

Comune di
**Campolongo
Maggiore**

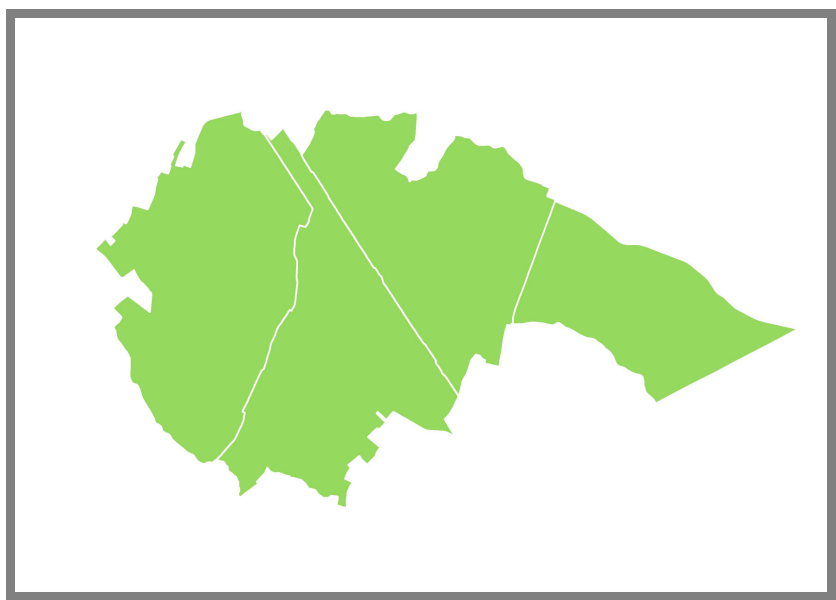


P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

Provincia di Venezia
Regione del Veneto

RELAZIONE SINTETICA



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

Urb. Mirco Battista
Urb. Marina Pacchiani

PROIECO


SISTEMI TERRITORIALI S.r.l.

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

1.	PREMESSA	5
2.	LA COSTRUZIONE DEL PAT	6
2.1.	Un territorio in trasformazione	6
2.2.	Il disegno strategico del territorio	7
2.3.	Definizione dei contenuti strategici del PAT	9
3.	GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL PAT	10
3.1.1.	OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO	10
	Miglioramento della qualità dell'aria	10
	Miglioramento della qualità dell'acqua	10
	Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo	10
3.1.2.	OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE	11
	Frammentazione	11
	Biodiversità	11
	Corridoi ecologici	11
3.1.3.	OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO	12
3.1.4.	OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE	12
	Riqualificazione	12
	Completamento dei centri abitati	13
	Qualificazione territoriale	13
	Consumo di suolo	13
3.1.5.	OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE	13
	Densità territoriale	13
	Efficienza ed efficacia dei servizi pubblici	13
4.	LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	15
5.	LA DISCIPLINA DEL PAT	18
5.1.	La ricognizione dei vincoli	18
	Vincoli paesaggistici	18
	Altri vincoli	18
	Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	18
	Altri vincoli	19
5.2.	L'organizzazione del sistema delle invariati	20
	Le invariati di natura paesaggistica	20
	Le invariati di natura ambientale	20
	Le invariati di natura storico-monumentale	21
5.3.	L'individuazione delle fragilità	22
	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	23
5.4.	Le azioni di trasformazione del territorio	24
	Le azioni strategiche	24
	Aree di urbanizzazione consolidata	24
	Edificazione diffusa	24
	Aree di riqualificazione e riconversione	24
	Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana	25
	Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale	25
	Limiti fisici della nuova edificazione	25
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	25
	Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza	26
	Grandi strutture di vendita	26
	Attività produttive in zona impropria	26
	Sportello unico per le attività produttive	27
	Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	27
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica	27
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale	27
	Itinerari ciclopedonali	27
	Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	28
5.5.	Disposizioni per l'attuazione	29

Perequazione urbanistica	29
Credito edilizio	29
5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi	30
5.7. Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS)	31
5.8. Disposizioni particolari	32
5.9. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei	32
5.9.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	32
Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO	33
Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard	33
5.10. Elementi del dimensionamento	35
5.10.1. ELEMENTI TECNICO-OPERATIVI	35
Le scelte strategiche e le previsioni decennali	35
5.10.2. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO	35
Andamento della popolazione	36
Andamento della composizione media della famiglia	38
La domanda di abitazioni.	38
Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della Domanda	40
Il fabbisogno strategico	40
Crediti edilizi per miglioramento della qualità ambientale	40
Sintesi del fabbisogno residenziale strategico	41
Determinazione del fabbisogno complessivo	41
5.10.3. LE QUANTITÀ DI PROGETTO	41
Gli abitanti teorici aggiuntivi	41
La provenienza dello jus ædificandi	42
Le aree di trasformazione	43
Sistema produttivo	43
5.10.4. LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI	43
5.10.5. VERIFICA DELL'UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA.	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 Campolongo Maggiore svilupperà nel corso del tempo, mediante i successivi Piani degli Interventi.

Il PAT perciò non si limita a recepire il quadro della pianificazione comunale vigente e ad integrarlo con quella sovraordinata (Provinciale e Regionale), ma prospetta una visione strategica dell’assetto del territorio comunale, promuovendone lo sviluppo sostenibile sulla base delle specifiche vocazioni territoriali, definendo le invarianti di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale, assicurando la messa in sicurezza dei centri abitati e del territorio dai rischi di dissesto idrogeologico.

2. La costruzione del PAT

2.1. Un territorio in trasformazione

Il territorio comunale di Campolongo Maggiore si sviluppa con forma allungata est-ovest nel territorio della bassa pianura all'estremità sud occidentale della provincia di Venezia ed è inciso in direzione nord-ovest/sud-est dal corso del Fiume Brenta, che lo divide nettamente in due parti equivalenti, sia in termini di superficie, sia demografici, sia insediativi. I confini sono delimitati da quattro corsi d'acqua (dallo scolo Cornio, dal Brentella-Cornio, dal Fiumazzo e dal Rio Ramo). La superficie comunale - che nelle parte settentrionale di Liettoli raggiunge un'altezza di 7 m s.l.m. e via via decresce fino ai - 0,50 m s.l.m. delle aree bonificate più a sud in adiacenza allo scolo Fiumazzo - si estende per 23,53 Km².

L'urbanizzazione si appoggia alle principali infrastrutture che attraversano il territorio comunale: in direzione est-ovest la SP 14, che allinea i centri di Santa Maria Assunta e Bojon in sinistra Brenta e Liettoli in Destra Brenta, la SP 11 che attraversa l'abitato di Campolongo, la SP 13 e la SP 40 che raccordano il territorio comunale rispettivamente con la Riviera del Brenta e le città di Padova e Piove di Sacco in direzione nord-sud.

Una popolazione di circa 10.300 abitanti, di cui circa il 6,5% di recente immigrazione dall'estero, due compiute zone artigianali di circa 14 ettari, il 71,56% della superficie comunale coltivata (16,87 Km²): questi sono i dati fondamentali del comune che si presenta come un capillare intreccio tra il sistema insediativo, produttivo ed ambientale, vicino all'asse metropolitano di Padova-Venezia, ma al tempo stesso non direttamente esposto ai forti impatti determinati dal suo processo di trasformazione.

2.2. Il disegno strategico del territorio

La recente trasformazione del territorio comunale, e la recente crisi del mercato immobiliare, ha lasciato sul campo alcuni temi irrisolti:

- complessi produttivi obsoleti e/o dismessi localizzati dentro al tessuto urbano, ovvero in ambiti di importanza ambientale e paesaggistica, la cui rigenerazione deve essere sostenuta da una nitida azione di *governance* amministrativa ed urbanistica. Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, che riducono la qualità paesaggistica e frammentano la continuità delle relazioni ecologiche.
- L'impatto della SP 14 e recentemente della SP 40 – Strada dei Vivaì (flussi di traffico, rumore, inquinamento) sui principali centri urbani attraversati.
- Il mancato completamento di alcune urbanizzazioni previste per integrare la forma urbana dei centri, assicurando la fluidità della circolazione e dei collegamenti ciclopedonali.

L'obiettivo di riqualificare e completare il tessuto dei centri urbani e risanare gli spazi produttivi degradati viene assunto come obiettivo strategico del PAT. A questo scopo viene definito il dimensionamento strategico del PAT, istituito il credito edilizio, organizzata la perequazione urbanistica, predisposta la procedura degli accordi di pianificazione.

Costruzione del nuovo e riqualificazione dell'esistente non procedono più separati. Né si posticipa il territorio del nuovo alla bonifica del tessuto degradato. Al contrario, i nuovi, limitati margini della crescita e della trasformazione urbana, sono tutti finalizzati alla riqualificazione dei centri urbani, dell'ambiente, del paesaggio. Si promuove una significativa azione di riordino e riqualificazione ambientale ed urbanistica di tutto il tessuto insediativo esistente attraverso:

1. il sostegno alla riqualificazione e riconversione delle aree produttive localizzate dentro i centri urbani o in contesti di valore ambientale e paesaggistico, mediante la procedura dell'accordo di pianificazione e l'utilizzo del credito edilizio;
2. il completamento del sistema viario primario e secondario, con la previsione del bypass del centro di Santa Maria Assunta;
3. il completamento del sistema dei servizi, con il rafforzamento delle polarità esistenti (scolastiche, sportive, ricreative, del tempo libero);
4. sostegno alla messa in sicurezza idraulica del territorio, secondo le azioni promosse dall'Autorità di Bacino e dai Consorzi di Bonifica Bacchiglione ed Acque Risorgive.

Lo spazio agricolo dovrà essere riqualificato valorizzandone la componente paesaggistica ed ambientale, mediante il rafforzamento della qualità ambientale dei due principali corridoi ecologici che lo attraversano: quello disposto lungo il fiume Brenta, e quello che interessa le aree agricole sud-est del territorio comunale adiacenti al Cornio e Fiumazzo.

Lo scenario strategico del PAT

Questo disegno strategico è finalizzato a contrastare le tendenziali azioni di saldatura dei centri urbani lungo le principali vie di comunicazione, che interessando le aree agricole a minori costi di acquisizione in realtà comportano la saturazione di tutti i varchi ambientali e paesaggistici, il mancato recupero delle aree degradate, maggiori costi di urbanizzazione a carico della collettività generati dalla dispersione delle iniziative.

Proprio per evitare l'ulteriore frammentazione del territorio è stata valutata negativamente l'ipotesi di realizzare un corridoio di connessione tra la prevista nuova Romea Commerciale e la strada dei Vivai con un nuovo ponte sul Fiume Brenta. Questo scenario estremo e lo scenario «Zero», che non prevede azioni di pianificazione aggiuntive, sono stati sottoposti a specifica valutazione nel Rapporto Ambientale ed entrambi scartati per l'opposta ragione che nel primo caso gli impatti previsti sono rilevanti e fuori scala rispetto al contesto territoriale, nel secondo caso dentro all'attuale pianificazione urbanistica i margini per una significativa azione di riequilibrio ambientale che proceda contestualmente al completamento dell'assetto urbano sono esigui.

2.3. Definizione dei contenuti strategici del PAT

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

Si è assunto come elemento morfologico guida la rete dei corsi d'acqua, elemento fondante l'organizzazione del territorio di pianura. Immediatamente ha preso corpo un disegno aderente alla forma del territorio, in grado di esprimere compiutamente la sua organizzazione strutturale. Sono stati pertanto distinti due ATO in Sinistra Brenta (Santa Maria Assunta e Bojon) e due in Destra Brenta (Campolongo Maggiore e Liettoli), e per ciascuno definiti i contenuti strategici.

3. Gli obiettivi strategici del PAT

Come abbiamo visto, l'idea fondamentale del PAT è quella di associare strettamente la trasformazione del territorio con il risanamento ambientale e paesaggistico, la riqualificazione degli spazi dei centri urbani e della campagna utilizzando in maniera sistematica gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio. Sono stati pertanto definiti 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 sui centri urbani causato dai flussi veicolari che interessano la SP 14 - mediante l'individuazione di un nuovo corridoio infrastrutturale - e la SP 40 - mediante la 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 un territorio articolato e morfologicamente differenziato come quello di Campolongo Maggiore, in cui, accanto a terreni con buone condizioni complessive, si registra la presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, aree con possibilità di tracimazione dei corsi d'acqua locali, aree soggette a esondazioni periodiche e morfologicamente depresse, è fondamentale:

1. ridurre i rischi per gli interventi in relazione alle diverse classi di compatibilità geologica dei terreni (idonee a condizione, aree non idonee), nonché quelle soggette a particolare dissesto (aree esondabili o soggette a ristagno idrico).
2. Ridurre i rischi per gli interventi in relazione alle diverse classi di compatibilità idraulica dei terreni.
3. Assicurare l'efficienza delle opere di difesa idrogeologica.

4. Assicurare che le nuove urbanizzazioni non producano un incremento dei coefficienti di deflusso e i coefficienti idrometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante.

3.1.2. OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE

Frammentazione

La riqualificazione dell'ambiente viene posta come una delle principali finalità del PAT. In un territorio parzialmente frammentato dalle infrastrutture (SP 11, 13, 14, SP 40), dal sistema insediativo lineare, dalle attività produttive sparse, risulta prioritario sia nella progettazione e realizzazione delle nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti, sia negli interventi su quelli esistenti, operare una riduzione della frammentazione ambientale, assicurando l'incremento della continuità territoriale, recuperando le discontinuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale, di ripristino delle condizioni di permeabilità e di efficienza delle barriere (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

Biodiversità

È obiettivo strategico del PAT incrementare la qualità e quantità delle superfici a valore ambientale, mediante specifiche azioni di naturalizzazione, riducendo contemporaneamente la pressione antropica sul territorio.

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

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

Corridoi ecologici

Il PAT individua i corridoi ecologici principali (dorsale del Fiume Brenta, aree agricole poste ad est e a sud del territorio comunale) e di connessione tra le aree naturali relitte prodotte dai processi di trasformazione e frammentazione dell'ambiente della pianura veneta e definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici medesimi, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione.

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 che costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche.
3. Rete degli itinerari di interesse paesaggistico, che assicurano la leggibilità orizzontale del territorio.
4. Coni visuali, di cui si assicura la tutela e conservazione dei singoli elementi che compongono la vista, ovvero azioni di riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi

3.1.4. OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE

Riqualficazione

La riqualficazione degli insediamenti esistenti viene perseguita dal PAT mediante specifiche azioni di riduzione dell'impatto della grande viabilità sui centri urbani, il recupero dei tessuti edilizi degradati, degli edifici incongrui e delle aree produttive. In particolare si prevedono le seguenti azioni:

1. riduzione dell'impatto del traffico sui centri abitati posti lungo le principali infrastrutture stradali (SP 11, 13, 14, SP 40) (inquinamento acustico e delle polveri), sia mediante l'individuazione di un nuovo corridoio infrastrutturale riservato al bypass del centro abitato di Santa Maria Assunta, sia di nuovi segmenti di viabilità di connessione locale, miglioramento dei punti d'intersezione tra la viabilità territoriale e quello locale.
2. Miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione turistica e ricreativa del territorio aperto.
3. Rigenerazione dei tessuti edilizi degradati e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.
4. Rilocalizzazione o ricomposizione mediante credito edilizio degli edifici incongrui con l'ambiente, il contesto monumentale ed il paesaggio (capannoni con attività produttive in zona impropria, annessi rustici dismessi).
5. Interventi di miglioramento della qualità urbana mediante la localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, la

valorizzazione dei luoghi di socializzazione e identità collettiva delle singole frazioni.

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

Miglioramento della qualità territoriale in relazione servizi pubblici o di interesse pubblico di scala territoriale integrati con funzioni di eccellenza quali la ristorazione, la ricettività, il tempo libero ed il fitness, lungo il corridoio del Fiume Brenta (Ambito del laghetto Paradiso, Ambito dell’Ethno-Park, Ambito della Boaria Giarretta)

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.

Efficienza ed efficacia dei servizi pubblici

Il miglioramento complessivo della dotazione di servizi è perseguito mediante l’innalzamento degli standard per abitante insediato, diverso ed articolato per ATO e la nuova localizzazione d’attrezzature di notevole rilevanza e luoghi destinati a funzioni diverse.

Il PAT prevede la localizzazione strategica, nei centri maggiormente organizzati d’alcune attività legate al tempo libero d’interesse comunale, tutelando o favorendo l’insediamento d’attività di gran

richiamo e compatibili con l'ambiente e le caratteristiche del paesaggio, quali: il sistema della ricettività diffusa legato all'agriturismo e alla promozione dei prodotti locali.

Nel rispetto della realtà policentrica del territorio e delle identità locali, andranno mantenuti e valorizzati i servizi presenti nelle diverse frazioni (scuole, attrezzature sportive o per il tempo libero, luoghi d'aggregazione).

4. La costruzione del quadro conoscitivo

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

MATRICE 01 – INFERRBASE

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

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

MATRICE 02 – ARIA

Sono stati raccolti i dati forniti da ARPAV.

MATRICE 03 – CLIMA

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

MATRICE 04 – ACQUA

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

- Inserire i dati di qualità biologica dei corsi d'acqua.
- Inserire i dati provenienti dal Piano Regionale di Risanamento dell'Acqua, dal Piano Regionale di Tutela, dal Piano delle Acque Comunale.
- 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 dal Comuni, dalla Regione Veneto e dall'ARPAV, in particolare si è provveduto a:

- Acquisire ed informatizzare i piani di zonizzazione acustica del comune.
- Individuare gli elettrodotti e la relativa fascia di rispetto.

- Individuare e cartografare gli impianti di emissione di onde elettromagnetiche.

MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Parcheggi esistenti e di progetto.
- Estensione della superficie agricola utilizzata del Comune.
- Patrimonio edilizio comunale.

MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI

La definizione del quadro conoscitivo relativo a questa matrice ha comportato notevole impegno poiché sono state avviate e portate a termine le seguenti attività specifiche:

- Allineamento del PRG comunale secondo le direttive della Regione Veneto ed in particolare con l’adattamento alla CTR aggiornata.
- Inserimento ed aggiornamento della cartografia di PRG con le varianti approvate dal Comune e la zonizzazione dei Piani Urbanistici Attuativi efficaci.
- Definizione e controllo dei corsi d’acqua vincolati.

5. La disciplina del PAT

5.1. La ricognizione dei vincoli

Sinteticamente sono stati individuati e restituiti cartograficamente sia i vincoli paesaggistici sia quelli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

Vincoli paesaggistici

- *Aree vincolate* ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Corsi d'acqua: Fiume Brenta, Scolo Fiumazzo.
- *Edifici tutelati* ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004: Ca' Trolese – L.1089/39 – Provvedimento del 02/12/1970.
- *Ville Venete*: Ca' Trolese.

Altri vincoli

- *Vincolo di destinazione forestale*: macchie boscate delle Giare e di Via Madonna di Lourdes.

Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

- *Ambiti naturalistici di livello regionale*. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.
- *Aree di tutela paesaggistica*. Aree di tutela paesaggistica ai sensi delle L. 1497/39 e L. 431/85 e disciplinate dall'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.
- *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.
- *Zone Archeologiche*. Zone vincolate ai sensi della L. 1089/39 e L. 431/85 e disciplinate dall'art. 27 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.
- *Sito Archeologico*. Sito individuato in conformità al P.T.R.C. 1992 e disciplinato dall'art. 27 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.
- *Aree a rischio Idrogeologico* in riferimento al P.A.I. Aree classificate dal *Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione – Prima Variante*, approvato dall'Autorità di Bacino come «P1 aree a pericolosità idraulica moderata», ed «F» – ambito fluviale del Brenta, e pertanto soggette, in particolare, alle disposizioni delle relative Norme di attuazione.

- *Aree sottoposte a regime di vincolo* dal PGBTTR. Aree classificate ai sensi del Piano generale di bonifica e tutela del territorio rurale (art. 15, Legge regionale 13 gennaio 1976, n. 3).
- *Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola*. L'intero territorio comunale è classificato come «Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola» designata con deliberazione del consiglio regionale n. 62/2006 – Bacino scolante in laguna di Venezia

Altri vincoli

- Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, dagli allevamenti zootecnici intensivi, dagli elettrodotti, dai metanodotti, dall'oleodotto.
- Servitù idraulica relativa all'idrografia principale.
- Zone di tutela relative all'idrografia principale.
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.
- Classificazione sismica.

5.2. L'organizzazione del sistema delle invarianti

Le invarianti di natura paesaggistica

Il PAT individua le seguenti invarianti di natura paesaggistica:

- a) Ambiti a sensibilità paesaggistica. Comprendono le aree agricole caratterizzate dalle permanenze morfologiche della «Bonifica Storica»: tessitura dei campi, viabilità poderale ed interpoderale, fossi e capofossi, manufatti edilizi.
- b) Contesti figurativi. Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità.
- c) Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico.
- d) Filari e viali alberati.
- e) Coni visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio.

Le invarianti di natura ambientale

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 discontinua. Al fine di assicurare la continuità ecologica, si è definito un sistema articolato su elementi areali e di rete:

- a) *Corridoi ecologici*. Ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.
- b) *Ambiti preferenziali di forestazione*. Si tratta di aree con un relativo grado di naturalità poste generalmente a margine degli insediamenti antropici e delle infrastrutture. In tali ambiti è promossa la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura, come misura di difesa idrogeologica, di funzione bioecologica e ambientale, di limitazione degli impatti delle infrastrutture sui centri abitati, nel rispetto delle norme di pianificazione forestale.
- c) *Aree boscate*. Si tratta delle aree boscate presenti nel territorio comunale, appartenenti agli ambiti di importanza ambientale ovvero con funzioni di *stepping stone* o aree d'appoggio in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.

- d) *Fasce tampone*. Sono impianti lineari (mono o plurifilari) di vegetazione arborea e/o arbustiva collocati in prossimità dei corsi d'acqua in grado di contenere il carico di nutrienti che dai terreni agrari percolano verso i corpi idrici ed ulteriori effetti ecologici e paesaggistici di grande interesse.
- e) *Paleoalvei*. Importanti elementi morfogenetici che costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica.
- f) *Varchi infrastrutturali*. Consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

Le invarianti di natura storico-monumentale

il PAT ha individuato e disciplinato le seguenti invarianti di natura storico-monumentale:

- a) Centri Storici. Gli organismi urbani storici di Campolongo Maggiore e Liettoli, nonché gli elementi storici che concorrono a definirli (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti, ecc).
- b) Pertinenze scoperte da tutelare: le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e delle Ville Venete.
- c) Edifici storico testimoniali.
- d) Manufatti di archeologia industriale. Si tratta dei manufatti idraulici di interesse storico presenti nel territorio.
- e) Arginature storiche. Arginature appartenenti alle diversioni idrauliche dell'alveo del Fiume Brenta.
- f) Siti con ritrovamenti archeologici. Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo il PAT indica le principali aree soggette a rischio archeologico, di seguito denominate:

Codice Carta Archeologica	Località	Descrizione
228	Rovine – C. Giraldo	Materiale sporadico
229	Cazzolo– C. Callegaro	Materiale sporadico
230	Bojon	Materiale sporadico
231	Le Ruine	Materiale sporadico
232	Bojon	Materiale sporadico, Tomba
233	Bojon – Case Coccato	Insediamento

5.3. L'individuazione delle fragilità

Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo e delle indicazioni contenute negli elaborati grafici di analisi (Carta geomorfologica, Carta litologica, Carta idrogeologica) definisce l'idoneità del territorio alla trasformazione urbanistica, mediante la sua classificazione in due classi di compatibilità geologica: terreni idonei a condizione e terreni non idonei.

1. *Terreni idonei a condizione di tipo a)*: in aree a morfologia relativamente elevata e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi ma prossime, in generale, a recettori idrici a rischio idraulico. Tali aree, nei primi quattro metri di profondità, sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi; essi appartengono a dossi fluviali costruiti dalle direttrici di deflusso oloceniche del Brenta e possono essere intervallati da sedimentazione più fine, di interfluvio e di meandro abbandonato.
2. *Terreni idonei a condizione di tipo b)*: in aree a morfologia relativamente elevata e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi, ma direttamente adiacenti al corso del Fiume Brenta e ad altri corsi d'acqua della rete di bonifica.
3. *Terreni idonei a condizione tipo c)*: in aree poste a quote depresse rispetto alle aree circostanti, o intercluse da rilevati, e costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree che non sono state interessate dalle deposizioni sabbioso-limose oloceniche e si presentano con una prevalente litologia limoso-argillosa e una morfologia relativamente depressa rispetto ai dossi evidenziati nella carta d'analisi geomorfologica.
4. *Terreni idonei a condizione tipo d)*: in aree esondabili costituite prevalentemente da depositi sabbiosi negli strati più superficiali. Il Piano delle Acque del Comune di Campolongo Maggiore evidenzia che vaste aree del territorio sono soggette ad allagamenti con tempi di ritorno differenziati. Le cause degli allagamenti sono legati alla rete idraulica minore gestita dai consorzi di bonifica presenti nel territorio e causati da un insieme di fattori quali la morfologia depressa, la scarsa permeabilità dei terreni, l'insufficienza della rete di smaltimento di corsi d'acqua e acque meteoriche, la posizione del territorio comunale nella bassa pianura veneta e a ridosso della laguna, la presenza di rilevati arginali, stradali e ferroviari.

5. *Terreni idonei a condizione tipo e)*: in aree esondabili poste a quote altimetricamente depresse rispetto alle aree circostanti, e costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità. Queste aree hanno le condizioni più penalizzanti del territorio comunale: alle scadenti caratteristiche geotecniche e idrogeologiche complessive si aggiunge l'aggravio di particolari condizioni morfologiche causate da un'altimetria depressa o interclusioni da parte di strutture antropiche
6. *Classe di compatibilità III – Terreni non idonei*. Nei terreni di pertinenza fluviale del F. Brenta, racchiusi dal sistema di argini, fino al piede della scarpata esterna degli stessi, è preclusa l'edificazione. Sono ammesse le opere idrauliche a salvaguardia e al disinquinamento della risorsa idrica. È ammessa la realizzazione di reti infrastrutturali, la valorizzazione della risorsa idrica, la valorizzazione e fruizione dell'ecosistema, solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche, idrogeologiche e idrauliche dei siti. La compatibilità sarà verificata attraverso l'esecuzione di opportune analisi di tipo geotecnico e idrogeologico che permettano di definire in modo adeguato la progettazione delle opere, la gestione degli eventuali materiali di scavo e l'adeguatezza degli interventi al quadro normativo ambientale e tecnico.

Le aree soggette a dissesto idrogeologico

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

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. Per le aree produttive o assimilate a quelle produttive il PI dovrà prevedere una specifica disciplina che interessi sia la realizzazione di edifici multipiano e di piani interrati, sia gli indici di copertura atti a garantire la futura espansione dell'attività sulla medesima area, nonché il riutilizzo delle acque depurate, il recupero delle acque piovane da raccogliere in vasche di stoccaggio, l'eventuale scarico delle acque in un corso d'acqua solo a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati ed Ente gestore, la realizzazione di un centro di raccolta e recupero dei rifiuti prodotti dalle aziende.

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.

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.

Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana

Le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana sono state individuate sia in relazione alla 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

Nel corridoio del Brenta sono state individuate delle aree idonee al miglioramento della qualità in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico di scala territoriale integrati con funzioni di eccellenza quali la ristorazione, la ricettività, il tempo libero ed il fitness: Ambito del laghetto Paradiso, Ambito dell’Ethno-Park, Ambito della Boaria Giarretta.

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 due categorie:

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate.
- b) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo - espansione dell’insediamento produttivo esistente.

Nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all’entrata in vigore del PAT, la localizzazione dello *jus ædificandi* avviene mediante accordo di pianificazione, sottoposto Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS). Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus ædificandi* previsto al credito edilizio. La stessa procedura si applica per le aree già sottoposte ad obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l’entrata in vigore del PAT, decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del primo PI, in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione.

All’esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione, in

assenza di specifiche indicazioni cartografiche o normative del PAT, sono ammessi di norma solo gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico. Tuttavia, negli ATO appartenenti al sistema insediativo residenziale è ammessa la limitata localizzazione di nuove previsioni di edilizia residenziale anche all'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione. Tali previsioni non potranno interessare le aree classificate come invarianti dal PAT (di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale), sono soggette a Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) ed il loro dimensionamento, nei limiti delle quantità fissate dal dimensionamento di ciascun ATO, dovrà avvenire mediante specifico accordo di pianificazione.

*Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza
(esistenti e di progetto)*

Sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza.

Il PAT ha previsto i seguenti servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza di progetto:

- ATO 1 Cimitero;
- ATO 2 Scuola dell'obbligo, Giardino pubblico di quartiere, Parco urbano;
- ATO 3 Scuola dell'obbligo, Parco urbano;
- ATO 4 Impianti sportivi non agonistici.

Grandi strutture di vendita

Il PAT ha definito i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate. Tali strutture potranno essere localizzati esclusivamente nell'«ambito di localizzazione delle grandi strutture di vendita» individuato nell' ATO n. 2 e 4 ovvero nelle aree di riqualificazione e riconversione.

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 m².

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 m²

Compatibilità ambientale degli interventi edilizi

È stata prevista la possibilità che il PI, nell'assegnare le carature urbanistiche e gli indici di zona, possa riservare parte del volume previsto nei singoli ATO come incentivo per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale. Gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive sono determinati dal PI.

Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica

Il PAT indica il tracciato della nuova viabilità di rilevanza strategica che interessa il territorio comunale di Campolongo Maggiore (bypass del centro di Santa Maria Assunta), che potrà essere opportunamente precisato 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 ciclopedonali

Il PAT individua i principali itinerari ciclopedonali che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio comunale di Campolongo Maggiore, al fine di incrementare le connessioni territoriali, migliorando le relazioni tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi ed alle centralità urbane.

Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

In conformità alla disciplina urbanistica definita dalla l.r. 11/2004, il PAT individua:

- a) gli edifici con valore storico-ambientale;
- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
- c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Al PI è affidato il compito di disciplinare le destinazioni d'uso degli edifici non più funzionali, di quelli storico testimoniali nonché di individuare i fabbricati crollati di cui è consentita, nel rispetto integrale della tipologia originaria, la ricostruzione.

5.5. Disposizioni per l'attuazione

Perequazione urbanistica

Il PAT definisce le tipologie di perequazione urbanistica e del credito edilizio, stabilendo disposizioni generali, che saranno successivamente utilizzate dal PI:

- ambiti di perequazione urbanistica, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
- ambiti di perequazione urbanistica integrata, all'interno dei quali il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per attuare i servizi pubblici, attuare l'edilizia residenziale pubblica, rilocalizzare attività produttive in zona impropria, localizzare i crediti edilizi, attuare le compensazioni relative ad aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
- ambiti di perequazione ambientale, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione).

Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità: fisici, ambientali, paesaggistici, territoriali, architettonici, strategici.

Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il vantaggio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici.

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

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

- a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) rilocalizzazione dello *jus aedificandi*;

- c) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
- d) vincolo di utilizzo a forestazione;
- e) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale.

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.

Gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie netta di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le seguenti modalità:

S.n.p. iniziale				S.n.p. utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mq	150			Tutta
da mq	150	a mq	300	70%
da mq	300	a mq	600	60%
da mq	600	a mq	1.200	50%
da mq	1.200	a mq	2.400	40%
oltre mq	2.400			30%

Nelle aree agricole classificate come invariante paesaggistica, ambientale e/o storico monumentale dal PAT, la S.n.p. utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali è incrementato del 15%.

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

5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi

Al fine di garantire la realizzazione coordinata delle azioni previste dal PAT, vengono precisati alcuni elementi operativi indispensabili per la redazione del Piano degli Interventi. Il PI, redatto con i contenuti di cui all'art. 17 della 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, della SAU, delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della l.r. 11/2004.

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

L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione dovrà essere preceduta dall'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

Il Piano degli Interventi potrà prevedere nuove aree di sviluppo insediativo residenziale esclusivamente per:

- corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo strategico», mediante specifici accordi di pianificazione, ovvero mediante localizzazione del credito edilizio.
- Corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo fisiologico», determinato dalla dinamica demografica nei cinque anni successivi.

Infine, il Piano degli Interventi dovrà essere oggetto di approfondimento sotto il punto di vista idraulico attraverso una Valutazione di Compatibilità Idraulica, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

5.7. Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS)

Per consentire il monitoraggio degli interventi previsti dal PAT e finalizzati ad attuare gli obiettivi ed i contenuti strategici è prevista la procedura di Valutazione di Compatibilità Strategica a cui sono soggetti tutti gli interventi con obbligo di PUA (previsti dalla pianificazione vigente o dalla nuova pianificazione). In sede di

formazione del primo PI il Consiglio Comunale, definisce i parametri di valutazione ed il regolamento attuativo della VCS, precisando le classi di qualità e il valore minimo di accettabilità dell'indice di qualità (ICQ) da assegnare agli interventi in relazione alle differenti condizioni di attuazione.

5.8. Disposizioni particolari

Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT. L'approvazione del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alla parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente diventa il Piano degli Interventi (PI) per le sole parti compatibili con il PAT.

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

5.9. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei

5.9.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

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

- a) per la residenza, m² **133.333** di Superficie netta di pavimento (pari a m³ **500.000** con altezza virtuale pari a 3,75 date le tipologie edilizie a media densità presenti nel territorio comunale) di cui:
 - a. Superficie netta di pavimento edificabile già prevista dal P.R.G. vigente, relativa al «fabbisogno insediativo fisiologico» e non ancora realizzata, pari a m² **58.667** (corrispondenti a m³ **220.000**);
 - b. Superficie netta di pavimento prevista dal dimensionamento del PAT, relativa al «fabbisogno

- insediativo fisiologico» pari a m² **7.467** (corrispondenti a m³ **28.000**).
- c. Superficie netta di pavimento prevista dal dimensionamento del PAT, relativa al «fabbisogno insediativo strategico» pari a m² **67.200** (corrispondenti a m³ **252.000**).
- b) per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, ettari **1,5** di Superficie territoriale prevista dal PAT.

Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO

Il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume corrispondente al «fabbisogno insediativo fisiologico» derivante PRG vigente ed assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo. Mediante la procedura di Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo corrispondente al «fabbisogno insediativo strategico» assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 20%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.

Sono inoltre consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 25 m² 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.

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

In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI non potranno essere inferiori a:

- 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
- 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.

5.10. Elementi del dimensionamento

5.10.1. ELEMENTI TECNICO-OPERATIVI

Le scelte strategiche e le previsioni decennali

Ai sensi dell'art. 12 comma 2 della LR 24.04.2004, n. 11 il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, mentre ai sensi dell'art. 13, comma 1, fissa le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, essendo redatto sulla base di previsioni decennali.

Ne consegue che il dimensionamento del PAT sia relativamente al sistema insediativo residenziale, sia al sistema produttivo, nel caso del comune di Campolongo Maggiore, va redatto sulla base di:

- a) obiettivi strategici definiti dal PAT relativamente:
 - riqualificazione del tessuto storico esistente e recupero delle aree degradate;
 - aree di riqualificazione e riconversione;
 - aree idonee al miglioramento della qualità urbana.
- b) previsioni decennali riferite alla domanda ed all'offerta del sistema insediativo.

Infine, il comma 3 dell'art. 31 della LR 11/2004 prevede nel PAT il rispetto delle dotazioni minime dei servizi in relazione alle seguenti destinazioni d'uso: residenza, industria ed artigianato, commercio e direzionale, turismo. Le eventuali previsioni relative a destinazioni d'uso vanno ricondotte a queste quattro classi per analogia (per esempio l'attività agroindustriale viene ricompresa nell'ambito delle previsioni industriali ed artigianali).

5.10.2. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO

L'orizzonte demografico è utile a definire il carico insediativo complessivo che dovrà essere assunto dal Piano di Assetto Territoriale. Bisogna tener conto non solo della dinamica della popolazione (nati, morti, immigrati, emigrati, saldo naturale e sociale) ma soprattutto di quella delle famiglie, perché è proprio da quest'ultima fonte che deriva la parte più consistente della nuova domanda di alloggi per i residenti.

Andamento della popolazione

Raggiunti gli 8300 abitanti nella prima metà del secolo scorso il comune di Campolongo Maggiore, dopo una limitata flessione registrata negli anni 1950-60 (7670 abitanti nel 1961), ha ripreso lentamente a crescere, raggiungendo le 9200 unità nel 2001.

Negli ultimi dieci anni, contemporaneamente alla crescita che ha interessato tutto il Veneto, ha continuato la sua costante ripresa demografica al ritmo di circa 120 abitanti l'anno (10300 abitanti al 2011). Si può così ipotizzare nel prossimo decennio un ulteriore incremento che attesti la popolazione intorno ai 11500 abitanti, dovuto quasi esclusivamente al saldo sociale. *L'incremento previsto in un decennio sarebbe dunque di circa 1200 persone.*

Si tratta di una stima in linea con le previsioni di crescita demografica sia del Veneto, che potrebbe raggiungere i 5,5 milioni di residenti entro il 2021, sia della Provincia di Venezia (da 740 mila abitanti nel 1951 a 860 mila abitanti nel 2011, + 17% in mezzo secolo).

La riqualificazione degli spazi urbani, l'incremento della dotazione di servizi, il miglioramento della viabilità, la valorizzazione del patrimonio ambientale, potranno pertanto contare su un'ulteriore spinta demografica.

D'altra parte, anche a Campolongo Maggiore, nel campo della dinamica naturale si è registrata una forte contrazione dell'indice di fertilità femminile (connesso con l'innalzamento dell'età della prima gravidanza e con la riduzione del numero dei figli pro capite). Questo fenomeno è stato accompagnato dal corrispondente allungamento dell'età media, che pur registrando una fortissima differenza tra classi d'età maschili e femminili in età avanzata (a causa del diverso indice di sopravvivenza), si attesta per le donne ben sopra gli ottant'anni e per gli uomini ampiamente sopra 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.

Inoltre, 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).

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

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

Dall'analisi del trend del saldo sociale si vede chiaramente che l'incremento demografico del comune, non sia più ripartito tra saldo naturale e saldo sociale interno, mostrandosi condizionato dall'immigrazione proveniente da altri paesi. Infatti, negli ultimi anni l'attrazione del comune di Campolongo Maggiore sia verso i comuni limitrofi, sia verso l'esterno, si è in qualche modo ridotta, rallentando la dinamica demografica complessiva.

Al 1 gennaio 2010 gli stranieri ufficialmente iscritti presso l'anagrafe comunale costituivano poco più del 6,5% della popolazione (642 unità ufficialmente residenti), di cui quasi un terzo proveniente dal Marocco ed una buona componente dell'est europeo (Albania e Romania), ed una presenza maschile e femminile relativamente equilibrata (i maschi costituiscono circa il 45%), ad indicare una buona tendenza all'integrazione sociale, rafforzata da una buona presenza di minori (circa il 29% degli stranieri, contro il 18% della quota totale). Tuttavia, sempre al 2010 nelle classi d'età comprese tra i 25 ed i 29 anni la popolazione femminile straniera supera il 15%, così come complessivamente supera il 10% nelle classe d'età fino ai nove anni. Nel futuro pertanto è atteso un importante incremento della popolazione scolastica straniera.

L'indice di dipendenza (il rapporto tra la popolazione con meno di 20 anni o più di 65 e quella compresa tra i 20 ed i 65) è sceso negli anni 1970-2001 dal 83% al 50% (forte contrazione del numero dei giovani) attestandosi successivamente intorno al 62% (peso crescente degli anziani, che tuttavia hanno maggiori fonti di reddito rispetto ai giovani, sempre più scolarizzati).

La dinamica demografica di Campolongo Maggiore si svolge pertanto sotto il segno di una relativa 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 1500 famiglie del 1951, alle 2600 del 1991, fino alle 3.700 del 2011); di contro il nucleo familiare ha subito una progressiva diminuzione dei suoi componenti, seguendo quelle che sono le dinamiche sociali diffuse sul territorio nazionale, passando da una media di 5,54 componenti nel 1951, a 3,40 del 1991, ed a 2,79 del 2011.

Questo significa che nel futuro, a fronte di un incremento demografico, aumenterà significativamente il numero delle famiglie residenti a Campolongo Maggiore, stabilizzandosi intorno alle 5.000 unità, e con esse la domanda di abitazioni. Nei tempi lunghi si può prevedere pertanto un incremento di circa 1300 famiglie. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento di circa 600 nuove famiglie, in conformità ad una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a 2,66 unità.

La domanda di abitazioni.

L'analisi della crescita delle abitazioni occupate mostra che si è ormai invertita la tendenza alla crescita, 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 600 unità abitative nel prossimo decennio.

In sintesi, per i prossimi 10 anni si può immaginare una popolazione attestata intorno agli 11.500 residenti, con un incremento medio di circa 120 abitanti l'anno), con un relativo incremento degli immigrati stranieri, un aumento di circa 600 famiglie e d'altrettante abitazioni occupate.

D'altra parte, sessanta alloggi all'anno sembra essere un dato non lontano dalla fisiologia del mercato immobiliare di Campolongo Maggiore, almeno considerando i risultati degli ultimi due decenni.

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

Negli anni '90 infatti, si registra una dimensione media degli alloggi costruiti (comprensiva degli ampliamenti dell'esistente) ancora alta, ma in via di rapida riduzione (535 mc per alloggio medio, 177 mc per abitante). Il dato, che va ulteriormente depurato dalla quota di ampliamento degli edifici esistenti che contiene, è leggermente superiore alla dimensione media di tutti gli alloggi presenti a Campolongo Maggiore nel 2001 (472 mc per alloggio medio, 157 mc per abitante).

Sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo tuttavia risulta un rapporto di circa 320 mc/abitante. Si tratta d'altra parte di un dato complessivo, che deve essere depurato dalle abitazioni non occupate.

Tale rapporto risulta molto più articolato se valutato nei singoli ATO appartenenti al sistema insediativo, ma tuttavia sempre sopra i 250 mc/abitante.

Tale differenza si può in parte spiegare col fatto che nella volumetria a destinazione residenziale complessiva la destinazione a servizi pubblici e terziario diffuso ha una certa consistenza. Inoltre, la volumetria delle abitazioni rurali non occupate e quella degli immobili di recente costruzione non ancora abitati, incide fortemente su tale valore.

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

*Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della
Domanda*

Residenti attuali	10.300
Residenti previsti nel decennio	11.500
Composizione media nucleo familiare attuale	2,79
Composizione media nucleo familiare prevista nel decennio	2,66
Famiglie residenti attuali	3.692
Famiglie residenti previste nel decennio	4.323
Nuove famiglie previste nel decennio	631
Rapporto previsto famiglie/alloggi	1,10
Dimensione media prevista dell'alloggio in mc	532
Dimensionamento decennale in mc = (631 x 1,1 x 532)	368.926
Standard volumetrico per abitante teorico PAT	200
Abitanti teorici equivalenti insediabili = (369.261 : 200)	1.845

Il fabbisogno strategico

Alla dimensionamento definito sulla base di previsioni decennali va aggiunto il fabbisogno strategico determinato sulla base degli obiettivi generali da perseguire con il PAT e le scelte strategiche di assetto del territorio, considerando nel caso di Campolongo Maggiore le modalità di applicazione del credito edilizio, della perequazione e della compensazione.

Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione

Complessivamente il PAT prevede interventi di riqualificazione urbana in aree per un totale di 6 ettari, con un volume esistente di circa 80 mila mc.

Di questi circa 45 mila mc hanno una destinazione non residenziale, equivalente ad un fabbisogno strategico residenziale pari a **225** abitanti teorici (45000/200=225).

Crediti edilizi per miglioramento della qualità ambientale

Si tratta di una previsione di carattere strategico, fondata sulla facoltà data al Piano degli Interventi di promuovere interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico mediante l'utilizzo sia del credito edilizio sia della perequazione urbanistica, sia della compensazione urbanistica. Infatti, il Piano degli interventi può assegnare *jus ædificandi* sia per rimuovere elementi di degrado dell'ambiente e del paesaggio, sia per promuovere riqualificazioni paesaggistiche ed ambientali, sia per compensare i proprietari per l'acquisizione al demanio di aree necessarie alle mitigazioni idrauliche, ovvero all'esecuzione di opere pubbliche. Per semplicità di analisi si assume che questa

componente equivalga a poco meno di due volte il carico insediativo derivante dagli interventi di riconversione e riqualificazione, dunque con una capacità insediativa di circa **430** abitanti teorici equivalenti a 86000 mila mc.

Sintesi del fabbisogno residenziale strategico

Abitanti teorici

Aree di riqualificazione e riconversione	225
Miglioramento della qualità ambientale	430
Totale abitanti teorici fabbisogno strategico	655

Determinazione del fabbisogno complessivo

Abitanti teorici

Aree di riqualificazione e riconversione	225
Miglioramento della qualità ambientale	430
Totale abitanti teorici fabbisogno strategico	655

5.10.3. LE QUANTITÀ DI PROGETTO

Come abbiamo appena visto, il PAT stabilisce un fabbisogno aggiuntivo di circa **2.500** abitanti teorici, come somma del fabbisogni derivante da previsioni di carattere decennale basate sulle attuali tendenze demografiche, e previsioni di carattere strategico, connesse con la riqualificazione dei tessuti edilizi e col miglioramento della qualità urbana e territoriale, confermando gran parte delle previsioni dimensionali del PRG vigente, a cui aggiunge una nuova quota di superficie territoriale con lo scopo di garantire uno spazio adeguato ad ospitare i crediti edilizi derivanti dagli interventi di riqualificazione, da utilizzare nei successivi Piani degli Interventi, che naturalmente saranno redatti sulla base dell'effettivo andamento della congiuntura demografica e socio-economica.

Gli abitanti teorici aggiuntivi

Il nuovo carico insediativo previsto dal PAT è esattamente allineato col fabbisogno aggiuntivo teorico come precedentemente determinato, pari a **2.500** nuovi abitanti teorici (misurati sulla base di 200 mc/abitante sia per le quantità definite dal PRG sia per le quantità aggiunte dal PAT) di cui **1.100** già localizzati nelle aree previste dai P.R.G. vigenti, e **1.400** relativi alle nuove previsioni del PAT (di cui **655** di carattere strategico e **745** di carattere fisiologico).

Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti teorici, si attesterebbe allora intorno alle **12.800** unità. Naturalmente si tratta solo di un dato statistico, prodotto di un indicatore di tipo tecnico, non si tratta di un carico insediativo riferito a persone in carne ed ossa. In realtà più che nuove persone si tratta di un carico insediativo che va riferito alle nuove famiglie, che abbiamo visto si formeranno anche in corrispondenza di una popolazione con tendenza alla relativa crescita.

La provenienza dello jus ædificandi

Se consideriamo ora le quantità in termini di diritti edificatori localizzati, va evidenziato che dei 220 mila mc aggiuntivi previsti dal PRG vigente circa 57.000 appartengono a zone C1, 161.237 a zone C2 e 1.763 a zone E4, mentre, dei 280 mila mc aggiuntivi previsti dal PAT, 50 mila sono localizzati nell'ATO 1 di Santa Maria Assunta, 120 mila nell'ATO 2 di Bojon, dov'è più marcata la dinamica demografica ed immobiliare, 60 mila nell'ATO 3 di Campolongo e 50 mila in quella di Liettoli. Il carico insediativo aggiuntivo è relazionato sia con gli interventi nelle aree di riconversione (sotto forma di credito edilizio), sia con le azioni di consolidamento del tessuto edilizio esistente, sia con gli ambiti di potenziali di localizzazione disposti in continuità con il tessuto dei centri urbani.

Verifica del dimensionamento									
ATO	Realizzato			PRG vigente					TOTALE
	Lotti	PUA	Totale	Zone C1 mc	Zone C2 mc	Zone E4 mc	Totale PRG	Totale PAT mc	
1	15.604	32.826	48.430	20.000	-	-	20.000	50.000	70.000
2	71.379	82.030	153.410	20.000	53.237	1.763	75.000	120.000	195.000
3	17.827	60.083	77.909	15.000	65.000	-	80.000	60.000	140.000
4	8.391	44.363	52.755	2.000	43.000	-	45.000	50.000	95.000
	113.201	219.302	332.503	57.000	161.237	1.763	220.000	280.000	500.000

Questa distribuzione consente di mantenere equilibrato il carico insediativo corrispondente a ciascun Ambito Territoriale; infatti, l'attuale distribuzione della popolazione e le previsioni insediative del PAT in termini di quote demografiche, coincidono.

Nome	ATO	Popolazione insediata		Abitanti teorici aggiuntivi			Abitanti teorici totali	
		Residenti	Quote %	PRG vigente	PAT	Totale		Quote %
S M Assunta	1	1.299	13%	100	250	350	1.649	13%
Bojon	2	3.466	34%	375	600	975	4.441	35%
Campolongo	3	3.242	31%	400	300	700	3.942	31%
Liettole	4	2.292	22%	225	250	475	2.767	22%
Totale		10.299	100%	1.100	1.400	2.500	12.799	100%

Le aree di trasformazione

Dal punto di vista della superficie territoriale, dei 32 ettari di possibile espansione residenziale e dei circa 39 di limitata localizzazione insediativa localizzati in adiacenza ai centri urbani di Santa Maria Assunta, Bojon, Campolongo Maggiore e Liettole, il PAT ne valuta effettivamente trasformabili meno di un terzo (circa 22 ettari), in continuità col tessuto urbanizzato esistente.

Il PAT inoltre conferma i circa 3,35 ettari di zone di espansione già previste dal PRG e non ancora interessati da piani di attuazione.

Sistema produttivo

Relativamente sistema produttivo si prevede la conferma delle aree previste dal PRGC ed in corso di attuazione nell'ATO di Santa Maria Assunta, a cui si aggiungono circa 1,5 ettari di nuova trasformazione, localizzati in continuità con la zona produttiva di Liettole.

5.10.4. LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato risulta ampiamente sopra i minimi di legge: 49,50 mq/abitante nell'ipotesi media di 200 mq/abitante, di cui 10,00 di verde primario, 6,08 di parcheggi e 33,46 di aree a servizi secondari. Naturalmente tali rapporti variano in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo, secondo quando riportato nella seguente tabella:

ATO	Popolazione insediata		Esistenti				Aree a standard pubblici				Progetto			Abitanti teorici aggiuntivi			Abitanti teorici totali
	Residenti	Mq/abitante aree a verde primario	Mq/abitante aree a parcheggio	Mq abitante aree a standard secondarie	Mq abitante totale aree a standard	mq/abitante aree a verde primario	Mq/abitante aree a parcheggio	Mq abitante aree a standard secondarie	Mq abitante totale aree a standard	PRG vigente	PAT	Totale					
1	1.299	-	9,54	40,90	50,44	10,00	5,00	35,00	50,00	100	250	350	1.649				
2	3.466	-	5,45	25,99	31,44	10,00	5,00	35,00	50,00	375	600	975	4.441				
3	3.242	-	4,91	28,61	33,52	10,00	5,00	30,00	45,00	400	300	700	3.942				
4	2.292	-	9,42	35,55	44,96	10,00	10,00	35,00	55,00	225	250	475	2.767				
Totale	10.299	-	6,68	30,82	37,50	10,00	6,08	33,46	49,54	1.100	1.400	2.500	12.799				

5.10.5. 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 ammonterebbe a **21,94** ettari, elevabile in sede di PI di un ulteriore 10% (per un totale di 24,13 ettari).

Si tratta pertanto di un dato completamente allineato con le previsioni di trasformazione del PAT (vent'otto ettari di trasformazione di cui sei di riconversione e 22 di espansione).