polo commerciale di Tecnopolis, come sistema integrato di attività commerciali, artigianali e direzionali.
- La realizzazione di Porta nord, come luogo dell'innovazione dei servizi alle imprese ed alla mobilità, delle attività direzionali, logistiche e per il tempo libero.
- La localizzazione di un nuovo magnete turistico, in destra Piave, in prossimità dell'intersezione del grande raccordo anulare con la bretella Meolo-Jesolo, in grado di intercettare i flussi turistici, grazie alla vicinanza con l'aeroporto Marco Polo, il nuovo casello autostradale di Meolo e la città turistica della costa.

Il progetto di territorio

L'idea di piano per San Donà di Piave

Il Documento Preliminare fornisce la cornice di riferimento in termini vocazioni territoriali ed obiettivi, entro la quale sviluppare il Piano di Assetto Territoriale.

Per la stesura del documento si è scelto un percorso di sintetizzazione e articolazione dei diversi temi per idee di città. Si sono assunte in sostanza le cinque grandi linee di azione intraprese per il governo locale, declinandole al livello urbanistico come *vision* di piano per San Donà di Piave.

Ne sono usciti cinque scenari di città:

- Una città sostenibile, sicura e attrezzata;
- Una città fruibile, delle famiglie dei giovani e degli anziani;
- Una città dinamica, della produzione e dell'innovazione;
- Una città della cultura;
- Una città ospitale, del turismo e del valore territorio;

All'interno di ognuna di queste cinque immagini di città, che sono anche obiettivi di politica locale, il documento preliminare traccia le singole strategie di assetto territoriale, anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato, e le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio. Lavorare in termini di visioni future con il PAT significa interpretare i temi e le occasioni per lo sviluppo del territorio indirizzandone l'evoluzione.

Una città sostenibile, sicura e attrezzata

San Donà di Piave per la sua collocazione nel territorio si presta a diventare il maggiore polo del Veneto orientale. I tempi della crescita per pura addizione sono però conclusi, per lasciare spazio ad un'idea di città in trasformazione che sappia coniugare lo sviluppo residenziale e produttivo con la tutela del paesaggio e del patrimonio naturalistico vera risorsa del territorio. A questa idea di sviluppo sostenibile va associata quella della sicurezza territoriale, sicurezza del vivere che significa rispetto degli equilibri ambientali. Per questo il PAT nel delineare le trasformazioni dovrà

considerare le fragilità del territorio sandonatese assicurando principalmente l'efficacia e l'efficienza delle opere di difesa idrogeologica. Una città attrezzata, possiede un'idea di qualità urbana sia in termini di spazi aperti, del verde urbano, delle aree pedonali, della gestione della sosta sia di qualità edilizia del patrimonio esistente e di decoro cittadino.

Per rispondere a questo scenario il piano traccia quattro strategie da perseguire con specifiche azioni di piano.

Mettere in sicurezza il territorio dai rischi di dissesto idrogeologico

- attraverso opere di regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei sia dei corsi d'acqua maggiori sia dell'intero sistema della rete idraulica, salvaguardando le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno;
- realizzando interventi di ripristino ambientale per le aree interessate da discariche, in particolare modo la discarica comunale posta al confine con il Comune di Noventa di Piave;
- riducendo i rischi per gli interventi nelle aree classificate con gradi diversi di pericolosità idraulica, quindi nelle aree esondabili o soggette ad allagamenti ed in particolar modo quelle individuate dal P.A.I. del Fiume Piave nonché dal P.A.I. del Fiume Sile e della pianura tra Piave e Livenza;
- promuovendo azioni finalizzate alla ristrutturazione dei sistemi fognari nelle aree soggette a periodico ristagno idrico, nonché alla realizzazione di volumi d'invaso idonei a garantire il regolare deflusso dell'acqua;
- assicurando che le nuove urbanizzazioni non producano un incremento dei coefficienti di deflusso e dei coefficienti idrometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante.

Garantire la sostenibilità delle trasformazioni urbane di San Donà di Piave

Sviluppo sostenibile significa crescere economicamente, come città e come comunità, senza compromettere la possibilità delle future generazioni di perdurare nello sviluppo preservando la qualità e la quantità del patrimonio e delle riserve naturali che sono esauribili.

Per San Donà di Piave la sostenibilità va garantita:

- incrementando la biodiversità potenziando la rete ecologica esistente (l'asta del Piave, quella del sistema costituito dai canali Piavon, Bidoggia, Grassaga, Brian), associando strettamente la trasformazione del territorio con il risanamento ambientale e paesaggistico (rimuovendo gli elementi di degrado), la riqualificazione degli spazi urbani del capoluogo, delle frazioni e della campagna utilizzando gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio, già operanti nella pianificazione urbanistica comunale;
- promuovendo il risparmio energetico attraverso un modo di abitare muoversi e produrre meno impattante. Da questo punto di vista il problema non è tanto quello dello spreco edilizio (consumo di suolo per costruzioni) ma dello spreco energetico. Il comune di San Donà di Piave è dotato di un regolamento edilizio che prevede l'attuazione di politiche costruttive di sostenibilità ambientale. Nella formazione del PAT si tratterà pertanto di mettere a punto una strategia di intervento, che incoraggi i comportamenti virtuosi in termini energetici e penalizzi quelli ad alto consumo energetico. Per favorire gli interventi edilizi di Bioedilizia si dovrà prevedere la possibilità che il PI, nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, riservi, parte del volume previsto nei singoli Ambiti Territoriali Omogenei come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso sulla base di specifici indicatori di sostenibilità associati all'indice di qualità edilizia ed ambientale, nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T..

Migliorare l'ambiente salvaguardando e relazionando le componenti ecologiche

- attuare misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento dei processi naturali che sostengono il sistema del fiume Piave e le aree agricole già tutelata da Piano Faunistico Venatorio come oasi di ripopolamento e rifugio. Il fiume Piave, è un asse di relazione ambientale lungo il quale sviluppare e mettere a sistema il sistema del verde urbano e degli spazi ricreativi. A questo proposito andrà completato il progetto di valorizzazione del percorso sul fiume con il corridoio verde fatto di piste ciclabili, sentieri jogging, ulteriori aree pic-nic ecc;
- individuare gli interventi per ripristinare la continuità ambientale e ridurre gli “effetti barriera” nei confronti delle specie animali: ponti biologici, sottopassi, ecc. Nel caso specifico di San Donà di Piave si osserva, infatti, che i corridoi ecologici presentano delle discontinuità in corrispondenza delle infrastrutture: è il caso del corridoio ecologico che attraversa il territorio mettendo in comunicazione Noventa con Ceggia attraversato da una laterale di Via Noventa, dalla SS. 14 della Venezia Giulia e da Via Calnova. Le infrastrutture esistenti e di progetto possono, invece costituire assi lungo i quali realizzare e mettere a sistema gli interventi di rinaturalizzazione, ripristino ambientale, valorizzazione paesaggistica;
- prevedere interventi di agglomerazione in aree opportune o azioni di compensazione e ripristino ambientale per le attività produttive puntuali in zona impropria al fine di ridurre il fenomeno della frammentazione del sistema ambientale.
- adottare misure che contrastino il processo di impoverimento vegetale delle aree agricole, valorizzandole anche prevedendo la creazione di fasce tampone;

Riqualificare gli insediamenti per restituire alla città immagine e bellezza

La riqualificazione degli insediamenti esistenti deve essere perseguita dal PAT mediante specifiche azioni di recupero dei tessuti edilizi degradati, degli edifici incongrui e delle aree produttive.

In particolare si prevedono le seguenti azioni:

- il completamento del piano di riqualificazione urbanistica della Porta Nord con l'inserimento della stazione della metropolitana di superficie, la creazione di un nodo intermodale ferrovia/autobus (inserendo una nuova autostazione), realizzando il nuovo polo fieristico recuperando il fabbricato della cantina sociale quale sede per l'imprenditoria giovanile, attuando il recupero ambientale lungo l'asta del canale Silos;
- la rigenerazione dei tessuti edilizi degradati e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. A questo proposito andrà sostenuto nei confronti dei privati interessati il "progetto dei portici e delle isole pedonali". Andrà inoltre promossa la riconversione della struttura Bergamin per la creazione di un centro commerciale all'interno del centro storico;
- la rilocalizzazione mediante credito edilizio delle attività presenti all'interno o a ridosso dei centri abitati, o nelle aree di pregio ambientale e paesaggistico, per le quali la possibile riconversione o la trasformazione dei volumi esistenti in credito edilizio potrà rappresentare un incentivo per la loro rimozione o spostamento all'interno delle zone industriali o in ambiti che saranno allo scopo individuati dal PAT;
- attuando interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale diretti alla valorizzazione dei luoghi socializzazione e identità collettiva, strade centrali, piazze, parchi urbani. Andrà perseguita una strategia di innovazione degli spazi urbani di relazione e di servizio valorizzando le piazze esistenti e realizzandone di nuove come nell'area ex macello;

- Gli edifici dismessi, locati nei centri e dotati di caratteri architettonici di rilievo, potranno essere utilizzati per la localizzazione di servizi pubblici o d'interesse pubblico che integrino le strutture esistenti (centri parrocchiali, piazze, aree a verde attrezzato per lo sport). Andranno per questo sostenuti gli interventi di recupero della vecchia cisterna dell'acquedotto di Piazza Kristal, per destinarla a spazi culturali e recuperati gli ex uffici giudiziari di Viale Libertà convertendoli ad uso scolastico.

Una città fruibile, delle famiglie dei giovani e degli anziani

Il quadro sociale di San Donà di Piave mostra una situazione demografica caratterizzata da una significativa crescita della popolazione, con forti elementi di vitalità, dovuti sia ad una ripresa delle nascite, che al rafforzamento dei flussi migratori sia interni che dall'estero, con una riduzione della quota dei giovani, un aumento della popolazione anziana ed una accentuata frammentazione della famiglia. Una città per rispondere a questa realtà sociale deve garantire l'accesso a condizioni abitative confortevoli, ai servizi pubblici fondamentali, alle attività culturali e ricreative, attraverso azioni rivolte alla mobilità sostenibile e organizzando e strutturando i centri in modo da evitare la dispersione delle risorse. Per rispondere alle esigenze delle diverse componenti sociali, è necessario definire il tema della "città pubblica". Bisognerà con il piano, orientare il completamento della dimensione urbana di San Donà di Piave aumentando innanzitutto la qualità dei servizi, differenziando ed articolando l'offerta per Ambiti Territoriali Omogenei, prevedendo la localizzazione di nuove attrezzature di notevole rilevanza e 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). Le strategie saranno pertanto rivolte a favorire l'efficienza e l'efficacia dei servizi e delle aree pubbliche, alla loro accessibilità e fruizione da parte delle diverse categorie sociali: in particolar modo bambini, giovani e anziani.

Efficienza ed efficacia dei servizi pubblici

- andrà favorita la localizzazione strategica, nei centri maggiormente organizzati, e nelle aree con maggiore accessibilità delle attività legate al tempo libero d'interesse comunale, tutelando o favorendo l'insediamento d'attività di gran richiamo e compatibili con l'ambiente e le caratteristiche del paesaggio. In questo verso vanno le azioni di promozione del "laboratorio della memoria" nel museo della bonifica, un contenitore di progetti per giovani

e anziani; la diffusione dei centri per la terza età “colora il tuo tempo”; la collocazione nel centro città della “casa dei bambini e dei ragazzi”, tutte strutture esistenti da moltiplicare sul territorio comunale con una struttura “a rete”.

- nel rispetto della realtà policentrica del territorio e delle identità locali, andranno mantenuti e valorizzati i servizi presenti nelle diverse frazioni (scuole primarie, attrezzature sportive o per il tempo libero, luoghi d’aggregazione) garantendo così la riconoscibilità dei luoghi e delle diverse realtà urbane, potenziando nel contempo il sistema delle relazioni e dei collegamenti con la realizzazione di percorsi ciclabili e il potenziamento della rete di trasporto pubblico. A questo proposito andrà previsto l’ampliamento e potenziamento dell’asilo nido comunale.
- Sempre nella direzione di integrare il sistema residenziale con quello dei servizi andrà adeguatamente rafforzato il sistema dei collegamenti tra i centri urbani i nuclei rurali e l’edificazione diffusa in area agricola.

Contenere il costo dell’abitare

Il crescente aumento del valore delle aree destinate a residenza ha comportato forti ricadute nell’accesso all’abitazione primaria da parte delle nuove famiglie, dei giovani in cerca di prima casa nonché una forte incidenza sui redditi da pensione e un costo degli affitti elevati. In particolare il piano sarà orientato a:

- Promuovere un’azione di edilizia popolare attraverso la realizzazione di immobili direttamente da parte del comune o tramite una società patrimoniale, rivolti alle giovani coppie.
- Garantire la realizzazione di una quota significativa di Edilizia Residenziale Pubblica.

Qualificare gli spazi aperti e i luoghi urbani

- Operare il completamento del sistema delle aree pubbliche, mettendole in rete (anche attraverso piste ciclabili), ma soprattutto programmando interventi che ne aumentino la qualità spaziale. Andranno per questo diversificati e

caratterizzati i diversi richiami attrattivi e i parchi della città: il parco giochi di via 4 Novembre, il parco scientifico Benjamin, il parco bosco Fellini, il parco urbano “un abbraccio verde” ecc.

- Tutte insieme, le case private e le aree pubbliche formano l’immagine della città, il piano dovrà, attraverso atti strategici e concertativi far convergere la progettazione dei luoghi urbani con la promozione della loro immagine. Con il PAT pertanto si potrà declinare il tradizionale standard urbanistico secondo un nuovo gradiente di qualità urbana, introducendo un indice di qualità che leghi qualità architettonica, qualità urbana e qualità ambientale.

In altri termini, si dovrà prevedere la possibilità che il PI, nell’assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, riservi, parte del volume previsto nei singoli Ambiti Territoriali Omogenei come incentivo, sotto forma di incremento dell’indice stesso sulla base di specifici indicatori di qualità (architettonica, urbanistica, ambientale), definendo criteri per la commutazione delle ulteriori superfici a standard richieste in fattori equivalenti di miglioramento della qualità urbana.

Una città dinamica, della produzione e dell'innovazione

San Donà è ormai una città moderna, la sfida è quella di cogliere le opportunità offerte dalla forte evoluzione di questo territorio, posto all'interno di una delle soglie di trasformazione più dinamiche del Veneto, pur conservando le proprie tradizioni e la propria cultura. Una città dinamica della produzione e dell'innovazione si può realizzare solo coniugando pianificazione urbanistica e tipicità del tessuto imprenditoriale del territorio. L'evoluzione del sistema produttivo potrà avvenire con una corretta organizzazione del sistema della mobilità e delle relazioni, una chiara strategia per le aree produttive e una forte valorizzazione delle potenzialità economiche locali.

Riorganizzazione e riqualificazione delle infrastrutture

Gli interventi sulla viabilità dovranno mirare alla riqualificazione funzionale e qualitativa delle infrastrutture. Si dovranno curare in particolar modo il sistema dell'accessibilità alle aree produttive senza caricare la rete viaria locale, ponendo attenzione nel valutare le possibili nuove aree di trasformazione in relazione al nuovo assetto viario. Le azioni saranno volte a:

- il miglioramento dei punti d'intersezione tra la viabilità territoriale e quello locale, da considerarsi come ambiti preferenziali in prossimità dei quali localizzare i poli funzionali;
- un nuovo ruolo delle vie urbane principali dopo averle scaricate dalla viabilità di attraversamento. A questo proposito la nuova bretella di circonvallazione (variante alla SS.14 di competenza parte dell'ANAS e parte della Provincia di Venezia), come asse di relazione infrastrutturale, sul quale organizzare l'intera viabilità del comprensorio, consentendo la gerarchizzazione del sistema viario, una diminuzione del traffico nei centri abitati ed una rinnovata accessibilità territoriale;
- la valorizzazione della viabilità secondaria sia come strade di collegamento tra le frazioni, sia quale rete di itinerari per la fruizione turistica del territorio, veri e propri corridoi lungo i quali promuovere la tutela del paesaggio nonché

attività di tipo turistico/ricreativo compatibili con i caratteri paesaggistici e ambientali;

- la valorizzazione dei punti di incrocio tra gli itinerari turistici di livello regionale.

Valorizzazione dei poli produttivi e dell'artigianato

Il Piano per le aree produttive dovrà attivare le seguenti azioni:

- incentivare lo sviluppo delle zone industriali esistenti verso attività direzionali, del terziario avanzato e della logistica, avviando un parallelo processo di riqualificazione dei tessuti edilizi;
- convertire la vecchia cantina sociale quale contenitore modulare per la realizzazione di fiere campionarie di nicchia che apra per San Donà potenzialità rilevanti per il comparto produttivo agricolo dei prodotti tipici locali e valorizzazione dell'artigianato. A questo proposito la realizzazione del programma previsto a Porta nord, il potenziamento delle infrastrutture ferroviarie, la salvaguardia dell'identità e della cultura cittadina, consentiranno alla città di proporsi anche come snodo ricettivo, meta di turisti, commercianti ed imprenditori diretti a San Donà, a Venezia, Treviso, Jesolo, Caorle, Cavallino.

Promozione dei prodotti tipici locali

Per quanto riguarda il settore agricolo il piano dovrà:

- salvaguardare le aree destinate alla produzione specializzata, in cui le normali attività agricole possono essere integrate con funzioni turistiche e ricreative: visite alle aziende, percorsi eno-gastronomici, ospitalità, vendita diretta, filiera corta, fattorie didattiche, percorsi a cavallo o in bicicletta;
- incentivare i progetti di rinaturalizzazione ambientale che aumentano la fruizione ricreativa del territorio. Questi progetti dovranno essere orientati al rafforzamento della rete stradale interpodereale, gestita dagli agricoltori, che migliori la connettività ciclopedonale tra località "minori" e i centri di svago.

Una città della cultura

Valorizzare il patrimonio culturale del territorio sandonatese significa attivare vere e proprie politiche di promozione dell'identità locale. In un mondo globalizzato, come quello attuale, la cultura di un territorio si fonda sul riconoscimento dell'identità, delle sue origini e trasformazioni storiche dei luoghi. In una società aperta e in cambiamento, l'intero territorio visto come sistema culturale, diventa un'opportunità di sviluppo economico da dispiegare sul tavolo della competizione.

Il Piano per San Donà di Piave dovrà coniugare le opportunità offerte dal progresso infrastrutturale: l'autostrada, l'aeroporto Marco Polo, il Servizio Ferroviario Metropolitano Regionale, con i cardini evocativi della storia e cultura locale: le passeggiate sul corso, gli itinerari enogastronomici, le piazze centrali, i percorsi e i luoghi testimoni degli eventi bellici e della bonifica.

Per il sistema culturale il piano dovrà attivare strategie legate alla riscoperta del territorio.

Valorizzare il patrimonio culturale attraverso la riscoperta dell'identità locale

- intervenire nel patrimonio edilizio scolastico (nuova scuola elementare a Mussetta, ampliamenti edifici esistenti e nuovo liceo San Luigi) sia per soddisfare le esigenze derivanti dai nuovi insediamenti, sia per riqualificare in termini energetici gli edifici più obsoleti.
- promuovere lo sviluppo dell'interconnessione informatica della città, al fine mettere in rete nuovi servizi ai cittadini.
- valorizzare i progetti culturali atti a rievocare eventi, storia e tradizioni del territorio di San Donà di Piave. In particolare gli eventi stagionali, gli eventi bellici, la promozione del museo della bonifica e del teatro, iniziative che hanno l'obiettivo di determinare un afflusso di turisti a beneficio dell'economia locale.

Una città ospitale del turismo e del valore territorio

Il paesaggio di san Donà di Piave: risorsa e opportunità

Il paesaggio è quell'immagine condivisa del territorio in grado di essere letta e percepita dai cittadini, dagli abitanti ma anche dal visitatore occasionale. Il compito del PAT è quello di mettere a sistema e definire un modo continuo di lettura del paesaggio. In altre parole si dovranno individuare i tipi di paesaggio ci sono a San Donà di Piave, perimetrare le porzioni di territorio fisicamente definite ove prevale un certo tipo di paesaggio, individuare i quadri cioè i luoghi particolarmente integri e suggestivi.

A San Donà di Piave è presente:

- Il paesaggio agricolo storico dato dalla qualità delle aree agricole;
- Il paesaggio della città contemporanea: il centro urbano storico consolidato;
- Il paesaggio della bonifica recente rappresentato da quei terreni un tempo occupati dall'acqua;
- Il paesaggio del fiume rappresentato dal Piave

Il piano non mirerà soltanto alla tutela dei singoli elementi puntuali ma dovrà sviluppare un progetto di valorizzazione del paesaggio legato alla sua percezione. Questo apre per la città e il territorio una grande opportunità di utilizzo del paesaggio sandonatese e delle sue bellezze come risorsa turistica.

In particolare le azioni saranno volte a :

- Creare un sistema di offerta turistica basato sia sulle caratteristiche del valore locale del territorio, sia sull'opportunità offerta dalla vicinanza a Venezia, Treviso, carole, Jesolo, e l'entroterra dei borghi e della civiltà contadina;
- Consolidare il ruolo di richiamo del centro urbano e la diversificazione delle attività che si svolgono in esso;
- Creazione di un marchio d'are e avvio di un'azione di marketing che avrà come centro di riferimento la " Porta Nord " con il complesso di servizi e strutture pensate per la promozione del territorio.

- La localizzazione di un nuovo magnete turistico, in destra Piave, in prossimità dell'intersezione del grande raccordo anulare con la nuova Via del Mare, costituita dalla bretella Meolo-Jesolo, in grado di intercettare 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.