

COMUNE DI PIOMBINO DESE
Provincia di PADOVA

P.A.T.

Elaborato

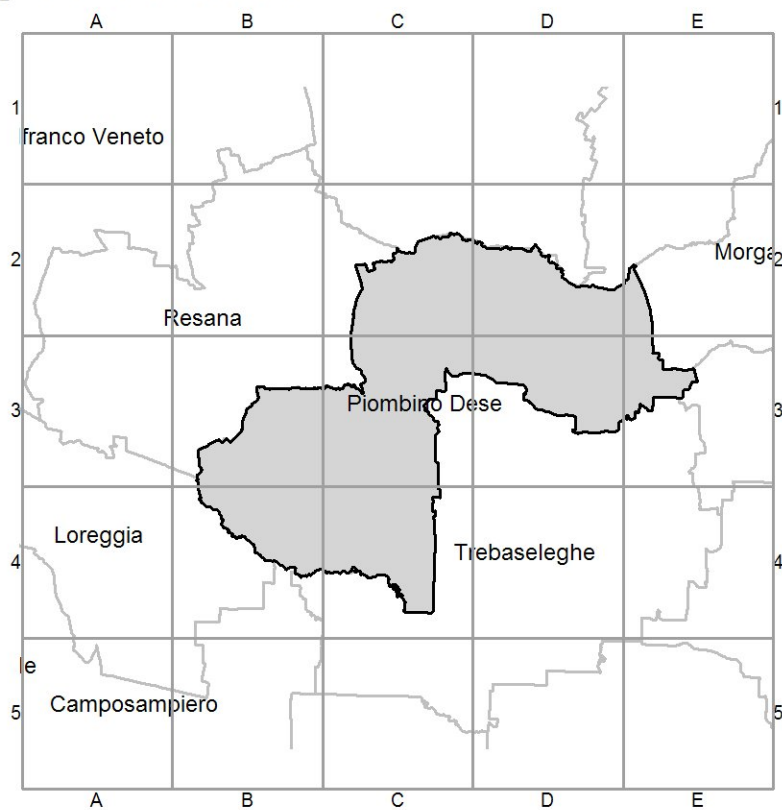
A

7

Relazione di Progetto

Elaborato adeguato alla Delibera di Giunta Provinciale n°80 del 15/03/2012

Inquadramento Territoriale



Sindaco:

Avv. Pierluigi Cagnin.

Capogruppo raggruppamento temporaneo:

Studio Arch. Liliana Montin

Progettisti:

Arch. Liliana Montin

Arch. Lino De Battisti

Agronomo:

G.T.E.

Dr. Lisa Milan

Geologo:

Dr. Luigi Antonio Stella

Compatibilità Idraulica:

G.T.E.

Ing. Fabrizio Ravagnani

VAS:

Dr. Antonio Buggin

Quadro Conoscitivo:

Mapdesk s.r.l.

DATA: Maggio 2012

INDICE

1- PREMESSE	pag. 2
2 -LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI PIOMBINO DESE	pag. 4
3 – CENNI STORICI, ANAGRAFICI, OCCUPAZIONALI, PARAMETRI ABITATIVI	pag. 5
3.1 Cenni anagrafici	pag. 5
3.2 Cenni occupazionali	pag. 6
3.3 Parametri abitativi	pag. 7
4- PERCORSO DI FORMAZIONE DEL PAT	pag. 9
4.1 Metodologia operativa	pag. 9
4.2 Quadro conoscitivo	pag. 9
4.3 La Valutazione Ambientale Strategica	pag.10
4.4 Concertazione	pag.13
4.5 Compatibilità idraulica	pag.15
4.6 Valutazione di Incidenza Ambientale	pag.15
5 -IL PROGETTO DEL PAT	pag.17
5.1 Scelte strategiche e obiettivi di sostenibilità del Piano	pag.17
5.2 Elaborati del PAT	pag.26
5.3 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	pag.27
5.4 Carta delle invariati	pag.28
5.5 Carta delle fragilità	pag.28
5.6 Carta della trasformabilità	pag.29
5.7 Limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile	pag.30
5.8 Norme Tecniche di piano	pag.31
5.9 Perequazione urbanistica	pag.31
5.10 Credito Edilizio	pag.32
5.11 Compensazione edilizia	pag.33
5.12 Accordi di Pianificazione	pag.33
6 – DIMENSIONAMENTO DEL PAT	pag.34
6.1 Gli ambiti territoriali omogenei	pag.38

1- PREMESSE

Il processo di innovazione avviato con l'entrata in vigore della recente legislazione regionale n. 11 del 23 aprile 2004 (LUR) "Norme per il Governo del Territorio", coinvolge direttamente tutte le Amministrazioni degli Enti territoriali del Veneto, in particolare quelle comunali, che dovranno orientarsi, nel breve o più lungo periodo, ad abbandonare progressivamente il proprio strumento urbanistico generale, a favore di una strumentazione più snella e flessibile, adatta a regolamentare, con più efficienza ed efficacia, la gestione dell'uso del territorio.

Le nuove strumentazioni comunali previste dalla normativa regionale, quella "strutturale" o di Assetto del Territorio e quella "operativa" o degli Interventi, consentiranno quindi a regime, il raggiungimento degli obiettivi di autonomia e sussidiarietà degli Enti Locali.

Il governo del territorio, a coronamento del percorso innovativo intrapreso e innescato a seguito della mutata realtà economica e delle profonde trasformazioni del quadro politico-istituzionale, delinea la costruzione di un assetto territoriale sostenibile ed equo: ciò attraverso la concezione di una gestione politico-amministrativa del territorio che travalichi i confini amministrativi di competenza e ponga, quale elemento di base comune, la condivisione delle scelte strategiche di carattere generale.

Lo strumento preordinato al coordinamento delle politiche di pianificazione urbanistica sovracomunale è il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) che può riguardare anche singoli tematismi, dal quale discendono poi i singoli P.A.T. comunali.

La pianificazione coordinata riguarda ambiti sovracomunali omogenei per caratteristiche insediativo-strutturali, geomorfologiche, storico-culturali, ambientali e paesaggistiche ed ha come finalità il coordinamento delle scelte strategiche di rilevanza sovracomunale, la predisposizione di una disciplina urbanistica ed edilizia unitaria per ambiti intercomunali, la definizione di meccanismi di "perequazione territoriale" attraverso l'equa ripartizione dei vantaggi e degli oneri tra i Comuni interessati mediante convenzione .

La Provincia di Padova, assieme alla Regione Veneto, si è proposta come Ente interlocutore nei confronti dei Comuni per la promozione e il coordinamento di attività di rilevante interesse provinciale, affidate dalla L. 267/2000, nonché per la prevista partecipazione all'approvazione regionale dei P.A.T.I attraverso l'espressione di un parere obbligatorio (art. 48 L.U.R.).

Il Protocollo d'Intesa sottoscritto tra i Comuni dell'ambito territoriale omogeneo del Camposampierese, la Provincia di Padova e la Regione Veneto, evidenzia la volontà di procedere all'elaborazione dei suddetti atti di pianificazione; il protocollo d'intesa individua la delimitazione dell'ambito territoriale omogeneo, le peculiarità locali e, in linea di massima, i tematismi di interesse generale che travalicano i singoli confini amministrativi e rendono opportuna e significativa la pianificazione intercomunale.

Viene concordato che l'attività di pianificazione, comprenda l'elaborazione di:

- a) un PATI per la disciplina condivisa di tematismi di interesse generale dell'intero ambito territoriale omogeneo;
 - b) uno o più PATI per la disciplina di specifici e diversi tematismi interessanti parti dell'ambito territoriale omogeneo, che verranno specificati in fase di redazione del Documento preliminare e dell'Accordo di Pianificazione i cui tempi di avvio potranno essere anche diversi rispetto all'avvio del PATI generale;
 - c) un PAT per la disciplina dei tematismi riguardanti il territorio di ciascuna Amministrazione Comunale, in conformità alle definizioni condivise raggiunte nel processo di definizione dei PATI.
- Il protocollo siglato prevede che i tempi di avvio dei PAT potranno essere contestuali o successivi rispetto all'avvio dei PATI in parola.

Con il Documento Preliminare siglato tra i Comuni dell'Area del Camposampierese, la Provincia di Padova e la Regione Veneto, è stata manifestata la volontà di procedere all'elaborazione del "PATI" per la definizione, in linea generale, dell'ambito territoriale, delle peculiarità locali e soprattutto l'individuazione dei tematismi di interesse generale che rendono opportuna e significativa la pianificazione intercomunale.

Tale percorso si è concluso con l'individuazione dei tematismi per i quali tutte le amministrazioni dell'area del Camposampierese ritenevano necessaria una pianificazione condivisa e concertata:

- Sistema ambientale
- Difesa del suolo
- Sistema relazionale, infrastrutturale e della Mobilità
- Servizi a scala sovracomunale
- Fonti di energia rinnovabile
- Settore Turistico Ricettivo

Tali temi sono stati sviluppati, da una parte in coerenza con le direttive dei Piani gerarchicamente preordinati, in particolare del PTCP adottato, dall'altra dettando prescrizioni rivolte al successivo livello programmatico dei PAT/PI, coerentemente con le finalità dell'art. 2 della LUR. Nella sostanza il PATI/PAT rappresenta una sorta di "contenitore" delle grandi scelte strategiche, mentre con i singoli PI si dettaglieranno tali scelte, dal punto di vista della forma dell'insediamento.

Questa ottica rappresenta, quindi, la chiave di lettura e di interpretazione degli elaborati di Piano.

Per i tematismi residuali, le azioni principali da porre in atto a scala locale (comunale) – armonizzate coerentemente con gli obiettivi del PATI – sono quelle di elencate nel capitolo 5.1 suddivise per sistemi di appartenenza.

L'Amministrazione di Piombino Dese nell'elaborazione del PAT ha esperito le fasi di concertazione e comunicazione, ha realizzato il quadro conoscitivo, le tavole grafiche di progetto e di analisi, le Norme Tecniche, la Valutazione Ambientale Strategica e la Valutazione di Incidenza Ambientale.

2 - LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI PIOMBINO DESE

Il Comune di Piombino Dese è dotato di una Variante Generale al Piano Regolatore redatta ai sensi dell'art. 49 della L.R. 61/85 e approvata in parte con DGR n° 1984 del 19/07/2002 (art. 45 – art. 46) e in parte con DGR n° 1154 del 18/04/2003 art. 46).

Successivamente a tale variante sono state redatte circa 17 varianti ai sensi degli articoli 50 L.R. 61/85 3°-4°-5°-9° comma che sono consistite in piccole variazioni che non hanno inciso sui criteri generali della variante generale del 2002.

Per completezza si riporta di seguito una tabella riepilogativa con la cronistoria della varianti:

STRUMENTO URBANISTICO		ADOZIONE	APPROVAZIONE	PUBBLICAZIONE	ENTRATA IN VIGORE
Var generale	art. 49 L.R. n° 61/85	DCC n° 3 del 02.02.01	DGR n° 1984 del 19.07.02 (art. 45 – art. 46)	BUR n° 79 del 13.08.02	28.08.02
			DGR n° 1154 del 18.04.03 (art. 46)	BUR n° 47 del 13.05.03	28.05.03
I° variante	5° comma art. 5 D.P.R. 447/98	Verbale conferenza di servizi del 20.09.01	DCC n° 41 del 19.11.01		19.11.01
I° bis variante	3° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 44 del 29.11.01	DGR n° 1983 del 19.07.02 (art. 46)	BUR n° 79 del 13.08.02	28.08.02
			DGR n° 1155 del 18.04.03 (art. 46)	BUR n° 47 del 13.05.03	28.05.03
II° variante	3° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 13 del 09.04.02	DGR n° 954 del 04.04.03 (art. 45)	BUR n° 40 del 22.04.03	07.05.03
III° variante	3° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 33 del 30.09.02	DGR n° 1703 del 30.05.03 (art. 44)	BUR n° 60 del 24.06.03	09.07.03
IV° variante	3° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 43 del 28.10.02	DGR n° 2950 del 17.09.04 (art. 45 – art. 46)	BUR n° 99 del 05.10.04	20.10.04
			DGR n° 3858 del 13.12.05 (art. 46)	BUR n° 1 del 03.01.06	18.01.06
V° variante	4° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 18 del 21.05.03	DCC n° 35 del 30.07.03 (7° comma art. 50)	Albo pretorio il 01.08.03	31.08.03
VI° variante	4° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 47 del 30.10.03	DCC n° 23 del 24.06.04 (7° comma art. 50)	Albo pretorio il 08.10.04	06.11.04
	9° comma art. 50 L.R. n° 61/85		DCC n° 34 del 28.09.04 (13° comma art. 50)		
VII° variante	4° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 14 del 26.04.04	DCC n° 28 del 30.07.04 (7° comma art. 50)	Albo pretorio il 06.08.04	05.09.04
VIII° variante	3° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 29 del 30.07.04	DGR n° 122 del 24.01.06 (art. 45)	BUR n° 16 del 14.02.06	01.03.06
IX° variante	3° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 41 del 21.10.04	DGR n° 3448 del 15.11.2005 (art. 45)	BUR n° 1156 del 06.12.05	21.12.05
X° variante	3° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 8 del 28.02.05			
XI° variante	9° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 22 del 29.06.06	DCC n° 5 del 30.01.07 (13° comma art. 50)	Albo pretorio il 02.02.07	04.03.07
XII° variante	4° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 23 del 29.06.06	DCC n° 6 del 30.01.07 (7° comma art. 50)	Albo pretorio il 02.02.07	04.03.07
XIII° variante		Verbale conferenza di servizi del 10.07.07	DCC n° 34 del 26.09.07		26.09.07
XIV° variante	4° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 15 del 29.04.08	DCC n° 31 del 10.07.08 (7° comma art. 50)	Albo pretorio il 11.07.07	11.08.08
XV° variante	4° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 39 del 18.09.08	DCC n° 47 del 26.11.08 (7° comma art. 50)	Albo pretorio il 28.11.08	28.12.08
XVI° variante	comma 1ter art.48 LR 11/2004 e commi 10 – 14 art. 50 LR 61/1985	DCC n° 48 del 26.11.08	DCC n° 16 del 29/04/2009 (comma 1 ter art. 48 L.R. 11/04)	Albo pretorio il 11.05.09	11/06/2009
XVII° variante	4° comma art. 50 L.R. n° 61/85	DCC n° 49 del 26.11.08	DCC n° 5 del 29.01.09 (7° comma art. 50)	Albo pretorio il 05.02.09	07.03.09

3 – CENNI, ANAGRAFICI, OCCUPAZIONALI, PARAMETRI ABITATIVI

3.1 Cenni anagrafici

Popolazione Residente: 9224 (dato aggiornato al 31/12/2007)

Distribuzione per età:



Trend ultimi anni del numero abitanti, derivanti dalle indagini effettuate presso gli Uffici di Anagrafe.
Elaborazione su dati Istat

Indice di Vecchiaia (2007): 102,5

Reddito Medio Dichiarato (2005): 18.221

Numero Famiglie (2001): 2.972

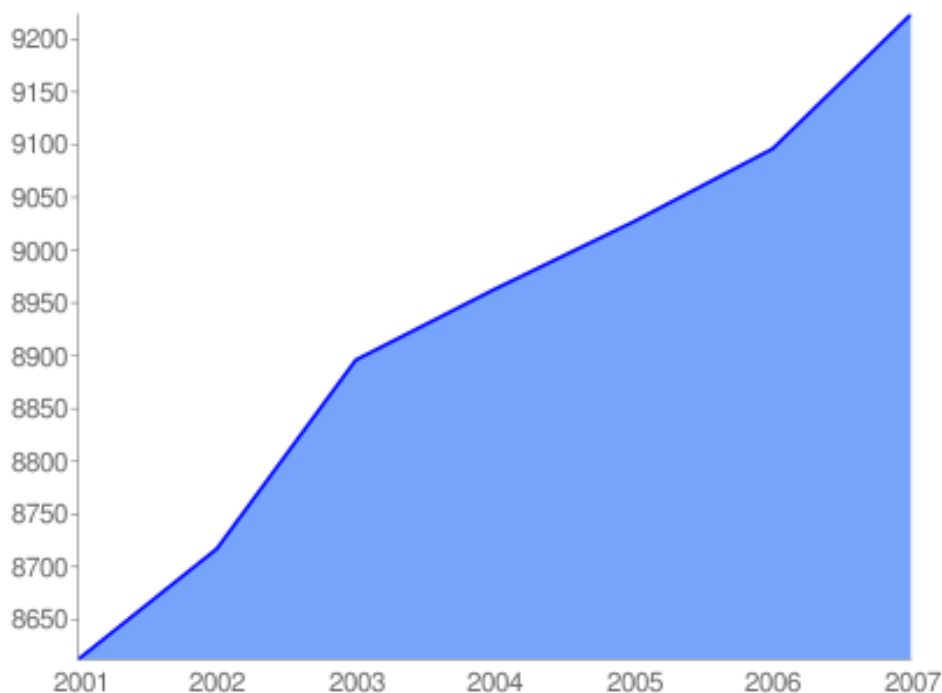
Numero Abitazioni (2001): 3 .215

Densità per Kmq.: 291,00

Popolazione Piombino Dese 2001-2010

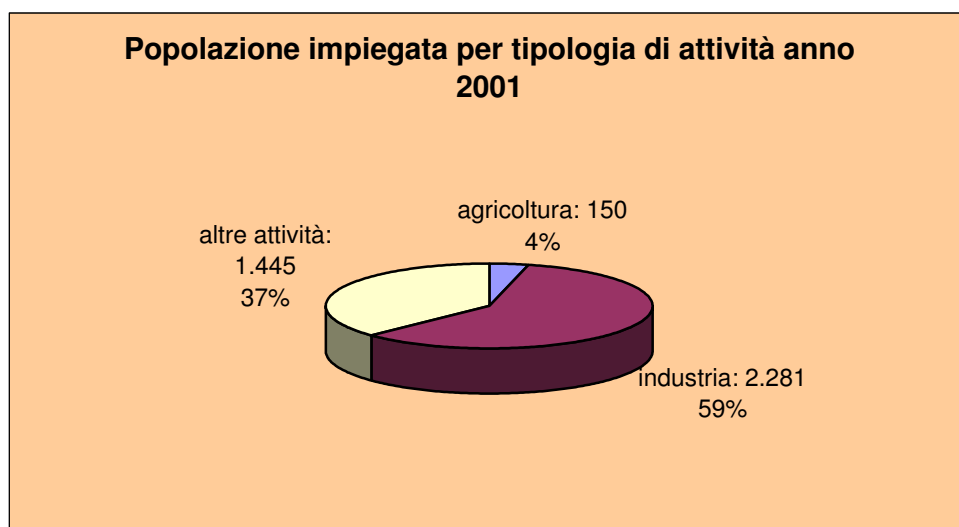
Anno	Residenti	Variazione	Note
2001	8.612		
2002	8.717	1,2%	incremento
2003	8.896	2,1%	incremento
2004	8.963	0,8%	incremento
2005	9.027	0,7%	incremento
2006	9.096	0,8%	incremento
2007	9.224	1,01%	incremento

Grafico popolazione Piombino Dese 2001-2007



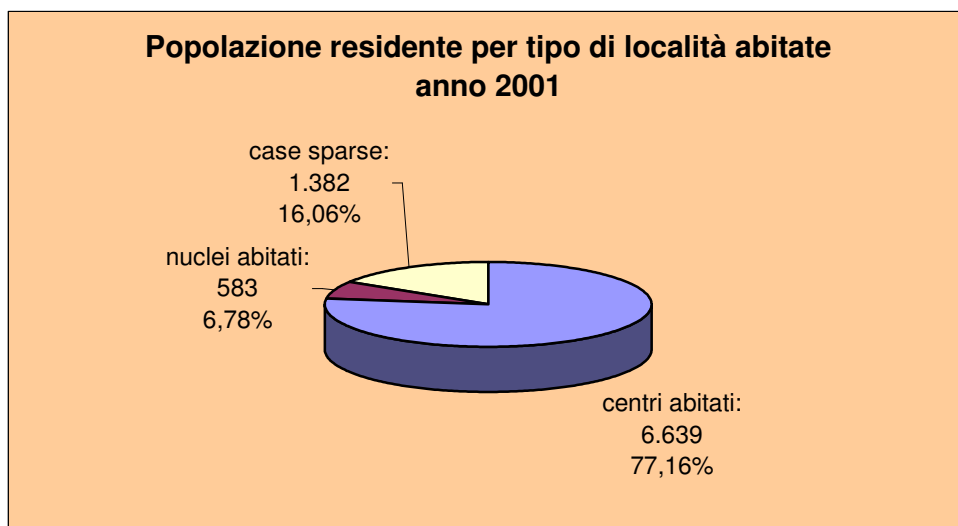
3.2 Cenni occupazionali

Risultano insistere sul territorio del comune 384 attività industriali con 2.791 addetti pari al 65,21% della forza lavoro occupata, 173 attività di servizio con 486 addetti pari al 11,36% della forza lavoro occupata, altre 176 attività di servizio con 645 addetti pari al 15,07% della forza lavoro occupata e 34 attività amministrative con 358 addetti pari al 8,36% della forza lavoro occupata.

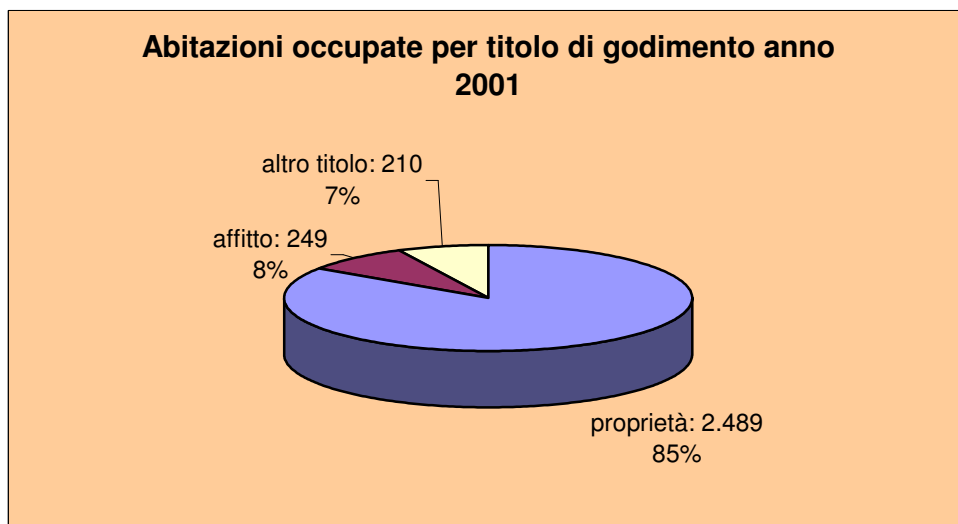


3.3 Parametri abitativi

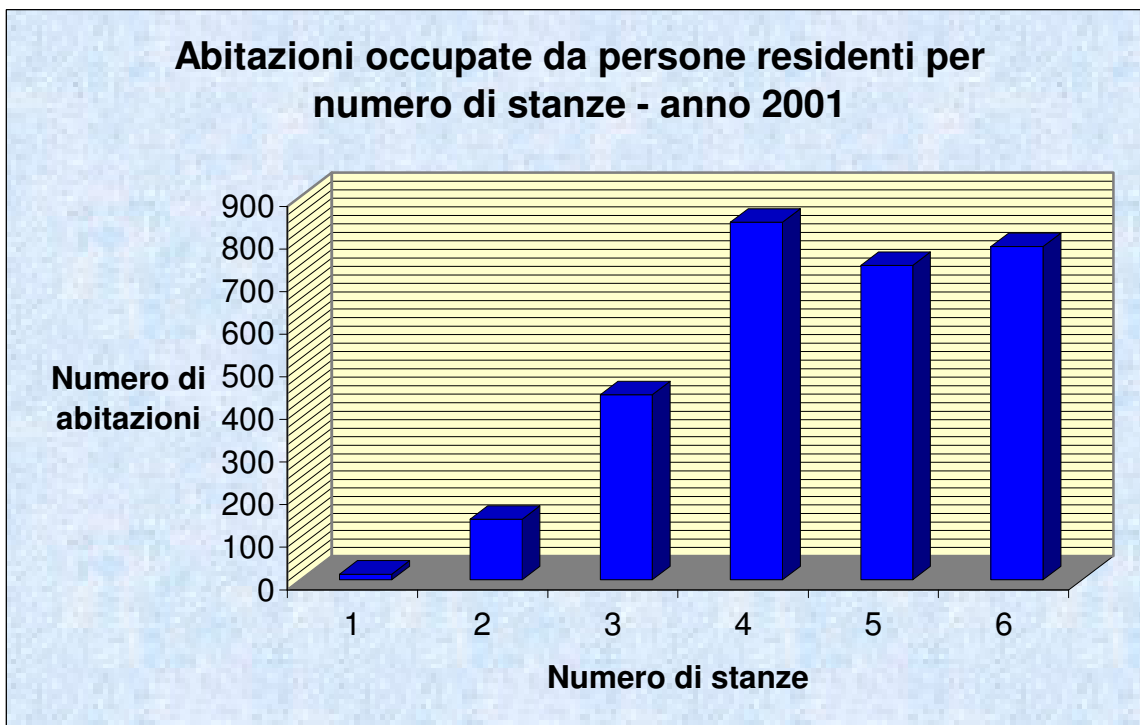
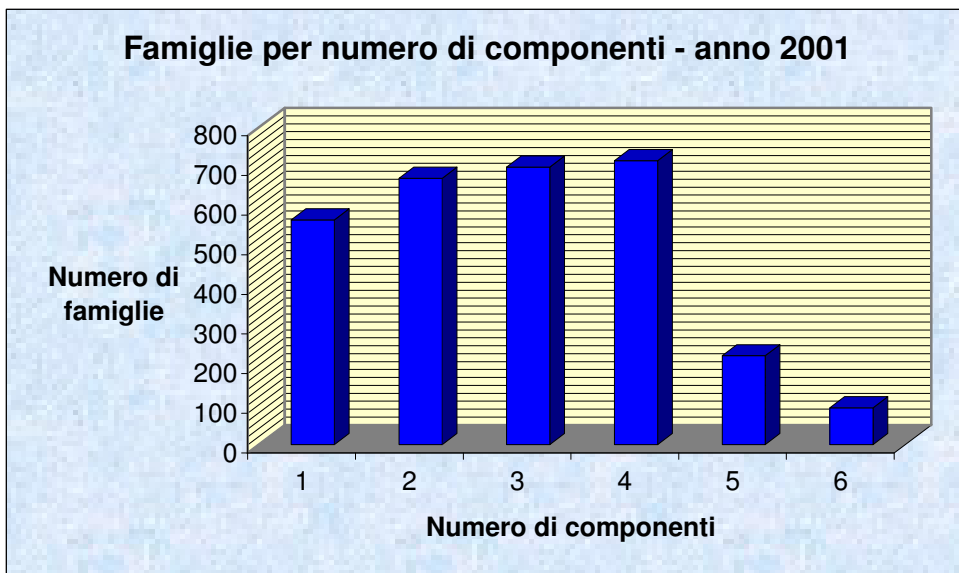
Dall'analisi dei parametri abitativi, come meglio evidenziati nelle tabelle che seguono, si evince che la maggior parte delle abitazioni, circa il 77,16% è collocata nei centri abitati, una buona percentuale, circa il 16,06%, è costituita da case sparse, mentre una minima percentuale è ubicata in nuclei abitati.



Per ciò che concerne il titolo di godimento vi è un'alta percentuale di abitazioni in proprietà, circa l'85%, rispetto alle abitazioni in affitto.



Come meglio evidenziato nei grafici che seguono, nel comune di Piombino la maggior parte delle famiglie è composta da 3/4 persone, e la composizione media per famiglia è di 2,8 componenti, vi è una maggiore incidenza di abitazioni costituite da 4 stanze, ed il numero medio di abitanti per stanza è di 4,75, con un indice di affollamento pari allo 0,64 %.



4- PERCORSO DI FORMAZIONE DEL PAT

4.1 Metodologia operativa

La base da cui ha preso avvio il progetto del P.A.T. sta nella conoscenza del quadro conoscitivo del territorio da pianificare con particolare riguardo: alla situazione socio-economica, alla composizione demografica, alla struttura e distribuzione dell'edificato storico vincolato e di interesse sovracomunale, del patrimonio immobiliare residenziale, alla localizzazione, verifica e consistenza delle attività produttive esistenti e programmate, alla verifica della consistenza e criticità del sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità, alle valutazioni ambientali, paesaggistiche-storiche e agli aspetti geomorfologici.

Al fine di poter disporre delle numerose informazioni necessarie per possedere, per la prima volta, di un Quadro Conoscitivo unitario, completo delle informazioni richieste dalla L.R. 11/04 e relativi atti di indirizzo, indispensabili per una corretta progettazione del P.A.T., è stato necessario compiere specifiche analisi e ricerche sullo stato di fatto in merito ai temi oggetto del P.A.T..

Il progetto del P.A.T, quindi, è il risultato di un processo complesso, ampiamente dibattuto, concertato e mediato nel corso di diversi incontri con l'Amministrazione Comunale, sintetizzato nelle quattro tavole progettuali in scala 1:10.000 e relative Norme Tecniche e Rapporto Ambientale:

Tav. A.1 – “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”;

Tav. A.2 – “Carta delle invarianti”;

Tav. A.3 – “Carta delle fragilità”;

Tav. A.4 – “Carta della trasformabilità”.

4.2 Quadro conoscitivo

La condizione di partenza, indispensabile per una corretta programmazione urbanistica, è la disponibilità di un QUADRO CONOSCITIVO certo, aggiornato e aggiornabile.

La Legge Regionale n° 11/04 ha introdotto nuove impostazioni metodologiche nella formazione ed acquisizione di elementi conoscitivi necessari all'elaborazione delle scelte in materia di pianificazione urbanistica e territoriale.

In particolare prevede la propedeutica elaborazione delle basi informatiche, le quali, in rapporto allo strumento di pianificazione, vengono opportunamente organizzate e sistematizzate determinando così il “Quadro Conoscitivo” necessario ad una corretta definizione delle scelte del P.A.T..

Infatti il Quadro Conoscitivo si compone attraverso l'organizzazione coordinata di:

- dati ed informazioni già in possesso delle Amministrazioni Comunali;
- nuovi dati ed informazioni acquisite ed elaborate nella fase di formazione del P.A.T..;
- dati ed informazioni in possesso di altri Enti.

L'articolazione del Quadro Conoscitivo è stata strutturata per garantire, in relazione ai temi del P.A.T., un quadro esaustivo delle informazioni in merito alle condizioni naturali ed ambientali del territorio, del sistema produttivo ed infrastrutturale, delle valenze storico-culturali e paesaggistiche e delle problematiche economiche e sociali attraverso una lettura multidisciplinare che consenta di pervenire ad una valutazione critica dell'impiego dei dati, finalizzata a definire le "condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili" e le "condizioni di fragilità ambientale".

La formazione del Quadro Conoscitivo, come previsto nello specifico atto di indirizzo regionale, è stata sviluppata non solo come la costruzione di un catalogo delle informazioni al fine di documentare il complesso delle conoscenze territoriali disponibili ai diversi livelli, ma anche per costituire una parte integrante e non separata del percorso di redazione del quadro strutturale e operativo del progetto di Piano.

La formazione del Quadro Conoscitivo si è esplicitata nelle forme e nei contenuti, secondo le caratteristiche di ogni singolo ambito, proponendo una lettura del territorio e delle sue componenti, attraverso l'analisi relativamente ai temi del P.A.T., delle seguenti matrici:

- 1 - informazioni territoriali di base
- 2 - aria
- 3 - clima
- 4 - acqua
- 5 - suolo e sottosuolo
- 6 - biodiversità
- 7 - paesaggio
- 8 - patrimonio culturale, architettonico, archeologico
- 9 - inquinanti fisici
- 10 - economia e società
- 11 - pianificazione e vincoli.

Assieme al Documento Preliminare, il Quadro Conoscitivo ha costituito la documentazione di base per la progettazione del P.A.T.. e per l'elaborazione del Rapporto Ambientale.

4.3 La Valutazione Ambientale Strategica

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), introdotta nell'ordinamento europeo dalla Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001, si prefigura quale processo finalizzato a garantire l'integrazione della variabile ambientale nei processi di pianificazione, attraverso l'interazione tra la pianificazione e la valutazione durante tutto il processo di impostazione e redazione del piano o programma.

Il processo di VAS è finalizzato ad evidenziare la congruità delle scelte degli strumenti di pianificazione rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale, individuando gli impatti potenziali e le misure di mitigazione e di compensazione da inserire nel Piano.

Con la LR n.11/04 sono stati formalmente introdotti i principi della concertazione e della partecipazione nell'ambito della legislazione urbanistica regionale, rendendo obbligatorio il confronto e la concertazione da parte di Comune con i soggetti pubblici e privati sulle scelte strategiche dell'assetto del territorio.

Come noto all'art.4 della stessa legge è previsto che per il PAT sia applicata la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla Direttiva 2001/42/CE, essa infatti integra nelle decisioni strategiche i pareri, le opinioni, gli interessi settoriali e locali in modo organico, cioè attraverso un processo strutturato.

Il rapporto ambientale è la parte centrale della valutazione sull'ambiente richiesta dalla direttiva. Esso costituisce la base principale per controllare gli effetti significativi sull'ambiente del piano, costituisce parte integrante del piano e ne accompagna l'intero processo di elaborazione ed approvazione.

Nel rapporto ambientale, (allegato al P.A.T.), sono descritte le informazioni sullo stato attuale dell'ambiente mettendo in evidenza le criticità ambientali e le azioni da intraprendere per migliorare la condizione attuale; il rapporto descrive le varie alternative di piano e propone lo scenario che assicura uno sviluppo sostenibile; sono valutati gli effetti ambientali per ogni scenario considerato, garantendo opportune mitigazioni e compensazioni ambientali. Si prevede un Piano di Monitoraggio con l'obiettivo di individuare gli effetti negativi imprevisti e consentire alle autorità di adottare azioni correttive.

Le fasi del processo, meglio descritte nella relazione ambientale e nei suoi allegati, possono essere riassunte secondo quanto segue:

1) analisi della situazione ambientale:

elaborazione dei dati delle matrici del quadro conoscitivo in riferimento all' art. 50 LR 11/2004, specificati negli atti di indirizzo. Le componenti ambientali affrontate dal rapporto ambientale sono: aria; clima; acque (superficiali e sotterranee); suolo e sottosuolo (geomorfologia, idrogeologia, rischi naturali, uso del suolo, ...); biodiversità (flora, fauna e rete ecologica); paesaggio; patrimonio culturale, artistico e architettonico; inquinanti fisici e salute umana (inquinamento luminoso, acustico, elettromagnetico e rischio industriale); economia e società (dinamiche della popolazione, consumi energetici; mobilità; rifiuti, beni materiali; ...); pianificazione e vincoli.

caratterizzazione dello stato dell'ambiente con l'applicazione del metodo DPSIR .

2) obiettivi, finalità e priorità di sviluppo:

individuare gli obiettivi, finalità e priorità in materia di ambiente e sviluppo sostenibile: si prendono a riferimento i nove obiettivi di sostenibilità elencati nel paragrafo 5 del Rapporto Ambientale preliminare.

garantire che gli obiettivi e le priorità ambientali siano integrati a pieno titolo nel progetto del PAT.

3) identificazione degli scenari alternativi:

valutare le implicazioni, dal punto di vista ambientale, delle priorità di sviluppo previste dal PATI e il grado di integrazione delle problematiche ambientali nei rispettivi obiettivi, priorità, finalità e indicatori.

4) analisi degli effetti ambientali per ogni scenario alternativo:

determinare i possibili effetti significativi sull'ambiente;

individuare criteri e applicazioni di forme di mitigazioni e compensazioni ambientali.

5) indicatori obiettivo in campo ambientale e confronto tra scenari alternativi:

individuare indicatori ambientali e di sviluppo sostenibile intesi a quantificare e semplificare le informazioni in modo da agevolare la comprensione delle interazioni tra l'ambiente ed i problemi chiave del settore.

6) integrazione dei risultati della valutazione nella decisione definitiva in merito al PATI:

contribuire allo sviluppo della versione definitiva del PATI, tenendo conto dei risultati della valutazione.

7) integrazione nel rapporto ambientale degli esiti della consultazione:

recepire gli esiti della consultazione all'interno delle scelte di piano.

8) predisposizione delle misure di mitigazione, di compensazione e di un piano di monitoraggio coerente con la lista degli indicatori ambientali:

verificare e sorvegliare lo stato dell'ambiente e la conformità delle scelte di pianificazione territoriale e ambientale.

9) predisposizione di una sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale per una maggiore diffusione dell'informazione e delle decisioni assunte:

individuare in modo sintetico i punti chiave di metodologia e di analisi della VAS e dei risultati ottenuti.

4.4 Concertazione

Il Piano prevede la partecipazione delle associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate nel Documento Preliminare.

L'Amministrazione ha organizzato una prima serie di "Incontri di concertazione e partecipazione pubblica sullo schema di documento preliminare approvato, secondo il seguente calendario:

ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, AMMINISTRAZIONI E GESTORI DI SERVIZI Incontri finalizzati alla concertazione o partecipazione ai sensi art. 5 commi 1 e 2 L.R. 11/04	Incontri aperti ai rappresentanti di: Enti territoriali; Amministrazioni provinciali interessate; Amministrazioni comunali contigue; Gestori di servizi di servizi pubblici e di uso pubblico; Rappresentanti politici e sindacali locali;	Incontro tenuto in data 15.07.2010
ASSOCIAZIONI ECONOMICHE E SOCIALI Incontri finalizzati alla concertazione o partecipazione ai sensi art. 5 commi 1 e 2 L.R. 11/04	Incontri aperti a: Organizzazioni locali varie no profit di volontariato; Organizzazione economiche locali;	Incontro tenuto in data 15.07.2010
CITTADINANZA E PROFESSIONISTI Incontri finalizzati alla concertazione o partecipazione ai sensi art. 5 commi 1 e 2 L.R. 11/04	Incontri aperti a: Cittadinanza; Professionisti operanti nel territorio;	Incontro tenuto in data 15.07.2010

A seguito dell'elaborazione della Valutazione Ambientale Strategica è stato organizzato un ulteriore incontro in data 27/01/2011 per presentare agli enti pubblici e territoriali, alle Amministrazioni e alle associazioni economiche le risultanze della VAS. All'incontro non ha partecipato nessun rappresentante.

Complessivamente sono stati contattati tramite lettera di Comunicazione ufficiale di attivazione del PAT ed Invito agli Incontri in sede di Concertazione, Partecipazione e Coinvolgimento n. 127 soggetti tra Enti pubblici territoriali e Amministrazioni, Gestori Servizi, Associazioni economiche e sociali a valenza sovraterritoriale, nonché organizzazioni locali varie di volontariato: del calendario degli incontri, e sul contenuto dei medesimi, è stata data informazione tramite avvisi pubblici di invito alla cittadinanza affissi nel Comune.

I diversi soggetti contattati in sede di concertazione sono stati invitati a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche del PAT, offrendo la possibilità di presentare specifici

Contributi, Apporti Collaborativi, Osservazioni e Richieste da far pervenire all'Amministrazione Comunale.

I documenti e le istanze presentate ai protocolli del Comune, ammontano a n. 3 Richieste/Osservazioni e precisamente:

- 1) Nota del Ministero per i Beni e le Attività pervenuta in data 13 luglio 2010 n. 8.986;
- 2) Nota della Regione Veneto, Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio, Direzione Distretto Bacino idrografico Scolante di Venezia, Laguna, Veneto orientale e Coste, Genio Civile di Padova pervenuta in data 17 luglio 2010 prot.n. 9.222;
- 3) Nota dell'istituto Regionale Ville venete pervenuta in data 20 luglio 2010 n. 9.287;

A seguire si riepilogano i principali temi dibattuti durante la fase di concertazione:

A. SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE E TURISTICO

Rispondere alla domanda di residenze del paese, nella consapevolezza di una richiesta diffusa di nuovi volumi abitativi con una crescita sostenibile, della necessità di garantire la permanenza dei giovani sul territorio, della volontà di incentivare il riutilizzo dei volumi dismessi. Un particolare riguardo andrà anche alla bioedilizia, al recupero dei volumi esistenti e all'utilizzo sostenibile delle risorse sin dall'interno delle singole abitazioni.

Salvaguardia dell'identità della struttura urbana del Capoluogo e delle maggiori frazioni con un dimensionamento residenziale non solo rapportato con gli abitanti insediati ma anche come attrattive dell'intero territorio, mentre per le località sparse prevedere un incremento dimensionale residenziale funzionale alle esigenze abitative locali. In sede di partecipazione, è stato fatto condiviso che è preferibile concentrare le nuove residenze attorno alle aggregazioni esistenti, anche al fine di un economia dei servizi esistenti e di progetto di supporto.

Incentivazione per il recupero dei manufatti esistenti in zona agricola in particolare per quelli vincolati come elementi tipologici da salvaguardare.

B. SISTEMA INSEDIATIVO AGRICOLO

Salvaguardia del territorio agricolo e delle attività agricole ad esso connesse. Per altro si rileva una particolare attenzione al tema della connessione tra attività agricole tradizionali, specialistiche o anche sperimentali, e la tutela del territorio. In particolare si dovranno incentivare tutte le forme di investimento, realizzazione di agriturismo, consentendo nuove strutture ricettive, anche in trasformazioni delle strutture esistenti.

C. SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

Dovranno essere consolidate le aree esistenti di carattere artigianale prevedendo funzionali ampliamenti delle attività esistenti.

D. SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITA'

Recepimento delle indicazioni della programmazione di piani sovracomunali e strumentazione vigente Comunale.

E. SISTEMA AMBIENTALE PAESAGGISTICO

Provvederà alla tutela delle risorse naturalistiche e ambientali e all'integrità del paesaggio rurale. Saranno tutelate le emergente architettoniche ed i relativi ambiti pertinenziali (contesti figurativi e pertinenze scoperte da tutelare: edifici monumentali vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42/04).

F. DIFESA DEL SUOLO

Particolare attenzione dovrà essere posta al sistema idrologico in base al piano di assetto Idrogeologico (PAI) ed idraulico relativo alle zone allagabili desunte dagli elaborati e studi del Consorzio di Bonifica competente.

Dall'esito della concertazione come sopra relazionato non sono emerse risultanze tali da incidere nei criteri strategici delineati dal documento preliminare approvato, ma semplicemente approfondimenti e precisazioni che sono stati presi in considerazione durante l'elaborazione del progetto del PAT.

Con Delibera di Giunta Comunale n: 231 del 01/10/2010 è stata definita la conclusione della fase di concertazione e partecipazione.

4.5 Compatibilità Idraulica

Lo studio di compatibilità idraulica, allegato B.3 al PAT e a cui si rimanda per eventuali approfondimenti, è stato predisposto secondo quanto previsto della Delibera di Giunta Regionale del Veneto n° 3637/2002 e successive modifiche ed integrazioni. La DGRV n° 3637 prescrive, infatti, la necessità di valutare la compatibilità idraulica conseguentemente alle trasformazioni territoriali previste dal nuovo strumento urbanistico; dalla valutazione di compatibilità idraulica si deve desumere che non viene aggravato l'esistente livello di rischio idraulico né viene pregiudicata la possibilità di riduzione attuale e futura di tale livello; la valutazione indica le misure compensative introdotte nello strumento urbanistico ai fini del rispetto della condizioni sovraesposte.

4.6 Valutazione incidenza ambientale

Il comune di Piombino Dese fa parte del Parco Naturale del fiume Sile, che si estende su una superficie di 4.152 ettari, compresa all'interno di 11 territori comunali distribuiti nelle province di Padova, Treviso e Venezia. L'area delle sorgenti si trova tra Casacorba di Vedelago (Treviso) e Torreselle di Piombino Dese (Padova) originando il più lungo fiume di risorgiva d'Italia: 70 km circa

da Casacorba di Vedelago (Treviso) a Portegrandi di Quarto d'Altino (Venezia), la foce naturale nella Laguna di Venezia, prima dello scavo del "Taglio del Sile".

Il comune di Piombino Dese risulta, pertanto, interessato dalla presenza di due siti protetti della Rete Natura 2000 che qui vengono a sovrapporsi: il Sito di Importanza Comunitaria IT3240028 "Fiume Sile: dalle sorgenti a Treviso Ovest" e la Zona di Protezione Speciale IT3240011 "Sile: sorgenti, paludi di Morgano e S. Cristina". Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE "HABITAT" del 21 maggio 1992 e Direttiva 79/409/CEE, al D.P.R. 8 Settembre 1997, al D.P.R. 12 Marzo 2003, n.357, al D.M. 3 Aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n.448 del 21/02/2003, n. 2673 del 06/08/2004 e DGRV n. 3173 del 10/10/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Con la Direttiva 92/43/CEE, infatti, il Consiglio dei Ministri europeo istituisce un sistema coerente di aree denominato Rete Natura 2000, allo scopo prioritario di garantire la presenza, il mantenimento e/o il ripristino di habitat e di specie peculiari del continente. La rete ecologica si compone di ambiti territoriali designati come Siti di Importanza Comunitaria (SIC), che al termine dell'iter istitutivo divengono Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) in funzione della presenza e della rappresentatività sul territorio di habitat e specie animali e vegetali. La Direttiva Comunitaria "Habitat 92/43/CEE" ha come obiettivo la valorizzazione degli habitat e dei sistemi naturali considerando non solo la qualità attuale del sito ma anche le potenzialità del sito stesso in riferimento al raggiungimento di un maggior livello di naturalità e biodiversità.

La Direttiva 79/409/CEE, invece, ha come obiettivo la conservazione di tutte le specie di uccelli che vivono allo stato selvatico nel territorio europeo degli Stati membri.

Detta normativa europea è stata recepita a livello nazionale da una serie di norme fra le quali le principali sono il D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 ed il successivo D.P.R. n. 120 del 12 marzo 2003, che sono stati recepiti a livello regionale con diverse delibere o provvedimenti fra i quali si cita la D.G.R. n. 3173 del 10 ottobre 2006 (che approva la Guida metodologica per la valutazione di incidenza) e la D.G.R. n. 2371 del 27 luglio 2006 (misure di conservazione delle ZPS). Ad esse si aggiunge la comunicazione 17.04.2007, prot. n. 216775/57.10 a firma del Segretario Regionale all'Ambiente e Territorio, competente nel Veneto per l'attuazione della Rete Natura 2000 e la D.G.R.V. n. 4059 dell' 11 dicembre 2007 che istituisce nuove ZPS e nuovi SIC e modifica i siti esistenti in ottemperanza degli obblighi derivanti dall'applicazione delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE per l'aggiornamento della banca dati.

Considerato, dunque, che nel comune di Piombino Dese vi sono zone che ricadono in siti Natura 2000 e visto l'Allegato A della D.G.R.V. n. 3173/2006, è stato necessario procedere alla redazione dello screening per la valutazione di incidenza ambientale, allegata al PAT..

5 -IL PROGETTO DEL PAT

5.1 Scelte strategiche e obiettivi di sostenibilità del Piano

I tematismi, le scelte strategiche e gli obiettivi di sostenibilità del Piano di Assetto del Territorio, sono contenuti nel documento preliminare e di seguito si riepilogano:

5.1.1) Il PAT relativamente al SISTEMA NATURALISTICO-AMBIENTALE provvede alla tutela delle **Risorse Naturalistiche e Ambientali** e all'integrità del Paesaggio Naturale, quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", rispetto alle quali è valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni del territorio anche con riferimento all'art.4 LR 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica.

Vi sono aree comunali assoggettate a rete natura 2000 (ZPS – SIC), in particolare è presente Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) denominata "Sile: Sorgenti, Paludi di Morgano e S. Cristina" - Codice: IT3240011 e nel vigente PTRC individuato come Parco Naturale Regionale del fiume Sile istituito con L.R. n. 8/91. Le aree di valore naturale ed ambientale in aree SIC-ZPS, sono individuate e disciplinate indicazioni della pianificazione sovraordinata, in particolare recepirà le direttive e prescrizioni delle NT ed elaborati del PATI tematico del Camposampierese e provvederà:

a) alla tutela delle risorse ambientali e il suo potenziamento

Il tema centrale dello sviluppo sostenibile si realizza potenziando l'apparato ambientale, la sua biopotenzialità e biodiversità, le funzioni puntuali e quelle sistematiche.

In particolare:

- I Giardini di Villa Cornaro ora Gable
- L'area dell'ex peschiera
- Le Siepi riparali ed i corsi d'acqua minori
- Il corso del fiume Draganziolo
- Le aree Boscate
- La fascia boscata dell'ex ferrovia Treviso Ostiglia

b) alla tutela dell'Apparato paesistico ecotopi macchie

Il PAT, attraverso le indicazioni della VAS fornirà indirizzi orientati all'aumento del grado di connessione del mosaico ambientale, del potenziamento dei corridoi e dell'aumento di biodiversità nelle macchie e nelle zone ecotonali. Tale obiettivo assicurerà anche la conversione e il miglioramento del paesaggio percepito, che rimane un elemento importante per la costruzione di un sistema economico basato sul turismo di basso impatto. In

particolare verrà valorizzato l'ambito naturalistico di livello regionale di cui all'art. 19 del PTRC.

In particolare le **Sorgenti del Sile**.

5.1.2) IL PAT provvede alla **difesa del suolo** attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia, coerentemente con quanto disciplinato dal PATI tematico del Camposampierese.

Le tematiche relative alla difesa del suolo sono state sviluppate nell'ambito della redazione del PATI. Per queste tematiche sono state analizzate le condizioni geologiche, morfologiche e litologiche, con particolare riferimento alla permeabilità dei terreni superficiali e alle caratteristiche geotecniche al fine di individuare eventuali aree a scarsa capacità portante.

Particolare attenzione è stata posta all'assetto idrologico e idrogeologico del territorio, con riferimento alle aree soggette a deflusso difficoltoso ed esondabili in concomitanza con eventi meteorici di particolare intensità per quanto attiene alle acque superficiali. Per le acque sotterranee è stata descritta la distribuzione dell'andamento e della profondità della falda, aspetto questo molto importante per la realizzazione di opere civili poste al di sotto del piano campagna.

La redazione del PAT rappresenta l'occasione per ottenere un maggiore dettaglio nello studio del territorio, in virtù della disponibilità di informazioni specifiche. Il dettaglio permette un'analisi critica di quanto sviluppato in sede di PATI, permettendo una maggiore definizione e aderenza nella descrizione dei fenomeni naturali che influenzano il territorio. In un'ottica che vede i piani territoriali quali strumenti "dinamici", il PAT costituisce il momento di una armonizzazione, per gli aspetti di difesa del suolo, tra il PATI e il PAT stesso, tenendo quindi conto delle specificità locali inserite in un contesto più generale.

Nel territorio di Piombino Dese assume particolare interesse:

a) Il sistema idraulico

Il territorio comunale è bagnato da diversi corsi d'acqua, tra i quali spiccano lo Zero, il Dese (da cui il toponimo), il Draganziolo, il Marzenego e soprattutto il Sile, che nasce da risorgive proprio nella zona. Caratterizzato quindi dalla ricca presenza di zone umide, Piombino è uno dei comuni compresi nel parco naturale regionale del Fiume Sile.

Il territorio è gestito dal consorzio di bonifica Dese Sile. Per quanto riguarda il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) occorre fare riferimento sia all'Autorità di bacino regionale del Sile e della pianura tra Piave e Livenza, sia all'autorità di bacino della Laguna di Venezia (non ancora istituita).

Il sistema idraulico svolge un ruolo critico in tutto il territorio. Il PAT definirà la tipologia e le priorità degli interventi volti a mitigare i fenomeni di rischio ed esondativi, anche utilizzando lo strumento perequativo.

In particolare il PAT individua gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzare, definisce indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare, accerta la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche, recepisce e fa propri i pareri rilasciati dal Genio Civile e dai Consorzi di Bonifica nel PATI del Camposampierese

In particolare il PAT si pone l'obiettivo di porre in sicurezza idraulica gli insediamenti compresi all'interno del "brolo storico" di Villa Corner, fortemente condizionato dal sistema idraulico costruito per regolamentare le acque della peschiera, ora in condizioni di abbandono e per il quale è stato approvato il progetto di riqualificazione.

b) **Il sistema idrogeologico** assume particolare rilevanza nello studio del territorio con particolare riferimento alla presenza di falda freatica posta a debole profondità rispetto al piano campagna. Questo aspetto è da porre in particolare evidenza perché influenza in modo diretto qualsiasi opera civili che interessi il sottosuolo. Le caratteristiche granulometriche dei terreni influenzano in modo particolare la permeabilità e quindi la vulnerabilità degli acquiferi. La direzione del moto di falda permette infine di coadiuvare la gestione eventuali eventi di inquinamento del sottosuolo.

c) **Gli aspetti geotecnici**, che influenzano le modalità di realizzazione delle opere di fondazione sono sviluppate sulla base del confronto dei dati litologici e dall'analisi di indagini eseguite in passato.

I punti su elencati concorrono alla definizione della Compatibilità geologica.

5.1.3) Il PAT individua gli ambiti o unità di **paesaggio agrario e di interesse storico-culturale** e gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico coerentemente con quanto indicato e normato dal PATI tematico del Camposampierese.

Per gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive:

- la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuove anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali,

ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo nel rispetto delle leggi regionali n. 11/04-33/02 e 09/97.

In particolare all'interno del territorio di Piombino Dese è possibile riconoscere le seguenti Unità di Paesaggio:

1^ Unità di Paesaggio delle risorgive del fiume Sile

2^ Unità di Paesaggio dei dossi di Torreselle e Levada

3^ Unità di Paesaggio della pianura di transizione ed ex paludi tra i fiumi Dese e Draganziolo

4^ Unità di Paesaggio dell'Agro Altinate

Dovranno essere inoltre individuate le cave esistenti sulla base delle loro caratteristiche naturali e della loro potenzialità di valorizzazione e recupero naturalistico anche con funzioni compatibili correlate.

Relativamente agli elementi significativi del **paesaggio di interesse storico**, recepisce ed integra nel proprio quadro conoscitivo rispetto al quadro conoscitivo del PATI tematico i sistemi e gli immobili da tutelare e ne specifica la relativa disciplina.

In particolare il PAT individua:

- edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi inedificati di carattere pertinenziale (edifici pubblici con più di anni 50) in particolare:

Parrocchia di Piombino Dese.

Villa Cornaro.

Parrocchia di Torreselle.

Parrocchiale di Levada.

Villa Marcello.

- sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate (edifici ex art. 10 della L.R. n.24/85);

- sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche (fiumi Dese, Sile, Zero, scolo Piovega, Rio sant'Ambrogio, Rio Storto o Rio bianco, Rio Draganziolo, Rio Marzenego)

- sistemazioni agrarie tradizionali (i filari alberati, le piantate);

- itinerari d'interesse storico-ambientale

Il PAT definisce la classificazione dei **Centri Storici (centro di Piombino Dese e frazioni)** di cui all'Atlante Regionale ed al vigente P.R.G. in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali ed insediative.

Per i centri storici ne individua la perimetrazione, gli elementi peculiari le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Individua inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo al tempo stesso, il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

Il PAT indicherà inoltre:

a) I beni storici che possono svolgere la funzione di marchio territoriale

Come già accennato, il comune di Piombino Dese è arricchito dalla presenza di manufatti monumentali ed edifici in zona agricola con valenze tipologiche della zona agricola, individuate nel vigente P.R.G. come edifici rurali classificati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. n. 24/85.

Il rafforzamento di alcuni punti di forza attraverso una politica di restauro e valorizzazione, l'individuazione di percorsi ed itinerari, il reperimento di spazi tramite operazioni compensative, possono fornire un concreto elemento spendibile sul piano del marketing territoriale.

b) Riqualificazione del centro di Piombino Dese e delle frazioni.

Il carattere architettonico del centro storico di Piombino Dese e delle frazioni dovranno contenere particolare attenzione e previsioni di dettaglio nel PI ricordando in particolare i seguenti temi:

Il riordino e la trasformazione dei contenitori inutilizzati e la rivitalizzazione dell'edificato sottoutilizzato per mezzo di programmi complessi pubblico-privato, anche con operazioni di potenziamento edilizio e la regolamentazione della circolazione e della sosta;

In genere andranno favorite le operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, che con il restauro degli involucri dell'edificato storico favorisca la sua trasformazione e l'ammodernamento a destinazioni compatibili ed in prospettiva qualificanti.

Le superfici stradali, la piazza e l'arredo urbano dovranno essere progressivamente ridisegnati attraverso un programma unitario che reperisca le risorse della trasformazione dei contenitori e degli immobili contermini.

c) Direttive e prescrizioni per la formazione del Piano degli interventi - PI

Il PAT stabilisce le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi PI, nonché le norme per la salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico integrativi a quanto stabilito dal PATI tematico del Camposampierese..

5.1.4) Relativamente al **SISTEMA INSEDIATIVO** il PAT persegue i seguenti obiettivi

a) Innalzamento della qualità della vita e riqualificazione degli spazi

Il PAT persegue l'obiettivo di un graduale ma significativo miglioramento della qualità della vita dei cittadini.

In tale ottica verrà assicurato il mantenimento della popolazione residente e potenziata l'offerta di alloggi, accompagnata dal piccolo commercio, oltre a tutti i servizi alla persona. Per tale motivo è previsto un funzionale aumento degli abitanti insediabili anche nelle aree di urbanizzazione consolidata esterne al centro urbano. Con la localizzazione di nuovi ambiti di espansione residenziale in prossimità del centro abitato esistente, pur provvedendo nel contempo a dare risposta ad esigenze circoscritte e puntuali, sono previste espansioni

residenziali nelle frazioni e nei borghi limitatamente alle esigenze abitative funzionali e fisiologiche dei residenti.

5.1.5) Per il **TERRITORIO RURALE** il PAT si pone l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti storico-culturali delle attività tradizionali, e di attuare le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità e secondo gli obiettivi seguenti

a) Il potenziamento dei fattori di sostenibilità del settore primario

b) Potenziamento delle produzioni di qualità ed ecocompatibili

Il patrimonio edilizio rurale

Il PAT sulla base disciplinare della L.R. n. 11/04 impartisce disposizioni al PI per l'edificazione in zona agricola favorendo anche con incentivi, il recupero dell'architettura rurale e di bonifica, conservando gli aspetti compositivi e la scelta dei materiali e dei colori, assicurando per contro un'agevole trasformazione interna ed un adeguamento funzionale.

Tutte le destinazioni compatibili con la zona agricola dovranno essere consentite conformemente a quanto disciplinato dalla L.R. n. 11/04.

Nell'ambito di tali obiettivi il PAT:

- individua le caratteristiche produttive del settore primario, le vocazioni colturali, le peculiarità forestali, la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico, , ecc.

promuove la valorizzazione del territorio rurale disciplinando i movimenti di terra, l'apertura di nuove strade, la conservazione ed il miglioramento dei boschi, delle aree prative, delle aree umide, ecc.;

- stabilisce i criteri per gli interventi di miglioramento fondiario, riconversione colturale e di infrastrutturazione del territorio rurale;

- definisce i criteri per la classificazione del territorio secondo le seguenti caratteristiche: produzione agricola tipica o specializzata; aree integre, di primaria importanza per la funzione agricola produttiva; (struttura aziendale); aree compromesse, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario; (struttura aziendale); aree boscate; aree prative;

- individua i beni culturali tipici della zona agricola e indica i criteri per la loro disciplina;

definisce le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola.

- promuove la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni residenziali o turistico-ricettive nella rispetto delle L.R. n. 11/04, 33/02 e 9/97.

- disciplina le strutture precarie (legittime anche a seguito del condono edilizio), al fine di realizzare un decoroso riordino degli insediamenti ed il miglioramento complessivo delle condizioni paesaggistiche ed ambientali;

5.1.6) Per le **ATTIVITA' PRODUTTIVE** il PAT valuta la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario e ne definisce le opportunità di sviluppo, in coerenza con i contenuti del P.T.C.P. e con il principio dello "sviluppo sostenibile", e tiene conto della struttura produttiva esistente e alle dinamiche economiche in atto quali la trasformazione del sistema produttivo verso lavorazioni a più elevato valore aggiunto e l'innovazione tecnologica.

In particolare:

- prevede il potenziamento della zona produttiva esistente localizzata lungo la ex strada regionale n. 245 "Castellana" ipotizzando un ampliamento delle superfici da urbanizzare, in coerenza con il principio dello "sviluppo sostenibile" per soddisfare le richieste locali di insediamenti artigianali in conformità alle direttive dell'approvato PTCP;
 - individua le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e distinzione in: aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare conformemente a quanto disciplinato dal PTCP;
 - prevede, coerentemente con i criteri informativi del P.T.C.P., il recupero degli insediamenti dismessi od obsoleti, da considerare prioritario rispetto all'urbanizzazione di nuove aree che comunque saranno contenute nel limite del 5% ai sensi dell'art. 31 del P.T.C.P.:
 - qualora si tratti di aree contigue a tessuti urbani residenziali, la trasformazione per funzioni urbane integrate (residenza, servizi, artigianato compatibile, etc.) dovrà garantire il recupero o ripristino di percentuali elevate di superfici permeabili a verde;
 - qualora si tratti di aree contigue a zone industriali, il riuso sarà ammissibile ancora per funzioni produttive di impatto moderato;
 - qualora si tratti di insediamenti in un contesto extraurbano (industrie isolate o impatti zootecnici), l'individuazione delle soluzioni ottimali avverrà caso per caso, comunque tendendo al recupero dell'immagine del paesaggio rurale ed alla minimizzazione dell'impatto delle nuove funzioni.
 - prevede di incentivare, mediante accordi pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, la delocalizzazione di attività produttive insediate in zona impropria in prossimità dei centri, individuando per tali aree interventi di riqualificazione volti a potenziare i servizi di pubblico interesse e destinazioni private coerenti;
- definisce i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria impartendo direttive al PI, precisando la disciplina per le attività da delocalizzare e conseguentemente i criteri per il recupero anche a mezzo del credito edilizio per opere incongrue o degli edifici industriali non compatibili con la zona, inutilizzati a seguito trasferimento o cessazione dell'attività nel rispetto del DPR 447/98 e circolare reg. n. 16/2001 e L.R. n. 4/08.
- precisa gli **standard di qualità dei servizi**, che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di

lavoro, anche sulla scorta delle linee guida provinciali per la progettazione ambientale delle aree destinate a insediamenti produttivi.

5.1.7) per il **SETTORE TURISTICO-RICETTIVO** il piano di assetto del territorio, valuta la consistenza e l'assetto delle attività esistenti e promuove l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agroproduttivo, silvopastorale, ecc.. nel rispetto del PTCP. Sono indicati i seguenti obiettivi:

a) Sostenere il turismo e le funzioni di accoglienza del territorio

L'obiettivo primario sarà quello di promuovere il territorio attraverso i suoi prodotti e la tradizione enogastronomia. Tale obiettivo dovrà concretizzarsi in un sostegno all'imprenditorialità che tradizionalmente opera in tale settore, ma favorendo anche l'ingresso di nuovi operatori e di nuove tipologie di operatori (bed & breakfast, foresterie, enoteche, spacci prodotti, ecc..)

Lo scopo è di creare una alternativa, anche se probabilmente parziale, ai problemi occupazionali e di reddito generati dalla riconversione e delocalizzazione del settore secondario.

Le strutture turistiche dovranno tentare di trattenere, ancorché per i brevi periodi, i turisti offrendo un'ospitalità concorrenziale sul piano del prezzo e della qualità ambientale ed enogastronomia, accompagnata da un' offerta culturale e ambientale.

b) Potenziamento delle strutture ricettive

Il PAT favorirà il potenziamento del settore ricettivo esistente nel rispetto delle L.R. n. 11/04 – 33/02 e 9/97 che vanno dal ristorante, all'agriturismo e dovranno trovare incentivi, facilitazioni e supporti, nel rispetto dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agro-produttivo. Anche il **settore sportivo** dovrà essere potenziato ottimizzando e riqualificando le strutture esistenti.

Nell'ambito di tali obiettivi il PAT provvede a:

- l'individuazione di aree, e strutture idonee, vocate al turismo di visitazione lungo i fiumi vincolati, all'agriturismo, all'attività sportiva, ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo-turistiche esistenti con un potenziamento delle stesse.
- definire la dotazione di servizi ed il rafforzamento delle attrezzature esistenti, in funzione sia della popolazione locale, che di quella legata alla fruizione turistica, secondo modelli culturalmente avanzati.;
- dettare le direttive al PI per la regolamentazione dei percorsi ciclabili, pedonali, con la precisazione della normativa per la segnaletica turistica e di quella pubblicitaria, comunque localizzata e la definizione disciplinare di particolari siti e strade panoramiche;

5.1.8) Il PAT individua in coerenza con gli indirizzi del PATI individuerà i principali **SERVIZI A SCALA Comunale** ovvero le parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate una o più funzioni strategiche, o servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale sportiva, ricreativa e della mobilità. In particolare provvederà a riorganizzare i servizi a scala comunale valutandone anche l'eventuale accorpamento ove possibile anche a mezzo di accordi Pubblico/privati ai sensi degli artt. 6 e 13 della L.R. n. 11/04 e con il ricorso allo strumento di perequazione urbanistica.

Saranno analizzati i flussi scolastici dell'intero territorio Comunale, in particolare il primario, per consentire la completa e funzionale utilizzazione del nuovo plesso scolastico esistente nella frazione di Torreselle.

5.1.9) Per quanto riguarda il **SISTEMA INFRASTRUTTURALE** il PAT suddivide il sistema delle infrastrutture per la mobilità, in **sottosistema infrastrutturale sovra comunale (in coerenza con gli indirizzi del PATI)** e in **sottosistema infrastrutturale locale** raccordandosi con la pianificazione di settore prevista.

Riguardo al sistema infrastrutturale gli obiettivi principali sono i seguenti:

a) Ridisegno del sistema della mobilità

In primis si evince la necessità di ridurre per il futuro, il traffico di attraversamento del centro di Piombino Dese, per motivi di salute pubblica e per impedire lo scadimento della qualità urbana.

Verranno dettate direttive al PI tale che la maglia minore debba essere ricalibrata, con interventi puntuali, legati anche a programmi complessi e particolare attenzione dovrà essere prestata al ridisegno delle entrate e uscite attorno al centro di Piombino Dese, assicurando le risorse per realizzarlo nell'ambito di programmi complessi e favorendo il potenziamento del verde pubblico.

Infine dovrà essere definito un disegno unitario di piste ciclabili, in grado di fornire una reale mobilità alternativa, e turistico-ciclabili in grado di percorrere l'intero territorio comunale connettendosi a maglie sovracomunali conformemente a quanto stabilito dal PTCP.

b) Ridurre la popolazione esposta alle emissioni e ai rischi

Il PAT coerentemente con quanto disciplinato dalle NT del PATI tematico del Camposampierese impartirà delle direttive al PI per la riduzione delle concentrazioni di traffico ed in genere allontanarlo più possibile dalle strutture residenziali.

c) Riguardo alla tipologia delle infrastrutture, con riferimento ai su esposti obiettivi:

c.1.- per le **infrastrutture sovracomunali** il PAT recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata del PTCP e prevede a definire ulteriormente:

- la rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza, avendo riguardo anche ai servizi di trasporto in sede propria ed al sistema dei parcheggi;
- le opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo. Individuando ove

necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;

- precisa la dotazione di standard e servizi alla viabilità sovracomunale;

c.2. - per le **infrastrutture locali** il PAT definisce:

- il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale, ed i collegamenti con la viabilità sovracomunale;

- le prestazioni che le infrastrutture viarie locali debbono possedere in termini di sicurezza, geometria, sezione, capacità di carico, la definizione dei livelli di funzionalità, accessibilità, fruibilità del sistema insediativo, per gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti;

- le fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità locale, ed il perimetro del "Centro Abitato" ai fini dell'applicazione dei rispetti stradali;

5.2 Elaborati del PAT

A – Elaborati di progetto:

Tav.A.1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale sc. 1:10.000

Tav.A.2 Carta delle invarianti sc. 1:10.000

Tav.A.3 Carta delle fragilità sc. 1:10.000

Tav.A.4 Carta della trasformabilità sc. 1:10.000

A.6 Norme Tecniche

A.7 Relazione di progetto

A.7.1 Dimensionamento

A.8 Rapporto Ambientale (V.A.S.)

A.9 Sintesi non tecnica (V.A.S.)

A.10 Valutazione di Incidenza Ambientale (V.I.N.C.A.)

Tav.A.10a Carta di sintesi della trasformabilità e degli habitat e specie protetti (V.I.N.C.A.) sc. 1:10.000/20.000

CD Banca dati alfanumerica e vettoriale (quadro conoscitivo)

B – Elaborati di analisi:

B.1 Analisi urbanistiche

Tav.B.1.1 Uso del suolo programmato sc. 1:10.000

B.2 Analisi geologiche

Tav.B.2.1 Carta geomorfologica sc. 1:10.000

Tav.B.2.1.b Carta del microrilievo sc. 1:10.000

Tav.B.2.2 Carta litologica sc. 1:10.000

Tav.B.2.3a Carta Idrogeologica - parte A sc. 1:10.000

Tav.B.2.3b Carta Idrogeologica - parte B sc. 1:10.000

Tav.B.2.4 Carta Compatibilità sc. 1:10.000

B.2.5 Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica

B.3 Valutazione di compatibilità idraulica

B.3 Relazione compatibilità idraulica

Tav.B.3.1 Carta della rete idrografica e criticità di deflusso rilevate	sc. 1:10.000
Tav.B.3.2 Azioni strategiche del PAT e criticità di deflusso rilevate	sc. 1:10.000

C Analisi Agronomica

Tav. C.06.01 Carta dei sistemi eco-relazionali, della flora e della Fauna	sc. 1:10.000
Tav. C.10.17 Carta degli elementi produttivi strutturali	sc. 1:10.000
Tav. C.05.10 Carta della classificazione agronomica dei suoli	sc. 1:10.000
Tav. C.05.06 Carta della copertura del suolo agricolo	sc. 1:10.000
Tav. C.10.16 Carta della Superficie Agricola Utilizzata	sc. 1:10.000

Relazione Agronomica

5.3 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Nella tav. A.1 “Carta dei vincoli” sono evidenziati, relativamente ai temi del P.A.T., vincoli e fasce di rispetto derivanti da norme nazionali e dalla pianificazione di livello superiore, in particolare del P.T.R.C., P.T.C.P. e P.A.I..

Allo scopo di perseguire la sostenibilità ed avere un quadro di riferimento unitario delle disposizioni legislative in materia, sono rappresentati in un’unica tavola i vincoli di conservazione, di tutela e di prevenzione e, in particolare:

beni culturali:

la tav. A.1 identifica a titolo ricognitivo le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs, 22 gennaio 2004 n° 42; tale identificazione è stata effettuata in stretta collaborazione con la Soprintendenza ai Beni Architettonici ed al Paesaggio, cartografando mediante G.I.S., per la prima volta, per ciascun Comune del P.A.T., tutti gli edifici e complessi monumentali e relative aree soggetti a vincolo.

vincoli paesaggistici:

la tav. A.1 del P.A.T.I. riporta:

- gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 138 del D. Lgs. 42/04 i corsi d’acqua, le relative sponde – piedi degli argini per una fascia di m 150 per lato;
- i vincoli di destinazione forestale presenti lungo la “Ostilia” e all’interno del Parco del Sile;
- i territori coperti da foreste e da boschi presenti lungo la “Ostilia” e all’interno del Parco del Sile;
- la perimetrazione di tutti i centri storici così come individuati nelle tavole del P.R.G., demandando al P.I. la normativa tecnica di riferimento e l’eventuale aggiornamento delle perimetrazioni;
- Siti di interesse comunitario e Zone a Protezione Speciale: Parco del Sile;
- Gli ambiti naturalistici a livello Regionale

- I parchi e le riserve nazionali e regionali corrispondenti al Parco del Sile

aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I.

la tav. A.1 riporta le aree individuate dal P.A.I. classificandole in relazione al livello di pericolosità idraulica.

elementi generatori di vincolo, fasce di rispetto e zone di tutela:

la tav. A.1 riporta le fasce di rispetto di tutte le infrastrutture tecnologiche quali: idrografia, discariche, depuratori, viabilità, ferrovia, elettrodotti, pozzi di prelievo, metanodotti, cimiteri, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, zone militari, ecc.

5.4 Carta delle invariati

La tav. A.2 “Carta delle Invarianti”, raggruppa le risorse territoriali di interesse comunale, morfologiche, paesaggistiche, ambientali, storico-monumentali ed architettoniche, vale a dire le risorse territoriali ed ambientali che costituiscono i cardini della pianificazione territoriale, per le quali non opera il principio della temporaneità e della indennizzabilità.

Le “Invarianti” identificano le fattispecie materiali e immateriali da sottoporre a tutela al fine di garantire la sostenibilità delle trasformazioni con i caratteri peculiari del territorio.

La tavola A.2 indica le invariati di natura geologica paesaggistico-ambientale, quali gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, le aree naturalistiche “minori”, le aree boscate, i “Land markers”, i filari alberati tutelati, i corsi d’acqua tutelati e i paleoalvei; individua inoltre le invariati di natura storico-monumentale.

5.5 Carta delle fragilità

La tav. A.3 “Carta delle fragilità” rappresentate le criticità dal punto di vista geologico-idrogeologico oltre alle “Tutele”; che costituiscono la sintesi di tutti quegli elementi che pongono dei limiti all’uso del territorio relativamente alla qualità dei terreni, alla vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, al rischio di dissesti idrogeologici, ovvero tutti quei componenti che rendono bassa o improbabile la trasformabilità del territorio.

Sulla scorta delle analisi riportate nel Quadro Conoscitivo e nella relazione specialistica geologica, geomorfologica, idrogeologica del P.A.T., parte integrante della presente relazione e alla quale si demanda per gli opportuni approfondimenti, la classificazione delle penali ai fini edificatori (aree idonee, aree idonee a condizione, aree non idonee) è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle possibili problematiche relative alle loro caratteristiche geotecniche, a problemi di tipo idrogeologico (bassa permeabilità legata alla litologia del substrato, soggiacenza compresa tra 0 e -1 m da p.c.), alle condizioni idrauliche (deflussi difficoltosi, esondazioni) e ad aspetti morfologici.

La Tav. A.3, per quanto concerne le tutele, evidenzia in particolare gli elementi ambientali vulnerabili e perciò tutelati ai sensi dell'art.41 della L.R.11/2004, quali: corsi d'acqua e specchi

lacuali; le aree boschive o destinate a rimboschimento; altre aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna; inoltre, in coerenza con il PTCP, si persegue la salvaguardia della rete idrografica superficiale e sub superficiale non solo come risorsa idrica, ma anche come identità di paesaggio fluviale (*Paesaggio da rigenerare*), portatore di valori e/o fragilità naturalistica. La risorsa idrica viene tutelata anche in relazione all'attività agricola e zootecnica (controllo e trattamento delle deiezioni), soprattutto attraverso il controllo del bacino idrico che sversa nella Laguna di Venezia segue quanto previsto dalla Direttiva Nitrati (riferita alla Direttiva 91/676/CEE- Direttiva Nitrati, cui è seguito a livello nazionale il Decreto Ministeriale Ministero Politiche Agricole e Forestali 07/04/2006 e successivi atti regionali).

5.6 Carta della trasformabilità

La Carta della trasformabilità – Tav. 4 - rappresenta, tra le quattro tavole progettuali, quella che contiene, con riferimento ai temi del P.A.T., le strategie e le azioni specifiche previste dal Piano attraverso le quali orientare le principali trasformazioni, stabilire i livelli di tutela e le modalità di valorizzazione.

In particolare la Tav. 4 individua

- Le aree di urbanizzazione consolidata che rappresentano i contesti territoriali di “completamento”, sia residenziali che produttivi, dotati delle principali opere di urbanizzazione, all'interno dei quali sono sempre possibili interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono inoltre tutte le aree di espansione previste dal PRG vigente e già convenzionate;
- Le aree di urbanizzazione programmata che rappresenta gli ambiti territoriali già programmati dal PRG nei quali non è stata convenzionata la strumentazione attuativa e che il PAT provvede a confermare;
- le “Linee preferenziali di sviluppo”, che individuano le parti di territorio in cui inserire con i P.I. le nuove aree di espansione, sulla base dei criteri di dimensionamento previsti dai complessivi previsti per ogni ATO, nonché le zone di espansione del PRG vigente, anche non ancora convenzionate che il PAT ha inteso confermare; tali linee preferenziali di sviluppo rispondono ai requisiti fondamentali quali la congruità del tessuto urbanizzato ed il rispetto dei valori storico-ambientali e idrogeologici.
- i limiti fisici alla nuova edificazione a tutela di quelle parti di territorio nelle quali non sono opportune ulteriori trasformazioni insediative;
- i programmi complessi convenzionati e non che corrispondono a ambiti territoriali entro i quali le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste comportano una radicale trasformazione delle aree, sia dal punto di vista degli usi che dal punto di vista del sistema insediativo, ferme restando le necessità di conservazione di complessi ritenuti significativi del carattere storico dei luoghi e di edifici vincolati a norma di legge. Sono compresi nei

programmi complessi anche gli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

- l'urbanizzazione diffusa che rappresenta quelle parti di territorio con caratteristiche di centro rurale/nuclei residenziali caratterizzate da frammentazione fondiaria a cui attribuire obiettivi di riqualificazione urbanistica.
- le ville venete, gli edifici vincolati, con relativo contesto figurativo, gli edifici rurali e gli edifici con grado di protezione;
- i servizi
- la viabilità di progetto e gli itinerari storico ambientali: il PAT prevede una nuova bretella ad est del centro abitato del capoluogo, che va a completare la circonvallazione esistente transitante ad est del capoluogo, collegandola con la zona produttiva esistente.
- il sistema di connessioni della rete ecologica

5.7 Limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile

L'art. 2 della L.R. 11/04 individua, tra le finalità della legge, l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, coerentemente quindi anche con quanto enunciato dal Piano di sviluppo rurale 2007/2013 che, prefiggendosi quale obiettivo il consolidamento, la razionalizzazione e lo sviluppo delle attività rurali nel contesto economico, sociale e territoriale del Veneto, articola tre assi prioritari di sviluppo, tra i quali la multifunzionalità dell'agricoltura, l'azione di salvaguardia e tutela dell'ambiente e del paesaggio rurale.

Coerentemente con tali finalità la L.R. 11/04, con specifico atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, ha stabilito il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola definendo, con riferimento ai singoli contesti territoriali, la media regionale del rapporto tra la superficie agricola utilizzata S.A.U. e la superficie territoriale comunale.

Nel caso del Comune di Piombino Dese, la quantità massima di superficie agraria utilizzata (SAU) che può essere trasformata in un decennio, avendo una superficie territoriale comunale (STC) di 29.188.329 m², ed una SAU di 18.981.242,91 m², sarà:

$$\text{SAU rilevata/STC} = 18.981.242,91 / 29.188.329 * 100 = \mathbf{65,03 \%}$$

Poiché tale rapporto risulta superiore a 61,3 %, la trasformabilità massima di SAU sarà pari a 1,3 %:

$$\text{SAU rilevata} * 1,3 \% = 18.981.242,91 * 1,3 \% = 246.756,16 \text{ m}^2$$

In definitiva, **246.756,16 m²** rappresentano la quantità di SAU trasformabile nell'arco di un decennio a cui è consentito apportare modifiche in diminuzione o in aumento fino al 10 %.

5.8 – Norme Tecniche di piano

La normativa del P.A.T. definisce direttive, prescrizioni e vincoli, relativamente ai temi trattati e in correlazione con le indicazioni cartografiche elaborate.

Le Norme Tecniche sono suddivise in 4 Titoli:

Titolo I: Norme generali relative a finalità, obiettivi, e contenuti del PAT

Titoli II: Norme di Tutela, invarianti, fragilità e limiti alla trasformabilità

Titolo III: Prescrizioni e Direttive per la formazione dei P.I.

Titolo IV: Sostenibilità

Titolo V: Norme comuni, transitorie e finali

Le norme tecniche dettano una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia in ottemperanza ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

5.9 – Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica, introdotta come strumento di gestione del territorio dalla L.R. 11/04, persegue l'equa distribuzione e trattamento, 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 d'uso assegnate alle singole aree, superando le oggettive difficoltà di applicazione dell'istituto dell'esproprio in quanto oneroso e soggetto a decadenza.

L'applicazione dell'istituto della perequazione consente che parte del plus-valore generato dalla trasformazione urbana sia finalizzato alla produzione di beni e servizi di rilevante interesse collettivo.

Il PAT assume come principio fondamentale della pianificazione urbanistica comunale la perequazione urbanistica, promuovendone l'attuazione con il P.I. nei Piani Attuativi all'interno degli ambiti territoriali omogenei, con riferimento alle "linee preferenziali di sviluppo" e/o agli ambiti di riqualificazione previsti nella Tav. 4 del P.A.T., attraverso l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica cui possono partecipare, ai sensi del 4° comma dell'art. 17 della L.R. 11/04 i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati. Tali procedure dovranno enunciare gli obiettivi di rilevante interesse pubblico che l'Amministrazione comunale intende perseguire in attuazione la bilancio pluriennale comunale e al programma triennale delle opere pubbliche.

Gli interventi previsti dal P.R.G. vigente già disciplinati secondo principi perequativi, nonché gli interventi già convenzionati e quelli i cui procedimenti autorizzativi sono in corso alla data di adozione del P.A.T., continuano ad essere disciplinati dal PRG vigente.

La “convenienza pubblica”, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).

Il P.I. può stabilire criteri diversi per la determinazione della “convenienza pubblica” a fronte di vantaggi di valenza sociale e di interesse collettivo Tra questi sono da considerare i benefici derivanti da:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell’ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall’applicazione di norme igienico-sanitarie.

Nel caso che il P.A.T. preveda più opzioni localizzative con particolare riguardo agli interventi di nuove urbanizzazioni, l’Amministrazione potrà – con appositi avvisi pubblici – invitare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi dell’art. 17, c. 4, della L.R. n. 11/2004, proposte di intervento, nei termini previsti nell’avviso e nel rispetto dei contenuti e modalità dello stesso avviso di cui al successivo punto 1.3.

L’Amministrazione Comunale valuterà la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell’avviso pubblico, da attuarsi mediante P.U.A. con le forme e nei modi previsti dall’art. 6 della L.R. n. 11/2004.

5.10 – 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, individuati nell’ambito del P.A.T., ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all’art. 37 della L.R. n. 11/2004, come definita al successivo punto.

Il Piano degli Interventi (P.I.) individuerà gli ambiti in cui è consentito l’utilizzo di detti crediti e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare che determinano un credito edilizio prevedendo l’attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell’art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004.

Il credito edilizio si concretizzerà per tramite del P.I., ad opera del soggetto avente titolo, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie massima coperta, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

5.11 – Compensazione edilizia

La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del P.I., secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.

Per la compensazione urbanistica trovano applicazione le procedure previste dall'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

5.12 – Accordi di Pianificazione

Questa procedura consente al Comune – nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004 – di concludere, nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Detti 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.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Attraverso lo strumento dell'accordo l'Amministrazione Comunale deve perseguire un'utilità ulteriore (interesse secondario prevalentemente di natura economica) rispetto a quella che scaturisce dal provvedimento finale e che può essere conseguita soltanto uscendo dal procedimento tipico.

6 – DIMENSIONAMENTO DEL PAT

Il calcolo del dimensionamento residenziale è basato su un sistema complesso di dati relativi a molteplici fattori, connessi non solo con questioni di carattere prettamente urbanistico, ma anche con problematiche di tipo sociale, che spesso richiedono il coordinamento intercomunale delle politiche abitative, in coerenza con le scelte per l'ubicazione e la gestione delle attività economiche nonché per lo sviluppo integrato dei luoghi di lavoro e dei luoghi di residenza.

In particolare vengono considerati i seguenti fattori:

- incremento della popolazione residente e del numero dei nuclei familiari;
- suddivisione dei nuclei familiari esistenti;
- scomparsa delle situazioni di affollamento;
- fabbisogno edilizio per attività di servizio alla residenza: attività commerciali, uffici, artigianato di servizio ed artistico, studi professionali, banche, assicurazioni, agenzie, pubblici esercizi, alberghi, luoghi di svago ecc.

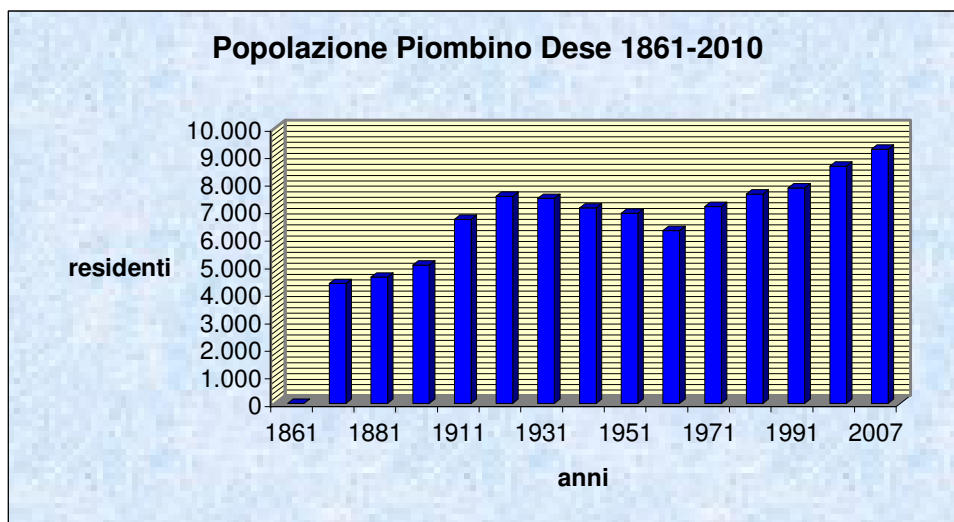
Il P.A.T. deve predisporre un quadro urbanistico di riferimento per sviluppare nelle successive fasi di gestione del piano una adeguata politica abitativa con l'obiettivo di bilanciare l'offerta di abitazioni alla domanda espressa anche dalle fasce più deboli della popolazione.

A tal fine si ricorre alle previsioni demografiche e alla valutazione di indicatori significativi dell'attuale "disagio abitativo", considerando pure l'evoluzione nel tempo della popolazione insediata e delle modalità insediative.

Si è dimostrato che il metodo offre nel medio termine una sufficiente affidabilità anche se il risultato è sempre soggetto alla variabilità di fattori e condizioni non ponderabili che influiscono sulla domanda di abitazioni.

Il comune di Piombino Dese conta una popolazione di 9.224 abitanti, con una densità media di circa 317,20 ab/km², situati per lo più negli ambiti a prevalenza residenziale che includono il centro abitato di Piombino Dese, la località Ronchi, e le frazioni di Torreselle e Levada (ATO 0201-0202).

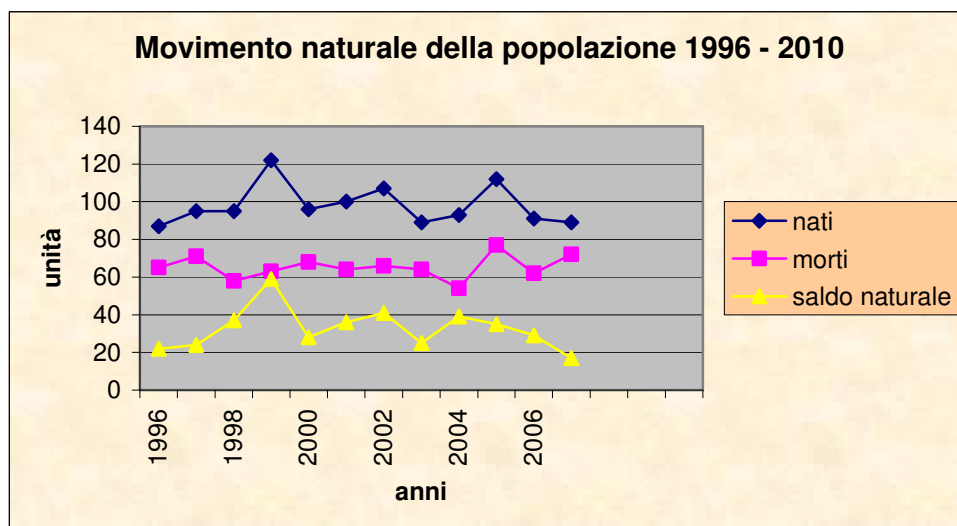
La seguente figura mostra l'evoluzione del numero di abitanti del comune di Piombino Dese dal 1861 al 2007, evidenziando un picco di oltre 7500 abitanti al 1931 e una netta riduzione tra il 1951 e il 1971.

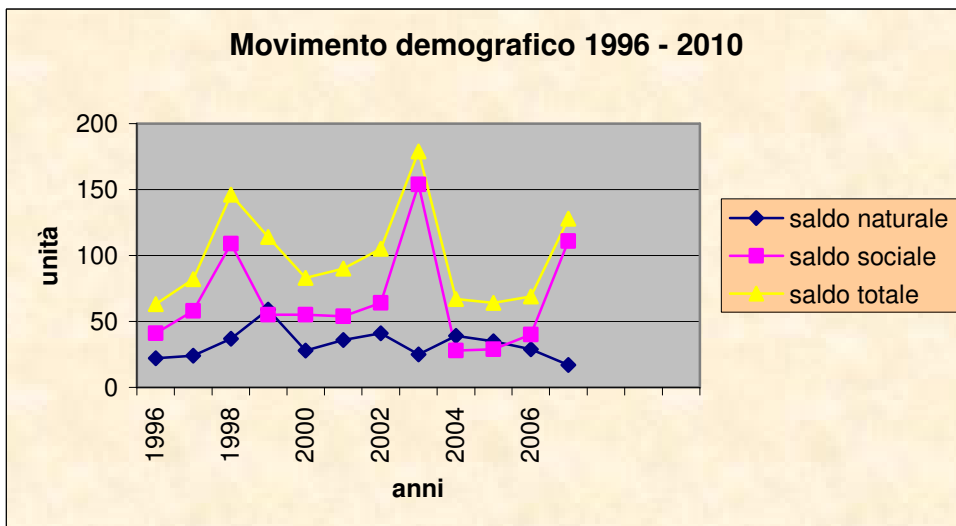
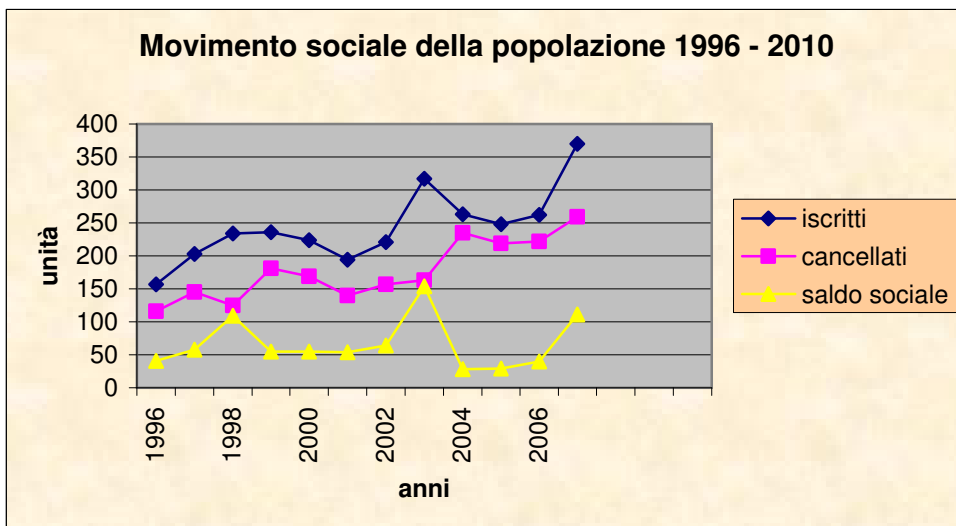


All'inizio del secolo scorso infatti la maggior parte della popolazione era impiegata nel settore primario, poi con lo sviluppo economico degli anni 60' 70' si è osservato un incremento del settore secondario e pertanto una migrazione dalle campagne verso i maggiori centri abitati dove erano presenti le attività produttive.

Negli anni successivi il trend è stato leggermente positivo con un aumento degli abitanti dal 1971 ad oggi di circa il 30%.

Il saldo positivo della popolazione è determinato non tanto dall'andamento naturale della popolazione, che prevede un aumento particolarmente contenuto della stessa, ma da fenomeni migratori dovuti al trasferimento dai Comuni vicini, fenomeno che si ritiene sia destinato ad aumentare una volta entrati a regime Pat e Piano degli Interventi, con i quali strumenti verranno attuate e rese disponibili nuove aree residenziali.





Tutto ciò, unito agli obiettivi di salvaguardia e di tutela del paesaggio e dell'ambiente in generale prefissi dal PAT, dovrebbe consentire lo sviluppo di opportune fonti di reddito tali da favorire un trend positivo della popolazione.

Il fabbisogno abitativo stimato con il PAT per il decennio 2011-2021, non si limita tuttavia alla sola proiezione demografica, ma tiene conto anche di altri fattori che incidono sulla domanda e che derivano dalla composizione dei nuclei familiari - negli ultimi anni si è osservato un incremento delle famiglie unipersonali conseguente allo sdoppiamento dei nuclei familiari e una riduzione del numero medio di componenti per famiglia - dalla situazione del patrimonio abitativo e quindi dalla domanda pregressa di nuovi alloggi. Oltre a ciò va tenuto conto che dall'analisi del patrimonio edilizio esistente risulta che la tipologia abitativa più frequente sia quella della villetta uni o bi-familiare e non quella a maggior densità del condominio.

Ciò premesso il dimensionamento del PAT non può prescindere da considerazioni sul patrimonio edilizio esistente e soddisfare le esigenze derivanti da situazioni di sovraffollamento abitativo e da condizioni igieniche inadeguate.

Pertanto il parametro utilizzato per determinare la cubatura spettante a ciascun nuovo abitante è di 220 mc./ab., rispetto ai 150 mc/ab. previsti dall'art. 22 della L.R. n. 61/85. Nel Comune di Piombino Dese si è ritenuto adeguato al fabbisogno comunale un carico aggiuntivo residenziale di circa 455.840 m³, pari a circa 2.072 nuovi abitanti.

Per quanto riguarda il carico aggiuntivo produttivo, considerato che la superficie esistente, comprensiva delle aree programmate previste del PRG e confermata con il PAT, è di complessivi mq. 1.133.611,40, in ottemperanza a quanto previsto dal PTCP, è stato previsto un ampliamento del 5% della superficie esistente pari a circa mq. 56.679.

6.1 Gli ambiti territoriali omogenei

Ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004 (art. 13, comma k) il Piano di Assetto del Territorio “determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d’uso, perseguendo l’integrazione delle funzioni compatibili”.

La suddivisione in ATO consente di esplicitare gli indirizzi principali del piano ed i parametri da rispettare nella successiva predisposizione del Piano degli Interventi che provvederà alla suddivisione in Zone Territoriali Omogenee.

La suddivisione del territorio comunale in ATO discende dall’analisi dei tessuti urbani in funzione della loro articolazione, rapportata alle risultanze della Valutazione Ambientale Strategica.

Per ogni ATO si espone nel seguito il “percorso” di individuazione, così strutturato:

1. descrizione;
2. verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale;
3. obiettivi e strategie del PAT con riferimento alla specificità dell’ambito;
4. dati identificativi dell’ATO, previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d’uso e dotazione di standard.

Il territorio comunale del Comune di Piombino Dese, che copre una superficie complessiva di **mq. 29.523.853,30** è stato suddiviso nei seguenti quattro Ambiti Territoriali Omogenei:

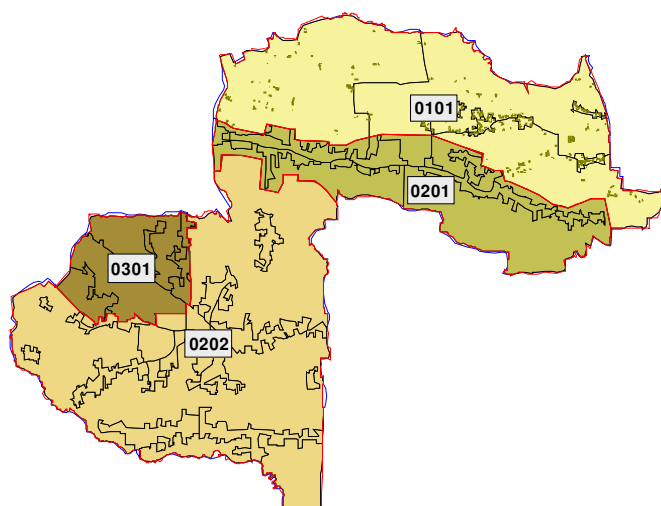
ATO 0101 Agroambientale

ATO 0200 Residenziale

ATO 0201 frazioni di Toreselle e Levada

ATO 0202 Capoluogo e frazione di Ronchi

ATO 0301 Produttiva



Ambiti Territoriali Omogenei 29.523.853,30 mq.
(da sommatoria ATO)

L'edificazione complessiva prevista dal PAT assomma a mc. 455.840,00 con destinazione residenziale, di cui mc. 151.946 attuabili tramite le previsioni di PRG vigente e mc. 303.894 costituiscono volumetria aggiuntiva rispetto al PRG vigente.

ATO 0101 - AGRO-AMBIENTALE CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AGRICOLO

Descrizione del territorio

Trattasi di un parte di territorio della superficie di circa **mq. 8.949.974,10** a prevalente carattere agricolo ed ambientale ubicata a nord del Comune di Piombino Dese. Il territorio è per buona parte pressochè integro e caratterizzato dall'elemento naturalistico del parco del Sile.

Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L'ATO 0101 è soggetto a tutela per la presenza del parco del Sile. Il progetto del PAT prevede un carico insediativo limitato in considerazione delle caratteristiche prevalentemente agricole del territorio.

Obiettivi e strategie del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio:

- tutela le risorse paesaggistiche ed ambientali con particolare riguardo al parco del Sile
- prevede la formazione di percorsi storico ambientali di collegamento tra i centri storici, le emergenze culturali ed ambientali
- conferma il sistema di tutela degli elementi caratteristici tipologici delle zone agricole secondo le indicazioni e prescrizioni del vigente P.R.G.;
- affida al P.I. la definizione degli elementi di pianificazione per l'utilizzo dei crediti edilizi derivanti dalla eventuale dismissione degli allevamenti intensivi;
- affida al P.I. la definizione degli elementi di pianificazione per le zona di urbanizzazione diffusa.

Dati identificativi dell'ATO, previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso e dotazione di standard

Dimensionamento generale / A.T.O. n° 0101		Superficie territoriale: m ² 8.949.974,10			
		Abitanti: n° 950			
		Nuovi abitanti teorici: n° 215			
		Abitanti futuri totali n. 1.165			
		Volume per abitante teorico m ³ /ab 220			
		Carico insediativo residenziale Aggiuntivo (comprensivo delle previsioni di PRG non attuate (mc. 15.767) mc. 47.300			
Superficie territoriale produttiva					
Sup. esistente		Sup. programmata			
---		---			
Verifica standard vigenti					
	Attuato mq.	Programmato mq.	Totale mq.	Standard attuato / abitante	Carenze standard minimi di legge mq.
Residenza	---	---	---	---	ab.950x30Mq/ab=mq.28.500
Commerciale / Direzionale	---	---	---	---	---
Produttivo	---	---	---	---	---
Turistico	---	---	---	---	---
Verifica Standard residenziale vigente					
	Attuato mq.	Programmato mq.	Totale mq.		
Verde pubblico	---	---	---		
Parcheggi	---	---	---		
Interesse comune	---	---	---		
Istruzione	---	---	---		
Complessivi	---	---	---		
Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT					
	Da PRG vigente (Programmato)		Nuova previsione		Totale
Residenza	Volumetria: mc. 15.767 Nuovi abitanti teorici: mc. 15.767/220 mc./ab=72		Volumetria: mc.31.533 Nuovi abitanti teorici: mc. 31.533/220 mc./ab=143		Volumetria. mc. 47.300 Nuovi abitanti teorici: mc. 47.300/220 mc./ab=215
Commerciale / Direzionale	---		---		---
Produttivo	---		---		---
Turistico	---		---		---
Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Standard esistenti	Adeguamento standard esistenti	Carico insediativo aggiuntivo	Standard futuri PAT	Differenza standard futuri/attuali
Residenza	---	mq. 28.500	ab.215x30mq./ab: mq. 6.450	ab. 215+950= ab.1165x30mq./ab =mq. 34.950	mq. -34.950
Commerciale / Direzionale	---	---	---	---	---
Produttivo	---	---	---	---	---
Turistico	---	---	---	---	---

ATO 0201 RESIDENZIALE - FRAZIONI DI TERRESELLE E LEVADA

Descrizione del territorio

Trattasi di una parte di territorio confinante con il comune di Trebaseleghe, della superficie di circa **mq. 5.342.626,2**, comprendente le frazioni di Torreselle e Levada, e caratterizzata dall'edificazione lungo la strada provinciale n. 34.

Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

Il PAT prevede una indicazione di ampliamento e omogeneizzazione del tessuto urbanizzato all'interno dell'ATO. Tale necessità deve esplicitarsi con ampliamenti di aree urbanizzate di assesto e di definizione delle zone a tessuto insediativo omogeneo. Non si evidenziano particolari criticità dal punto di vista ambientale.

Obiettivi e strategie del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio:

- conferma il sistema di tutela del Centro storico, secondo le indicazioni e prescrizioni del vigente P.R.G.;
- conferma il sistema di tutela degli elementi storico-monumentali secondo le indicazioni e prescrizioni del vigente P.R.G.;
- affida al P.I. la definizione degli elementi di pianificazione per le zone di urbanizzazione consolidata;
- affida al P.I. la definizione degli elementi di pianificazione per le zone di urbanizzazione diffusa.

Dati identificativi dell'ATO, previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso e dotazione di standard

Dimensionamento generale / A.T.O. n° 0201		Superficie territoriale: Abitanti: Nuovi abitanti teorici: Abitanti futuri totali Volume per abitante teorico Carico insediativo residenziale Aggiuntivo (comprensivo delle previsioni di PRG non attuate (mc. 28.013) mc. 84.040		m² 5.342.626,20 n° 1.684 n° 382 n. 2.066 m³/ab 220	
Superficie territoriale produttiva					
Sup. esistente		Sup. programmata		Sup. totale	
mq. 29.505		---		---	
Verifica standard vigenti					
	Attuato mq.	Programmato mq.	Totale mq.	Standard attuato / abitante	Carenze/esubero standard minimi di legge mq.
Residenza	201.018,56	1.376,79	202.395,35	119,37 mq./ab	ab. 1.684 x 30mq./ab=mq. 50.520 – mq. 202.395,35= + mq.151.875,35
Commerciale / Direzionale	---	---	---	---	---
Produttivo	---	---	---	---	Mq. 29.505 x 10%= -mq. 2.950,50
Turistico	---	---	---	---	---
Verifica Standard residenziale vigente					
	Attuato mq.	Programmato mq.	Totale mq.		
Verde pubblico	22.727,76	---	22.727,76		
Parcheggi	4.309,07	592,74	4.901,81		
Interesse comune	143.557,88	784,05	144.341,93		
Istruzione	30.423,85	---	30.423,85		
Complessivi	201.018,56	1.376,79	202.395,35		
Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT					
	Da PRG vigente (Programmato)		Nuova previsione		Totale
Residenza	Volumetria: mc. 28.013 Nuovi abitanti teorici: mc. 28.013/220 mc./ab=127		Volumetria: mc. 56.027 Nuovi abitanti teorici: mc. 56.027/220 mc./ab=255		Volumetria: mc. 84.040 Nuovi abitanti teorici: mc. 84.040/220 mc./ab=382
Commerciale / Direzionale	---		---		---
Produttivo	---		mq. 1.475,25		mq. 1.475,25
Turistico	---		---		---
Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Standard esistenti	Adeguamento standard esistenti	Carico insediativo aggiuntivo	Standard futuri PAT	Differenza standard futuri/attuali
Residenza	mq. 202.395,35	---	ab.382x30mq./ab: mq. 11.460	ab. 382+1.684= ab.2.066x30mq./ab =mq. 61.980	mq. +140.415,35
Commerciale / Direzionale	---	---	---	---	---
Produttivo	---	mq. 2.950,50	mq. 1.475,25 x 10%=mq. 148	mq. 2.950,50 + mq. 148= mq. 3.098,50	mq. -3.098,50
Turistico	---	---	---	---	---

ATO 0202 RESIDENZIALE – CAPOLUOGO E FRAZIONE DI RONCHI

Descrizione del territorio

Trattasi di una parte di territorio della superficie di circa **mq. 12.757.215,7** confinante con il comune di Trebaseleghe, comprendente il capoluogo del Comune di Piombino Dese e la frazione di Ronchi. Il territorio è caratterizzato da una edificazione consolidata che si è sviluppata in maniera concentrica intorno al centro storico del capoluogo e da una edificazione diffusa caratterizzata da nuclei e piccoli borghi sorti spontaneamente lungo le principali arterie stradali.

Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

Il PAT prevede una indicazione di ampliamento di complessivi mc. 272.000 con destinazione residenziale e mq. 2.670 con destinazione produttiva. Non si evidenziano particolari criticità dal punto di vista ambientale.

Obiettivi e strategie del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio:

- conferma il sistema di tutela del Centro storico, secondo le indicazioni e prescrizioni del vigente P.R.G.;
- conferma il sistema di tutela degli elementi storico-monumentali secondo le indicazioni e prescrizioni del vigente P.R.G.;
- affida al P.I. la definizione degli elementi di pianificazione per le zone di urbanizzazione consolidata;
- prevede zone di espansione della residenza in aderenza delle aree di urbanizzazione consolidata;
- affida al P.I. la definizione degli elementi di pianificazione per le zone di urbanizzazione diffusa;
- prevede un programma complesso stipulato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Dati identificativi dell'ATO, previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso e dotazione di standard

Dimensionamento generale / A.T.O. n° 0202	Superficie territoriale:	m ² 12.757.215,70
	Abitanti:	n° 5.540
	Nuovi abitanti teorici:	n° 1.237
	Abitanti futuri totali	n. 6.777
	Volume per abitante teorico	m ³ /ab 220
	Carico insediativo residenziale Aggiuntivo (comprensivo delle previsioni di PRG non attuate (mc. 90.713) mc. 272.140	

Superficie territoriale produttiva		
Sup. esistente	Sup. programmata	Sup. totale
mq. 35.519	---	---

Verifica standard vigenti					
	Attuato mq.	Programmato mq.	Totale mq.	Standard attuato / abitante	Carenze/esubero standard minimi di legge mq.
Residenza	202.869,28	9.274,67	212.143,95	36,61 mq./ab	ab. 5.540 x 30 mq./ab=mq. 166.200–mq. 212.143,95= + mq.45.943,95
Commerciale / Direzionale	---	---	---	---	---
Produttivo	3.551,90	---	3.551,90	10% mq./mq.	---
Turistico	---	---	---	---	---

Verifica Standard residenziale vigente			
	Attuato mq.	Programmato mq.	Totale mq.
Verde pubblico	73.429,36	---	73.429,36
Parcheggi	40.488,92	8.122,93	48.611,85
Interesse comune	84.612,98	1.151,74	85.764,72
Istruzione	4.338,02	---	4.338,02
Complessivi	202.869,28	9.274,67	212.143,95

Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			
	Da PRG vigente (Programmato)	Nuova previsione	Totale
Residenza	Volumetria: mc. 90.713 Nuovi abitanti teorici: mc. 90.713/220 mc./ab=412	Volumetria: mc. 181.427 Nuovi abitanti teorici: mc. 181.427/220 mc./ab=825	Volumetria: mc. 272.140 Nuovi abitanti teorici: mc. 272.140/220 mc./ab=1.237
Commerciale / Direzionale	---	---	---
Produttivo	---	mq. 1.775,95	mq. 1.775,95
Turistico	---	---	---

Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Standard esistenti	Adeguamento standard esistenti	Carico insediativo aggiuntivo	Standard futuri PAT	Differenza standard futuri/attuali
Residenza	mq. 212.143,95	---	ab.1.237x30mq./ab: mq. 37.110	ab. 1.237+5.540= ab.6.777x30mq./ab =mq. 203.310	mq. +8.833,95
Commerciale / Direzionale	---	---	---	---	---
Produttivo	mq. 3.551,90	---	mq. 1.775,95x10% =mq.178	mq. 3.551,90+mq.178 =mq. 3.729,90	mq. -178
Turistico	---	---	---	---	---

ATO 0301 PRODUTTIVO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO – PRODUTTIVO

Descrizione del territorio

Il territorio è caratterizzato dalla presenza della zona produttiva esistente, ha una superficie di **mq. 2.474.037,2** e confina ad est con il comune di Resana.

Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

Il PAT conferma alcune aree di espansione previste dal vigente PRG e prevede la formazione di nuove zone di espansione produttiva coerentemente con gli indirizzi dell'art. 31 del PTCP. Non si evidenziano criticità dal punto di vista ambientale.

Obiettivi e strategie del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio:

- prevede la formazione di alcune zone di espansione produttiva, in adiacenza all'esistente;
- affida al P.I. la definizione degli elementi di pianificazione per le zone di urbanizzazione consolidata.

Dati identificativi dell'ATO, previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso e dotazione di standard

Dimensionamento generale / A.T.O. n° 0301	Superficie territoriale: m ² 2.474.037,20 Abitanti esistenti: n° 1.050 Nuovi abitanti teorici: n° 238 Abitanti futuri totali n. 1.288 Volume per abitante teorico m ³ /ab 220 Carico insediativo residenziale Aggiuntivo (comprensivo delle previsioni di PRG non attuate (mc. 17.453) mc. 52.360
--	--

Superficie territoriale produttiva:		
Sup. esistente	Sup. programmata	Sup. totale
mq. 920.722	mq. 130.686	mq. 1.051.408

Verifica standard vigenti					
	Attuato mq.	Programmato mq.	Totale mq.	Standard attuato / abitante	Carenze standard minimi di legge mq.
Residenza	17.770,92	---	17.770,92	16,92 mq./ab	1.050 x 30mq./ab= mq. 31.500 - mq. 17.770,92 =mq. 13.729,08
Commerciale / Direzionale	---	---	---	---	---
Produttivo	92.072,20	---	92.072,20	10%	---
Turistico	---	---	---	---	---

Verifica Standard residenziale vigente			
	Attuato mq.	Programmato mq.	Totale mq.
Verde pubblico	---	---	---
Parcheggi	408	---	408
Interesse comune	---	---	---
Istruzione	17.362,92	---	17.362,92
Complessivi	17.770,92	---	17.770,92

Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			
	Da PRG vigente (Programmato)	Nuova previsione	Totale
Residenza	Volumetria: mc. 17.453 Nuovi abitanti teorici: mc. 17.453/220 mc./ab=79	Volumetria: mc. 34.907 Nuovi abitanti teorici: mc. 34.907/220 mc./ab=159	Volumetria: mc. 52.360 Nuovi abitanti teorici: mc. 52.360/220 mc./ab=238
Commerciale / Direzionale	---	---	---
Produttivo	mq. 130.686	mq. 52.570,40	mq. 183.256,40
Turistico	---	---	---

Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Standard esistenti	Adeguamento standard esistenti	Carico insediativo aggiuntivo	Standard futuri PAT	Differenza standard futuri/attuali
Residenza	mq. 17.770,92	Mq. 13.729,08	ab.238x30mq./ab: mq. 7.140,00	ab. 238+1.050= ab.1.288x30mq./ab =mq. 38.640	mq. -20.869,08
Commerciale / Direzionale	---	---	---	---	---
Produttivo	mq. 92.072,20	---	mq. 183.256,4x 10% = mq. 18.325,64	mq. 92.072,20+ mq.18.325,64 =mq. 110.397,84	mq. -18.325,64
Turistico	---	---	---	---	---

RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE TOTALE DEL PAT DI PIOMBINO DESE:

ATO		ATO 0101	ATO 0201	ATO 0202	ATO 0301	TOTALE COMUNE
DENOMINAZIONE ATO		Agroambien- tale	Residenziale Frazioni di Torreselle e Levada	Residenziale Capoluogo e Frazione di Ronchi	Produttiva	
STATO ATTUALE	SUPERFICIE [mq]	8.949.974,10	5.342.626,20	12.757.215,70	2.474.037,20	29.523.853,30
	ABITANTI ATTUALI [N]	950	1.684	5.540	1.050	9.224
	STANDARD RESIDENZ. ATTUALI [mq]	---	202.395,35	212.143,95	17.770,92	432.310,22
CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZIALE	CARICO AGGIUNTIVO [mc]	47.300,00	84.040,00	272.140,00	52.360,00	455.840,00
	NUOVI ABITANTI TEORICI ABIT. TEORICO=CARICO AGG./220 mc ABITANTE [220 mc/abit.]	215	382	1.237	238	2072
	NUOVI STANDARD ai sensi Art. 31 L.R. 11/2004 [30 mq/ab teorico]	6.450,00	11.460,00	37.110,00	7.140,00	62.160,00
	ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO [mc]					
PAT	ABIT FUTURI TOTALI [Stimati ipotizzando 220 mc/abit.] [N]	1165	2.066	6.777	1.288	11.296
	STANDARD FUTURI RESIDENZ. [mq]	34.950,00	61.980,00	203.310,00	38.640,00	338.880,00
	DIFFERENZA STANDARD RESIDENZ. FUTURI - ATTUALI [mq]	-34.950,00	140.415,35	8.833,95	-20.869,08	93.430,22

	Abitanti attuali	Abitanti futuri n°	Standard futuri mq	Standard attuali mq
	9.224	11.296	338.880,00	432.310,22
Incremento degli abitanti nel decennio di validità del PAT		2.072		
Disponibilità standard nel decennio di validità del PAT				93.430,22

Popolazione attuale al 31/12/2007: **9224 abitanti**

Popolazione futura ab. 11.296 (pari a circa il 22% della popolazione attuale)

Dimensionamento residenziale aggiuntivo totale **455.840 mc. = 2.072 ab x 220 mc/ab**

RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO ZONE PRODUTTIVE DEL PAT DI PIOMBINO DESE:

ZONE PRODUTTIVE							
	Superficie esistente mq.	Superficie futura mq.	Standard esistenti mq.	Adeguamento standard esistenti mq.	Standard carico ins. aggiuntivo mq	Standard futuri pat mq	Differenze standard futuri/attuali mq
Commerciale		0				0	
Direzionale		0				0	
Produttivo	985.746,00	186.507,60	95.624,10	2.950,50	18.651,64	117.226,24	-21.602,14