

Comune di
FOSSALTA DI PIAVE

Città Metropolitana di Venezia
Regione del Veneto



PAT

LUGLIO 2021



R02

RELAZIONE SINTETICA

Indaco	MANRICO FINOTTO	
Assessore	LEONARDO CONTE	
Ufficio tecnico	GIUSEPPE PAVAN MAURO A. BENVENUTO	
Progettisti	ROBERTO ROSSETTO STEFANO MARIA DOARDO	
Gruppo di lavoro	ANDREA ZORZ MASSIMO BERTO RICCARDO PARO	
Contributi Specialistici	ANTONELLA GATTO CARLO PIAZZI MARCO URGENTI	Vas e Vinca Vinca e Agronomia GIS e Banche Dati

Terre s.r.l.

Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via delle Industrie, 15
+39 041 5093216 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

REV 01_AD

1	LA STRUTTURA DEL PIANO	5
2	IL CONTESTO DI PIANO	6
3	VISION E OBIETTIVI DI PIANO	8
3.1	Vision	9
3.2	Obbiettivi strategici	10
3.3	Strategie	11
4	ASSI STRATEGICI DEL PIANO	13
4.1	Sistema Paesaggistico	14
4.2	Sistema ambientale	15
4.3	Sistema insediativo	16
4.4	Sistema della città pubblica	18
4.5	Sistema economico e produttivo	19
5	LA DISCIPLINA DEL PIANO	21
5.1	CONTENUTI ORDINATORI	22
5.2	Fragilità	24
5.3	Rete Ecologica	26
5.4	CONTENUTI STRATEGICI	27
6	SCENARIO DEMOGRAFICO E SOCIOECONOMICO	35
6.1	Dinamiche demografiche e socioeconomiche	35
6.2	Domanda di abitazioni	35
7	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	36
7.1	Dimensionamento del piano	38
7.2	Dimensionamento delle aree per servizi	39
8	FOCUS TEMATICI	40
8.1	IL TEMA DEL CREDITO EDILIZIO	40
8.2	IL TEMA DELLA MEMORIA ED IL MASTERPLAN	42

1 LA STRUTTURA DEL PIANO

Il PAT si articola in ELEMENTI ORDINATORI, CONTENUTI STRATEGICI, ASPETTI GESTIONALI, PROCEDURE E CONTENUTI VALUTATIVI.



ELEMENTI ORDINATORI - Sono i limiti e condizionamenti imposti alle trasformabilità in forza di provvedimenti legislativi, vincoli e tutele sovraordinate o conseguenti alla presenza di criticità di tipo idrogeologico, idraulico e sismico così come rilevate dalla pianificazione di settore e/o dagli studi di dettaglio a corredo del PAT (Relazione Geologica, Valutazione di Compatibilità Idraulica). Gli elementi ordinatori del PAT sono:

I **VINCOLI** di tipo culturale e paesaggistico

Gli ELEMENTI AMBIENTALI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA: componenti della rete ecologica

Le **FRAGILITÀ**, criticità/instabilità di tipo geologico, idrogeologico, sismico

CONTENUTI STRATEGICI - Riguardano le azioni di piano mirate da un lato alla tutela e valorizzazione delle componenti strutturali del territorio in termini ambientali e paesaggistici, dall'altro funzionali allo sviluppo del territorio all'interno del quadro degli obiettivi del PAT:

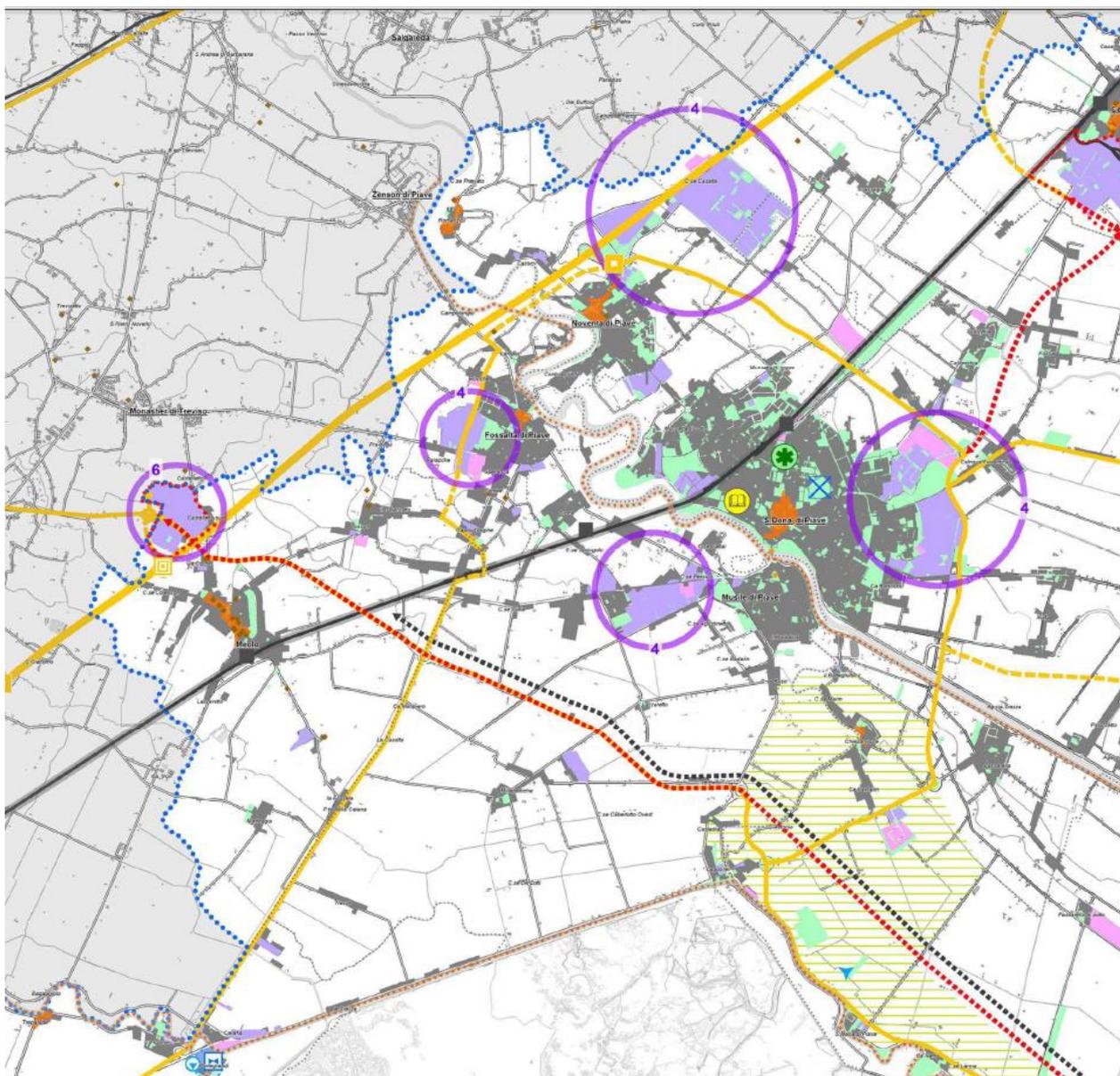
Le **INVARIANTI**, componenti territoriali di tipo areale, puntuale e lineare che rivestono un ruolo strutturale ai fini della tutela e valorizzazione dell'identità locale (invarianti paesaggistiche), della connettività ecologica e biodiversità (Invarianti ambientali) dei valori storico culturali (invarianti storico-monumentali).

Le **TRASFORMABILITÀ**, previsioni relative allo sviluppo/riqualificazione del sistema insediativo, infrastrutturale, produttivo e ambientale. Ambiti da conservare, riqualificare, ristrutturare, trasformare, parti di territorio da coinvolgere nella costruzione della rete ecologica per l'implementazione dei servizi ecosistemici, valori naturalistici ed ambientali da conservare e valorizzare.

ASPETTI GESTIONALI — Gli strumenti e le disposizioni per il "governo" del PAT ed il passaggio alla fase operativa del PI: misure di salvaguardia, disposizioni generali per il Piano degli Interventi in tema di tutela e edificabilità delle aree agricole, compatibilità ambientale degli interventi, inquinamento luminoso e risparmio energetico, gli strumenti per l'attuazione (la perequazione, il credito, gli accordi, la compensazione).

PROCEDURE E CONTENUTI VALUTATIVI - Disposizioni relative alla VAS (valutazione ambientale strategica): ambito di applicazione, verifica di assoggettabilità, misure di mitigazione e compensazione, disciplina del monitoraggio. Gli elaborati di riferimento sono il Rapporto Ambientale e la Valutazione di Incidenza Ambientale

2 IL CONTESTO DI PIANO



PTCP– Estratto della Tavola del sistema insediativo e Infrastrutturale

Il contesto territoriale di appartenenza del Comune di Fossalta è costituito dall'area Sandonacese, formata dall'Unità geografica dei Comuni di Fossalta di Piave, Musile di Piave, Noventa di Piave e San Donà di Piave. I quattro comuni interessati che compongono l'unità territoriale sono:

localizzati lungo l'asta del Piave e identificano il fiume come un elemento di relazione e di comune riconoscibilità

conservano al loro interno un sistema ambientale locale articolato e di valore storico culturale complesso

si inseriscono in un importante nodo di comunicazione e di trasporto sul quale confluiscono le principali direttrici di collegamento tra il Veneziano ed il Friuli occidentale, la Marca Trevigiana ed i centri balneari della costa adriatica

sono dotati di una significativa ed ancora attiva presenza di attività produttive e commerciali.

Fossalta è contraddistinta da una posizione geografica che la pone a confine con la provincia di Treviso ed è attraversata da assi stradali di antico impianto che rendevano possibili gli scambi commerciali tra le diverse polarità del territorio in varie epoche. Oggi presenta una buona localizzazione rispetto alla rete autostradale, essendo vicina al casello di Noventa di Piave ed a quello di Meolo, di recente costruzione, ed a quella Statale e Regionale con lo sbocco diretto sulla "Triestina", che collega Trieste a Venezia, e sulla "Treviso-Mare"; è attraversata dalla linea Ferroviaria Venezia-Trieste sulla quale si aggancia con una stazione ferroviaria di futuro accesso anche al sistema SFMR.

Si trova al centro del basso corso del Piave e conserva ancora oggi il passaggio sul Fiume che rappresenta un'alternativa al Ponte di San Donà, nei momenti di traffico intenso, ed a quello posto più a monte in Comune di Ponte di Piave.

La collocazione di Fossalta di Piave nel contesto delle relazioni metropolitane del Veneto consente di articolare gli scenari di una visione programmatica in diverse scale di intervento. Non è quindi un problema di ulteriore potenziamento dei nodi, ma di lavorare prevalentemente sui temi:

- delle relazioni in modo tale da integrare e mettere a sistema le diverse attrattività, e ridurre i conflitti con il funzionamento del sistema locale: miglioramento dell'accessibilità, valutazione dei nodi critici, collegamenti ciclabili, collegamento con il centro città, intermodalità.
- della tutela e valorizzazione delle risorse culturali e ambientali riconosciute alla scala vasta
- Il PAT affronta l'interazione dei sistemi di mobilità così detta "veloce" e quelli della mobilità lenta che di fatto si riorganizza come struttura di riferimento per l'utilizzo, la valorizzazione e la fruizione del sistema paesaggistico, culturale e storico testimoniale.

3 VISION E OBIETTIVI DI PIANO

Fossalta di Piave è città d'acqua ed ha nel fiume Piave il suo elemento connotativo, il baricentro della sua identità, la linea strutturale sulla quale si è organizzato il territorio. A ridosso del fiume è sorto il centro abitato, lungo la sua linea sinuosa si è plasmato il disegno agrario del territorio e conformato l'assetto viario. Vicende storiche di portata regionale prima e mondiale poi si sono svolte lungo e a ridosso dei suoi argini, lasciandovi depositate forme persistenti e racconti unici. Capo d'argine, Osteria, Ronche sono oggi soltanto "toponomastica" ma se riportati all'interno del racconto diventano Luoghi, acquistano un'importanza ed una rilevanza straordinaria, parti di un racconto che il PAT deve far riemergere

Il PAT, così come configurato dalla lr. 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 Fossalta di Piave svilupperà nel corso dei prossimi anni, mediante i successivi Piani degli Interventi.

Il PAT perciò non si limita a recepire il quadro della pianificazione comunale vigente e ad integrarlo con quella sovraordinata (Provinciale e Regionale), ma prospetta una visione strategica dell'assetto del territorio comunale, promuovendone lo sviluppo sostenibile sulla base delle specifiche vocazioni territoriali e dei valori paesaggistici, ambientali, storico-monumentali che riconosce come invariants territoriali.



Il Documento Preliminare del Piano rileva l'interesse per il territorio come spazio identitario, custode "attivo" della memoria e delle tradizioni, sorretto dalla trama della città collettiva con i suoi caposaldi, ove riconoscere la traccia persistente della storia; identifica i luoghi evocativi ed emozionali, i monumenti quali presidi della memoria individuale e collettiva, lo spazio agricolo che tramanda usi tradizioni e sapori e quello della produzione e formazione orientato all'innovazione ma con un approccio che affonda le sue radici nel sapere artigianale.

Lo stesso documento riconosce il ruolo centrale della qualità del territorio urbano ed extraurbano e pone come componenti essenziali del progetto il sistema del verde e i percorsi ciclopeditoni, la presenza di servizi, l'utilizzo di materiali adatti al contesto ed il riordino urbano.

Le scelte strategiche riguardano il favorire ricerca e sperimentazione nelle scelte di pianificazione ed intervento, la valorizzazione delle risorse e la qualità urbana e dei servizi. Questi rappresentano gli elementi su cui promuovere un percorso di marketing urbano all'interno di una strategia di qualità dell'abitare e vivere la città. È centrale l'attenzione ai suoi abitanti ed alle relazioni del Comune con il contesto territoriale.

3.1 Vision

La vision di piano prende forma assumendo come riferimento il ruolo che il territorio occupa all'interno del sistema di relazioni di scala vasta: cosa rappresenta Fossalta, come viene percepita, quali le sue potenzialità/vocazioni in altre parole quali i suoi caratteri identitari:

1. **Fossalta come nodo della città metropolitana:** come riferimento per una comunità che travalica i confini comunali per comprendere il sistema dei centri minori contermini. Il polo scolastico caratterizzato dalla presenza dell'istituto superiore, i servizi pubblici, gli esercizi commerciali e luoghi di aggregazione, l'affaccio fluviale con il suo parco attrezzato, le attività produttive con un prodotto ad alta specializzazione orientato ad un mercato internazionale. Un territorio con una significativa attrattività che necessita però di essere rinforzata e valorizzata: mettendo in rete le risorse, migliorandone l'accessibilità pedonale e ciclabile, agevolando le connessioni con i caposaldi della mobilità pubblica, le stazioni ferroviarie esistenti o quelle in progetto collegate al progetto SFMR regionale, rinforzando le connessioni viarie tra la zona produttiva ed i caselli autostradali, riducendo al minimo la pressione sulla viabilità locale
2. **Fossalta come Icona e presidio di storia e memoria:** Ultimo avamposto di terraferma in epoca romana, guado medioevale del Piave, baricentro poi delle vicende più significative della storia veneta, nazionale ed europea, dalla dominazione veneziana, alla Grande Guerra passando attraverso l'epopea della bonifica. Tracce e permanenze da far emergere e risignificare: Ville Venete, i segni rettilinei dell'argine San Marco e del canale Fossetta realizzati per scopi idraulici dalla Serenissima e riutilizzate centinaia d'anni dopo dall'esercito italiano per l'arresto delle truppe austriache, il Ponte di Barche memoria di storici guadi, la geometria del reticolo agrario interrotta dalle linee sinuose dei meandri di antiche divagazioni fluviali.
3. **Fossalta come riferimento di scala Europea:** Luogo simbolo della memoria e meta di pellegrinaggio per una comunità che travalica i confini comunali per assumere una dimensione Nazionale e internazionale. I ragazzi del 99, le medaglie d'oro, Hemingway, tutti cittadini onorari, ricordati nei monumenti, negli itinerari loro dedicati lungo le sponde silenziose del fiume. Un dovere la conservazione dell'integrità dei luoghi, nodi della trama dell'identità, regno delle atmosfere sospese. Bene comune per una comunità "allargata", che la pianificazione deve interpretare e risignificare riconoscendo l'esistenza e l'importanza di una geografia emozionale di luoghi identitari.
4. **Fossalta come "terra della lentezza":** La posizione strategica lungo la linea del Piave, dorsale ambientale del paesaggio Veneto, l'appartenenza alla città metropolitana, le relazioni con il sistema turistico costiero e con il comprensorio del basso Piave, l'integrità dello spazio agricolo ed i Vini Doc del Piave, sono caratteri che consentono al territorio di ripensarsi all'interno di un progetto di valorizzazione di tipo innovativo:
 - organizzato sul tempo lento della mobilità ciclabile,
 - che utilizzi la ciclabilità come strumento per far emergere i segni e memorie storiche
 - orientato al tema della fruizione esperienziale:
 - coerente con un pensiero di respiro Europeo di multifunzionalità agricola;
5. **Fossalta come terra delle eccellenze agricole:** Un ambizioso progetto, offrire al cittadino prima ed al visitatore poi un'esperienza di paesaggio autentica ed originale. Raccogliere all'interno di un'offerta integrata ed unitaria le atmosfere, suggestioni, emozioni ed i sapori di un territorio d'antiche ed originali tradizioni. La valorizzazione dei prodotti tipici deve assumere dunque un significato che va oltre la semplice commercializzazione di beni materiali, riguardando piuttosto l'offerta di esperienze complesse, fondate sulle risorse non solo enogastronomiche ma anche fisiche, paesaggistiche, culturali di un territorio.

3.2 Obiettivi strategici

Il P.A.T. assume i seguenti OBIETTIVI come caposaldi delle politiche di piano:

Comunità: *tutela e valorizzazione dei luoghi identitari e simbolici*, degli spazi della memoria, dei luoghi di socializzazione, della città pubblica intesa come bene comune, dei servizi come fattore di qualità ed attrattività residenziale. La comunità locale viene assunta come baricentro del progetto introducendo, per quanto di competenza del piano, azioni mirate al miglioramento della coesione sociale e senso di appartenenza;

Identità: *valorizzazione del paesaggio quale espressione dell'identità locale e sistema di rete*, tutelando ed ove possibile promuovendone leggibilità e riconoscibilità, recependone relazioni, caratteri ed aspetti strutturali, assicurando la tutela delle emergenze monumentali, storico testimoniali, ambientali assieme ai loro contesti. La rigenerazione qualitativa dei tessuti e modelli insediativi quale occasione per contrastare con azioni mirate l'omologazione formale e l'impovertimento estetico, utilizzando la mobilità lenta come strumento di rigenerazione delle relazioni paesaggistiche formali e percettive nonché politica di valorizzazione territoriale;

Relazioni: *ricucitura e rinforzo delle relazioni territoriali: Relazioni Infrastrutturali*, intese in termini di viabilità, ciclabilità, nautica, cammini –*Relazioni sociali*, quali connessioni tra le componenti territoriali della città pubblica ed i potenziali fruitori – *Relazioni Ambientali* tra il sistema delle aree verdi urbane, periurbane e lo spazio agricolo;

Lentezza: *assumere la lentezza in termini di ciclabilità, pedonalità, mobilità nautica come strumento di rigenerazione e di conoscenza*, obiettivo di qualità territoriale, politica mirata all'integrazione sociale, culturale e funzionale, all'integrazione dell'offerta turistica attraverso la creazione di spazi ed opportunità di incontro, socializzazione, ricreazione, esperienza.

Resilienza: *conferire al territorio la capacità di reagire ai fenomeni perturbativi* attivando strategie di risposta e adattamento, ripristinando i meccanismi di funzionamento ambientale e riconoscendo nella tutela del suolo e degli ecosistemi che lo caratterizzano la principale politica per contenere e resistere agli effetti dei mutamenti climatici;

Sostenibilità: *migliorare la sostenibilità del sistema insediativo* assumendo una politica mirata al contenimento del consumo di suolo, favorendo l'utilizzo responsabile delle risorse, riducendo le emissioni e l'inquinamento, promuovendo il risparmio energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili; incentivando la rigenerazione dell'ecosistema urbano con il recupero delle aree degradate, ripristinando la continuità e multifunzionalità del sistema del verde urbano;

Reciprocità: *collegare le trasformazioni urbane e territoriali al rinforzo della città pubblica* collegando iniziativa privata e bene comune, ovvero assumendo il tema dei valori territoriali e delle reciproche relazioni come componente strutturale del piano. Non più un territorio che cresce e si sviluppa per parti autoreferenziali. L'investimento privato che contribuisce contestualmente al miglioramento della *città pubblica* intesa nella sua più ampia accezione: servizi, mobilità, luoghi pubblici, sistema del verde, ripristinando in questo modo il circolo virtuoso che unisce: valore immobiliare, qualità, bellezza, efficienza dei servizi, funzionamento ed attrattività della città.

Efficienza: *migliorare la prestazionalità e multifunzionalità dei servizi pubblici*, introducendo una cultura della misurazione e valutazione della performance focalizzata su indicatori condivisi. Una rilettura del sistema delle infrastrutture pubbliche in termini di efficienza per riorganizzare le modalità di accesso/fruizione dei servizi in modo integrato. Riconoscere il valore della città pubblica in modo unitario significa assumere il valore degli spazi e dei servizi, leggerne i nodi e le reti di accesso e connessione.

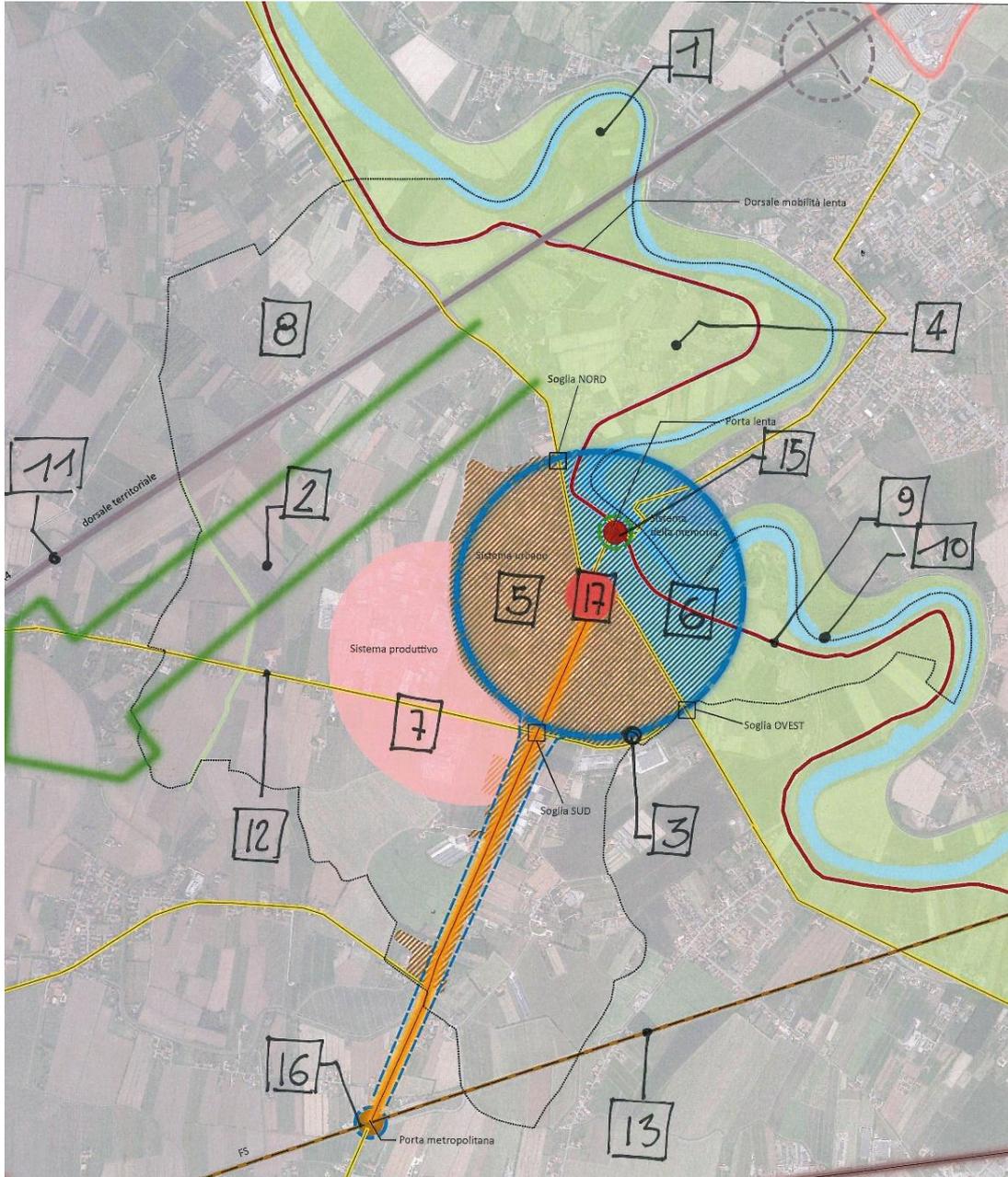
Qualità: *migliorare la qualità del sistema urbano e territoriale*, assumendo la rigenerazione urbana come politica strategica orientata al miglioramento della qualità urbana, architettonica e ambientale dell'insediamento, finalizzata al raggiungimento di uno sviluppo urbano più intelligente, sostenibile ed inclusivo, occasione per contrastare con azioni mirate l'omologazione formale e l'impovertimento estetico, promuovendo politiche mirate al riuso dei suoli, alla riconversione o riutilizzo di aree dismesse alla rigenerazione ambientale.

3.3 Strategie

La **FIGURA STRATEGICA** di cui alla Tav.0 “Strategie” rappresenta il raccordo tra gli obiettivi e indirizzi di piano di cui al documento preliminare e le azioni del PAT. La tavola restituisce in forma schematica *l’indirizzo strategico* assegnato alle diverse componenti territoriali ovvero il possibile ambito di valorizzazione che viene poi declinato dalle azioni di piano. La figura strategica del PAT individua i seguenti elementi strutturali del progetto di territorio (Ambiti, Relazioni, Nodi) che il PAT si occupa di declinare dal punto di vista disciplinare (Elaborati grafici e Norme).

3.3.1 Componenti della Figura strategica

RUOLO STRATEGICO		COMPONENTE TERRITORIALE	
1	CONNESSIONE AMBIENTALE	Il corridoio del Piave	LINEE DI FORZA <i>Le linee di forza identitarie esprimono il modo in cui una comunità vive ed interpreta il suo territorio: i luoghi nei quali la comunità locale o i city user si riconoscono ed il modo in cui questi sono tra loro relazionati.</i>
2	CONNESSIONI ECOLOGICHE SECONDARIE	Lo spazio agricolo in fregio all’autostrada	
3	CONFIGURAZIONE FUNZIONALE DEL SISTEMA URBANO	Il centro urbano a ridosso del piano ed il prolungamento dello stesso lungo via Roma	
4	AMBITO DEL PIAVE	Il fiume Piave e le aree Golenali	AMBITI: <i>Contesti territoriali caratterizzati da particolari vocazioni/potenzialità cui sono attribuiti specifici indirizzi strategici e traiettorie di sviluppo</i>
5	AMBITO URBANO	Il sistema urbano del capoluogo a ridosso del Piave	
6	AMBITO DELLA MEMORIA	Le aree comprese tra l’argine san marco ed il Fiume Piave	
7	AMBITO PRODUTTIVO	La zona produttiva	
8	AMBITO AGRICOLO	Lo spazio rurale di rilievo produttivo	
9	DORSALE LENTA	Percorso ciclabile lungo il Piave	RELAZIONI: <i>componenti strutturali lineari della rete della mobilità e delle connessioni funzionali</i>
10	DORSALE NAUTICA	Il fiume Piave	
11	DORSALE TERRITORIALE	L’autostrada	
12	DORSALI LOCALI	Gli assi della mobilità locale: via Roma, Via Cadorna, Via capo d’argine	
13	DORSALE METROPOLITANA	La linea ferroviaria	
14	PORTA VELOCE	Intersezione con la viabilità di livello territoriale	NODI: <i>Luoghi significativi all’interno della rete delle relazioni territoriali (relazioni varie, lente, nautiche, ambientali, Punti intermodali, intersezioni, concentrazione puntuale di funzioni o valori).</i>
15	PORTA LENTA	Intersezione tra via Roma e l’itinerario del Piave	
16	PORTA METROPOLITANA	La stazione dei treni	
17	CENTRO STORICO		



Tav.00 - TAVOLA DELLE STRATEGIE

4 ASSI STRATEGICI DEL PIANO

Coerentemente con i contenuti del documento preliminare, il PAT prende forma dall'integrazione di cinque macro-obiettivi o *scenari strategici* riferiti ai diversi sistemi territoriali:

SISTEMA TERRITORIALE	OBIETTIVO TERRITORIALE	INDIRIZZI	AZIONI STRATEGICHE
1 PAESAGGISTICO	<i>Fossalta come presidio di memoria, spazio della mobilità lenta, «stanza del Piave»</i>	Rinforzare la Leggibilità/continuità/fruibilità del paesaggio storico	Predisposizione di un progetto organico e ad alto coinvolgimento territoriale incardinato sui temi della memoria e paesaggio denominato: "masterplan della memoria".
2 AMBIENTALE	<i>Fossalta come caposaldo del corridoio verde del Piave</i>	Rinforzo dei presidi di naturalità locali e della connettività ambientale	Tutela del corridoio ambientale del Piave
3 INSEDIATIVO	<i>Qualificazione del patrimonio immobiliare</i>	Rinnovamento e rigenerazione dei tessuti consolidati con particolare riferimento all'edificazione in zona rurale	Recepimento della disciplina di cui alla LR14/17 sul contenimento del consumo di suolo e 14/19 sulla rigenerazione urbana. Individuazione e disciplina dei nuclei rurali
4 CITTA' PUBBLICA	<i>Fossalta come nodo della città metropolitana</i>	Rinforzo dei servizi pubblici e delle relazioni con la mobilità veloce e lenta di scala territoriale	Rigenerazione di via Roma come Asse urbano strutturale dalla stazione dei treni al Ponte di Barche Qualificazione in termini di dotazione di servizi e punti di attestamento dei tratti interni al territorio comunale delle dorsali della mobilità ciclabile e nautica.
5 PRODUTTIVO E AGRICOLO	<i>Fossalta come luogo eccellenze internazionali ed esperienze locali</i>	Multifunzionalità agricola e tutela delle eccellenze produttive Qualità ed integrazione territoriale della zona industriale	Tutela dello spazio agricolo di valore produttivo ed ambientale Individuazione di una rete ciclabile di immersione rurale Tutela del paesaggio agrario Miglioramento delle relazioni della ZI con le infrastrutture viarie di scala territoriale

4.1 Sistema Paesaggistico

4.1.1 Indirizzi strategici e azioni di piano

Il PAT quindi Individua e disciplina i temi identitari ed i **caratteri formali** e **percettivi che** costituiscono la trama strutturale del paesaggio prevedendo le seguenti azioni con riferimento ai diversi indirizzi strategici:

INDIRIZZI STRATEGICI	AZIONI DEL PAT	TAV.	NORME
<p><i>Tutela e valorizzazione del paesaggio identitario.</i></p> <p><i>Promuovere i luoghi di eccellenza paesaggistica in termini di concentrazione di valori e/o funzioni. Si tratta dei presidi e caposaldi dell'identità locale, nonché luoghi idonei a costituire i fulcri della fruizione e valorizzazione del territorio</i></p>	<p>Il PAT individua e disciplina come Invarianti i luoghi depositari della memoria della grande guerra, i monumenti e gli edifici di valore storico testimoniale e monumentale.</p> <p>Oltre alla tutela delle componenti puntuali il PAT si occupa della tutela degli spazi di pertinenza figurativa, ovvero le aree di rispetto visivo denominati <i>contesti figurativi</i>.</p> <p>Il PAT fornisce inoltre gli indirizzi per la valorizzazione del paesaggio all'interno di un progetto unitario ed integrato legato alla memoria della grande guerra denominato "masterplan della memoria"</p>	Tav. 2	<p>Art.15 Invarianti di natura Paesaggistica</p> <p>Art.25 Masterplan della Memoria</p>
<p><i>Tutela e valorizzazione dei caratteri scenografici del territorio</i></p>	<p>Il PAT individua e disciplina il sistema della visualità statica (coni visivi) e dinamica (itinerari) del territorio.</p> <p>Individua i coni Visivi quali punti di vista preferenziali e privilegiati sul paesaggio, accessibili al pubblico e/o localizzati lungo i percorsi di maggior fruizione. Sono punti di vista dai quali, con un unico sguardo è possibile cogliere contesti dove le componenti dei diversi sistemi territoriali si organizzano in quadri paesaggistici di grande interesse storico/testimoniale e scenico/percettivo. Sono i caposaldi della percezione sociale e identitaria del territorio, risorsa fondamentale per la promozione turistica, la fruizione sociale e l'aggregazione culturale</p> <p>Individua gli itinerari quali percorsi preferenziali per la percezione del paesaggio provvedendo alla disciplina non solo del percorso ma anche del suo corridoio di pertinenza figurativa. Un a sorta di fascia di</p>	Tav. 2	<p>Art.15 Invarianti di natura Paesaggistica</p>
<p><i>Valorizzazione del paesaggio come fattore di attrattività e promozione del prodotto agricolo locale</i></p>	<p>Il PAT mette a valore del paesaggio attraverso la sovrapposizione alla rete dei valori e delle permanenze un sistema turistico/fruitivo centrato sulla mobilità lenta: itinerari, strutture ed infrastrutture di servizio, accoglienza e ricettività.</p> <p>I percorsi individuati dal PAT: si sovrappongono alla viabilità storica, mettono in rete il sistema dei valori paesaggistici storico testimoniali e le aziende agricole di maggior rilievo</p>	Tav.2 Tav.4	<p>Art.15 Invarianti di natura Paesaggistica</p> <p>Art.22 Sistema della Mobilità lenta</p> <p>Art.25 Masterplan della Memoria</p>

4.2 Sistema ambientale

4.2.1 Indirizzi strategici e azioni di piano

Il PAT quindi Individua e disciplina i temi identitari ed i **caratteri formali** e **percettivi** che costituiscono la trama strutturale del paesaggio prevedendo le seguenti azioni con riferimento ai diversi indirizzi strategici:

INDIRIZZI STRATEGICI	AZIONI DEL PAT	TAV.	NORME
<i>Tutela e valorizzazione del sistema ambientale del fiume Piave</i>	Individuazione e disciplina del fiume Piave come corridoio ecologico di area vasta Tutela delle emergenze naturalistiche	Tav.2	Art.10 Zone di tutela idrografica Art.11 Corridoio ecologico di area vasta Art.13 Biotopi Art.21 parco Fluviale
<i>Tutela della qualità ambientale e della connettività ecologica delle aree agricole</i>	Individuazione e disciplina della rete Ecologica e delle aree funzionali al collegamento tra le reti principali e secondarie. Tutela delle aree agricole in fregio al corridoio ambientale del Piave	Tav.2	Art.11 Corridoio ecologico secondario Art.12 aree di connessione ecologica Art.20 infrastrutture verdi
<i>Definire la disciplina per dare adeguato riconoscimento, sotto il profilo del loro valore ambientale, sociale ed economico, ai servizi svolti dagli ecosistemi a beneficio dell'uomo.</i>	Introduzione del principio di Sostenibilità ecosistemica ed utilizzo del valore dei servizi ecosistemici come strumento per la valutazione ambientale del piano e per il monitoraggio		Art.31.3 Sostenibilità ecosistemica
<i>Integrazione e messa a sistema delle aree di rilievo ambientale al fine di aumentare la qualità ambientale e la resilienza territoriale nonché promuovere il ricorso negli interventi a buone pratiche di sostenibilità ambientale</i>	Individuazione e disciplina dell'infrastruttura verde territoriale	Tav.4	Art.20 Infrastruttura verde

4.3 Sistema insediativo

Partendo da una prima analisi delle dinamiche demografiche, della composizione del patrimonio immobiliare in termini di alloggi non occupati e/o obsoleti, delle realizzazioni in via di completamento, è possibile affermare che la conformazione dei tessuti insediativi possa ritenersi stabilizzata e consolidata. In termini strategici il tema insediativo viene quindi affrontato prevalentemente sul versante della rigenerazione e qualificazione dei tessuti consolidati e delle modalità attuative di tale rigenerazione.

4.3.1 Indirizzi strategici e azioni di piano

INDIRIZZI STRATEGICI	AZIONI DEL PAT	TAV.	NORME
<i>Qualificazione dei tessuti consolidati e rigenerazione urbana</i>	<p>IL PAT affronta il tema delle aree di urbanizzazione consolidata assumendo il linguaggio e le disposizioni definite nella recente legge regionale n.14/2017 relativa al contenimento del consumo di suolo.</p> <p>In linea con le recenti disposizioni normative il PAT recepisce la definizione del consolidato secondo le modalità previste dalla legge e ne individua le articolazioni in: opere incongrue ed elementi de degrado, ambiti urbani degradati, ambiti di rigenerazione, associando a ciascuno le strategie di intervento previste dalla normativa vigente</p>	Tav.4	
<i>Sostenibilità delle trasformazioni</i>	<p>Il PAT riconosce e disciplina il principio della sostenibilità nelle sue tre declinazioni: <i>Sostenibilità ambientale delle costruzioni, sostenibilità ecosistemica delle trasformazioni, sostenibilità sociale</i>, come requisito sostanziale delle trasformazioni, parametro di riferimento per valutare l'ammissibilità degli interventi, per graduare l'assegnazione delle carature, per consentire l'accesso a forme di incentivazione e premialità, per indirizzare soggetti pubblici e privati verso strategie urbane fondate sulla rigenerazione e l'adozione di buone pratiche. All'interno dell'apparato normativo sono definiti limiti e parametri che caratterizzano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi ad alta sostenibilità ambientale prevalentemente riferiti al comfort abitativo, risparmio ed efficientamento energetico, sicurezza sismica; - gli interventi ad alta sostenibilità sociale, riferiti alla qualificazione dei luoghi e situazioni che favoriscono la socialità o i servizi alla persona; - gli interventi ad alta sostenibilità ecosistemica ovvero che non alterano o migliorano il valore dei suoli dal punto di vista della fornitura di servizi ecosistemici 		
<i>Contenimento del Consumo</i>	Il PAT recepisce il limite massimo di consumo di	Tav.4	Art.30

INDIRIZZI STRATEGICI	AZIONI DEL PAT	TAV.	NORME
<i>di suolo</i>	suolo stabilito dalla DGR regionale e definisce nella Tav.5 gli ambiti di urbanizzazione consolidata. Tale definizione, così come indicato dalle linee guida, deriva da una "lettura oggettiva" dello stato di attuazione della pianificazione vigente.		
<i>Espansione della Città</i>	Il PAT individua una sola linea preferenziale di sviluppo insediativo. Si tratta di un'area C2, già prevista dalla pianificazione vigente ma oggetto recentemente di variante verde. Si ritiene di riconfermarla comunque a livello strategico al fine di poterla in futuro riconsiderare. All'interno del territorio comunale è l'unica area idonea ad una trasformazione: localizzata in continuità con le recenti urbanizzazioni, di fatto compresa all'interno di un tessuto consolidato idonea alla trasformabilità		
<i>Riduzione del rischio idrogeologico</i>	Il PAT individua le fragilità territoriali e disciplina la trasformabilità del territorio in relazione ai diversi livelli di compatibilità geologica e di rischio idrogeologico.	Tav.3	Art.8 Art.9
<i>Tutela dei caratteri identitari dell'insediamento in area agricola</i>	Il PAT disciplina il tema dell'edificabilità in zona agricola dal punto di vista quantitativo e dell'ammissibilità recependo le indicazioni della normativa regionale di cui all'art.44 della LR 11/2004, dal punto di vista qualitativo con una serie di azioni combinate mirate ad assicurarne la contestualizzazione paesaggistica ed ambientale . la tutela degli edifici storici e dei relativi contesti figurativi La definizione di parametri di sostenibilità ambientale ed ecosistemica La tutela del sistema della visualità statica e dinamica La disciplina degli interventi all'interno dell'infrastruttura verde ³		

4.4 Sistema della città pubblica

Il sistema infrastrutturale viene affrontato partendo proprio dal sistema delle relazioni fisiche e funzionali che ne consentono una lettura unitaria ed integrata, ovvero in termini di “Città pubblica” la quale prende forma come integrazione di tre grandi reti e relativi nodi:

- Le infrastrutture grigie per la mobilità veicolare
- I servizi pubblici ed Il sistema del verde urbano
- Le infrastrutture per la mobilità lenta

4.4.1 Indirizzi strategici e azioni di piano

INDIRIZZI STRATEGICI	AZIONI DEL PAT	TAVOLA	NORME
Promozione della mobilità ciclabile urbana	Messa in sicurezza della viabilità principale con previsione di piste ciclabili e marciapiedi con particolare riferimento alle direttrici di collegamento con la stazione ferroviaria ed il sistema dell’accessibilità al polo scolastico. Un sistema di mobilità urbana fortemente integrato con gli itinerari ciclabili mirati alla fruizione turistica e alle grandi direttrici territoriali	Tav.4a	Art.22
Rinforzo e messa in rete dei servizi esistenti	completamento e la messa in rete del sistema dei servizi riprendendo per la maggior parte la configurazione delle aree esistenti	Tav.4a	Art.22
Integrazione dei servizi mirati alla fruizione turistico/culturale del sistema storico ambientale del Piave	Messa a sistema ed integrazione all’interno di un progetto organico di fruizione turistico culturale delle aree e infrastrutture pubbliche poste lungo il corridoio del Piave: <ul style="list-style-type: none"> - previsione di uno spazio pubblico multifunzionale tra il Piave ed il centro storico come luogo di interscambio, di raccordo con gli itinerari fluviali, punto di attestamento per le visite storico/culturali. - Conferma e Ampliamento del parco fluviale - Tutela degli approdi e delle strutture esistenti a servizio della nautica - Previsione di una serie di raccordi della rete ciclabile locale con la dorsale sulla sommità arginale del Piave. 	Tav.4b	Art.22 Art.21 Art.25

4.5 Sistema economico e produttivo

4.5.1 Agricoltura

Per quanto riguarda il settore agricolo, il piano tutela le aree destinate alla produzione specializzata, in cui le normali attività agricole possono essere integrate con funzioni turistiche e ricreative: visite alle aziende, percorsi eno-gastronomici, ospitalità, vendita diretta, filiera corta, fattorie didattiche e percorsi a cavallo o in bicicletta.

La disciplina del PAT mira a favorire progetti di rinaturalizzazione ambientale che aumentano la fruizione ricreativa del territorio. Questi progetti dovranno essere orientati al rafforzamento della rete stradale interpodereale, gestita dagli agricoltori.

4.5.2 Produzione

Il settore produttivo di Fossalta è caratterizzato dalla presenza della zona industriale ove sono localizzate aziende con prodotti di alta qualità e specializzazione con un mercato di riferimento di livello internazionale.

Non esiste una domanda in termini di nuove superfici ma sono richiesti interventi di miglioramento del sistema dell'accessibilità viaria, nonché la previsione di misure di mitigazione per ridurre il disturbo verso le abitazioni contermini.

La disciplina del PAT riprende le previsioni di nuove infrastrutture definite dal PTRC e mirate al miglioramento del collegamento della zona industriale con la rete viaria territoriale.

4.5.3 Turismo

Il tema del Turismo viene affrontato in maniera integrata prevedendo azioni mirate da un lato al rinforzo e potenziamento dell'offerta culturale, prevedendo un ulteriore miglioramento e infrastrutturazione degli itinerari e del museo all'aperto, dall'altro un incremento dell'offerta in termini di ricettività.

Fossalta di Piave ha le potenzialità per diventare un luogo d'interscambio con i grandi itinerari paesaggistici e storico culturali.

In particolare le azioni sono volte a creare un sistema di offerta turistica basata sull'ambiente, sulla storia e sulla memoria cui potranno essere associate esperienze di immersione nell'ambiente rurale.

A tal scopo il PAT è accompagnato da un progetto strategico denominato "masterplan della memoria" con lo scopo di mettere a sistema ed integrare l'attuale offerta turistica

4.5.4 Indirizzi strategici e azioni di piano

Indirizzi strategici	Azioni del PAT	Tavola	Norme
<p><i>Per quanto riguarda il settore agricolo, il piano tutela le aree destinate alla produzione specializzata, in cui le normali attività agricole possono essere integrate con funzioni turistiche e ricreative: visite alle aziende, percorsi eno-gastronomici, ospitalità, vendita diretta, filiera corta, fattorie didattiche e percorsi a cavallo o in bicicletta.</i></p>	<p>La disciplina del PAT mira a favorire progetti di rinaturalizzazione ambientale che aumentano la fruizione ricreativa del territorio. Questi progetti dovranno essere orientati al rafforzamento della rete stradale interpodereale, gestita dagli agricoltori.</p>	<p>Tav.2 Tav.4</p>	<p>Art.24 Art.15</p>
<p><i>Il settore produttivo di Fossalta è caratterizzato dalla presenza della zona industriale ove sono localizzate aziende con prodotti di alta qualità e specializzazione con un mercato di riferimento di livello internazionale.</i></p>	<p>Non esiste una domanda in termini di nuove superfici ma sono richiesti interventi di miglioramento del sistema dell'accessibilità viaria, nonché la previsione di misure di mitigazione per ridurre il disturbo verso le abitazioni contermini.</p> <p>La disciplina del PAT riprende le previsioni di nuove infrastrutture definite dal PTRC e mirate al miglioramento del collegamento della zona industriale con la rete viaria territoriale.</p>	<p>Tav.4</p>	<p>Art.17</p>
<p><i>Il tema del Turismo viene affrontato in maniera integrata prevedendo azioni mirate da un lato al rinforzo e potenziamento dell'offerta culturale, prevedendo un'ulteriore miglioramento e infrastrutturazione degli itinerari e del museo all'aperto, dall'altro un incremento dell'offerta in termini di ricettività.</i></p> <p><i>Fossalta di Piave ha le potenzialità per diventare un luogo d'interscambio con i grandi itinerari paesaggistici e storico culturali.</i></p>	<p>In particolare le azioni sono volte a creare un sistema di offerta turistica basata sull'ambiente, sulla storia e sulla memoria cui potranno essere associate esperienze di immersione nell'ambiente rurale.</p> <p>A tal scopo il PAT è accompagnato da un progetto strategico denominato "masterplan della memoria" con lo scopo di mettere a sistema ed integrare l'attuale offerta turistica</p>	<p>Tav.2 Tav.4a</p>	<p>Art.25</p>

5 LA DISCIPLINA DEL PIANO

L'apparato normativo, quale raccolta di Indirizzi per il PI, modi di operare, aspetti gestionali rappresenta il motore del Piano, nelle norme sono contenute le indicazioni strategiche e gli obiettivi del PAT, le modalità di attuazione delle scelte per il Piano degli Interventi e le azioni da perseguire funzionali al raggiungimento degli obiettivi.

Le norme del Piano seguono i contenuti del PAT disciplinando obiettivi ed azioni, dando indicazioni alle scelte di sostenibilità ed agli elementi ordinatori e strategici contenuti nelle tavole. Le scelte di trasformazione sono gestite attraverso questo apparato con indicazioni e direttive per il Piano degli interventi.



5.1 CONTENUTI ORDINATORI

5.1.1 Vincoli

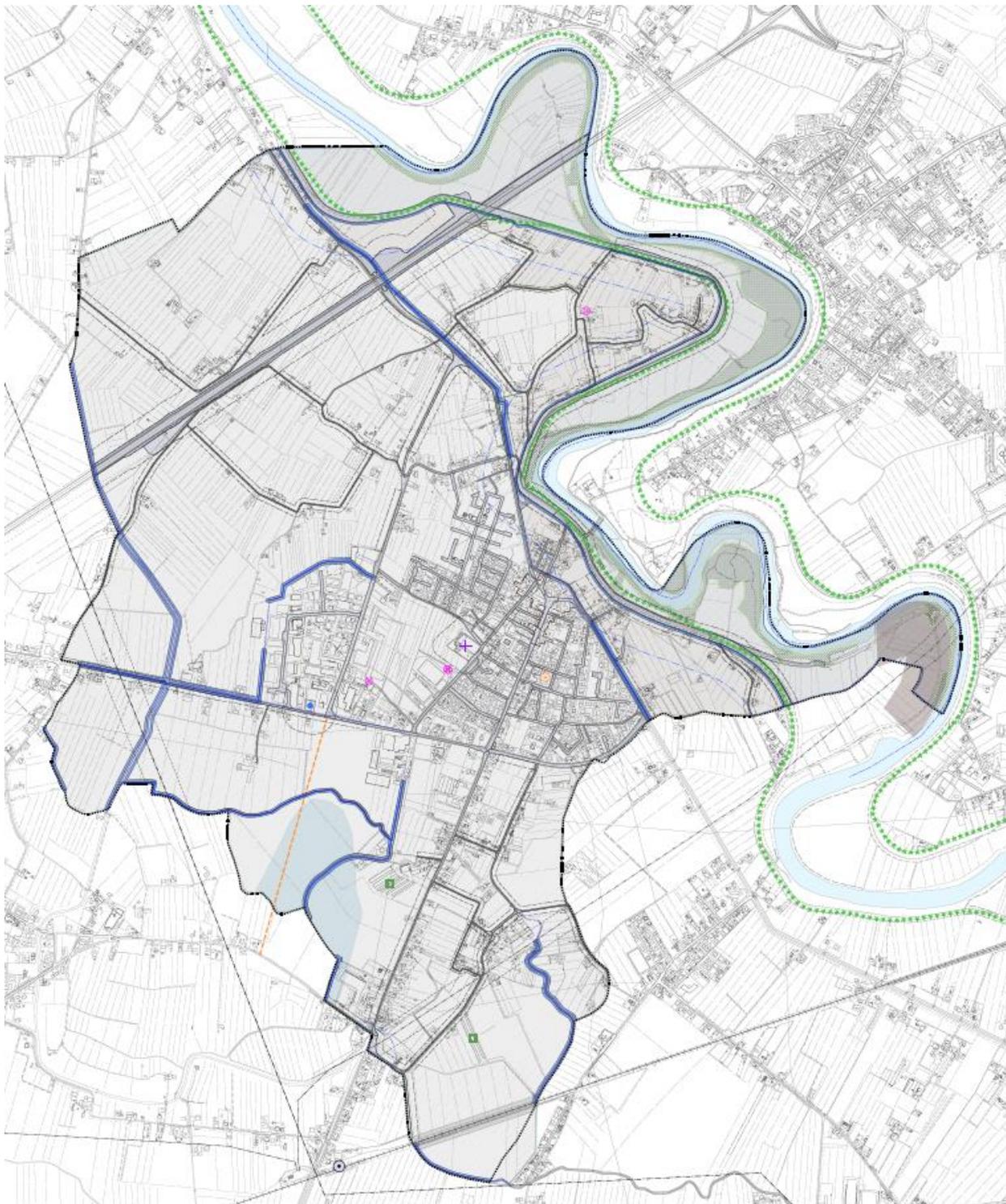


TAVOLA DEI VINCOLI

DISCIPLINA NORMATIVA DEI VINCOLI

VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI

- *Edifici e adiacenze tutelati ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 42/2004*
- *Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico - art. 136 del d.lgs. n. 42/2004*
- *Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del d.lgs. n. 42/2004*

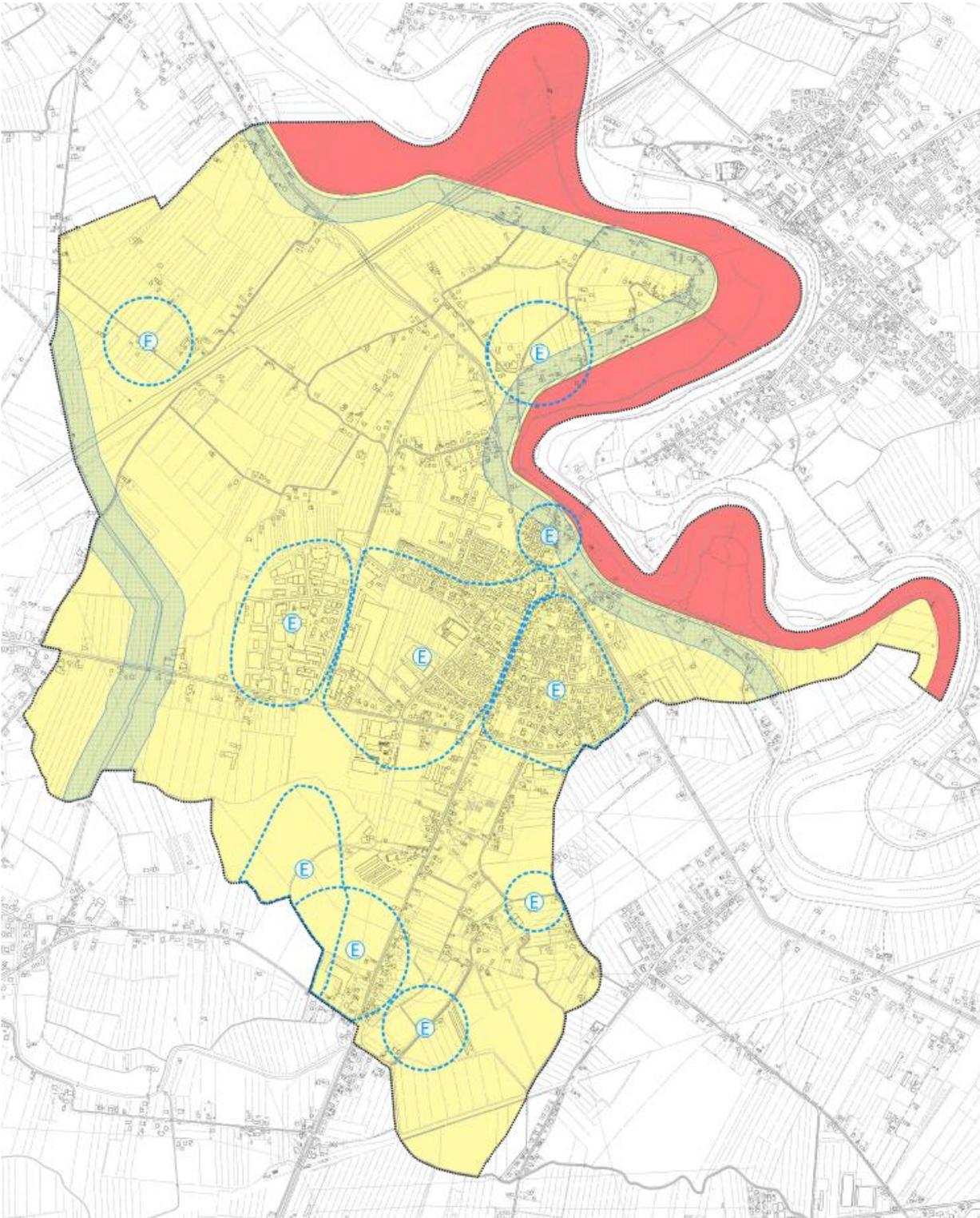
VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

- *Aree a rischio idraulico in riferimento al PTCP 2014*
- *Ambiti di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza Provinciale*
- *Aree a Pericolosità idraulica in riferimento al PAI*
- *Vincolo di destinazione forestale*
- *Classificazione sismica*
- *Architetture del 900*

FASCE DI RISPETTO

- *Fasce di rispetto stradali*
- *Fasce di rispetto ferroviarie*
- *.Fasce di rispetto cimiteriali*
- *Fasce di rispetto dai depuratori*
- *Fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione*
- *Fasce di rispetto dai metanodotti*
- *Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica*
- *Allevamenti zootecnici intensivi*
- *Impianti di comunicazione elettronica a uso pubblico*

5.2 Fragilità



Tav.03 FRAGILITA'

LA DISCIPLINA NORMATIVA DELLE FRAGILITÀ

COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

La compatibilità geologica ai fini edificatori del territorio comunale viene definita attraverso la sintesi degli elementi geologici, geomorfologici e idrogeologici che contraddistinguono il territorio; la normativa regionale prevede l'individuazione di tre classi di compatibilità dei terreni ovvero:

- Classe di compatibilità I - terreni idonei (non presenti nel territorio comunale)
- Classe di compatibilità II - terreni idonei a condizione
- Classe di compatibilità III - terreni non idonei

L'assetto geologico, idrogeologico e idraulico del comune di Fossalta di Piave non consente l'attribuzione ai terreni del territorio comunale della classe I "terreni idonei", in quanto caratterizzato da:

- terreni composti da materiali con scarse proprietà geotecniche e notevole variabilità litologica;
- idrogeologia caratterizzata da una falda a debole profondità <2 m dal p.c.;
- presenza di zone soggette a ristagno idrico;
- tasso di subsidenza da medio ad elevato.

Sono state quindi individuate le porzioni di territorio inserite nelle due classi II "*terreni idonei a condizione*" e classe III "*terreni non idonei*". I terreni idonei a condizione della classe II corrispondono a gran parte del territorio comunale nella zona esterna al sistema argine/golena in destra Piave, mentre i terreni non idonei della classe III sono quelli della zona golenale situata tra argine destro e l'alveo del Fiume Piave

- *Terreni appartenenti alla classe II – terreni idonei a condizione*
- *Terreni appartenenti alla classe III – terreni non idonei*

AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO E MISURE DI TUTELA IDRAULICA

- *Aree esondabili o a periodico ristagno idrico*

ZONE DI TUTELA IDROGRAFICA

- *Zone di tutela relative all'idrografia principale*

5.3 Rete Ecologica

Il PAT recepisce le componenti della rete ecologica Regionale e del PTCP 2014 presenti all'interno del territorio comunale di Fossalta di Piave.

- **Corridoio ecologico di area vasta e corridoio secondario**

IL PAT nella tav.2 "INVARIANTI" recepisce i *corridoi ecologici di area vasta* identificati dal PTCP in coerenza col progetto della Rete Ecologica Regionale (REV) e precisa i *corridoi ecologici secondari* (di livello provinciale) individuati dal PTCP all'interno del territorio comunale quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

Gli interventi ammessi (infrastrutture, opere di arredo, ecc.) non devono interrompere o deteriorare le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici. In particolare le recinzioni devono assicurare il passaggio dei vertebrati di piccole dimensioni.

Si applicano inoltre le seguenti prescrizioni di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Venezia:

- Fino all'adeguamento al PTCP potranno essere attuate le previsioni dei piani comunali vigenti, ad eccezione di quelle che in sede di valutazione di impatto ambientale o di valutazione di incidenza ambientale risultino compromettere i caratteri naturalistici delle aree nucleo o delle aree di connessione
- naturalistica o pregiudichino la funzione di connessione dei corridoi ecologici come normati dal presente articolo.
- La valutazione di incidenza anche qualora ricompresa nelle procedure di VIA e VAS ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.Lgs 152/06, rappresenta lo strumento per valutare piani, progetti e interventi riguardo agli effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000. Ad esclusione di situazioni in cui vi siano motivi imperativi di rilevante interesse pubblico, i cui effetti negativi sono bilanciati da opportune misure di compensazioni, negli altri casi la valutazione di incidenza attesta l'assenza di effetti negativi significativi sui siti della rete Natura 2000.

- **Aree di connessione naturalistica (buffer zone)**

Il PAT individua nella Tav.4 "trasformabilità" le parti di territorio agricolo che costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale, perfluviale e territoriale della rete ecologica (Buffer zone). In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità. Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle misure UE relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri delle aree di connessione naturalistica, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali, ecc.) indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 37.2.

- **Biotopi**

Il PAT riconosce quale elemento d'importanza ambientale i *Biotopi* individuati dal PTCP di Venezia.

Fino all'adeguamento del PI:

- sono vietati gli interventi che riducano l'estensione o la qualità ambientale dei biotopi.
- gli interventi ammessi entro una fascia di 10 metri dai biotopi sono limitati a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, e a quelli necessari per ragioni di pubblico interesse o di somma urgenza.

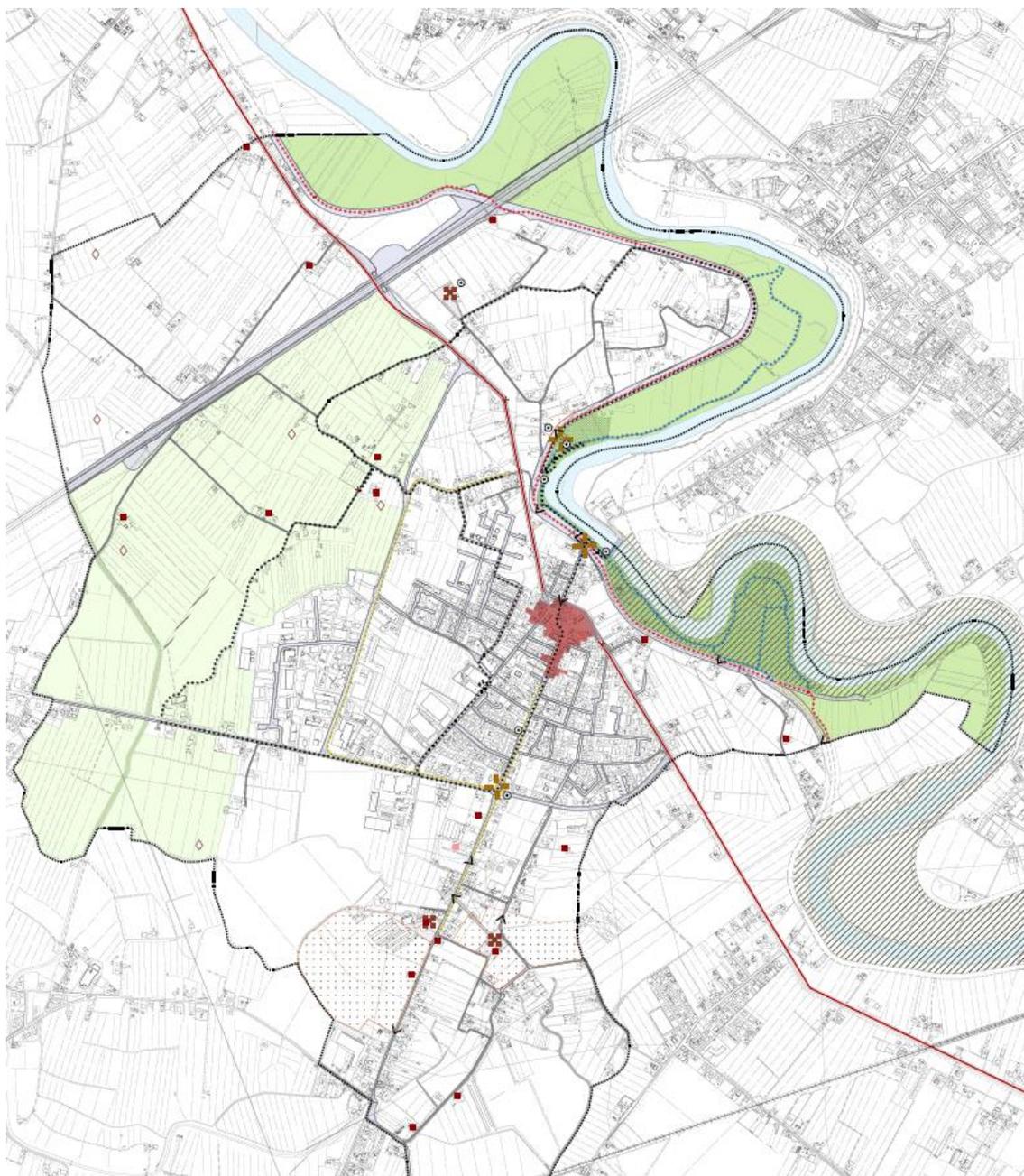
Gli interventi all'interno del Biotopo sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 24 del PTCP della Provincia di Venezia, nonché ad analisi di compatibilità ambientale. Per detti interventi dovrà essere comunque redatta un'analisi che dimostri la compatibilità dell'opera con i luoghi.

Fino alla prima variante al PI che recepisca e disciplini i Biotopi dette componenti non possono essere oggetto di interventi che ne riducano l'estensione o che possano incidere negativamente sulla qualità ambientale delle stesse.

5.4 CONTENUTI STRATEGICI

5.4.1 Invarianti

Il P.A.T. nella tav. T02 “Carta delle invarianti” individua le invarianti di natura paesaggistica ed ambientale. Si tratta delle componenti territoriali di tipo areale, puntuale e lineare che caratterizzano e distinguono il territorio di Fossalta per le quali non opera il principio della temporaneità o della indennizzabilità.



TAV.2 – TAVOLA DELLE INVARIANTI



Confini comunali

INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA Art.15

Componenti scenico percettive art. 15.1

-  Itinerari ciclabili - Dorsali
-  Itinerari ciclabili - Collegamento
-  Itinerari ciclabili - Fluviali
-  Itinerario culturale "La guerra di Hemingway"

Coni visuali

-  Contesti figurativi
-  Iconemi
-  Luoghi della Grande Guerra

Componenti fisiche di natura storico testimoniale art. 15.2

-  Centro Storico L.R. 80/80
-  Ville Venete
-  Edifici di valore storico testimoniale
-  Manufatti di archeologia industriale
-  Pertinenze scoperte da tutelare
-  Siti con ritrovamenti archeologici
-  Manufatti di valore testimoniale

INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE Art. 16

Componenti della rete ecologica art. 16.1

-  Corridoio ecologico di area vasta
-  Corridoio ecologico secondario
-  Biotopo
-  Parco Fluviale

ALTRE INFORMAZIONI

-  Viabilità
-  Linea ferroviaria (SFMR)

LA DISCIPLINA NORMATIVA DELLE INVARIANTI

INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA

Il PAT promuove la tutela e valorizzazione del paesaggio disciplinando come invarianti le sue *componenti strutturali di tipo percettivo* e di *tipo fisico*, ovvero:

- **Componenti scenico/percettive**
 1. Itinerari;
 2. Coni visuali;
 3. Contesti figurativi;
 4. Iconemi;
 5. Luoghi della grande guerra.
- **Componenti fisiche di natura storico testimoniale e monumentale**
 6. Centri storici;
 7. Edifici di valore storico testimoniale (art43 lettera a) LR 11/2004);
 8. Ville venete (art. 40 comma 4 della LR 11/2004);
 9. Manufatti di archeologia industriale;
 10. Pertinenze scoperte da tutelare;
 11. Siti con ritrovamenti archeologici;
 12. Capitelli.

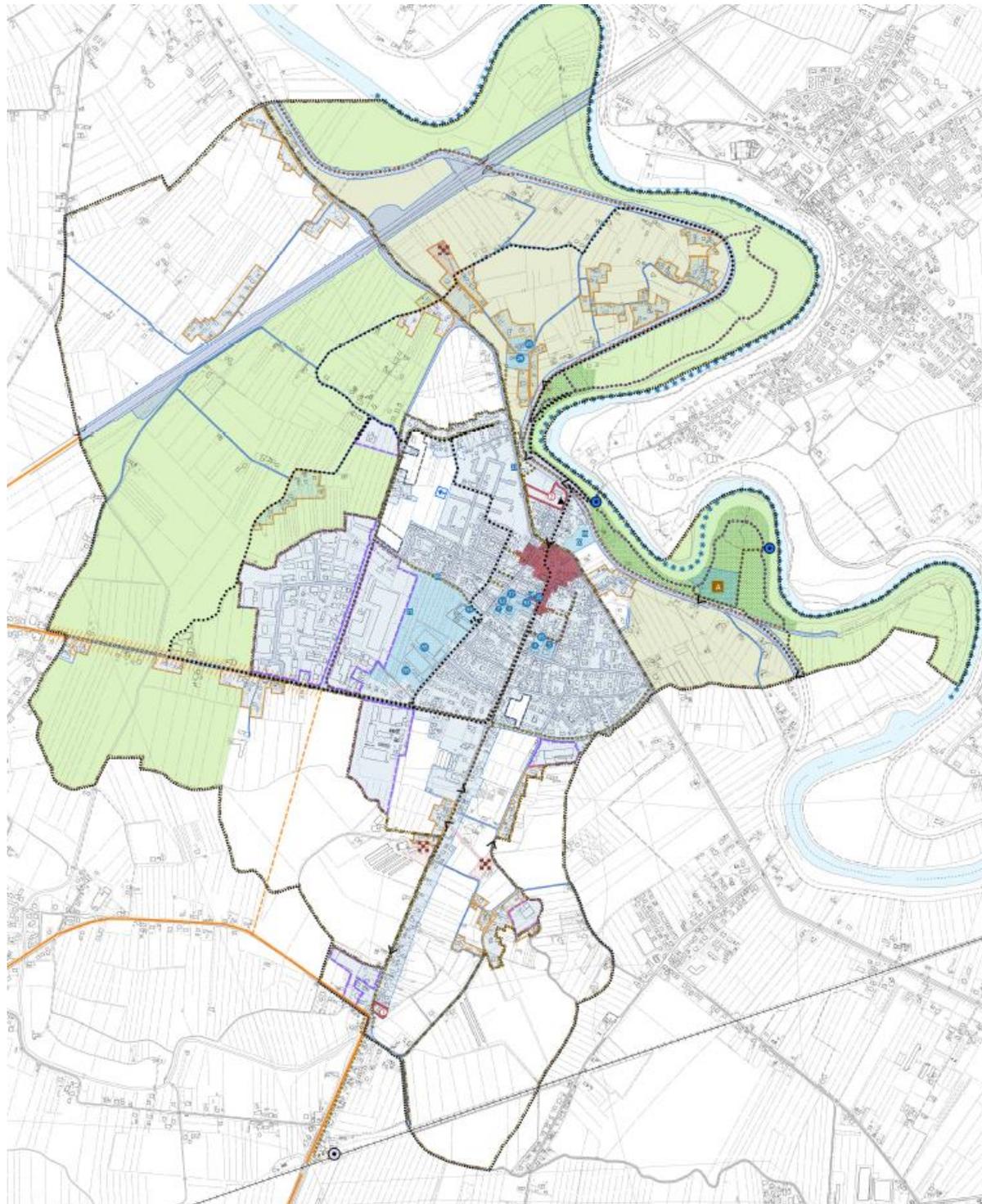
INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE

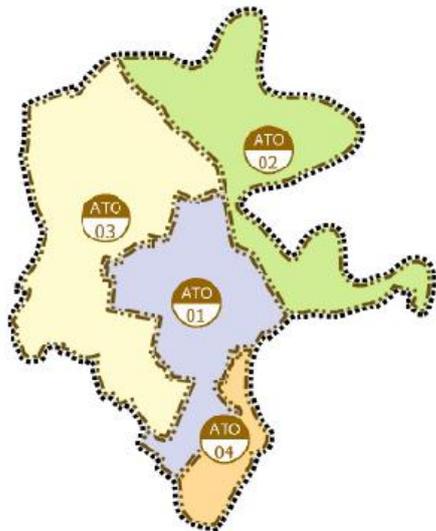
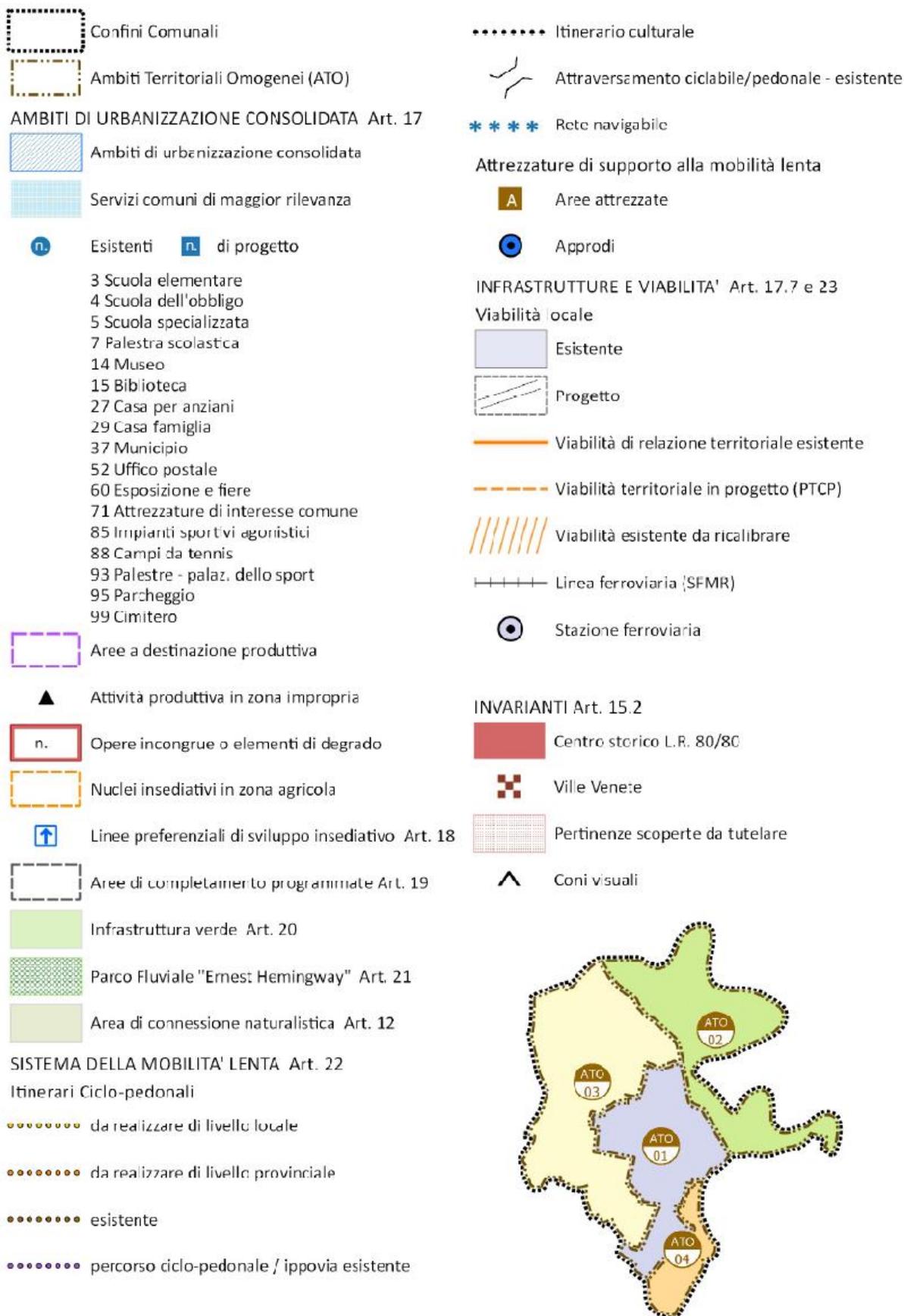
Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura ambientale, ovvero che rappresentano le componenti strutturali del sistema ambientale del comune:

- **Componenti della rete ecologica**
 - *Corridoio ecologico di area vasta:*
 - *Corridoio ecologico secondario (di rilevanza provinciale):*
 - *Biotopo:*
 - *Parco fluviale*
- **Componenti del sistema vegetazionale**
 - *Formazioni boscate*

5.4.2 Trasformabilità

Il P.A.T. nella tav. T04 “Carta delle Trasformabilità” individua le azioni strategiche riferiti agli Ambiti di Urbanizzazione consolidata, allo spazio aperto e alla rete infrastrutturale e della mobilità lenta





- **Ambiti di urbanizzazione consolidata**

Il PAT individua gli *Ambiti di Urbanizzazione consolidata* secondo la definizione dell'Art.2 comma 1 lettera e) della LR 14/2017: *“l’insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola”*.

Con l'esclusione *delle aree di urbanizzazione consolidata relative alla viabilità esistente* ove si applica la specifica disciplina di cui al seguente comma 17.7, gli *ambiti di urbanizzazione consolidata* comprendono quindi 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 ed in particolare nel rispetto della disciplina definita per diverse *“Tipologie di tessuti”* di cui al comma seguente.

All'interno degli *ambiti di urbanizzazione consolidata*, il PAT sulla base dei contenuti del quadro conoscitivo e delle definizioni di cui all'art.2 della LR 14/2017 individua le seguenti *tipologie di tessuti*:

1. SERVIZI D'INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA ESISTENTI E DI PROGETTO
2. AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
3. ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA
4. OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO
5. NUCLEI INSEDIATIVI IN ZONA AGRICOLA
6. GRANDI E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA
7. VIABILITÀ ESISTENTE

- **Linee preferenziali di sviluppo insediativo**

- **Aree di completamento programmate**

- **Infrastrutture verdi**

- **Parco fluviale**

- **Sistema della mobilità lenta**

- **Tutela ed edificabilità del territorio agricolo**

- **Masterplan della memoria**

CONTENUTI GESTIONALI E VALUTATIVI

Strumenti di attuazione del Piano

Perequazione Urbanistica: La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue simultaneamente una superiore efficacia ed equità del piano mediante l'equa e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate dal P.I. alle singole aree. **Credito edilizio:** Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale tramite la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio e di riordino della zona agricola, ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

Compensazione Urbanistica: Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo. È ammesso l'utilizzo del credito edilizio per compensare i soggetti attuatori degli interventi d'interesse pubblico nell'ambito della procedura degli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

Accordi tra soggetti pubblici e privati: Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, coerenti con gli obiettivi pubblici e privati del progetto di città perseguito dal nuovo P.R.C. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Sportello unico per le attività produttive: Nella redazione del PI dovrà essere tenuto conto delle attività produttive esistenti che richiedono interventi di ristrutturazione, ampliamento, cessazione, attivazione, riattivazione correlati alle necessità produttive contingenti, spesso legate all'andamento dei mercati. Nell'elaborazione del PI dovrà pertanto essere considerata la possibilità di realizzare i suddetti interventi indicando, eventualmente, specifici limiti applicativi in ragione della particolarità del territorio e delle sue specificità. Anche nell'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti per attività produttive il PI dovrà prevedere la possibilità di espansione o modifica del ciclo produttivo di dette attività, assicurando la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con il quadro di invariants, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata.

Misure per promuovere la rinaturalizzazione del suolo

La Regione del Veneto, con la LR 14/2019 promuove misure volte al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

CONTENUTI VALUTATIVI

Il rapporto ambientale e la Vinca

Il Rapporto Ambientale accompagna la costruzione del PAT riconoscendo la valutazione come strumento di progettazione a supporto del Piano.

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) si sviluppa attraverso i seguenti documenti:

Rapporto Ambientale Parte I – Stato dell'ambiente;

Rapporto Ambientale Parte II – Valutazione;

Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale;

Valutazione di Incidenza Ambientale.

Il ruolo della Valutazione Ambientale Strategica è quello di verificare che le previsioni del PAT siano coerenti con le linee di indirizzo della pianificazione sovraordinata, con la struttura interna (strategia – obiettivo – azione), inoltre deve valutare l'entità degli impatti sul sistema ambientale derivanti dalle scelte di piano.

La Valutazione del Piano di Assetto del Territorio è stata organizzata secondo gli step sotto riportati:

1. **Coerenza esterna:** valutazione della rispondenza fra le strategie di Piano e la pianificazione sovraordinata. Valutazione delle strategie con gli obiettivi di sostenibilità. Valutazione della coerenza con i piani dei comuni confinanti;
2. Analisi dei possibili **scenari alternativi**;
3. **Coerenza interna:** valutazione della rispondenza fra le strategie e le azioni di Piano;
4. **Valutazione di sostenibilità delle azioni di piano**;
5. **Misure di mitigazione e compensazione**;
6. Indicazioni per il **monitoraggio**.

La **coerenza esterna** confronta le strategie e gli obiettivi del Piano, con gli strumenti di pianificazione sovraordinata ricadenti sul territorio, tramite cui viene verificato ed esplicitato il grado di coordinamento, integrazione, sovrapposizione e/o conflitto con altri piani, politiche e programmi.

In merito all'analisi dei possibili **scenari alternativi**, sono stati analizzati lo **scenario 0** ovvero le trasformazioni previste del P.R.G. vigente, lo **scenario 1** considera l'attuazione delle scelte operate dal PAT, e lo **scenario alternativo**. Il confronto è stato effettuato valutando se e come ciascuna alternativa soddisfi gli aspetti dello sviluppo sostenibile dal punto di vista ambientale, economico e sociale.

La **coerenza interna** verifica la rispondenza fra strategie e azioni del Piano stesso, mettendo a confronto la parte strategica (obiettivi) con quella operativa (azioni), per accertare che le azioni rispondano agli specifici obiettivi del piano, e viceversa che gli obiettivi siano accompagnati da una serie di interventi operativi che ne consentano la realizzazione.

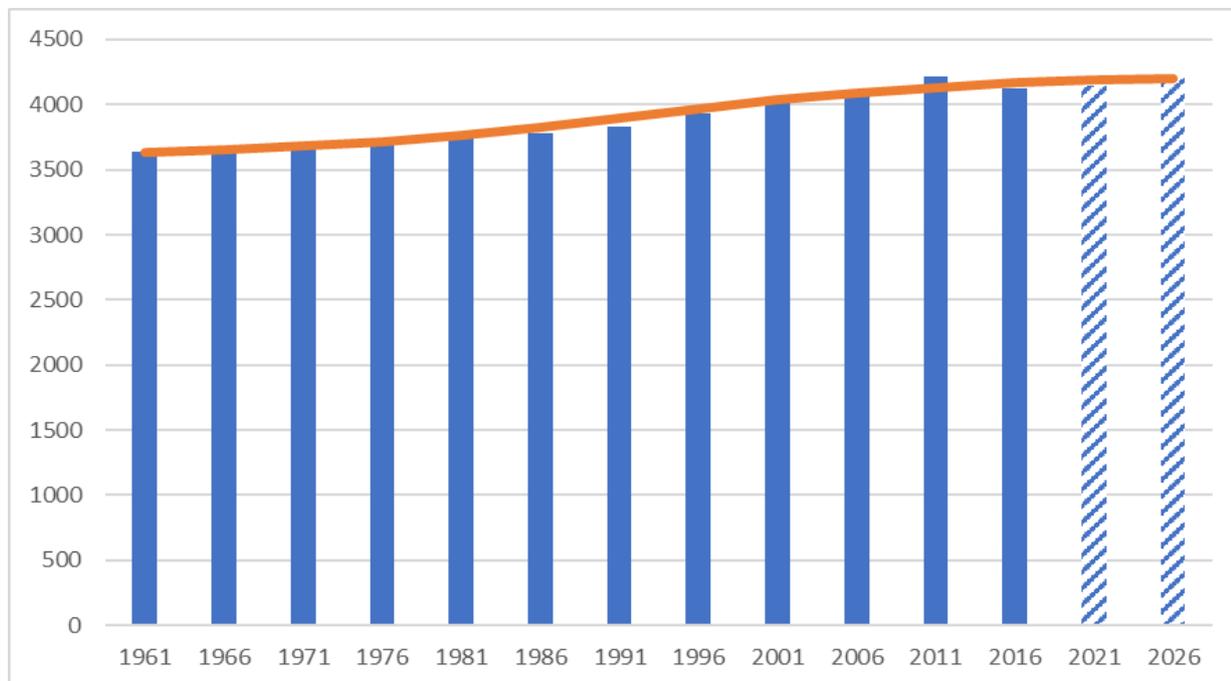
La **valutazione di sostenibilità delle azioni di piano** sul sistema ambientale, economico e sociale, è effettuata attraverso la definizione di matrici cromatiche e nel caso in cui siano riscontrati impatti negativi sulle componenti ambientali, sono state individuate opportune **misure di mitigazione e compensazione** che permettano di ridurre gli effetti.

Il sistema di **monitoraggio** individuato consentirà, attraverso l'utilizzo di un nucleo di indicatori, di verificare l'andamento delle scelte di piano rispetto agli obiettivi di sostenibilità.

6 SCENARIO DEMOGRAFICO E SOCIOECONOMICO

6.1 Dinamiche demografiche e socioeconomiche

Come riportato nella figura successiva è possibile stimare un incremento degli abitanti (2016/2026) nel prossimo decennio che porti la quota del comune a circa 4.200 residenti. Calcolando l'incremento di 7,5 residenti **anno al 2028 saranno circa 4.215.**



Evoluzione popolazione e previsione curva logistica 2026

Questo valore diviso per la popolazione prevista permette di individuare la numerosità di famiglie e calcolare una quota di domanda relativa di abitazioni nel decennio. Considerando l'ultimo dato disponibile delle famiglie (2016) pari a 1.671 ed il trend elaborato si stima un aumento delle famiglie di circa 90 unità raggiungendo i 1.761 nuclei al 2026. **Quindi 9 nuclei all'anno che portano il complessivo a 1780 al 2028**

6.2 Domanda di abitazioni

Considerando le famiglie attuali e ed il numero di componenti in tendenziale diminuzione (oggi 2,45) con un'ipotesi al 2027 di 2,38 a Fossalta di Piave le famiglie saranno al 2028 circa 1.780.

Il delta nel decennio sarà quindi di circa 75 nuovi residenti e 110 famiglie.

Fossalta di Piave												
Anni	Abitaz. Occ.	Abitazioni	Non occupate	% non occ.	Superficie e media abitaz. occ. (mq)	Superfici e media abitaz. occ. (mq)	Volume medio abitaz. (mc)	Famiglie	Coabitazioni	Famiglie/ ab. non occ.	Popolazione	
1981	1.062	1.133	71	6,3%	112.574	102	306	1.106	44	1,04	3.735	
1991	1.232	1.400	168	12,0%	142.863	108	323	1.243	11	1,01	3.832	
2001	1.457	1.620	163	10,1%	165.114	110	329	1.474	17	1,01	4.022	
2011	1.651	1.897	246	13%	183.571	111	334	1.660	9	1,01	4.216	

Al 2011 (ultimo dato disponibile) il rapporto abitazioni occupate su famiglie è di 1,01 con 9 coabitazioni.

Si tratta di un numero esiguo ma che in una prospettiva di garantire con il piano una abitazione a famiglia la domanda cresce di nove ulteriori famiglie

Ne consegue una domanda complessiva di circa 120 nuove abitazioni data dalla somma delle famiglie previste (110) più 9 unità derivate dalla riduzione di coabitazioni.

7 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Come evidenziato nel capitolo precedente, il comune di Fossalta di Piave non si sottrae alle dinamiche demografiche regionali con una stima di circa 180 nuove famiglie nel decennio 2018/2028.

Nell'affrontare il dimensionamento del PAT oltre all'analisi dello scenario socioeconomico va considerato il residuo del PRG vigente il quale deve essere stimato quantitativamente ed analizzato nella sua composizione e localizzazione.

La tabella seguente analizza il volume residuo nelle diverse zone omogenee:

PRG				Utilizzato		Varianti Verdi		Residuo	
Zona	Sottozona	Sup.	Vol.			Sup.	Vol.	Sup.	Vol.
C2-2		8.603	8.603					8.603	8.603
C2-9	PN 1	30.173	25.544		6.232				25.544
	PN 2	70.789	56.061		11.943				56.061
C2-9	PN 3	46.105	41.966			46.105	41.966	0	0
	PN 4	43.147	34.163			43.147	34.163	0	0
C2-10	ex PN 3	7.980	7.264					7.980	7.264
C2-11	ex PN 4	13.489	10.680					13.489	10.680
C2-9a	Unica		1.950						1.950
C1.1	1	2.510	2.510	1.040	1.040			1.470	1.470
C1.2	4	1.120	1.120					1.120	1.120
C.1.3	1	910	910					910	910
	2	1.820	1.820					1.820	1.820
	4	1.400	1.400					1.400	1.400
C1.4	4	1.250	1.875	610	915			640	960
C1.5	2	1.000	1.000					1.000	1.000
	5	360	1.080					360	1.080
	10	3.000	4.500	1.050	1.550			1.950	2.925
	15	1.270	3.810					1.270	3.810
	17	920	2.760	570	1.710			350	1.050
	19	690	690					690	690
	20	930	930					930	930
	b	3.690	4.200	1.810	2.060			1.880	2.140
C1.7	4	1.790	1.790	940	940			850	850
C1.10	1	1.350	1.350					1.350	1.350
C1.12	1	1.615	1.615					1.615	1.615
	3	3.730	3.730					3.730	3.730
	5	1.730	1.730					1.730	1.730
	7	2.600	2.600					2.600	2.600
C1.13	1	3.250	3.450					3.250	3.450
	2	5.065	5.065					5.065	5.065
C1.14	2	990	990					990	990
C1.15	Unica	22.000	13.500			7.750	5.000	14.250	8.500
E4		37.037							7.050
TOTALE		322.313	250.656					81.292	168.337

In sintesi la volumetria residua è distribuita nel seguente modo:

RESIDUO PARZIALE	
1	C1 - Residuo Saturazione 51.185
2	C2 - Residuo Attuate 83.555
3	C2 - Non attuate e confermate dal PAT 26.547
4	E4 - Residuo E4 (Nuclei in area agricola) 7.050
	168.337

1. **Volume residue delle zone C1 pari a mc.51.185** calcolato per saturazione, ovvero come differenza tra il volume massimo ammesso in base all'indice di zona ed il volume esistente stimato.

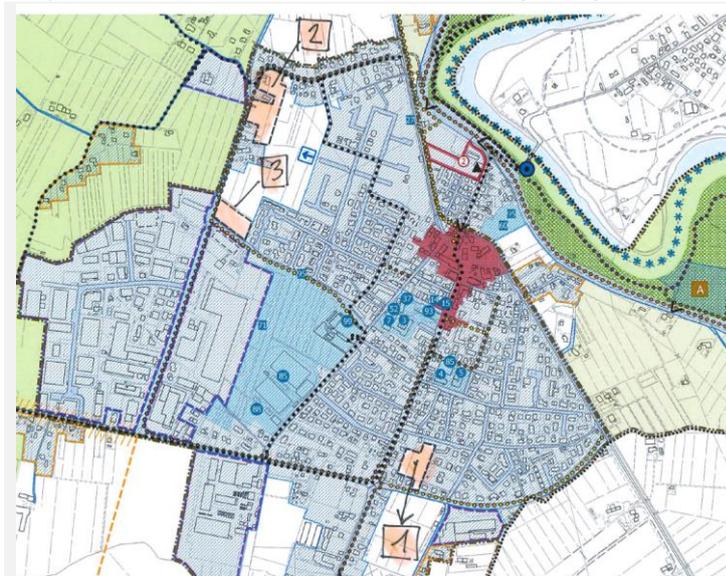
2. **Volume delle zone C2 attuate ma per buona parte non ancora edificate pari a mc.81.555** (come evidenziato dall'immagine sotto riportata)



Zona C2/9

Volume residuo lotti inediticati mc.83.555

3. **Volume delle C2 previste dal PRG e non attuate pari a mc.26.547.** Si tratta di aree di modeste dimensioni da ritenersi di completamento dei tessuti consolidati (vedi immagine seguente le aree indicate con i numeri 1-2-3))



Estratto Tav.4 del PAT

4. **Volume residuo nelle zone E4 pari a mc.7050** distribuito nei nuclei rurali di cui al PRG vigente

7.1 Dimensionamento del piano

7.1.1 Quantità di piano

Nonostante il fabbisogno volumetrico espresso dalle dinamiche demografiche (vedi paragrafo 6.2) risulti inferiore al residuo di PRG si è ritenuto di confermare tale volume nel dimensionamento del PAT per le seguenti ragioni:

- la maggior parte del volume è relativa alle zone C2 realizzate (e quindi comprese nel consolidato e che non comportano consumo di suolo) ma non ancora completamente edificate. Si tratta quindi di diritti edificatori già assegnati (mc.81.555);
- le zone C2 non attuate sono di modeste dimensioni (con effetti poco significativi sul consumo di suolo) e costituiscono di fatto un completamento dei tessuti consolidati. Si ritiene pertanto di confermarle nella superficie e nel volume consentendone l'eventuale attuazione;
- il volume residuo in saturazione stimato per le C1, vista le possibilità di intervento previste dalla LR14/19 Veneto 2050, con ampliamenti e riqualificazioni "in deroga" viene mantenuto nella quantità, ma ridistribuito nella localizzazione. Una quota parte pari a mc.8500 viene localizzata nell'ATO 2 (agricola) per il completamento e la ricomposizione dei nuclei residenziali in zona agricola individuati dal PAT. Fatto salvo il rispetto di vincoli e fragilità, nonché l'integrità dello spazio agricolo e l'attuale composizione/conformazione dei nuclei rurali è stata stimata una possibile crescita di 1 o 2 abitazioni al massimo per nucleo;
- Una ulteriore revisione in sede di PI degli indici della zona C1 o delle C2 residue potrà inoltre rendere disponibili le volumetrie necessarie per la realizzazione delle trasformabilità previste dal PAT. Si tratta in particolare dell'unica linea preferenziale di sviluppo insediativo del PAT per la quale non è stata aggiunta nuova volumetria, ma questa dovrà essere ricavata da una ridefinizione di indici e parametri ad opera del PI;
- Il volume previsto nella zona E4 vigenti viene confermato in quanto coerente con la conformazione dei nuclei agricoli;
- Come di seguito evidenziato, la dotazione **di aree a standard** già previste dalla pianificazione vigente e confermate dal PAT soddisfa il fabbisogno espresso in termini di abitanti teorici dal dimensionamento;

Totale dimensionamento PAT				
	Stato di fatto	PRG vigente	Aggiuntivo PAT	Dimensionamento PAT
Volume mc	985.870	168.337	-	168.337
Standard PRG mq	258.648	139.686	-	258.648
Abitanti teorici	6572	1.122	-	7.695*
mq/abitante standard			-	39,35

* *Abitanti teorici aggiuntivi = Volume residuo PRG/150 mc.abitante*

Nella tabella seguente è riportata la verifica degli standard per le diverse ATO

Verifica degli standard									
	Volumi PRG esistenti	Volumi PRG previsto	Standard TOT PRG	Standard non attuati	Standard attuati	Abitanti teorici da PRG	Nuovi abitanti teorici da PRG	abitanti teorici complessivi da PRG	Standard abitante PRG
ATO1	718.993	152.787	211.108	103.068	108.040	4.793	1.019	5.812	36,32
ATO2	203.978	8.500	45.662	34.740	10.922	1.360	57	1.417	32,24
ATO3	58.126	7.050	1.878	1.878	-	388	47	435	4,32
ATO4	4.774	-	-	-	-	32	-	32	-
TOT	985.870	168.337	258.648	139.686	118.962	6.572	1.122	7.695	39,35

7.1.2 La disciplina del dimensionamento

Il volume residuo del PRG vigente confermato dal PAT con **destinazione residenziale e turistico ricettiva** è pari a **mc.168.337** di cui:

- a) mc. 83.555 volume residuo nelle zone C2 del PRG vigente *attuate da completare*;
- b) mc. 26.547 volume localizzato nelle C2 del PRG *vigente programmate*;
- c) mc. 51.185 volume residuo nelle zone C1 (saturazione delle zone);
- d) mc. 7.500,00 residuo nelle zone E4.

Per le **attività produttive** sono confermate le aree esistenti

Per le attività **turistico ricettive** sono confermate le previsioni del PRG Vigente ed inoltre per la stessa nell'ambito di interventi di riqualificazione e rigenerazione edilizia si potrà attingere a quota parte del dimensionamento dell'ATO.

7.2 Dimensionamento delle aree per servizi

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 e i servizi riguardano in particolare:

1. Istruzione, l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
2. La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
3. Le attività culturali, associative e politiche;
4. Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche e gli spazi aperti di libera fruizione;
5. I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

7.2.1 Dotazioni minime aree per servizi

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

1. Relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;
2. Relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100mq di superficie territoriale delle singole zone;
3. Relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
4. Relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto, con l'obbligo di realizzare per le nuove strutture alberghiere ed extra-alberghiere, in aggiunta almeno un posto auto per ogni camera.

Le dotazioni di cui sopra devono essere assicurate in sede di PI e di PUA con destinazione residenziale per le aree di nuova formazione, mentre quelle di cui alle lettere b), c), d) devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 31, c. 6 della LR 11/2004, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi: Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), Necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, tipo d'intervento.

In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiari previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 31 e 32 della LR 11/2004.

8 FOCUS TEMATICI

8.1 IL TEMA DEL CREDITO EDILIZIO

8.1.1 Criteri assunti per la definizione della disciplina del credito edilizio

Dalla lettura combinata dei disposti normativi e legislativi precedenti emergono le seguenti evidenze assunte nella rigenerazione della disciplina dei crediti edilizi:

DEFINIZIONE

I crediti edilizi possono essere definiti come una capacità edificatoria (espressa in volume o superficie) in grado di circolare, avulsa dalla localizzazione, al pari di ogni altro bene giuridico ed allo scopo di essere successivamente espressa su di un fondo tramite edificazione.

I crediti edilizi sono “liberamente commerciabili” (art. 36, co. 4, L.R. 11/2004; art. 4 co. 5 L.R. 14/2019), la loro circolazione, una volta istituiti, sarà demandata al libero mercato e pertanto anche il loro valore sarà determinato dall’incontro della domanda e dell’offerta di questi. È pertanto necessario, per garantire l’equità e l’efficienza delle operazioni di demolizione/rinaturalizzazione e per la migliore tutela del territorio, che l’Amministrazione comunale attribuisca i crediti edilizi dopo aver attentamente monitorato il mercato edilizio locale. È pertanto opportuno che le Amministrazioni comunali facciano precedere la variante allo strumento urbanistico di cui all’art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, da un attento studio del mercato edilizio locale dei suoi valori, per far sì che la disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione sia la più efficace possibile, ovvero i crediti siano attribuiti nella giusta misura tale da rendere sostenibili gli interventi e non attribuire ingiustificate rendite.

FORMAZIONE DEL CREDITO

l’art. 36 della L.R. 11/2004. prevede che possano essere riconosciuti crediti edilizi a seguito di quattro tipologie di operazioni:

- 1) demolizione delle opere incongrue,
- 2) eliminazione degli elementi di degrado,
- 3) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana,
- 4) interventi di riordino delle zone agricole.

l’art.5 della LR 14/2017 ha di fatto raggruppato le prime tre modalità sotto la definizione di interventi di Riqualficazione edilizia ed ambientale:

- a. la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;
- b. il recupero, la riqualficazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell’impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell’inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell’area l’invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.

Le disposizioni dettate dai citati art. 36 della L.R. 11/2004 e art. 5 della L.R. 14/2017 ora presentano sovrapposizioni che devono pertanto essere specificate. Si ritiene che l’art. 5 della L.R. 14/2017 abbia voluto meglio definire la disciplina dei crediti edilizi scaturenti da operazioni di demolizione di edifici incongrui di elementi di degrado, e che pertanto solo a questi si applichino le disposizioni ivi dettate, che acquistano quindi valore integrativo, mentre si applichi a tutte le ipotesi di credito edilizio quanto voluto dall’art. 36 della L.R. 11/2004. In altri termini, e per maggior chiarezza, si ritiene che tutti i crediti edilizi siano liberamente commerciabili, debbano essere iscritti nel RECRED e trovino disciplina nel PI; ma solo i crediti edilizi derivanti da demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado prevedano la demolizione integrale e rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo di non edificazione.

La recente L.R. 14/2019 “Veneto 2050” ha meglio chiarito i contorni dell’istituto in parola, in particolare con una maggior precisione lessicale. Intanto ha ritenuto di definire l’espressione unica “manufatti incongrui” sia le ipotesi di **opere incongrue e che di elementi di degrado**. Inoltre ha ritenuto di definire “**crediti edilizi da rinaturalizzazione**” quelli derivanti dalla demolizione di manufatti incongrui (cioè dalla demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado, secondo la terminologia derivante dall’art. 36 della L.R. 11/2004 e dall’art. 5 della L.R. 14/2017).

Ben più significativa la novità introdotta della LR 14/19 nell'attribuire diverse "potenzialità" in termini di utilizzo ai crediti edilizi da rinaturalizzazione prevedendo che questi possano essere utilizzati negli interventi di ampliamento e riqualificazione di cui agli art.6 e 7 della legge.

Per quanto riguarda l'individuazione delle opere incongrue ed elementi di degrado e l'attribuzione del relativo credito si precisa che, dovranno essere redatta apposita variante al PI finalizzata:

- a. all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:
 - localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
 - costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
 - differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;
- b. alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;
- c. all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo

in sostanza i manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso ed essere collocati in tutto il territorio comunale e sono individuati dal comune attraverso una specifica variante allo strumento urbanistico

DECOLLO E ATTERRAGGIO DEL CREDITO

Per quanto sopra con le innovazioni introdotte dalla LR 14/17 e 14/19 emerge una articolazione nelle modalità di generazione e utilizzo del credito sulla base di un ormai consolidata interpretazione disciplinare del territorio che vede lo stesso articolato nei due grandi ambiti delle aree di urbanizzazione consolidate e aree agricole o spazi aperti:

- a) Il credito edilizio che si genera all'interno dell'area agricola a seguito degli interventi di cui all'art.5 della LR14/17 ovvero demolizione di opere incongrui ed elementi di degrado con rinaturalizzazione del suolo potrà essere utilizzato negli interventi di ampliamento o riqualificazione ai sensi dell'art.6 e 7 della LR14/19 solo in area di urbanizzazione consolidata.
- b) il credito che si genera all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata potrà essere localizzato sempre all'interno delle medesime aree sulla base di criteri individuati dal PI con apposita variante sulla base delle direttive definite dal PAT. La quantità massima di credito che potrà essere generata con questo tipo di interventi deve essere attentamente valutata con riferimento al dimensionamento del PAT.

8.2 IL TEMA DELLA MEMORIA ED IL MASTERPLAN

La **Tavola 4b** contiene previsioni ed indicazioni relative allo sviluppo del “Masterplan della Memoria” che rappresenta un progetto di valorizzazione culturale, ambientale, paesaggistico e turistico di rilevanza territoriale.

Il progetto rileva l’interesse per il territorio come spazio identitario, custode “attivo” della memoria e delle tradizioni, sorretto dalla trama della città collettiva con i suoi caposaldi, e riconosce la traccia persistente della storia; identifica i luoghi evocativi ed emozionali ed i monumenti quali presidi della memoria individuale e collettiva; riconosce il ruolo centrale della qualità del territorio urbano ed extraurbano e pone come componenti essenziali del progetto il sistema del verde e i percorsi ciclopedonali, la presenza di servizi, l’utilizzo di materiali adatti al contesto ed il riordino urbano.

Il masterplan strategico precisa il ruolo e la funzione che le diverse componenti territoriali debbono conservare o assumere in funzione degli obiettivi di qualità ecosistemica, ricomposizione ambientale e paesaggistica fissati dal PAT, fornendo contestualmente indirizzi operativi per il Piano degli interventi.

All’interno di un progetto di questo tipo i segni della morfologia storica e le permanenze storico/testimoniali (argini, golene, Ville e edifici rurali) possono riemergere riappropriandosi di ruolo e significato: diventano Itinerari ciclabili, luoghi di ricettività ed accoglienza, centri di promozione didattico/culturale. Riacquistano leggibilità con azioni di tutela e/o rigenerazione dei loro contesti figurativi di appartenenza.

Il PAT quindi:

- Individua i temi identitari ed i caratteri formali e percettivi che costituiscono la trama strutturale del paesaggio.
- Individua, disciplina e promuove i luoghi di eccellenza paesaggistica in termini di concentrazione di valori e/o funzioni quali presidi e caposaldi dell’identità locale, nonché luoghi idonei a costituire i fulcri della fruizione e valorizzazione del territorio, le presenze monumentali e storico testimoniali, i luoghi della memoria ed i loro contesti figurativi di pertinenza.
- Individua i Coni visuali quali punti di vista preferenziali e privilegiati sul paesaggio, accessibili al pubblico e/o localizzati lungo i percorsi di maggior fruizione. Sono punti di vista dai quali, con un unico sguardo è possibile cogliere contesti dove le componenti dei diversi sistemi territoriali si organizzano in quadri paesaggistici di grande interesse storico/testimoniale e scenico/percettivo. Sono i caposaldi della percezione sociale e identitaria del territorio, risorsa fondamentale per la promozione turistica, la fruizione sociale e l’aggregazione culturale.
- Mette a valore del paesaggio attraverso la sovrapposizione alla rete dei valori e delle permanenze un sistema turistico/fruitivo centrato sulla mobilità lenta: itinerari, strutture ed infrastrutture di servizio, accoglienza e ricettività.

