

**Comune di Spinea**  
Provincia di Venezia  
Regione del Veneto



**P.A.T.**  
Piano di Assetto del Territorio

# Relazione Tecnica



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

**PROTECO**  


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



1.	PREMESSA	5
2.	LA COSTRUZIONE DEL PAT	6
2.1.	Una città in formazione	6
2.2.	Il disegno strategico del territorio	7
2.3.	Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei	8
3.	GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL PAT	9
3.1.1.	OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO	9
	Miglioramento della qualità dell'aria	9
	Miglioramento della qualità dell'acqua	9
	Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo	9
3.1.2.	OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE	10
	Frammentazione	10
	Biodiversità	10
	Corridoi ecologici	10
3.1.3.	OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO	10
3.1.4.	OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE	11
	Riqualficazione	11
	Completamento dei centri abitati	11
	Qualificazione territoriale	12
	Consumo di suolo	12
3.1.5.	OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE	12
	Densità territoriale	12
4.	LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	13
5.	LA DISCIPLINA DEL PAT	16
5.1.	La ricognizione dei vincoli	16
	Vincoli paesaggistici	16
	Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	16
	Altri vincoli	17
5.2.	L'organizzazione del sistema delle invarianti	17
	Le invarianti di natura idrogeologica	17
	Le invarianti di natura paesaggistica	17
	Le invarianti di natura ambientale	18
	Le invarianti di natura storico-monumentale	19
5.3.	L'individuazione delle fragilità	20
	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	20
5.4.	Le azioni di trasformazione del territorio	21
	Le azioni strategiche	21
	Aree di urbanizzazione consolidata	21
	Edificazione diffusa	21
	Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana	21
	Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale	21
	Aree di riqualificazione e riconversione	22
	Limiti fisici della nuova edificazione	22
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	22
	Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza	24
	Grandi strutture di vendita	24
	Attività produttive in zona impropria	25
	Sportello unico per le attività produttive	25
	Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	25
	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	25
	Il Sistema Relazionale	25
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica	25
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale	26

Itinerari ciclabili	26
Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	26
5.5.    Disposizioni per l'attuazione	27
Perequazione urbanistica	27
Credito edilizio	28
Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione	29
Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	30
Rilocalizzazione dello jus ædificandi	30
Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali	30
5.6.    Disposizioni per il Piano degli Interventi	31
5.7.    Disciplina degli ambiti territoriali omogenei	33
5.7.1.    DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	33
Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO	33
Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard	34
5.8.    Elementi del dimensionamento	35
5.8.1.    L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO	35
Andamento della composizione media della famiglia	38
La domanda di abitazioni.	39
5.8.2.    LE QUANTITÀ DI PROGETTO	40
Gli abitanti teorici aggiuntivi	40
La provenienza dello jus ædificandi	41
La verifica degli standard urbanistici	42
Verifica dell'utilizzo della zona agricola.	43
6.    CONTENUTI DEL PAT IN RIFERIMENTO ALL'ART. 13 DELLA LR 11/2004	44

## 1. Premessa

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

Il PAT perciò non si limita a recepire il quadro della pianificazione comunale vigente e ad integrarlo con quella 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.

## 2. La costruzione del PAT

### 2.1. Una città in formazione

Il territorio di Spinea, simile ad una piattaforma quadrangolare di quattro chilometri di lato, orientata verso sud-est, è delimitato a valle dal canale Menegon, a monte è chiuso dalla linea ferroviaria "Valsugana" Venezia-Trento. La strada Miranese ne costituisce l'asse di simmetria. Su questa direttrice s'è appoggiato il tessuto edilizio, prima consolidando l'originario presidio delle Ville Venete, quindi colmando sistematicamente gli interstizi, sovrapponendosi al debole reticolo della viabilità secondaria: lunghi filamenti sfrangiati verso sud. Macchie più compatte a nord, in parte contenute dal corso sinuoso del rio Cimetto. Solo la presenza di pesanti vincoli infrastrutturali o giuridici ha impedito la saldatura delle frazioni con il centro abitato. La linea ferroviaria dei "Bivi" ha tagliato Grasso d'Uva; Via della Costituzione (SP n. 32), con le due ampie rotonde, ha separato i centri di Crea e Fossa. I due principali cimiteri hanno conservato il distacco con i centri di Rossignago e Fornase. Lungo la viabilità provinciale hanno trovato posto le due principali concentrazioni produttive: oltre via della Costituzione a nord-ovest ed appena sotto la via Miranese, a sud ovest. I tralicci dell'alta tensione hanno ulteriormente segmentato l'incasato.

Le parti ambientalmente più significative manifestano una morfologia residuale, costituiscono le frange del territorio: oltre la ferrovia Milano-Venezia, verso la ferrovia "Valsugana", lungo il canale Menegon. Ambiti fortemente destrutturati, ad altra frammentazione.

Fortemente orientato sulla polarità di Venezia-Mestre, sia dal punto di vista idrogeologico, sia socio-economico, il territorio di Spinea ne ha subito i forti condizionamenti, sopportandone i pesanti flussi di traffico ed il decentramento insediativo.

L'inadeguatezza del sistema infrastrutturale dell'area centrale veneziana, ha progressivamente ridotto gli iniziali vantaggi localizzativi di Spinea. Il suo abitato non ha ancora trovato un suo assetto definitivo, morfologicamente ben strutturato, con forti nuclei di identità e di servizio funzionali e riconoscibili.

Spinea è ancora una città in formazione. Tuttavia, proprio la realizzazione dell'opera infrastrutturale più controversa e più necessaria per il Veneto, il passante autostradale di Venezia,

costituisce una straordinaria occasione per portare a compimento la riforma del suo corpo urbano.

Più in particolare, il Passante autostradale ed il Servizio Ferroviario Metropolitano Regionale, con le necessarie opere complementari, disegnano un orizzonte d'accessibilità del tutto nuovo, per questa parte della cintura urbana di Mestre, cambiando il senso di tutto l'impianto urbano.

## 2.2. Il disegno strategico del territorio

La localizzazione sui margini delle principali polarità infrastrutturali, liberando completamente il corpo centrale dalla presa del traffico, consente di assegnare a via Roma il ruolo di asse ordinatore storico, vera galleria monumentale, segnata dalle due piazze più significative: Piazza Marconi (ridefinita come piazza Monumentale), e piazza Santa Bertilla.

La definizione del nuovo assetto infrastrutturale comporta la formazione di due nuove soglie di accesso alla città:

1. ad est, l'area intorno alla nuova stazione SMR assume il ruolo di Porta orientale verso la città metropolitana (candidandosi ad ospitare i servizi corrispondenti, ricettivi, direzionali).
2. Ad ovest il nuovo casello autostradale cambia il segno delle relazioni con il territorio: Porta Ovest può diventare la cerniera di relazione con l'Europa, attribuendo un forte significato di piattaforma logistica, integrata con servizi commerciali e direzionali, alle attuali aree produttive e a quelle localizzate in prossimità al casello autostradale.

A nord, il tracciato della viabilità complementare al Passante, unito alla nuova viabilità periurbana di relazione con la stazione SFMR (che mette in relazione in modo nuovo il territorio comunale con l'area metropolitana, Mestre ed i distretti produttivi di Martellago e Scorzé), consente la localizzazione nell'ambito della ex Fornace Cavasin di un nuovo polo scolastico di base, unificando un servizio ora dislocato in sedi diverse. In questo settore urbano, il parco Nuove Gemme costituisce una polarità di alto valore naturalistico

A partire da queste nuovi elementi infrastrutturali è stata prevista una significativa azione di riordino e riqualificazione ambientale ed urbanistica di tutto il tessuto insediativo esistente attraverso:

1. il trasferimento mediante la procedura della pianificazione concertata e l'utilizzo del credito edilizio degli edifici che attualmente deturpano la forma del principale luogo monumentale della città, ostacolandone

- la percezione, per consentirne l'organizzazione secondo una dignitosa sequenza di piazze;
2. la rilocalizzazione delle attività in zona impropria,
  3. il completamento del sistema viario secondario, per mettere in relazione tutte le parti della città;
  4. il completamento del sistema dei servizi, con il rafforzamento delle polarità esistenti (scolastiche, sportive, ricreative, del tempo libero).

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

### 2.3. Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei

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

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

- ATO di tipo insediativo appartenenti al sistema residenziale: il centro urbano di Spinea e quello di Orgnano, l'arco dei centri di Rossignago, Fossa, Crea, Fornase e Graspò d'Uva.
- ATO di tipo insediativo appartenente al sistema produttivo: Via della Costituzione.
- ATO di tipo agricolo, con funzione ambientale: la fascia che sta a monte ed a valle del pentagono urbano: Luneo, Frassinelli – Zigaraga, Asseggiano, Menegon, Via della Ferrovia.

### 3. Gli obiettivi strategici del PAT

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 i seguenti obiettivi, in relazione a ciascun insieme di ATO:

#### 3.1.1. OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO

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

Diminuzione dell'impatto inquinante causato dai flussi veicolari mediante la riorganizzazione della viabilità locale a seguito della realizzazione del Passante e delle opere complementari; creazione di fasce di mitigazione lungo le principali infrastrutture (corridoi ecologici, aree di rimboschimento). Valorizzazione ambientale delle aree agricole interessate dalla presenza di infrastrutture esistenti o in progetto.

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

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

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

In una pianura dove la costruzione del territorio è indissolubilmente legata al governo delle acque è fondamentale:

1. assicurare l'efficacia e l'efficienza delle opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la 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.
2. Ridurre i rischi per gli interventi nelle aree classificate con gradi diversi di pericolosità idraulica, ovvero nelle aree esondabili o soggette ad allagamenti.
3. Promuovere la realizzazione di volumi di invaso idonei a garantire il regolare deflusso dell'acqua.

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 dello sviluppo. Non si tratta solo di rendere ambientalmente compatibile la trasformazione del territorio. 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*

Pur non essendo presenti all'interno del campo di intervento siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, è obiettivo strategico del PAT incrementare la qualità ambientale delle superfici a valore ambientale, mediante specifiche azioni di naturalizzazione e nuova forestazione, riducendo contemporaneamente la pressione antropica sul territorio.

#### *Corridoi ecologici*

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

### 3.1.3. OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO

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

1. ambiti territoriali di importanza paesaggistica, rappresentati dai corridoi di pertinenza visiva degli

itinerari che collegano tra di loro i diversi scenari del paesaggio.

2. Contesti figurativi, costituiti dalle 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

#### 3.1.4. OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE

##### *Riqualificazione*

La riqualificazione degli insediamenti esistenti viene perseguita dal PAT mediante specifiche azioni di riduzione della congestione, il recupero dei tessuti edilizi degradati, degli edifici incongrui e delle aree produttive. In particolare si prevedono le seguenti azioni:

1. riduzione dell'impatto del traffico sui centri abitati (inquinamento acustico e delle polveri) mediante la realizzazione della nuova viabilità periurbana e nuovi segmenti di viabilità di connessione locale.
2. Rigenerazione dei tessuti edilizi degradati e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.
3. Rilocalizzazione o ricomposizione mediante credito edilizio degli edifici incongrui con l'ambiente, il contesto monumentale ed il paesaggio (condomini all'interno del contesto figurativo del centro storico, capannoni con attività produttive in zona impropria, annessi rustici dismessi).
4. Interventi di miglioramento della qualità urbana mediante la localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico e parziale nuova funzionalizzazione di alcune aree produttive mediante la localizzazione di servizi commerciali e direzionali.

##### *Completamento dei centri abitati*

Il completamento dei centri abitati 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*

Localizzazione di una nuova polarità di servizi pubblici o di interesse pubblico di scala territoriale integrati con funzioni di eccellenza in adiacenza al nuovo casello autostradale di Crea.

#### *Consumo di suolo*

Il contenimento del consumo di suolo viene perseguito mediante la definizione di limiti specifici alla sottrazione di suolo agricolo definiti per ciascun comune, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04.

### 3.1.5. OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE

#### *Densità territoriale*

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

Il miglioramento complessivo della dotazione di servizi viene perseguito mediante l'innalzamento della qualità degli standard per abitante insediato, differenziato ed articolato per Ambiti Territoriali Omogenei, e la nuova localizzazione di 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).

## 4. La costruzione del quadro conoscitivo

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

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

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

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

### MATRICE 01 – INFERRBASE

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

- Aggiornare la carta tecnica regionale con inserimento della nuova edificazione e della viabilità, tramite il confronto con immagini aeree (foto satellitare dell'anno 2010), sopralluoghi diretti sul terreno e indicazioni specifiche inviate e raccolte dai tecnici comunali soprattutto sulla viabilità e sui percorsi pedonali e ciclabili.
- Analisi del territorio con creazione di un modello digitale e analisi delle altezze, delle pendenze e dell'andamento dei deflussi.
- Ricostruzione della rete viaria comunale con codifica e correzione degli errori materiali.

### MATRICE 02 – ARIA

Sono stati raccolti i dati forniti da ARPAV.

#### MATRICE 03 – CLIMA

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

#### MATRICE 04 – ACQUA

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

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

#### MATRICE 05 – SUOLO SOTTOSUOLO

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

I dati acquisiti sono stati i seguenti:

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

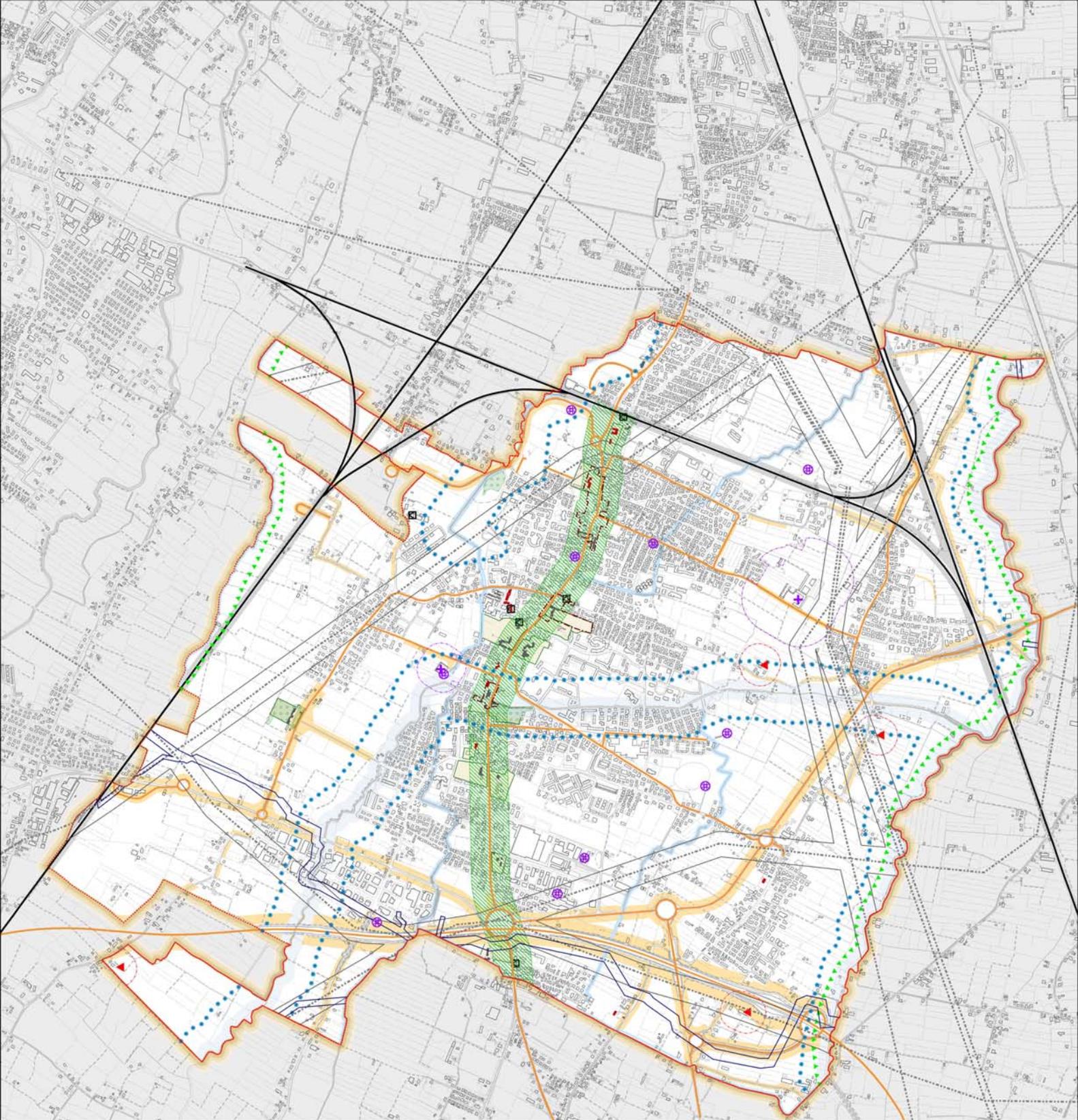
Sinteticamente sono stati individuati e restituiti cartograficamente sia i vincoli paesaggistici sia quelli derivanti dalla pianificazione di livello superiore. Si tratta di un atto ricognitivo, pertanto, la mancata indicazione nella cartografia del PAT di ambiti o immobili che risultino vincolari a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina del PAT, né l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina del PAT.

#### *Vincoli paesaggistici*

1. Aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.
2. Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Corsi d'acqua:
  - a) Rio Fiumetto.
  - b) Fiume Vecchio-canal Menegon.
  - c) Scolo o canale Cimetta.
3. Edifici tutelati ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004.
4. Ville Venete.

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

- Centri storici. Aree individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto e soggette alle disposizioni di cui all'art. 24 delle norme del P.T.R.C.
- 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.
- Parchi e giardini storici o di non comune bellezza. Beni storico culturali sottoposti a tutela ai sensi della lettera c) dell'art. 32 del P.A.L.A.V.
- Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale. Beni storico culturali sottoposti a tutela ai sensi della lettera d) dell'art. 32 del P.A.L.A.V.



- LEGENDA**
- Limite amministrativo del Comune
  - VINCOLI PAESAGGISTICI (art.5 MA)
  - Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n.42/2004
  - Corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs.42/2004
  - Vincolo ambientale D.Lgs. 42/2004
  - Edificio tutelato ai sensi dell'art.157 del D.Lgs. n. 42/2004
  - Ville Venete
  - Vincolo di destinazione forestale ai sensi degli art. 14 e 15 della L.R. n.732 DEL 13/09/1978
  - VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE AL LIVELLO SUPERIORE (art.6 MA)
  - Centro Storico
  - Ambito naturalistico di livello regionale (PTTC art.19)
  - Parchi e giardini storici di notorietà bellica
  - Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale

- ALTRI VINCOLI (art.7 MA)**
- Fines di rispetto stradale
  - Fines di rispetto ferroviario
  - Fines di rispetto combinate
  - Fines di rispetto degli allineamenti zonazione interne
  - Fines di rispetto degli elettrodi
  - Fines di rispetto dei manufatti
  - Servizi tecnica relativa all'idrografia principale
  - Zone di tutela relative all'idrografia principale
  - Classificazione sismica (classe n° 4)

- GENERATORI DI VINCOLO**
- Valutata propositiva esistente
  - Ferrovie esistenti
  - Elettrodi
  - Canali
  - Impedimenti di consultazione
  - Allineamenti zonazione

- 
- 

**COMUNE DI SPINEA**  
 Provincia di Venezia

**P.A.T.**

Elaborato:

Scala:

**Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**



PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA  
 REGIONE DELLO VENETO  
 PROV. DI VENEZIA  
 MANIFATTI N° 3189

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA  
 REGIONE DELLO VENETO  
 PROV. DI VENEZIA  
 MANIFATTI N° 3189

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA  
 REGIONE DELLO VENETO  
 PROV. DI VENEZIA  
 MANIFATTI N° 3189

Progettisti: Collaboratori:  
 Uff. Francesco Pinzato Uff. Carlotta Malgouyres  
 Uff. Roberto Rossetto Arch. Stefano D'Amico  
 Arch. Valter Grandato

### *Altri vincoli*

- Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, dagli elettrodotti, dai metanodotti.
- Servitù idraulica relativa all'idrografia principale.
- Zone di tutela relative all'Idrografia principale.

## 5.2. L'organizzazione del sistema delle invarianti

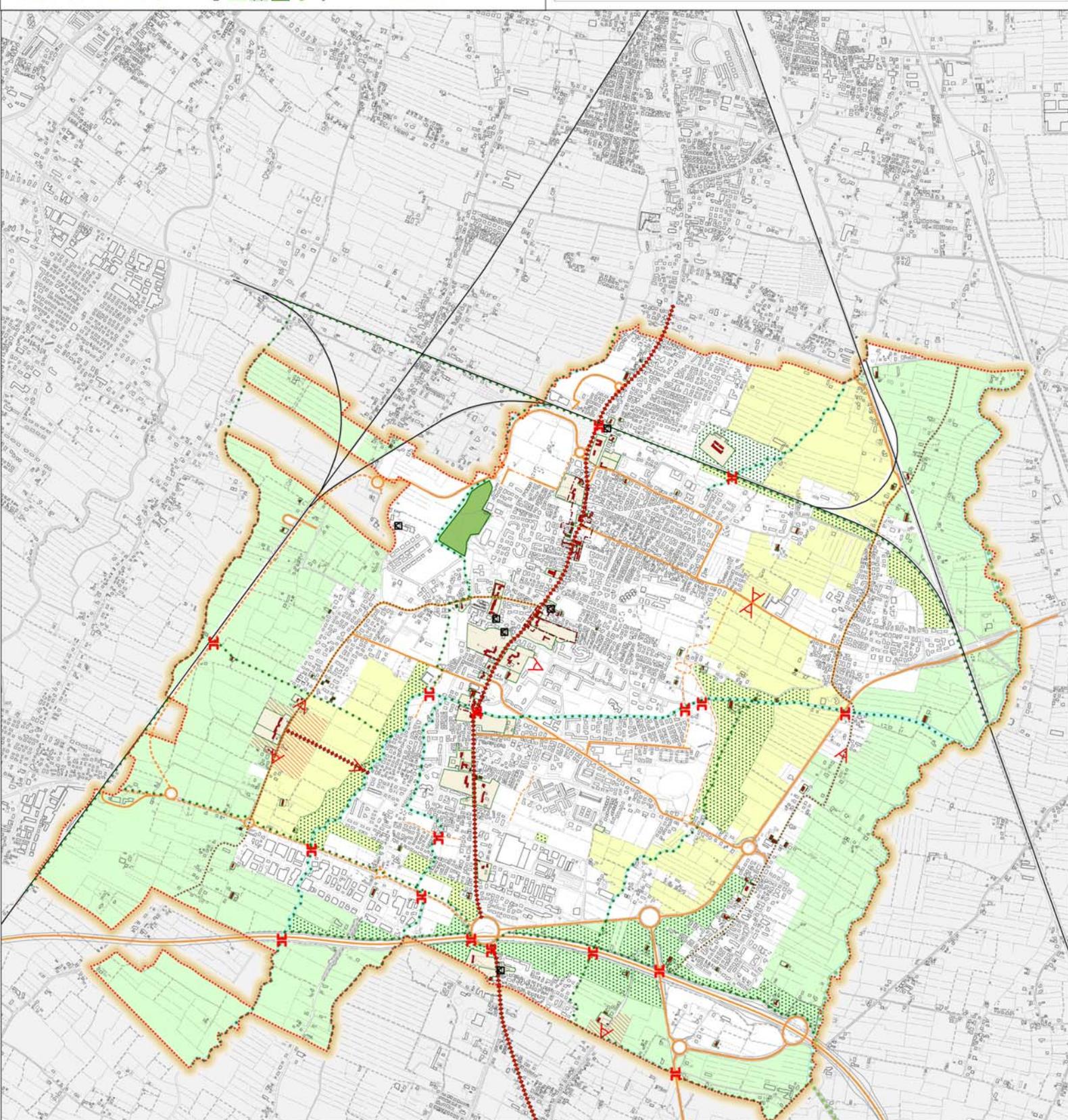
### *Le invarianti di natura idrogeologica*

Costituiscono invariante la presenza del corso d'acqua nella sua continuità e delle relative arginature, con i caratteri che garantiscono la funzionalità di questi elementi dal punto di vista idraulico e ambientale.

### *Le invarianti di natura paesaggistica*

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

- a) **Ambiti territoriali di importanza paesaggistica.** Comprendono l'anello di aree agricole attorno al centro abitato di Spinea all'interno dei limiti costituiti da Via della Costituzione (SP n. 32) e dalla Ferrovia Milano Venezia che rappresentano un quieto paesaggio agrario che placa il contrasto con l'intensa frammentazione degli spazi più intensamente urbanizzati della città.
- b) **Contesti figurativi.** Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.
- c) **Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico, costituita da due itinerari:**
  - Il primo itinerario costituisce il raccordo tra il percorso monumentale della Via Roma, a partire dal nucleo storico di Orgnano, e gli spazi aperti del territorio agricolo della parte settentrionale del comune, mettendo in relazione importanti edifici di



- LEGENDA**
- Linea amministrativa del Comune
  - INVARIANTI DI NATURA IDROLOGICA**
  - Linea idrografica
  - INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA**
  - Area territoriali di importanza paesaggistica
  - Conventi figurati
  - Rete degli itinerari di rilevanza storico-territoriale e paesaggistica
  - Coni Visuali

- INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE**
- Area territoriali di importanza ambientale
  - Area preferenziali di drenazione
  - Nodi Locali (Biotopi e emergenti naturalistici)
  - Corridoi ecologici primari
  - Corridoi ecologici secondari
  - Viechi infrastrutturali

- INVARIANTI DI NATURA STORICO - MONUMENTALE**
- Cervi storici
  - Perimetro scoppio da lutario
  - Palazzi monumentali
  - Edifici con valore storico-territoriale
  - Manufatti di archeologia industriale

- Art. 8 NUA**  
comma 7-6
- Art. 9 NUA**  
comma 2-11
- comma 12-15
- comma 16-17
- comma 18-22
- Art. 10 NUA**  
comma 2-7
- comma 8-11
- comma 12-14
- comma 15-19
- comma 20-24
- comma 25-27
- Art. 11 NUA**  
comma 2-14
- comma 15-19
- comma 20-27
- comma 22-24
- comma 25-27

**COMUNE DI SPINEA**  
Provincia di Venezia

**P.A.T.**

Elaborato: **2**

Scala: **1:10.000**

**Carta delle Invarianti: paesaggistiche, ambientali, storico monumentali, infrastrutturali**



Progettata: Collaboratori  
 Uff. Francesco Fieschi Arch. Stefano Diabito  
 Uff. Roberto Rossetto Uff. Gianluca Malaspina  
 Arch. Vito Corazzotto

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE  
 SEZIONE DI SPINEA  
 MANIPOLAZIONE GRAFICA  
 N° 1188

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE  
 SEZIONE A  
 ROBERTO  
 MANIPOLAZIONE GRAFICA  
 N° 1188

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE  
 SEZIONE C  
 MANIPOLAZIONE GRAFICA  
 N° 1188

valore storico e monumentale (chiesa di S. Maria Assunta, Villa Barzizza).

– Il secondo itinerario manifesta un prevalente carattere “urbano”, attraversando i centri abitati di cintura della parte meridionale del comune, Crea e Fornase, alcuni borghi lineari e segmenti di territorio agricolo, in cui sono presenti edifici storico testimoniali di pregio.

d) Coni visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio

#### *Le invarianti di natura ambientale*

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

a) Ambiti territoriali di importanza ambientale. Localizzati nel territorio agricolo, a monte ed a valle della città costruita, costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale e territoriale con la rete ecologica provinciale.

b) Ambiti preferenziali di forestazione, con funzioni di grande cintura a verde del centro urbano di Spinea, ed integrazione dei principali corridoi ecologici che attraversano il territorio. Si tratta di aree con un relativo grado di naturalità poste generalmente a margine degli insediamenti antropici e delle infrastrutture. Tali aree svolgono il ruolo di base di appoggio per la transizione lungo i corridoi ecologici, ma anche per la possibile ricolonizzazione del territorio antropizzato nonché per la realizzazione di avvallamenti ed la creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica.

c) Nodi Locali (Biotopi o emergenze naturalistiche) dei principali corridoi ecologici presenti nel territorio, costituiti generalmente da ambiti di interesse naturalistico interessati dallo sviluppo di una vegetazione arborea spontanea (il parco Nuove Gemme).

d) Corridoi ecologici, di connessione tra le aree naturali relitte prodotte dai processi di trasformazione e

frammentazione dell'ambiente della pianura veneta, distinguendoli in:

- corridoi ecologici primari: costituiti da un sistema lineare di singoli elementi naturali ravvicinati; essi svolgono il ruolo di base di connessione tra aree sorgente e di ammortizzazione, ma anche per la possibile colonizzazione del territorio antropizzato;
  - corridoi ecologici secondari territoriali: svolgono il ruolo connessione tra aree sorgente e di ammortizzazione pur in presenza di significative barriere infrastrutturali;
- e) Varchi infrastrutturali. Consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

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

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

- a) Centro storico, costituito dall'organismo urbano storico e dagli elementi storici che concorrono a definirlo (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti).
- b) Pertinenze scoperte da tutelare: le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e delle Ville Venete.
- c) Percorso monumentale. Sono stati individuati due percorsi monumentali principali:
  - La strada provinciale miranese nel comune di Spinea, ai lati della quale si possono godere attraenti masse verdi di alto fusto, in particolare nella zona di Orgnano, creando gradevoli intervalli tra edifici e ville esistenti.
  - Il grande asse prospettico che dal territorio agricolo inquadra la villa Barzizza.
- d) Edifici storico testimoniali.
- e) Manufatti di archeologia industriale,
- f) Rischio archeologico.

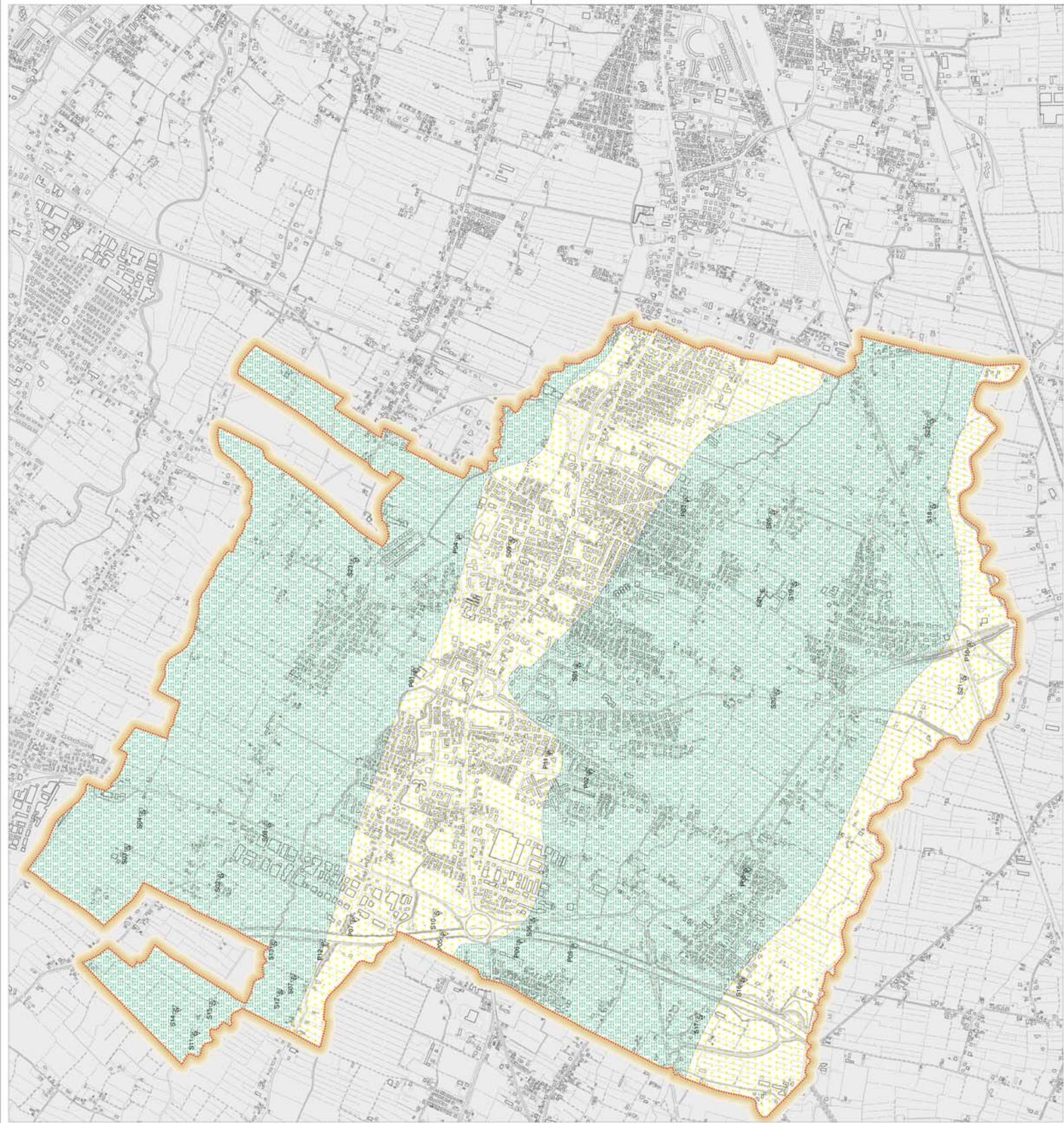
### 5.3. L'individuazione delle fragilità

Dato il contesto geomorfologico, in cui non sono presenti terreni idonei alla trasformazione non condizionata, ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali i terreni sono stati raggruppati dal PAT in due classi di compatibilità geologica.

- a) Terreni idonei a condizione tipo a): terreni in cui le condizioni complessive possono presentare elementi di riduzione delle caratteristiche di idoneità alla edificazione come: aree con franco di bonifica insufficiente, sofferenza idraulica e terreni con modeste caratteristiche geotecniche. Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire e caratterizzare localmente gli elementi precedentemente indicati nell'area direttamente interessata dagli interventi medesimi e nelle zone limitrofe.
- b) Terreni idonei a condizione di tipo b): terreni in cui le condizioni complessive sono tali per cui risulta necessaria una approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati da eventuali interventi. Dovranno essere previste indagini con prelievo di campioni sino a profondità congrue con la tipologia di interventi e con la contestuale realizzazione di indagini in situ e sui campioni di materiale estratto. A titolo esemplificativo e non esaustivo si possono citare: analisi chimiche ed ecotossicologiche, prove geotecniche in situ e su campioni indisturbati, monitoraggio del livello di falda. La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con la tipologia dei terreni interessati o gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate.

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

Il Piano evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, ovvero soggette ad allagamento per insufficienza del sistema fognario rilevate attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla protezione civile provinciale, da informazioni fornite dal Comune. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche.



- LEGENDA**
- Linea amministrativa del Comune
  - MATERIALI ALLUVIONALI FLUVIOGLACIALI LACUSTRI (PALUSTRI)**
    - Materiali alluvionali, fluvio-glaciali, lacustri o lacustri a tessitura prevalentemente fine argillosa
    - Materiali alluvionali, fluvio-glaciali, lacustri o lacustri a tessitura prevalentemente sabbiosa
  - Prima permeometrica
  - Sondaggi
  - Proporzioni elettriche

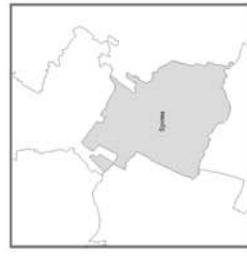
 **COMUNE DI SPINEA**  
 Provincia di Venezia

**P.A.T.**

**A** **1** **1:10.000**

**Edizione**

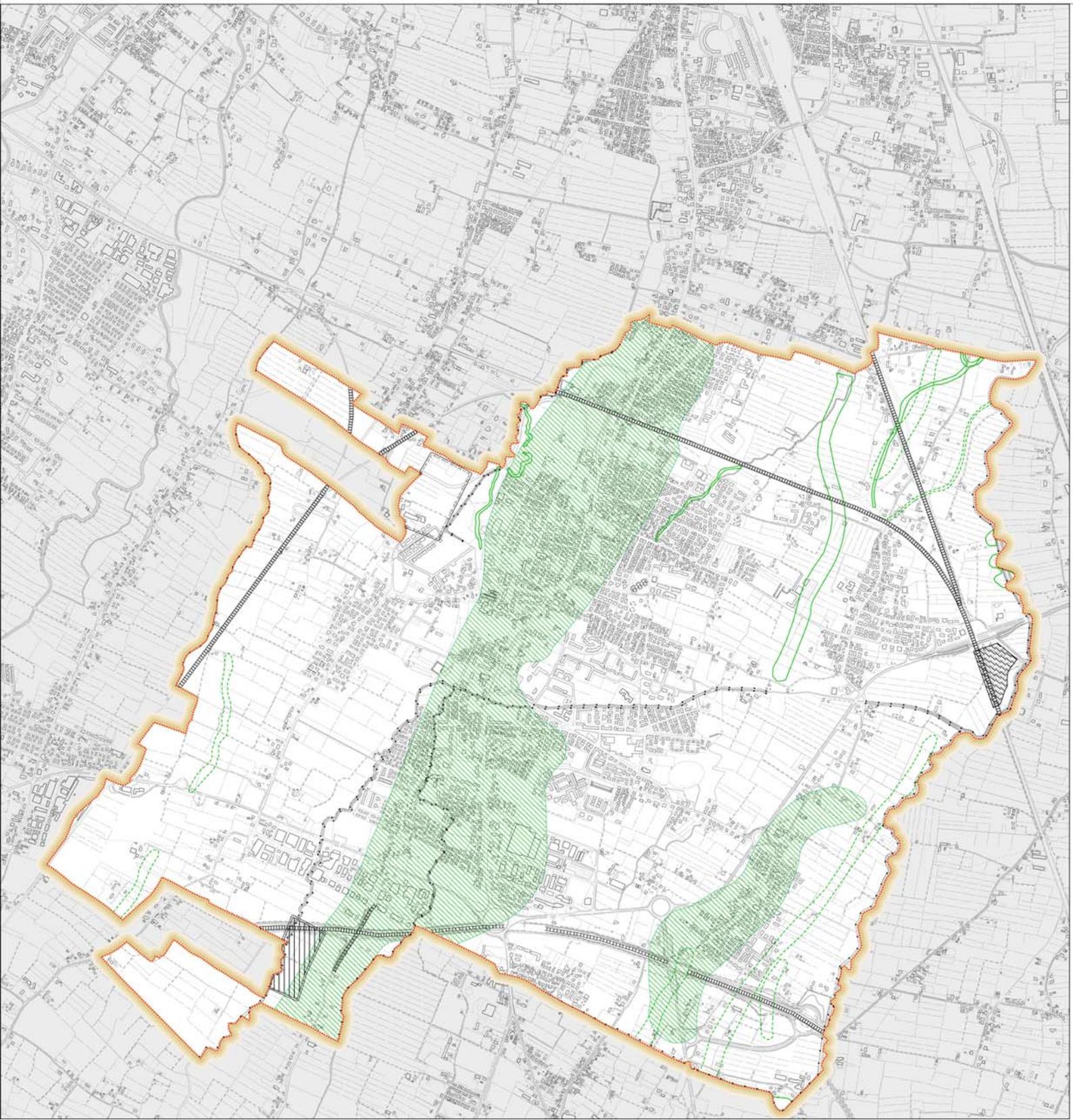
**Carta Litologica**



**Progettista**  
 Uff. Francesco Frittolo  
 Uff. Roberto Bassato  
 Arch. Valter Geronzi  
 Geol. Maurizio Chivotto

**Collaboranti**  
 Uff. Carlotta Malagola  
 Arch. Stefano Corsetto





- LEGENDA**
- Linea amministrativa del comune
  - FORME FLUVIALI, FLUVIOGLACIALI E DI VERSANTE DOWUTE AL DILAVIMENTO**
  - Traccia di corso fluviale esistito, al livello di pianura o leggermente sovrastato
  - Traccia di corso fluviale esistito, al livello di pianura o leggermente sovrastato, sovrato
  - Corso fluviale
  - FORME ARTIFICIALI**
  - Orlo di scarpata di corso abbandonato o dismessi
  - Tirante
  - Argini principali
  - Rivesto stradale e ferroviario
  - Escavazione ipogea mediante sporto
  - Distanza, tempo

COMUNE DI SPINEA  
 Provincia di Venezia

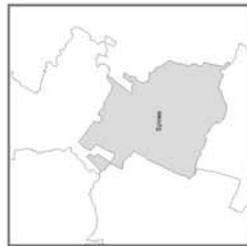
P.A.T.

1:10.000

3

A

**Carta Geomorfologica**



Progettisti:  
 Uff. Francesco Pinzato  
 Uff. Roberto Pavesato  
 Arch. Valter Grassato  
 Geol. Maurizio Olivetto

Collaboratori:  
 Uff. Carlotta Mangano  
 Arch. Stefano Quarato

DATA Dicembre 2012

PROTECO S.p.A. - Via S. Maria della Salute, 1550 - 30131 Spinea (VI) - Tel. 0423/45451 - Fax 0423/45452 - www.proteco.it

**LEGENDA**

Linea amministrativa del comune

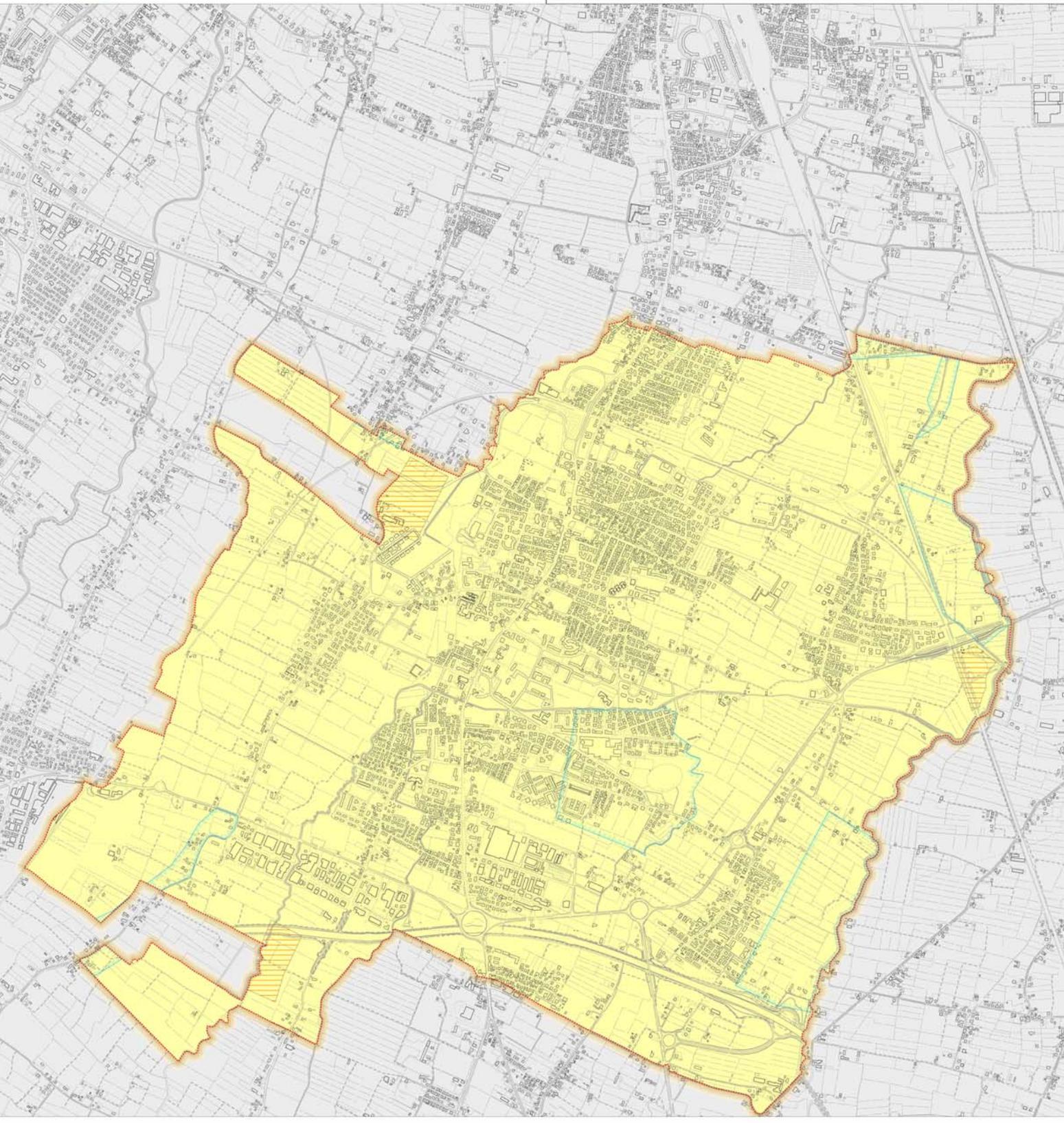
**COMPATIBILITÀ GEOLOGICA (art. 12 N.T.A.)**

Terroni idonei a condizione "A"

Terroni idonei a condizione "B"

**AREE A DISSESTO IDROGEOLOGICO (ART. 13 N.T.A.)**

Aree suscettibili a innalzamento



**COMUNE DI SPINEA**  
Provincia di Venezia

**P.A.T.**

Elaborato

3

Scale

1:10.000

**Carta delle Fragilità**



PROVINCIA DI VENEZIA  
DIREZIONE REGIONALE DEL TERRITORIO  
E DELL'AMBIENTE  
SEZIONE A  
FRANCESCO  
MANTOVANI  
N° 3185

PROVINCIA DI VENEZIA  
DIREZIONE REGIONALE DEL TERRITORIO  
E DELL'AMBIENTE  
SEZIONE A  
FRANCESCO  
MANTOVANI  
N° 3185

UFFICIO REGIONALE DEL TERRITORIO  
E DELL'AMBIENTE  
SEZIONE A  
FRANCESCO  
MANTOVANI  
N° 3185

Programmi:  
Uff. Provinciale Piacenza  
Arch. Stefano D'Amico  
Arch. Vito Di Stefano  
Gen. Massimo Orsini

Collaboratori:  
Uff. Comune Spinea  
Uff. Comune Marostica  
Gen. Massimo Orsini



DATA Dicembre 2012

**PROIECO** Soc. Coop. s.r.l. Progettazione Tecnica Organizzata  
Via S. Maria della Salute, 1500 - 30131 Venezia - Tel. 041/241432 - Fax 041/241433 - www.proieco.it

## 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.

### *Aree di urbanizzazione consolidata*

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

### *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 mediante specifica e puntuale disciplina.

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

Le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana sono state individuate sia in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.

### *Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale*

In adiacenza alla nuova stazione del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (SFMR) ed al nuovo casello autostradale di Crea il PAT individua le aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale, quali «Ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico» in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico di scala



territoriale integrati con funzioni di eccellenza quali: servizi commerciali, spazi per l'università, la ricerca e l'innovazione, il marketing, l'attività congressuale, la ristorazione e la ricettività, il tempo libero ed il fitness. L'attuazione degli interventi avviene mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della Lr 11/2004 concluso tra il Comune di Spinea, la Provincia di Venezia e i soggetti attuatori.

#### *Aree di riqualificazione e riconversione*

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

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

Le aree di riqualificazione e riconversione individuate dal PAT sono le seguenti:

- a) Piazza Marconi;
- b) Fornace Cavasin;
- c) Barchessa di Villa Pusterla;
- d) Area di Via M. Buonarroti;
- e) Area di Via C. Pisacane;
- f) Area di Via Unità;
- g) Ex campo sportivo;
- h) Area di Via Desenzano;
- i) Area di Via Pozzuoli

#### *Limiti fisici della nuova edificazione*

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

#### *Linee preferenziali di sviluppo insediativo*

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

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate, corrispondenti sia all'organizzazione di nuovi insediamenti completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali, sia al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzati a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.
- b) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo di completamento (DC) nonché di ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate.
- c) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo - espansione (DS) degli insediamenti produttivi di carattere strategico, destinati alle attività di produzione avanzata (design, ricerca, testing dei materiali), commerciali, direzionali, ricettive e corrispondenti all'organizzazione di nuovi insediamenti completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali, finalizzati alla rilocalizzazione delle attività commerciali e produttive localizzate nelle aree di riconversione e riqualificazione.
- d) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo destinati all'attività logistica (DL), comprendente l'insieme delle attività ed operazioni connesse all'approvvigionamento, destinazione e stoccaggio di materiali e prodotti destinati all'artigianato di produzione, alle industrie, ai complessi commerciali.

Nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, l'attuazione degli interventi avviene mediante l'utilizzo del credito edilizio, ovvero mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della Lr 11/2004. 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.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo PI, nelle aree già sottoposte ad obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione la superficie netta di pavimento direttamente assegnabile dal PI successivo non potrà essere superiore al 40% di quella ammessa nel campo di intervento, mentre il 60% sarà assegnabile mediante la

procedura del credito edilizio, ovvero mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della Lr 11/2004. Mediante specifico accordo di pianificazione è ammessa una limitata previsione insediativa anche all'esterno dei limiti fisici della nuova edificazione unicamente nelle aree per le quali sia intervenuta la decadenza delle previsioni di cui all'art. 18, comma 7 della LR 11/2004, che non siano oggetto di vincolo né classificate come invarianti dal PAT

*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 7 Polo scolastico di base
- ATO 7 Centro polivalente
- ATO 12 Caserma dei Carabinieri
- ATO 13 Centro Ricreativo Diurno
- ATO 13 Piscina Comunale
- ATO 13 Parco urbano
- ATO 13 Distretto Socio Sanitario
- ATO 13 Centro Anziani

*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 negli ATO n. 4, 6, 12 e 13, rispettando 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.

### *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>.

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

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

### *Compatibilità ambientale degli interventi edilizi*

È stata prevista la possibilità che il PI, nell'assegnare le carature urbanistiche e gli indici di zona, possa riservare parte del volume previsto nei singoli ATO come incentivo, fino ad un massimo del 15%, 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.

### *Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico*

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali siti in cui sono localizzati gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi.

### *Il Sistema Relazionale*

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

Il PAT indica i tracciati della nuova viabilità di rilevanza strategica che interessa il territorio comunale di Spinea (Passante di Mestre e viabilità complementare), che potranno essere opportunamente precisati in sede di progetto preliminare e/o esecutivo, senza che ciò comporti variante al PAT.

### *Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale*

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

### *Itinerari ciclabili*

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

### *Tutela ed edificabilità del territorio agricolo*

La limitata dimensione territoriale Comunale, le infrastrutture che attraversano l'area e la forte parcellizzazione delle proprietà caratterizzano negativamente l'attività agricola. La vicinanza di Spinea al centro urbano ed industriale di Mestre-Marghera ha influito pesantemente nel processo di polverizzazione aziendale. Infatti, negli ultimi tre decenni si è avuta una netta diminuzione della Superficie Agraria Utilizzata, a favore dell'incremento di parchi, giardini ed orti annessi alle abitazioni. Dei 1503 ettari di superficie comunale, solo 751 erano destinati a SAU nel 1982. Nel 2000 questo valore è ulteriormente sceso a 635 (42,22% della Superficie Territoriale Comunale).

L'aumentata disponibilità di mezzi economici derivata dal lavoro dipendente e la vicinanza al podere di famiglia hanno spesso reso possibile il mantenimento del presidio umano nei vecchi fondi agricoli, frazionati tra i vari eredi ed utilizzati per le nuove abitazioni.

Le aziende agricole presenti risultano per molti versi eterogenee, gestite sia da persone con altre attività, sia da coltivatori diretti, sia da pensionati, ma in prevalenza sono condotte a "part-time", una forma sempre più diffusa e che interessa aziende medio-piccole. Diminuiscono le aziende con dimensioni maggiori: aumenta quello con dimensioni inferiori a due Ha. Nel dettaglio, delle 268 aziende censite nel 2002, ben 137 (51%) disponevano di meno di un ettaro (per un totale di circa 74 ettari - in media circa 0,54 ettari); solo 14 aziende avevano più di 10 ettari, e solo 2 più di 30 ettari (per un totale di circa 83 ettari - in media circa 41,5 ettari).

Le coltivazioni più diffuse sono quelle a seminativo, con rotazione caratteristica delle zone asciutte ad agricoltura povera.

In riduzione la superficie a viticoltura. Tra gli allevamenti zootecnici primeggiano quelli dei bovini, con una popolazione complessa peraltro modesta ed in corso di sensibile riduzione.

In questo ambito territoriale permangono degli insediamenti lineari posti in fronte ai più antichi tracciati viari, questi “borghi lineari” sono la memoria storica dell’insediamento urbanistico del territorio e come tale vanno salvaguardati e valorizzati.

Rispetto a questo quadro, 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, rilocalizzazione attività produttive in zona impropria, localizzare i crediti edilizi.
- 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.

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

#### *Credito edilizio*

Si tratta di una delle parti più innovative del PAT che opera nella direzione della perequazione territoriale, finalizzata alla rimozione degli elementi di sottrazione della qualità ambientale, paesaggistica nonché a promuovere una vera azione di riequilibrio ecologico. Il credito edilizio è stato introdotto sia in funzione della riqualificazione ambientale, paesaggistica ed urbanistica, sia della naturalizzazione del territorio. Si tratta di un disposto che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici, il credito edilizio, maturato rimuovendo manufatti che deturpano l'ambiente o il paesaggio.

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

Inoltre, riprendendo iniziative in avanzata fase di sperimentazione in alcuni comuni del Veneto, è stato previsto il

credito edilizio finalizzato alla creazione di habitat naturalistici, utilizzando la trasformazione urbanistica come circuito virtuoso per la creazione di ambienti naturali. Si tratta in questo caso di localizzare parte dei diritti edificatori complessivi, previsti dal PAT, nelle aree soggette a naturalizzazione (forestazione, creazione di zone umide, di mitigazione idraulica, ecc), nelle ATO di valore ambientale, condizionandone l'utilizzo concreto alla cessione al demanio comunale delle aree stesse, a rinaturalizzazione avvenuta. Condizione fondamentale perché tale azione abbia successo è la preventiva riduzione della quantità dei diritti edificatori previsti nelle aree di trasformazione urbana, affinché l'apporto delle aree in cui è dislocato il credito edilizio risulti strutturale e non marginale.

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

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

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 e del dimensionamento complessivo previsto dal PAT.

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

All'esterno degli ambiti di perequazione urbanistica integrata ed ambientale definiti dal PI ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno delle «aree preferenziali di forestazione» produce un credito edilizio di 400 di Superficie netta di pavimento a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, ovvero 1.000 mq di Superficie netta di pavimento a destinazione produttiva, commerciale e direzionale da localizzare nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive. Si tratta di un rapporto sinallagmatico in cui a fronte della realizzazione e cessione al demanio pubblico di superficie boscata viene riconosciuto un corrispondente *jus aedificandi* suscettibile di

valutazione economica. Poiché la realizzazione delle nuove superfici boscate è compensata dal riconoscimento del credito edilizio, la cessione delle aree e la realizzazione delle corrispondenti opere non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### *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 fino ad un massimo del 15% 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.

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

Rispetto a quelli contenuti nel PAT, il PI potrà individuare ulteriori elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione ai singoli elementi che compongono il quadro delle invariati di natura paesaggistica, storico-monumentale ed ambientale) a cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio. In particolare, sono state definite specifiche modalità di formazione di credito edilizio a destinazione residenziale per 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.).

## 5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi

In sede di formazione del primo PI l'amministrazione comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del PAT sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, dovrà provvedere quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi.

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

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

Inoltre, l'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione dovrà essere preceduta dall'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT., considerando prioritariamente le proposte progettuali conformi al «fabbisogno insediativo strategico» che consentano:

- la riqualificazione degli spazi pubblici e di rigenerazione degli edifici di valore storico-testimoniale ed ambientale,
- la riconversione delle parti di tessuto urbano degradate in cui sono previsti interventi di riqualificazione e riconversione ovvero di miglioramento della qualità urbana,
- il recupero della qualità ambientale e paesaggistica degli spazi aperti,
- la dotazione d'impianti che migliorino la qualità ambientale,
- la concentrazione razionale e coerente dei servizi pubblici ed alle imprese,
- la gestione coordinate tra le imprese di strutture ed impianti presenti nell'area.

Il PI 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 determinato dalla dinamica demografica nei cinque anni successivi (i nuovi alloggi previsti nelle nuove aree di sviluppo residenziale dovranno corrispondere alle nuove famiglie previste).

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. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei

### 5.7.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

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

- a) m<sup>2</sup> **184.891** di Superficie netta di pavimento (corrispondente a m<sup>3</sup> 739.565), di cui :
  - a. Superficie netta di pavimento edificabile già prevista dal P.R.G. vigenti e non ancora realizzata, pari a m<sup>2</sup> **106.141** (corrispondente a m<sup>3</sup> 424.565);
  - b. Superficie netta di pavimento prevista dal dimensionamento del PAT, pari a m<sup>2</sup> **78.750** (corrispondente a m<sup>3</sup> 315.000).
- b) per le attività produttive, commerciali e direzionali, ettari **28,00** di Superficie territoriale, di cui:
  - a. superficie territoriale già prevista dai P.R.G. vigenti e non ancora realizzata, pari a ettari **4,00**;
  - b. superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PAT, pari a ettari **24,00**.
  - c. per i cambi d'uso da attività produttive ad attività commerciali, direzionali e turistico-ricettive: m<sup>2</sup> **22.000** di superficie netta di pavimento.

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

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

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

Sono inoltre consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 16 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.

## 5.8. Elementi del dimensionamento

### 5.8.1. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO

I comuni compresi nella prima fascia della cintura di Venezia-Mestre tra il 1961 ed il 2006 hanno visto crescere la loro popolazione residente da 65 mila a 132 mila abitanti (+48%). È molto probabile che se, entro il 2020 il Veneto raggiungerà i 5,5 milioni di abitanti, questa prima fascia metropolitana potrà attestarsi intorno ai 150 mila abitanti.

In questo ambito, nei primi tre decenni del secondo dopoguerra, la performance di Spinea è stata sicuramente la più significativa. Infatti, la crescita della popolazione ha conosciuto una fortissima accelerazione negli anni '50 e '60, con raddoppio ogni dieci anni, un successivo rallentamento negli anni '70, ed una sostanziale stabilizzazione negli anni '80, intorno alle 25.000 unità.

Tuttavia, all'interno di quest'area, nello stesso periodo, alcuni comuni pur conoscendo uno sviluppo consistente hanno perso di peso in termini di quota percentuale (Mira) altri hanno mantenuto una quota relativamente stabile (sono cresciuti cioè con una rapidità simile a quella dell'area complessiva: Mogliano e Quarto d'Altino), altri ancora hanno aumentato di peso: Marcon e Martellago, che pare non abbiano ancora esaurito tutto il loro potenziale di attrazione residenziale.

Ovviamente per Spinea la stabilizzazione degli ultimi anni ha significato una perdita di peso progressiva all'interno dei comuni di prima fascia. Alla fine degli anni '90 si è registrata addirittura una lieve contrazione dei residenti totali, recuperata solo recentemente grazie al saldo sociale che si è fatto nuovamente positivo, ed ad una sia pur lieve ripresa del saldo naturale.

Per spiegare questa diversità di comportamento tra i comuni di prima fascia occorre tener presente il diverso modello di sviluppo economico seguito dalla Provincia di Venezia rispetto a quello delle altre province del Veneto. La crescita di Spinea infatti è strettamente legata alla crescita industriale di Porto Marghera, che fino agli anni '70 ha consentito alla provincia di Venezia di mantenere lo stesso passo demografico delle altre province centrali del Veneto. La successiva crisi del modello unipolare di Marghera ha comportato una forte battuta di

arresto per tutta la Provincia di Venezia, il cui peso demografico nel Veneto, negli ultimi trent'anni, è stato significativamente ridimensionato dalla forte crescita delle provincie di Verona, Vicenza, Padova, e soprattutto Treviso, fondato sull'impresa e sulla residenza diffusa.

In altri termini, la città di Spinea si è fermata perché si è fermato il modello urbano costruito intorno polarizzazione industriale di Porto Marghera. La raggiunta maturità di Spinea come grande quartiere metropolitano, in cui sono poco presenti gli elementi dinamici che hanno alimentato l'industrializzazione diffusa, rende più difficile, ora intercettare la nuova crescita demografica, che interessa nuovamente il Veneto, che invece tocca significativamente alcuni comuni limitrofi (tra cui Mira, che negli ultimi anni è in netta ripresa).

Se questo è il quadro generale occorre però fare alcuni approfondimenti per spiegare il dettaglio, e la natura delle nuove tendenze demografiche.

Anche a Spinea, infatti, 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 forte 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 fragile quasi dimezzata.

D'altra parte, il progressivo dimezzamento delle classi d'età matura determinerà, se non adeguatamente contrastato, un'accentuazione della crisi della forza lavoro disponibile, ed una diminuzione relativa del numero dei nati (dal momento che la popolazione femminile in età fertile si sta riducendo) e della quota di popolazione scolastica. Tuttavia, va rilevato come siano

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

In ogni caso è assolutamente prezioso per la città questo nuovo innesto di nuova popolazione, giovane, con una propensione ad integrarsi socialmente ed a fare figli (almeno nella prima generazione) che tuttavia porrà ancora di più il tema della residenza: sia degli alloggi di prima accoglienza, che di quelli destinati alla permanenza definitiva.

Più in generale, queste nuove tendenze demografiche hanno già ora, ed avranno 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 1970-90 dal 74% al 43% (fortissima contrazione del numero dei giovani) per risalire successivamente ed attestarsi poco sopra al 67% (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 la recente ripresa demografica del comune *non è più dovuta esclusivamente ai nuovi immigrati dall'estero*. Per tutti gli anni '90 ed i primi quattro anni del 2000 il trasferimento verso altre località di una parte dei residenti locali è stato solo parzialmente compensato dalla corrente di immigrazione dall'estero. Ma, negli ultimi tre anni, la componente interna ha raggiunto quella esterna. La rinnovata capacità attrattiva di Spinea verso l'interno è probabilmente un effetto del nuovo mercato immobiliare determinato dalla realizzazione di parte dei Progetti Norma residenziali con densità media, previsti dal recente P.R.G.C.

Al 2006 gli stranieri ufficialmente iscritti presso l'anagrafe comunale costituivano il 4,26% della popolazione (1.066 unità ufficialmente residenti), con una forte componente dell'est europeo (Albania, Moldavia, Romania), ed una presenza maschile e femminile equilibrata (circa il 50%), ad indicare una tendenza all'integrazione sociale, rafforzata da una buona

presenza di minori (circa il 20% degli stranieri, contro il 15% della quota totale).

D'altra parte, poiché la media provinciale è ormai ben al di sopra il 5%, ed in molti comuni del Veneto interessati dalla realizzazione del corridoio infrastrutturale europeo V si attesta intorno all'8% (superando in qualche caso anche il 10%), è molto probabile che la crescita demografica futura del comune di Spinea sia condizionata in maniera significativa da un ulteriore rafforzamento della corrente di immigrazione dall'estero.

Sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, ripresa demografica del Veneto e della prima fascia metropolitana di Venezia-Mestre, *si può parzialmente rivedere la curva di crescita della popolazione di Spinea, rispetto a quella descritta nel Documento Preliminare*. Infatti, è ipotizzabile che, sulla base di una curva di interpolazione di lungo periodo, un incremento nel prossimo decennio di circa 1.200 persone, dovuto in gran parte al saldo sociale, determinato da un'offerta di condizioni localizzative nuovamente favorevoli, grazie alla nuova accessibilità dell'area, 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 in questo momento sembra difficilmente individuabile in termini assoluti.

La dinamica demografica di Spinea 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 1.300 famiglie del 1951, alle 8.372 del 1991, fino alle 10.110 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 4,69 componenti nel 1951, a 2,88 del 1991, ed a 2,52 del 2004.

Questo significa che nel futuro, pur una popolazione in lieve crescita, aumenterà significativamente il numero delle famiglie residenti a Spinea, stabilizzandosi sopra le 12.000 unità, e con esse la domanda di abitazioni. Nei tempi lunghi si può prevedere pertanto un incremento di poco superiore alle 2.000 famiglie. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento di circa 1000 nuove famiglie, sulla base di una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a 2,40 unità (600 nuovi nuclei interni e 400 nuclei dovuti all'immigrazione).

*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 800 – 1.000 unità abitative nel prossimo decennio.

*In sintesi, per i prossimi 10 anni si può immaginare una popolazione attestata sopra i 26.000 residenti, con un incremento degli immigrati sia locali che stranieri, un aumento di circa 1.000 famiglie e di altrettante abitazioni occupate (circa 800 – 1000 abitazioni totali).*

D'altra parte, negli ultimi due decenni in numero di alloggi a Spinea è cresciuto al ritmo medio di novanta alloggi all'anno, con ovvie fluttuazioni congiunturali.

Dal punto di vista della dimensione media degli alloggi va segnalato un comportamento quasi in controtendenza del mercato immobiliare di Spinea rispetto ad altre realtà della Provincia di Venezia. Negli anni '90 infatti, si registra una dimensione media degli alloggi costruiti (comprensiva degli ampliamenti dell'esistente) ancora molto alta (500 mc per alloggio medio, 200 mc per abitante). Considerando tutti gli alloggi costruiti al 2001 risultano circa 400 mc per alloggio. Naturalmente il dato va depurato della quota di ampliamento degli edifici esistenti che contiene, tuttavia risulta almeno tre volte superiore a quello del distretto costiero, e superiore a quello registrato, sempre a Spinea, negli anni '80.

Si tratta di valori del tutto allineati con quelli si ottengono stimando il rapporto tra tutto il volume costruito nel territorio del PAT con destinazione residenziale, ed utilizzato da persone residenti, e la popolazione insediata. Sulla base delle

informazioni contenute nel quadro conoscitivo infatti risulta un rapporto di circa 233 mc/abitante (considerando solo gli edifici con destinazione residenziale).

Tale rapporto risulta molto più articolato se valutato nei singoli ATO appartenenti al sistema insediativo. 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. Tuttavia negli ATO ad esclusiva vocazione urbana (12 e 13) si registra un rapporto ancora superiore a 200 mc/abitante (rispettivamente 205 e 241).

#### 5.8.2. LE QUANTITÀ DI PROGETTO

##### *Gli abitanti teorici aggiuntivi*

Il nuovo carico insediativo è pari a **4.405** nuovi abitanti teorici (misurati sulla base di 150 mc/abitante relativamente alle quantità definite dal PRG e per le quantità aggiunte dal PAT – sulla base di una media 200 mc/abitante) di cui **2.830** già localizzati nelle aree previste dai P.R.G. vigenti, e **1.575** relativi alle nuove previsioni del PAT.

Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti teorici, si attesterebbe allora intorno alle **29.504** 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 crescita lenta.

Se consideriamo ora le quantità in termini di diritti edificatori localizzati, va evidenziato che dei circa **315.000** mc aggiuntivi previsti dal PAT, **175.600** sono localizzati negli areali di nuova espansione, **28.400** sono localizzati all'interno del tessuto consolidato e circa **111.000** corrispondono ad interventi di riqualificazione dislocati nelle aree centrali (in gran parte riconversione di volumi già destinati ad attività ricettive e interventi di riconversione in aree del comune).

Verifica del dimensionamento						
ATO	PRG vigente	PAT				TOTALE
		Aree di espansione	Riqualificazione	Consolidato	totale	
1	-	-	-	-	-	-
2	4.327	-	-	-	-	4.327
3	-	-	-	1.000	1.000	1.000
4	7.680	-	-	1.800	1.800	9.480
5	4.800	-	-	1.000	1.000	5.800
6	-	-	-	-	-	-
7	100.000	15.200	30.000	1.800	47.000	147.000
8	650	-	-	1.000	1.000	1.650
9	13.000	27.200	-	-	27.200	40.200
10	33.108	18.400	-	3.000	21.400	54.508
11	48.000	-	13.000	1.800	14.800	62.800
12	20.000	58.800	18.000	7.000	83.800	103.800
13	193.000	56.000	50.000	10.000	116.000	309.000
	<b>424.565</b>	<b>175.600</b>	<b>111.000</b>	<b>28.400</b>	<b>315.000</b>	<b>739.565</b>

### *La provenienza dello jus ædificandi*

Al fine di verificare la sostenibilità del dimensionamento dal punto di vista delle azioni di riqualificazione ambientale, territoriale ed urbana previste, si è stimato una quantità ragionevole di credito edilizio atteso sulla base della disciplina prevista dal PAT.

#### 1. Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione.

Dei circa **89** ettari in cui è ammessa la forestazione si è assunta l'ipotesi che possano effettivamente essere utilizzati ai fini del credito edilizio circa il 75%, per un totale di **60** ettari. Di questi si stima che il 40% possa corrispondere a diritti edificatori destinati alla residenza, o ad attività compatibili con la residenza (circa **24** ettari) ed il 60% ad attività produttive, o compatibili con la produzione (circa **36** ettari). I circa **24** ettari finalizzati alla produzione di *jus ædificandi* destinato a residenza corrispondono ad un credito edilizio di circa **9.600** mq di S.n.p. (**38.400** mc - altezza virtuale pari a 4 - pari al 60% del totale), che sommati allo *jus ædificandi* che spetta al soggetto attuatore (**25.600** mc, pari al 40% del totale) definiscono un dimensionamento complessivo di circa **64.000** mc, che sulla base di un indice territoriale pari a 0,8 mc/mq corrispondono a circa **8** ettari. Poiché gli areali di espansione introdotti dal PAT corrispondono a circa **22** ettari, ipotizzando un indice di utilizzo territoriale pari a 0,8 mc/mq (corrispondenti a circa 175.600 mc), restano a disposizione pertanto circa **111.600** mc da utilizzare negli interventi di riqualificazione urbana.

I circa **36** ettari finalizzati alla produzione di *jus ædificandi* destinato ad attività produttive o simili corrispondono ad un credito edilizio di circa **3,6** ettari di S.n.p., pari a circa **3,9** ettari

di Superficie loda produttiva. Ipotizzando un rapporto di utilizzo fondiario pari all'80% (con una superficie coperta massima del 40%) ed un utilizzo territoriale del 70% si ottiene una superficie territoriale produttiva equivalente di circa **12** ettari. Poiché le Norme di Attuazione ammettono una trasformazione aggiuntiva ad usi produttivi o simili di circa **24** ettari restano a disposizione circa **12** ettari da utilizzare negli interventi di riqualificazione urbana, ovvero per interventi di riqualificazione soggetti a perequazione urbanistica.

ATO	mq	Utilizzo complessivo	Utilizzo residenziale	S.n.p. residenziale potenziale	volume residenziale potenziale	volume equivalente	Utilizzo produttivo	S.n.p. produttiva potenziale	Sp potenziale	Sp equivalente	Sf	St
		67%	40%	0,04	H virtuale	60%	60%	0,10	110%	60%	0,8	70%
	superficie			mq		4		mq	mq	mq	mq	mq
2	76.650	51.602	20.641	826	3.303	5.504	30.961	3.096	3.406	5.676	7.095	10.136
4	131.882	88.785	35.514	1.421	5.682	9.470	53.271	5.327	5.860	9.766	12.208	17.440
6	30.875	20.785	8.314	333	1.330	2.217	12.471	1.247	1.372	2.286	2.858	4.083
7	40.423	27.213	10.885	435	1.742	2.903	16.328	1.633	1.796	2.993	3.742	5.345
8	124.650	83.915	33.566	1.343	5.371	8.951	50.349	5.035	5.538	9.231	11.538	16.483
9	99.897	67.252	26.901	1.076	4.304	7.174	40.351	4.035	4.439	7.398	9.247	13.210
10	79.637	53.613	21.445	858	3.431	5.719	32.168	3.217	3.538	5.897	7.372	10.531
12	244.773	164.784	65.913	2.837	10.546	17.577	98.870	9.887	10.876	18.126	22.658	32.363
13	62.465	42.052	16.821	679	2.691	4.486	25.231	2.523	2.775	4.626	5.782	8.260
<b>Totale</b>	<b>891.252</b>	<b>600.000</b>	<b>240.000</b>	<b>9.600</b>	<b>38.400</b>	<b>64.000</b>	<b>360.000</b>	<b>36.000</b>	<b>39.600</b>	<b>66.000</b>	<b>82.500</b>	<b>117.857</b>

## 2. Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione

Si tratta di una componente più difficile da stimare, poiché è legata al valore economico degli immobili posti nelle aree di riqualificazione da trasferire ed alla effettiva localizzazione delle aree di impiego del credito edilizio (aree centrali o aree periferiche). Tuttavia, se si stimano in **12.500** i mc tra trasferire, e si assume in rapporto di conversione intermedio pari a 4 si ottengono circa **50.000** mc utilizzabili come credito edilizio e dunque circa **83.000** mc complessivi.

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

Sulla base del dimensionamento di cui ai punti precedenti restano pertanto a disposizione dei futuri Piani degli Interventi circa **29.600** mc ad uso residenziale [**175.600** – (**64.000** + **83.000**)] = **28.600** e **12** ettari ad uso produttivo da utilizzare come credito edilizio per interventi puntuali di riqualificazione.

### *La verifica degli standard urbanistici*

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato risulta ampiamente sopra i minimi di legge: **50,50** mq/abitante nell'ipotesi media di 200 mq/abitante, di cui **11,37** di verde primario, **5,48** di parcheggi e **33,65** di aree a servizi secondari. Naturalmente tali rapporti variano in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo.

*Verifica dell'utilizzo della zona agricola.*

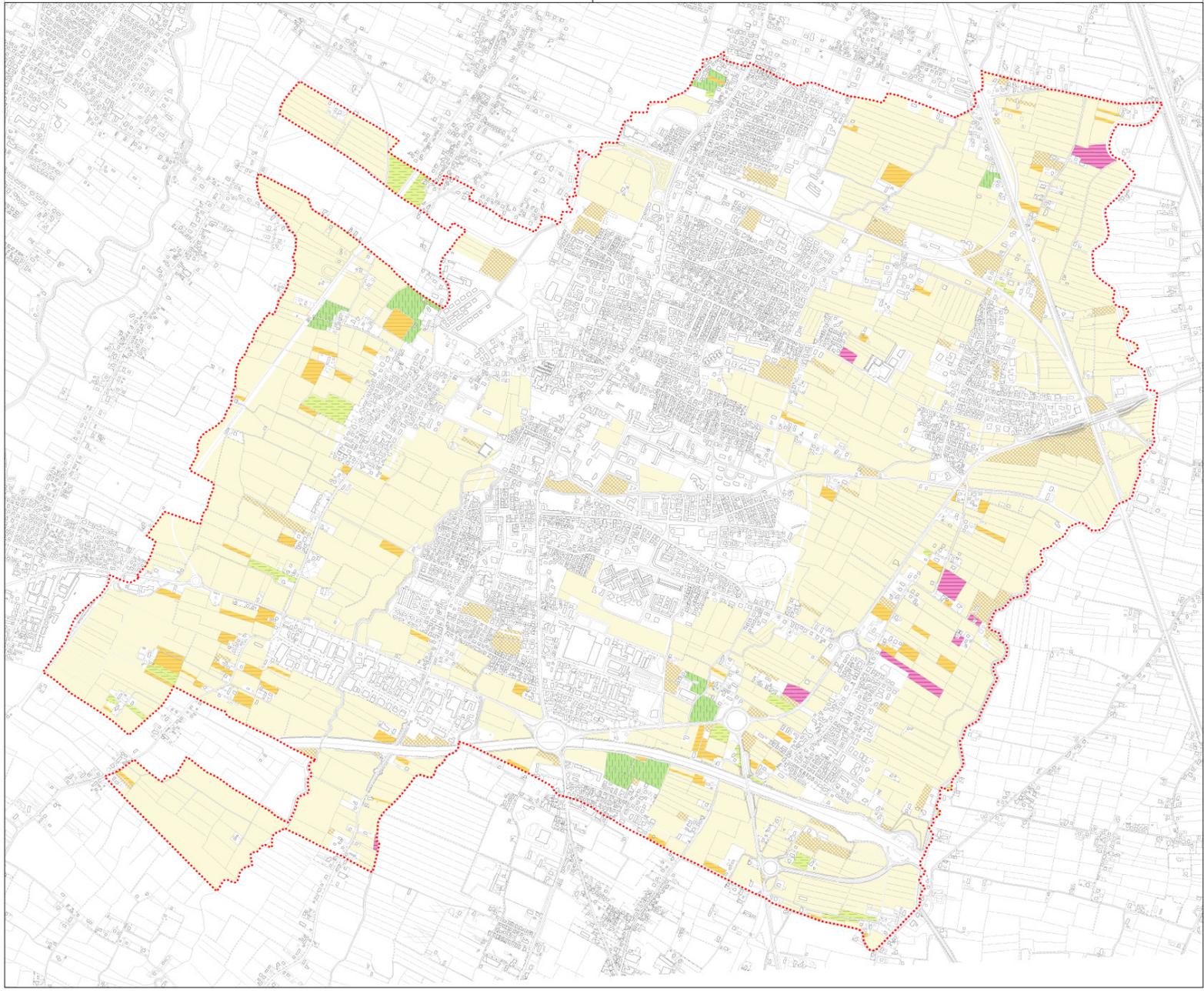
Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04 determinato dal PAT ammonta a **4,67** ettari, elevabile ad **5,14** in sede di PI (incremento di **0,467** ettari, pari al 10%) per interventi di interesse pubblico o per la localizzazione di credito edilizio.

Complessivamente la SAU in zona agricola di cui è prevista la trasformazione, all'interno del campo d'intervento del PAT per usi residenziali e a servizi, corrisponde a **7,55** ettari, mentre **6,82** ettari sono destinati a nuove aree produttive, commerciali e direzionali, e **11,43** ad aree di rilevanza strategica (di riqualificazione territoriale e logistica - ambiti adiacenti al nuovo casello autostradale) per un totale di **25,80**. Resta pertanto una differenza significativa con la SAU di cui è ammessa la trasformazione nei prossimi 10 anni, la cui trasformazione, fermo restando gli attuali atti di indirizzo da parte della Giunta Regionale, dovrà essere programmata in tempi medio lunghi.

<b>Verifica della SAU per destinazione d'uso</b>		
Destinazione	ID	Ettari
RESIDENZIALE	22	1,58
RESIDENZIALE	30	1,55
RESIDENZIALE	31	0,90
RESIDENZIALE	54	1,04
RESIDENZIALE	60	2,49
<b>RESIDENZIALE Totale</b>		<b>7,55</b>
PRODUTTIVO	23	2,69
PRODUTTIVO	24	1,06
PRODUTTIVO	25	1,44
PRODUTTIVO	59	1,63
<b>PRODUTTIVO Totale</b>		<b>6,82</b>
LOGISTICA	53	-
RIQUALIFICAZIONE	61	11,43
<b>STRATEGICA Totale</b>		<b>11,43</b>
<b>Totale complessivo</b>		<b>25,80</b>

LEGENDA

- Limiti Amministrativi del Comune
- 2110 - Semaiali non irrigui
- 2132 - Fave ed faveoli (terreno abbandonato)
- 2100 - Vigneti
- 2200 - Frutteti e suoi annessi
- 2410 - Arboricoltura da legno
- 2600 - Sistemi culturali e particolari complessi



P.A.T.

COMUNE DI SPINEA  
Provincia di Venezia

Scala  
1:10.000



Elaborato

# COPERTURA SUOLO AGRICOLO



Progettisti:  
Urb. Francesco Fincato  
Urb. Roberto Rossetto  
Arch. Valter Giamozzi

Collaboratori:  
Urb. Carlotta Malagnola  
Arch. Stefano Damato

DATA Agosto 2010

PROIECO S.p.A. - Progettazione Territoriale  
30027 S. Donà di Piave (TV) - Tel. 0423/870275  
Fax 0423/454539 - Fax 0423/454532 - e-mail: proietco@proietco.it - www.proietco.it



**LEGENDA**

- Linea amministrativa del Comune
- SAU NON ZA
- SAU ZA

**P.A.T.**

**COMUNE DI SPINEA**  
Provincia di Venezia

Scala **1:10.000**

**SAU**

Elaborato



REGIONE DEL VENETO PROVINCIA DI VENEZIA SEZIONE A FRANCESCO ROSSO N° 3102	REGIONE DEL VENETO PROVINCIA DI VENEZIA SEZIONE A ROBERTO N° 3188	REGIONE DEL VENETO PROVINCIA DI VENEZIA SEZIONE A WALTER GIANOTTO N° 808
---	---	--

Progettati:  
 Urb. Francesco Fregio  
 Urb. Roberto Rossetto  
 Arch. Wilfrido Garavito

Collaboratori:  
 Urb. Gianluca Malagola  
 Arch. Stefano D'Amico

DATA: Ottobre 2012

**PROTECO** SpA  
 Via Cossu 21 - Progettazione Tecnica Organizzativa  
 30027 San Donà di Piave (TV) - Italia - Tel. 0423/370278  
 Fax 0423/370279 - e-mail: proteco@proteco.it - www.proteco.it

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

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

<b>Art. 13 lr 11/2004</b>	<b>Norme di Attuazione</b>	<b>Cartografia</b>
a) verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;	Vedi quadro conoscitivo	Vedi quadro conoscitivo
b) disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;	<p>Art. 8 Le invarianti di natura idrogeologica</p> <p>Art. 9 Le invarianti di natura paesaggistica</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica</li> <li>- Contesti figurativi</li> <li>- Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico</li> <li>- Coni visuali</li> </ul> <p>Art. 10 Le invarianti di natura ambientale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Ambiti territoriali di importanza ambientale</li> <li>b) Aree preferenziali di forestazione</li> <li>c) Nodi Locali (Biotopi o emergenze naturalistiche)</li> <li>d) Corridoi ecologici</li> <li>e) Varchi infrastrutturali</li> </ul> <p>Art. 11 Le invarianti di natura storico-monumentale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Centro storico</li> <li>b) Pertinenze scoperte da tutelare</li> <li>c) Percorso monumentale</li> <li>d) Edifici con valore Storico testimoniale</li> <li>e) Manufatti di archeologia industriale</li> </ul>	Tav. 2 Carta delle invarianti

c) individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;	Art. 14 Le azioni strategiche Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale	Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;
d) recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;	-	-
e) individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;	-	-
f) determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c);	Art. 20 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - Utilizzo della zona agricola	-
g) detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui all'articolo 22;	Art. 6 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;

<p>h) detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43;</p>	<p>Art. 5 Vincoli paesaggistici</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>- Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>- corsi d'acqua</li> <li>- Edifici tutelati ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>- Ville Venete</li> </ul> <p>Art. 6 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centri storici</li> <li>- Ambiti naturalistici di livello regionale</li> <li>- Parchi e giardini storici o di non comune bellezza</li> <li>- Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale</li> </ul> <p>Art. 8 Altri vincoli</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fasce di rispetto stradali</li> <li>- Fasce di rispetto ferroviarie</li> <li>- Fasce di rispetto cimiteriali</li> <li>- Fasce di rispetto degli elettrodotti</li> <li>- Fasce di rispetto dai metanodotti</li> <li>- Servitù idraulica relativa all'idrografia principale</li> <li>- Zone di tutela relative all'Idrografia principale</li> </ul>	<p>Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;</p>
<p>i) assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31;</p>	<p>Art. 20 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard</li> </ul>	<p>Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;</p>

j) individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;	Art. 14 Le azioni strategiche <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servizi, infrastrutture ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza</li> <li>- Grandi strutture di vendita</li> </ul>	Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;
k) determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;	Art. 14 Le azioni strategiche <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiti fisici della nuova edificazione</li> <li>- Compatibilità ambientale degli interventi edilizi</li> </ul> Art. 20 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO</li> </ul> Art. 21 – 33 Disciplina specifica di ciascun ATO	Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;
l) definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;	Art. 14 Le azioni strategiche <ul style="list-style-type: none"> <li>- Linee preferenziali di sviluppo insediativo</li> <li>- Aree di riqualificazione e riconversione</li> </ul>	Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;
m) precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37;	Art. 17 Perequazione urbanistica Art. 18 Credito edilizio <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;m</li> <li>- interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;</li> <li>- interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica, ambientale e storico-monumentale.</li> </ul>	-

<p>n) detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e successive modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del comune;</p>	<p>Art. 14 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività produttive in zona impropria</li> <li>- Sportello unico per le attività produttive</li> </ul>	<p>Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;</p>
<p>o) individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c);</p>	<p>Art. 14 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree di urbanizzazione consolidata</li> <li>- Edificazione diffusa</li> </ul>	<p>Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;</p>
<p>p) individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;</p>	<p>Art. 14 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale</li> </ul>	<p>Tav. 4 Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;</p>

<p>q) stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;</p>	<p>Art. 14 Le azioni strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico</li> </ul>	<p>-</p>
<p>r) elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.</p>	<p>Norme di Attuazione</p>	<p>-</p>