



**COMUNE DI MARTELLAGO**  
Provincia di Venezia

**P.I. n. 2**

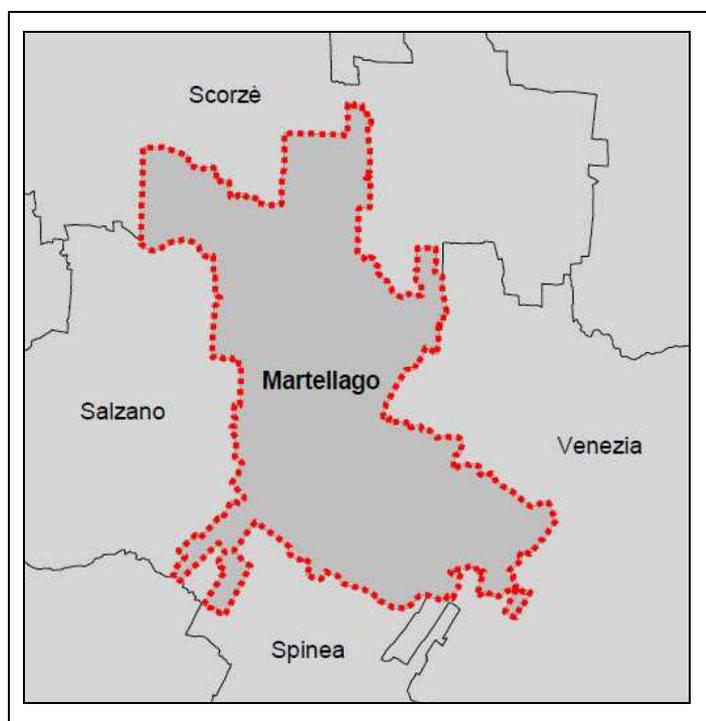
Elaborato

**1**

Tav.

scala

## Relazione Programmatica



**IL SINDACO** Monica Barbiero

**ASSESSORE ALLA PROMOZIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA - S.U.A.P.**  
Valerio Favaron

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott. Silvano Longo

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

COMUNE DI MARTELLAGO  
Settore Assetto del Territorio  
Arch. Nadia Rossato, Dott. Urb. Lorenzo Torricelli,  
Geom. Raffaella Maran, Dott. Giovanni Rizzato

AGRI.TE.CO: Dott. Urb. Alessandro Calzavara

VCI - VAS - VINCA  
METROPLAN S.R.L.: Ing. Sebastiano Steffinlongo

PEREQUAZIONE URBANISTICA E CREDITO EDILIZIO:  
THEOREMA S.A.S.: Dott.ssa Antonella Faggiani

Collaborazioni: Settore Edilizia Privata  
Geom. Denis Corò, Arch. Valentina Gabbia

Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .....  
Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .....

**DATA**

**Luglio 2015**

## INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. NORMATIVA .....	4
3. PRECEDENTI AMMINISTRATIVI.....	6
4. LE PRIORITÀ FISSATE DAL DOCUMENTO DEL SINDACO .....	7
5. FASE DI CONCERTAZIONE .....	9
6. IL BANDO PER LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE .....	10
7. CONTENUTI DEL PRESENTE PI.....	12
8. LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE .....	14
a. ASPETTI GENERALI.....	14
b. LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE – DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	18
c. ANALISI DI COERENZA.....	23
d. LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE – ASPETTI PIANIFICATORI .....	28
e. LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE – ASPETTI DIMENSIONALI.....	31
9. GLI ASPETTI PEREQUATIVI DEGLI ACCORDI / DOTAZIONI TERRITORIALI .....	35
a. I VALORI PEREQUATI.....	35
b. LA MANOVRA SULLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	40
c. LA PEREQUAZIONE IN OPERE .....	42
d. LA PEREQUAZIONE MONETARIA .....	42
10. SINTESI DEI PROCESSI DI VERIFICA .....	45
1. Dotazioni territoriali .....	45
3. Vas, Vinca, Vci.....	47
4. Quadro Conoscitivo .....	47
11. AGGIORNAMENTO DELLA VIABILITA' DI PREVISIONE .....	48
12. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL CORPUS NORMATIVO .....	49
a. LE NTA / NTO .....	49
b. IL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	52
ALLEGATO 1: Documento programmatico del Sindaco.....	53
ALLEGATO 2: Verbali Fase concertazione.....	66
ALLEGATO 3: DG 20 del 03.02.2014 “Determinazioni in merito all'avvio della fase partecipativa propedeutica alla redazione del Piano degli Interventi” e DG 48 del 26.02.2014 “Determinazioni in merito alla proroga della fase partecipativa propedeutica alla redazione del Piano degli Interventi” ..	70
ALLEGATO 4: avviso di bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse propedeutica alla redazione del piano degli interventi.....	80

## 1. PREMESSA

La Legge Regionale n.11/2004 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il governo del territorio articolando il Piano Regolatore Comunale in uno strumento di carattere strutturale, il Piano di Assetto del Territorio (PAT), ed in uno strumento di natura operativa, il Piano degli Interventi (PI).

Mentre il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il Piano degli Interventi *“è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”*.

L'amministrazione comunale di Martellago intende adeguare la strumentazione urbanistica in vigore (PRG) alle regole della L.R. 11/2004 e al Piano di Assetto del Territorio approvato, attraverso la formazione del presente Piano degli Interventi, sviluppando e precisando le scelte delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi del piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

Gli obiettivi generali del Piano degli Interventi sono quelli indicati dal PAT nelle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 5, ispirati alla sostenibilità, alla valorizzazione dei valori paesistico-estetici e all'equità distributiva. Il Piano degli Interventi sarà pensato come strumento flessibile che, nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal PAT, individui le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni), pena la loro decadenza. Tale impostazione viene colta dall'amministrazione comunale che riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del piano.

Nella suesposta ottica, il Piano degli Interventi in esame si conforma come segue:

1. **CONFERMATIVO** del Piano Regolatore Generale vigente, assunto quale primo P.I., a garanzia sia dei diritti acquisiti che della continuità amministrativa dal punto di vista della azione pianificatoria, assunta come positiva nella gestione del territorio finora perseguita;
2. **INNOVATIVO** negli interventi proposti, che si configurano nelle trasformazioni prefigurate nelle schede predisposte a seguito dei succitati accordi, valutati secondo la normativa vigente e secondo le indicazioni fornite dal vigente P.A.T. e dal sistema valutativo presente nella V.A.S., oltre che in coerenza con il presentato “Documento del Sindaco”;
3. **PREFIGURATIVO** mantenendo le indicazioni di futuro sviluppo strategico presentati nel P.A.T. e che non trovano ancora attuazione, ma rimangono quali indicazioni di compatibilità e sostenibilità, oltre che di indirizzo per i futuri piani degli interventi.

Anche l'assetto normativo del P.R.G. / primo P.I. è stato mantenuto aderente al vigente, in nome dei succitati principi di continuità (fatto salvo il processo valutativo di congruità): sono state infatti introdotte solo modeste modifiche, al fine di introdurre nuove strategie ed opportunità, oltre ad introdurre i necessari aggiornamenti normativi e rimuovere ostacoli evidenziati nell'attuazione amministrativa.

Si tratta, in estrema sintesi, di un piano di “transizione / gestione”, che affronta concretamente le potenzialità espresse dal territorio, ma con un approccio realistico e gestionale, vista la congiuntura relativa agli investimenti territoriali. Esso attiva quindi 54 azioni, in seguito descritte, oltre ad una serie di interventi facenti capo alle dotazioni territoriali ed alla sicurezza/livello di servizio stradale, resi possibili proprio grazie all’approccio perequativo e, quindi, con una forte interrelazione fisico / funzionale / economica tra trasformazione e aumento del livello di servizio territoriale.

Come più avanti descritto, è stata inoltre compiuta una azione di aggiornamento cartografico e di modifica normativa (rispetto alle Norme Tecniche ed al Regolamento Edilizio).

## 2. NORMATIVA

Il PI secondo quanto indicato all'art. 17 della L.R. 11/2004, sviluppa e precisa le scelte delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi del piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

La procedura per la formazione del Piano degli Interventi, e delle sue varianti, è regolata dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004, il quale prevede che dopo l'illustrazione del Documento del Sindaco:

- 1) il Piano degli interventi viene adottato e approvato dal Consiglio Comunale; l'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati;
- 2) entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'Albo pretorio del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna;
- 3) nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il piano;
- 4) copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione;
- 5) il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del Comune;
- 6) decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. n. 11/2004; in tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della medesima L.R. n. 11/2004;
- 7) l'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

Vanno sottolineate ulteriormente alcune importanti disposizioni procedurali connesse al Piano degli Interventi tra quelle appena citate, ovvero:

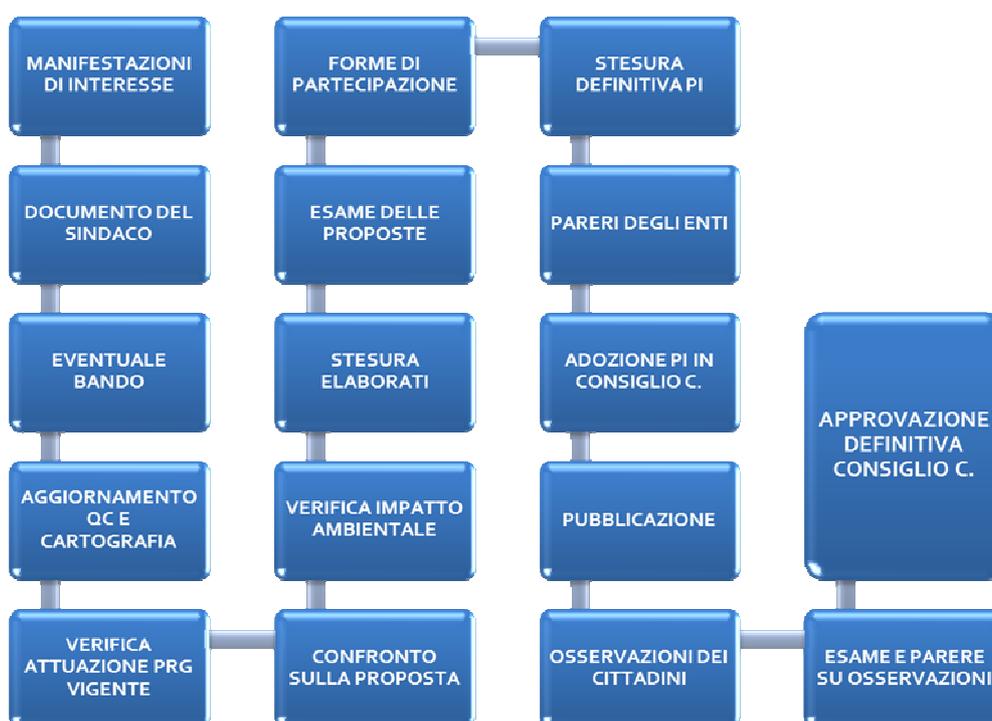
- la decadenza delle previsioni del PI decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano, importante previsione che prefigura il PI come strumento principe dal punto di vista della programmazione delle trasformazioni, a cui, attraverso l'istituto della perequazione, condiziona fortemente anche l'investimento pubblico nella infrastrutturazione;

- le varianti al PI sono adottate e approvate con le procedure di cui all'Art.18 della L.R. 11/2004, fatto che garantisce l'estrema flessibilità dello strumento urbanistico, che ha nel PAT il suo unico riferimento stabile ed ordinatore delle trasformazioni, che possono essere "rivisitate" qualora non sortiscano gli effetti sperati;
- l'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, permette una valutazione dei PUA previsti, nelle loro conseguenze (positive o negative) o nelle motivazioni della loro non attuazione, permettendo una revisione degli strumenti ipotizzati, al fine del raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Tale percorso amministrativo viene schematizzato nel cartogramma seguente (fig. 1). Come si vede, alla procedura fissata dalla norma, viene anteposta, nel rispetto dell'autonomia comunale, una fase partecipativa ulteriore che richiede apporti collaborativi (sinteticamente definiti "manifestazioni di interesse"). Il presente Piano degli Interventi, infatti, ha perseguito tale strada non solo per rispondere ad esigenze di concretezza e cantierabilità delle previsioni, ma anche per rispondere alle effettive esigenze espresse dal territorio, in un'ottica partecipativa e di coinvolgimento pubblico/privato che ispira tutta la moderna pianificazione.

Un tale approccio permette anche il raggiungimento di importantissimi obiettivi, quali dare una risposta realistica all'attuale momento di crisi e permettere un controllo attivo del consumo di suolo, aspetto fondamentale per raggiungere la sostenibilità perseguita dal Piano di Assetto del Territorio e dal moderno approccio amministrativo/pianificatorio.

**Fig. 1: il percorso amministrativo del P.I.**



### 3. PRECEDENTI AMMINISTRATIVI

Prima della riforma urbanistica regionale avviata dalla L.R. n. 11/2004, il Comune di Martellago era dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 2005 del 30 giugno 2000, implementato in seguito con una serie di varianti parziali.

Successivamente all'entrata in vigore della L.R. 11/2004, è stato sottoscritto l'accordo di Pianificazione tra il Comune di Martellago, la Regione Veneto e la Provincia di Venezia al fine di procedere con la redazione del Piano di Assetto del Territorio

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Martellago è stato adottato con deliberazione n° 78 del 22/11/2010 e, dopo la fase osservativa, approvato in Conferenza di Servizi il 26/06/2012. E' divenuto efficace 15 giorni dopo la pubblicazione della deliberazione di Giunta Provinciale n. 96 del 11.07.2012 nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 66 del 17.08.2012. Gli elaborati, corredati dal Rapporto Ambientale (parte della Valutazione Ambientale Strategica) sono a tutt'oggi consultabili sul sito internet del Comune.

Con l'approvazione del PAT il PRG vigente acquista *“il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT”* ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/2004, come anche riportato nell'art. 5.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT.

Un primo Piano degli Interventi (prima Variante al P.I. – 2013) è stato approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 14 del 10.04.2013 e n. 55 del 25.09.2013 (ed è attualmente in via di attuazione) dopo di che è stato dato avvio alla predisposizione del presente strumento urbanistico (seconda Variante al P.I. – 2015).

#### 4. LE PRIORITÀ FISSATE DAL DOCUMENTO DEL SINDACO

Come visto, la L.R.11/2004 introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, con l'avvio della redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo (Piano degli Interventi - PI), di produrre un documento programmatico, solitamente denominato "Documento del Sindaco", la cui finalità è fissare gli obiettivi della nuova pianificazione delineando gli interventi e le realizzazioni previste nel PI in attuazione e coerenza al PAT e ai suoi principi di sostenibilità.

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale in data 30.06.2014, è il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi e avvia la partecipazione consentendo e garantendo ai portatori di interesse in genere (enti pubblici, associazioni economiche e sociali, ecc.) che le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

Il presente Piano degli Interventi prende le mosse dalle scelte delineate dal P.A.T. e dal Programma Amministrativo per il quinquennio 2013-18, approvato con deliberazione C.C. n. 51/2013, di cui ne rappresenta uno dei momenti di attuazione.

Pertanto vengono individuate alcune azioni ritenute prioritarie dall'Amministrazione Comunale, coniugandole con il Bilancio comunale ed il Piano delle opere pubbliche, che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa nel territorio. Infatti, il PI non individua solo le trasformazioni "private", ma anche, se non prioritariamente, le opere pubbliche in una ottica di programmazione delle trasformazioni, adeguate dal punto di vista delle dotazioni territoriali, prerequisito per garantire il livello di servizio dotazionale. Per questo il presente piano governa le opere pubbliche previste nel periodo di sua vigenza, raccordandone le previsioni sia da un punto di vista territoriale che progettuale ed economico.

Conseguentemente, agli obiettivi del PAT (riportati anche nel Documento del Sindaco, posto integralmente in allegato 1) vengono di seguito delineate alcune azioni di indirizzo prevalente, che sono la strategia portante del presente Piano degli Interventi:

- puntare sulla costruzione della "città pubblica", al fine di aumentare il livello di servizio delle infrastrutture esistenti e l'aumento delle dotazioni territoriali;
- puntare sulla valorizzazione e qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per raggiungere l'obiettivo del miglioramento delle condizioni esistenti e il minor consumo di suolo possibile;
- puntare su specifiche, concrete esigenze, in modo da garantire sia la soluzione di reali problematiche sia la concreta fattibilità e cantierabilità delle previsioni;

Questi obiettivi disposizionali si coniugano attraverso i seguenti obiettivi operativi, che hanno permesso una concreta valutazione delle strategie per la trasformazione del territorio:

1. Si intende affrontare il problema del consumo di suolo, cercando di attivare per quanto possibile politiche urbanistiche che insistano su ambiti già compromessi dall'edificazione, come nei seguenti casi:
  - 1.1 favorire i cambi di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, sempre se valutati come compatibili con il contesto edilizio e con le funzioni allocate;
  - 1.2 in particolare individuare gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, strategia che correttamente si inserisce in una ottica di riuso del patrimonio edilizio esistente;

- 1.3 rivalutazione dei vincoli e delle destinazioni d'uso del patrimonio storico-testimoniale, anche al fine di valorizzare e favorire la vivificazione di tali elementi di qualità del territorio comunale, anche come azione di tutela;
  - 1.4 incentivare la densificazione, non solo attraverso un eventuale aumento delle volumetrie dell'esistente, ma anche attraverso una più razionale utilizzazione dei lotti ineditati residuali;
  - 1.5 rimuovere gli ostacoli che non hanno permesso ad alcune parti del PRG vigente di trovare attuazione, valutando come interesse pubblico l'attuazione del piano e portare a compimento aree che già presentano diritti edificatori acquisiti.
2. Sempre nell'ottica di un uso oculato e razionale del territorio, particolare attenzione verrà posta nelle trasformazioni dei margini urbani e delle aree di frangia, in quanto appare necessario prioritariamente intervenire:
    - 2.1 in aree che già presentano elevati livelli di compromissione insediativa;
    - 2.2 in cui sono già presenti le principali opere di infrastrutturazione primaria e caratterizzati da una facile accessibilità all'infrastrutturazione secondaria;
    - 2.3 e che, inoltre, contribuiscono al ridisegno del rapporto tra costruito / non costruito, tra spazio urbano e spazio rurale.
  3. Riqualificazione delle aree centrali con interventi diretti al miglioramento della qualità urbana:
    - 3.1 Martellago, asse compreso tra cimitero ed impianti sportivi, con particolare riferimento all'ambito urbano intorno al Municipio, compreso tra via Cà Nove e la Chiesa;
    - 3.2 Maerne, asse via Stazione, via Roviego, Piazza IV Novembre;
    - 3.3 Olmo, asse via Damiano Chiesa.
  4. L'inserimento di nuove aree trasformabili verrà presa in considerazione in base alle manifestazioni di interesse e alle opportunità offerte, solo nel caso in cui ricadano nelle seguenti casistiche:
    - 4.1 aumento delle dotazioni ambientali, quali mitigazioni, compensazioni, rete ecologica, al fine di contribuire alla sostenibilità delle trasformazioni;
    - 4.2 soluzione di specifici disagi, in modo da permettere il ridisegno di contesti con determinate finalità, reperendo le risorse necessarie per la risoluzione delle situazioni di disagio o l'aumento delle dotazioni territoriali, necessarie per garantire il già elevato livello di servizio del territorio comunale.

A fronte di queste categorie di tematiche, nella fase di elaborazione del Piano degli Interventi si è favorita l'ulteriore partecipazione di nuovi soggetti, soprattutto negli ambiti già presenti nella programmazione delle opere di interesse pubblico, quali ad esempio le piste ciclabili e le aree centrali, al fine di contribuire alla loro realizzazione mediante le procedure perequative e compensative.

## 5. FASE DI CONCERTAZIONE

Sul documento preliminare è stata svolta la fase di consultazione, di partecipazione e di concertazione prevista dalla normativa vigente, alla quale sono stati invitati gli altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati dalle tematiche individuate dal Documento del Sindaco.

La specifica degli incontri, tenutisi venerdì 11 Luglio 2014 presso la Sala Giunta del Municipio, e degli invitati è riepilogato nella seguente tabella:

**Fig. 2: i soggetti della concertazione**

ORE 9.30	ORE 11.00	ORE 17.00	ORE 18.00
Regione Veneto	Confcommercio-ASCOM	WWF	Unione Ciclisti Martellago
Provincia Venezia	Confesercenti	Lega Ambiente	Gruppo Ciclisti Maerne-Olmo
Comune di Venezia	C.N.A. Ass. Artigiani	FAI Veneto	Simion Race Team Olmo
Comune di Mirano	Confartigianato	LIPU Venezia	
Comune di Spinea	Coldiretti Fed. Provinciale		
Comune di Scorzè	Conf. Italiana Agricoltori		
Comune di Noale	Confindustria-Unindustria		
Comune di Salzano	CISL		
Soprintendenza BB.AA VE	CGIL		
Consorzio Acque Risorgive	Confcooperative Venezia		
ARPAV Veneto	ANCE Venezia		
Asl 13			
CCIAA Venezia			

Gli incontri con i soggetti istituzionali (9.30) e con le Associazioni ambientaliste (17.00) sono andati deserti; i verbali dei rimanenti due incontri sono posti in allegato 2. Non sono pervenuti successivamente agli incontri contributi scritti o ulteriori richieste.

Sono stati, inoltre, attivati incontri con i tecnici operanti localmente, al fine di illustrare e chiarire le novità normative relative alla perequazione: di tali incontri viene rendicontato negli elaborati propri della perequazione.

## 6. IL BANDO PER LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Al fine di raggiungere l'obiettivo primario della fattibilità e della concretezza del presente P.I., si è ritenuto di avviare antecedentemente alla sua formazione una raccolta di manifestazioni di interesse di inserimento nel redigendo Piano. Questa metodologia, oltre a venire incontro allo spirito primario della nuova pianificazione (ovvero un elevato livello di partecipazione nella formazione delle scelte urbanistiche), ha permesso di vedere esplicitate le concrete esigenze espresse dal territorio, importante base di partenza in un periodo di profonda crisi sia del settore produttivo che di quello edilizio, oltre a garantire un elevato livello di trasparenza nella valutazione delle trasformazioni.

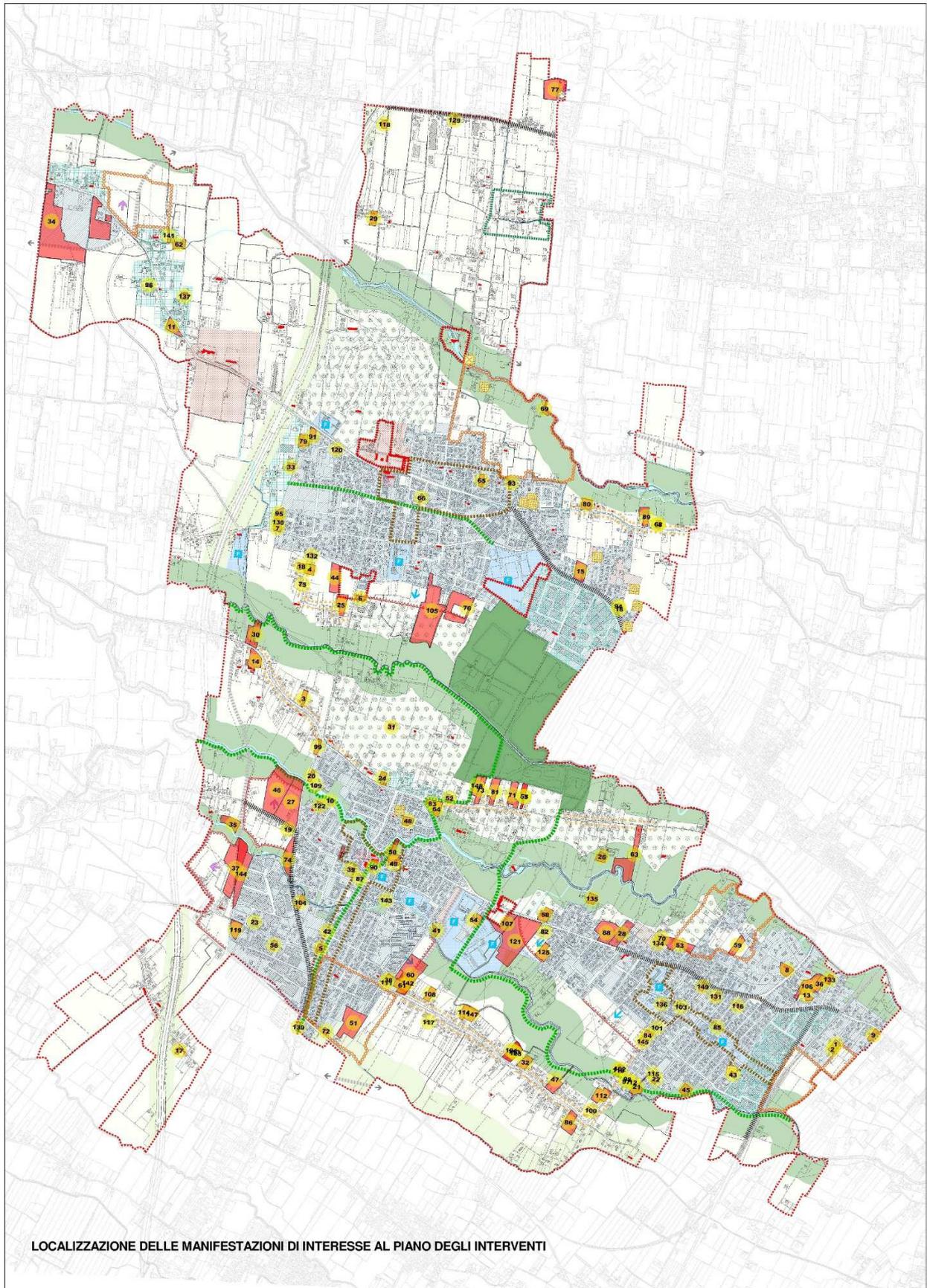
Tale ulteriore momento partecipativo è stato regolato dalla DG 20 del 03.02.2014 "Determinazioni in merito all'avvio della fase partecipativa propedeutica alla redazione del Piano degli Interventi" e dalla Dg 48 del 26.02.2014 "Determinazioni in merito alla proroga della fase partecipativa propedeutica alla redazione del Piano degli Interventi", entrambi poste in allegato 3. Per dare evidenza a tale processo al presente documento è stato promulgato un Bando per l'inserimento nel Piano degli Interventi (allegato 4), che ha portato alla presentazione di 153 manifestazioni di interesse, evidenziate in una specifica cartografia che localizza le diverse istanze ricevute (fig. 3).

Tali proposte di iniziativa privata sono state in una seconda fase valutate nella loro coerenza con le indicazioni del PAT e con le strategie proposte dal "Documento del Sindaco", nella necessità di coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano Triennale delle opere pubbliche, di cui dovranno rappresentare una delle principali risorse e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

In sintesi, i criteri di valutazione delle proposte pervenute, oltre a quelli della corrispondenza con le finalità espresse dal PAT e dal Documento del Sindaco, hanno riguardato la rispondenza ad uno o più dei seguenti requisiti:

- necessità, per la soddisfazione delle esigenze primarie locali, risoluzione di specifici problemi e per il miglioramento della qualità di vita;
- finanziabilità, in considerazione della programmazione economica locale e dei vincoli di spesa;
- coordinamento con gli strumenti di programmazione comunali e con il Piano triennale delle opere pubbliche;
- cantierabilità, in ragione del percorso di condivisione con gli altri soggetti coinvolti;
- esemplarità, ovvero in grado di contribuire ad una positiva crescita tecnica e culturale dei progetti, nella direzione dello sviluppo sostenibile e del risparmio energetico;
- urgenza, per l'incolumità e sicurezza pubbliche.

Fig. 3: la localizzazione delle manifestazioni di interesse



## 7. CONTENUTI DEL PRESENTE PI

L'art.17 la Legge Urbanistica Regionale prevede che il Piano degli Interventi sia formato da:

- 1) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- 2) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- 3) le norme tecniche operative;
- 4) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- 5) il registro dei crediti edilizi;
- 6) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui ai numeri 1), 2) e 3).

Attraverso questi strumenti, il PI detta le regole operative per gli interventi di trasformazione urbanistica del territorio, stabilendo fondamentalmente:

- le destinazioni d'uso e parametri urbanistici;
- la natura e tipologia delle opere o servizi di interesse pubblico (aree verdi, attrezzature scolastiche, servizi alla persona, servizi alla mobilità, etc.);
- la disciplina per regolare le trasformazioni urbanistiche attraverso modalità di attuazione che passano attraverso la pianificazione urbanistica attuativa;
- la regolazione degli interventi sul consolidato attraverso modalità di attuazione diretta;
- la disciplina per le trasformazioni connesse all'implementazione della rete ecologica e alla valorizzazione ambientale del territorio;
- gli interventi nel territorio rurale;
- la disciplina per le attività produttive in zona impropria.

Il PI dovrà inoltre disciplinare:

- la perequazione urbanistica, finalizzata all'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivati;
- il credito edilizio, cioè un diritto edificatorio, in conseguenza della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione degli elementi di degrado, di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- la compensazione urbanistica, che permette al Comune di acquisire immobili oggetto di esproprio ed ai privati capacità edificatoria quale corrispettivo.

Le precedenti disposizioni vanno rilette in funzione del contenuto effettivo del PI cui il presente documento tratteggia l'ipotesi, ovvero interventi funzionali alla transizione del vigente strumento urbanistico e la necessità di affrontare specifiche e puntuali tematiche indicate nel Documento del Sindaco, oltre alle occasioni (concretizzatesi nel percorso di formazione e di partecipazione) di affrontare specifiche problematiche ed emergenze.

Gli elaborati di cui il presente Piano si compone sono i seguenti:

1. Relazione programmatica
2. Norme Tecniche Operative
3. Repertori delle Zone Territoriali Omogenee
4. Schede degli Interventi Edilizi Unitari
5. Schede L.R. n. 11/87, ex variante 1989 ed ex variante 1994
6. Schede B
7. Regolamento Edilizio con il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
8. Mappa di localizzazione degli interventi
9. Accordi ex art. 6 della L.R. n. 11/2004/Proposte di trasformazione urbanistica
10. Registro del consumo SAU
11. Registro perequativo
12. Registro dei crediti edilizi
13. Verifica di coerenza alla VAS e piano operativo di monitoraggio
14. Valutazione di Incidenza Ambientale – selezione di screening
15. Valutazione di Compatibilità Idraulica
16. tav. 1.1 intero territorio comunale azionamento e viabilità restituzione su base CTR (1:5.000)
17.       tav. 2.1 Zone Significative Martellago capoluogo restituzione su base catastale NCT (1:2000)
18.       tav. 2.2 Zone Significative Maerne restituzione su base catastale NCT (1:2000)
19.       tav. 2.3 Zone Significative Olmo restituzione su base catastale NCT (1:2000)
20.       tav. 2.4 Zone Significative Località Boschi restituzione su base catastale NCT (1:2000)
21.       Banca dati alfanumerica e vettoriale - Quadro conoscitivo

Tali elaborati rappresentano la conferma sostanziale del PRG – primo PI – vigente, data la strategia essenzialmente confermativa adottata. Su questa base sono inserite le varianti di cui al presente PI, ritenute strategiche per lo sviluppo del territorio comunale, articolate secondo il citato art. 17. Pertanto, viene confermata la completezza / corrispondenza degli elaborati di progetto rispetto al dettato della norma.

## 8. LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

In questa sezione vengono prese in considerazione le manifestazioni di interesse introdotte nel presente P.I., dopo accurato vaglio e lunga elaborazione, necessari per non solo a garantire coerenza amministrativa, ma anche per ottemperare gli interessi pubblici con quelli privati, importante azione per gestire l'ordinato sviluppo del territorio comunale.

Esse possono essere considerate come l'aspetto centrale della manovra amministrativo – gestionale proposta, in quanto non solo sono le trasformazioni più significative rispetto al Piano vigente, ma anche rappresentano le principali azioni di investimento nel territorio (sia da parte pubblica che privata) programmate per il prossimo quinquennio.

### a. ASPETTI GENERALI

A seguito della procedura descritte, gli Uffici comunali hanno esaminato 153 manifestazioni di interesse, di cui 21 affrontano aspetti vari (normativi, aggiornamenti etc.) e 132 che prevedono trasformazioni fisiche del territorio. Di queste 132, 115 sono pervenute entro i termini fissati, le rimanenti 17 in tempi successivi. Si è ritenuto comunque di valutare le succitate, facendo prevalere l'interesse pubblico portato dalle stesse (naturalmente qualora la valutazione istruttoria si sia espressa positivamente secondo i criteri definiti) sul mero adempimento. I motivi del lungo lasso temporale intercorso tra il bando e la definizione del P.I. vanno ricercati in una pluralità di motivazioni:

- da una parte, vi è stato un relativamente lungo processo di adattamento dei proprietari e dei tecnici alle nuove modalità, sia di formazione dello strumento urbanistico che dell'approccio perequativo, per cui questo PI sconta un periodo di "rodaggio" che probabilmente i successivi non si troveranno ad affrontare;
- dall'altra, l'approccio perequativo, la scadenza delle previsioni e la difficoltà del settore nel particolare momento economico richiedono attente, lunghe valutazioni economiche e di mercato da parte degli investitori, al fine di evitare rischiose operazioni;
- infine, non va sottovalutata l'azione proattiva svolta dagli Uffici e dai tecnici che, in numerosi incontri con la proprietà ed i loro tecnici, hanno avviato interventi di correzione, qualificazione e mediazione rispetto alle originarie ipotesi, nell'ottica di coniugare l'interesse privato con quello pubblico, con l'esplicita volontà di qualificazione del territorio e delle sue trasformazioni.

Di queste 58 (pari al 38% - di cui 47 hanno avuto la necessità di formalizzazione in un accordo) hanno trovato accoglimento nel presente PI, una consistente scrematura avvenuta sia con l'ottica di contenere il consumo di suolo, sia con l'applicazione di un complesso set valutativo:

- la prima azione è stata quella di esclusione di ipotesi in contrasto con le strategicità individuate dalla pianificazione comunale vigente o dalla normativa urbanistica sovraordinata;
- sono state accantonate anche le azioni che non si presentavano come sufficientemente "mature", ovvero che presentavano un elevato grado di aleatorietà nella loro realizzazione e/o economicità: in genere tali operazioni sono state "consensuali", ovvero viste ed analizzate con i proponenti nei

loro risvolti economici e trasformativi, nella loro chiarezza di obiettivi e metodi – da affinare – e, quindi rinviate ad altra programmazione;

- sono state valutate le coerenze con il Documento del Sindaco e con la programmazione delle Opere Pubbliche, oltre che con la soluzione di contingenti problemi (sia puntuali che territoriali), per cui la mancata corrispondenza con queste categorie (nell’ottica di un contenimento del consumo del suolo e regolazione delle trasformazioni indotte) ha suggerito un rinvio dell’inserimento.

In questo contesto va ulteriormente sottolineato che la completa applicazione del metodo partecipativo (e condiviso) ha portato ad un continuo confronto tra le parti, per cui non sono rilevabili casi di non inserimento “d’ufficio”, ovvero senza condivisione delle valutazioni e delle decisioni.

La successiva tabella riporta l’elenco dei contributi partecipativi inseriti nel presente PI, con il seguente tracciato:

- **N.:** riporta il numero progressivo (ad uso meramente ordinativo) del contributo partecipativo / manifestazione di interesse;
- **RIF.:** riporta il numero progressivo del contributo partecipativo / manifestazione di interesse in base al suo ordine di presentazione / protocollo);
- **FG. – MAPP.:** riportano la localizzazione catastale dell’intervento (che può comprendere l’intero lotto o parte di esso);
- **FRAZIONE:** riporta la localizzazione geografica per frazione dell’intervento;
- **OBIETTIVO DI PIANO:** riporta sinteticamente la tipologia dell’obiettivo di piano connesso all’intervento proposto;
- **DATA ACCORDO:** riporta gli estremi dell’accordo o la sua assenza/non necessità (nn)
- **DATA – PROT. ACCORDO:** riporta il protocollo dell’accordo.

**Fig. 4: i contributi partecipativi inseriti nel presente PI**

N.	RIF.	SOGGETTO PRESENTATORE	FG.	MAPP.	FRAZIONE	OBIETTIVO DI PIANO	DATA ACCORDO	PROT. ACCORDO
1	84	Pelizzaro Luigi	17	972, 500	Olmo	via Frassinelli - pista ciclabile	29/04/2015	10347
2	145	Pelizzaro Donatella	17	1015, 1016	Olmo	via Frassinelli - pista ciclabile	29/04/2015	10344
3	110	Pelizzaro Maristella e altri	17	1108, 1118	Olmo	via Frassinelli - pista ciclabile	20/04/2015	9187
4	100	Garbin Maria e altri	16	85, 757	Olmo	via Frassinelli - pista ciclabile	13/05/2015	11594
5	123	Barbiero Gianni	16	859	Olmo	via Frassinelli - pista ciclabile	29/04/2015	10349
6	124	Barbiero Annarosa	16	858	Olmo	via Frassinelli - pista ciclabile	29/04/2015	10350
7	114	Semenzato Gianni e altri	16	1311, 1312	Olmo	via Frassinelli - pista ciclabile	21/04/2015	9299
8	147	Semenzato Lucio e altri	16	1285	Maerne	via Frassinelli - pista ciclabile	24/04/2015	9849
9	22	Favaretto Luigia e altri	17	1326	Olmo	via Frassinelli - pista ciclabile	21/04/2015	9301
10	131	Sacchetto Valerio	17	523	Olmo	via Frassinelli - pista ciclabile	21/04/2015	9305
11	149	Saccarola Cesare	17	1295	Olmo	via Frassinelli - pista ciclabile	04/05/2015	10569
12	116	M.L. Invest s.r.l. e altri	18	222+fg.16 mp.129	Olmo	Parco fluviale Olmo	11/05/2015	11275
13	45	Imm. T5 Sas di Trevisan Matteo e altri	17	1203+fg.18 mp. 23	Olmo	Parco fluviale Olmo	29/04/2015	10325
14	97	Imm. Veronica s.a.s. di Minuz Rossana & C.	17	1310	Olmo	Parco fluviale Olmo	27/05/2015	12849
15	12	Gasparin Odina e altri	17	103	Olmo	Parco fluviale Olmo	27/05/2015	12850
16	13	Meggetto Massimo e altri	13	540	Olmo	via Selvanese - qualificazione e parco Marzenego	21/04/2015	9303
17	36	Milani Fabio e altri	13	538, 569	Olmo	via Selvanese - qualificazione e parco Marzenego	21/04/2015	9296
18	133	Mazonetto Clara e altri	13	711	Olmo	via Selvanese - qualificazione e parco Marzenego	21/04/2015	9298
19	1	Brichese Graziano e altri	13	639	Olmo	via Selvanese - qualificazione e parco Marzenego	20/04/2015	9185
20	53	Barban Pio e altri	12	196, 200 .....	Olmo	Olmo nord - sistemazione viabilità e verde	27/05/2015	12846
21	70	Lombardi Teresa e altri	12	200	Olmo	Olmo nord - sistemazione viabilità e verde	11/05/2015	11274
22	134	Ravagnan Sandra	12	630	Olmo	Olmo nord - sistemazione viabilità e verde	28/04/2015	10164
23	88	Favero Ezio e altri	12	1030	Olmo	Parco Laghetti - porta sud	11/05/2015	11277
24	83	Damiano Matteo e altri	11	705, 733 .....	Maerne	Parco Laghetti - porta sud	24/04/2015	9852
25	64	Cerello Enrico e altri	11	178, 735	Maerne	Parco Laghetti - porta sud	11/05/2015	11276
26	52	Chinellato Anna e altri	11	113, 368	Maerne	Parco Laghetti - porta sud	24/04/2015	9851
27	26	Niero Amedeo	12	1055	Maerne	Parco Laghetti - porta sud	04/05/2015	10570
28	57	Rocco Cristina	11	1130, 1187, 1253	Maerne	Parco Laghetti - porta sud	04/05/2015	10571
29	31	Masenadore Pietro	11	918	Maerne	Parco Laghetti - porta sud	nn	nn
30	39	Costruzioni Edili Pavanello s.r.l. e altri	14	322, 323, 266, 271, 437	Maerne	aree centrali Maerne - qualificazione	19/05/2015	12088

31	50	Dal Bianco Gianpietro e altri	15	14, 270, 1066, 2057	Maerne	aree centrali Maerne - qualificazione	12/02/2015	3568
32	48	Fattore Paolo e altri	11	530, 532, 988, 991	Maerne	aree centrali Maerne - qualificazione	11/05/2015	11278
33	139	Sale e Pepe Group s.r.l.	15	2238, 2241, 2307, 2310	Maerne	aree centrali Maerne - qualificazione	04/05/2015	10573
34	19	Fincos Srl	14	1483, 1551, 1553	Maerne	via Roviego - qualificazione	29/04/2015	10342
35	99	Saccarola Sonia e altri	10	343	Maerne	parco Marzenego	27/04/2015	10043
36	3	Favaretto Tiziano e altri	10	29, 31	Maerne	parco Marzenego	30/04/2015	10440
37	30	Chinellato Giuseppe	10	1017, 1200, 324	Maerne	parco Marzenego	17/04/2015	9012
38	4	Manente Elisabetta	6	1285, 669	Martellago	via delleMotte/Trieste - sistemazione	02/04/2015	10165
39	75	Manente Flavia e altri	6	2051	Martellago	via delleMotte/Trieste - sistemazione	29/04/2015	10348
40	132	Dainese Luciano	6	467	Martellago	via delleMotte/Trieste - sistemazione	24/04/2015	9850
41	95	Garbin Lorena	6	1392	Martellago	via delleMotte/Trieste - sistemazione	07/07/2015	16580
42	130	Marchiori Francesco	6	1391	Martellago	via delleMotte/Trieste - sistemazione	07/07/2015	16579
43	89	Barzan Gianni	9	677	Martellago	via Morosini - pista ciclabile	08/07/2015	16756
44	15	Perissinotto Monica	9	76, 727, 731, 733	Martellago	via Morosini - pista ciclabile	19/05/2015	12087
45	129	Gobbo Silvano	3	15	Martellago	via Morosini - pista ciclabile	10/06/2015	13905
46	11	Maguolo Carla e altri	1	120	Martellago	via Boschi - attrezzature	20/05/2015	12275
47	96	Casarin Paolo	1	347	Martellago	via Boschi - attrezzature	28/04/2015	10163
48	137	Geremia Teresa	1	690	Martellago	via Boschi - attrezzature	04/05/2015	10572
49	146	ATER Venezia	16	826	Olmo	Varie	nn	nn
50	136	PIRUEA Olmo	17	1351, 1352, 1353	Olmo	Varie	nn	nn
51	8	Baessato Sandro e altri	13	39	Olmo	Varie	nn	nn
52	109	Callegher Fabio	10	141	Maerne	Varie	nn	nn
53	118	Michieletto Roberto	3	832	Martellago	Varie	nn	nn
54	141	Michieletto Maurizio	1	468, 469	Martellago	Varie	nn	nn
55	143	Lugato Mario	15	333	Maerne	Varie	nn	nn
56	152	Pellizzon Pierantonio	7	596	Martellago	Varie	nn	nn
57	144	Povelato Attilio	14	124 porz.	Maerne	Varie	nn	nn
58	119	Povelato Teresa	14	1731	Maerne	Varie	nn	nn

Come si vede, appare evidente una concentrazione delle richieste a Olmo (25, pari al 43%), poi a Maerne (19, pari al 33%) ed a seguire Martellago (14, pari al 24%). La graduazione segue pienamente quanto già rilevato in sede di indagine sul mercato immobiliare comunale (sia in termini di domanda che di valori), che vede in Olmo area di elevata appetibilità insediativa.

Nella tabella seguente, invece, è riportata la suddivisione per tipologia di intervento: come si vede la maggior parte dei casi non segue una tipicizzazione, ma affronta puntuali problemi insorti nella gestione territoriale e nel processo di pianificazione, come d'altra parte era obiettivo del presente PI. Ulteriore settore di particolare concentrazione dei contributi partecipativi sono i sistemi lineari e le frange urbane, interventi non solo utili alla ridefinizione di contesti già consolidati e compromessi, ma anche la cui ampia distribuzione tende a rendere meno percepibile la trasformazione insediativa. Pochi, invece, sono gli interventi nelle linee preferenziali di sviluppo e nei programmi complessi, ovvero in ambiti di nuova infrastrutturazione, che rappresentano vere e proprie espansioni dell'esistente. D'altra parte la volontà della presente manovra non era certamente preminentemente espansiva.

**Fig. 5: ripartizione per tipologia**

N.	RIF.	CASO	SUB. CASO
30	39	Aree Centrali	Aree Centrali Maerne
31	50	Aree Centrali	Aree Centrali Maerne
<b>AREE CENTRALI TOTALE</b>		<b>2</b>	<b>3,45%</b>
20	53	Frangia Urbana	Olmo Nord
21	70	Frangia Urbana	Olmo Nord
22	134	Frangia Urbana	Olmo Nord
16	13	Frangia Urbana	Via Selvanese
17	36	Frangia Urbana	Via Selvanese
18	133	Frangia Urbana	Via Selvanese
<b>FRANGIA URBANA TOTALE</b>		<b>6</b>	<b>10,34%</b>
34	19	Linee Preferenziali di Sviluppo	Via Roviego
<b>LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO TOTALE</b>		<b>1</b>	<b>1,72%</b>

13	45	Parco Fluviale	Olmo
14	97	Parco Fluviale	Olmo
15	12	Parco Fluviale	Olmo
<b>PARCO FLUVIALE TOTALE</b>		<b>3</b>	<b>5,17%</b>
29	31	Schede B	Edifici di Pregio
51	8	Schede B	Edifici di Pregio
52	109	Schede B	Edifici di Pregio
<b>SCHEDE B TOTALE</b>		<b>3</b>	<b>5,17%</b>
1	84	Sistemi Lineari	Via Frassinelli
2	145	Sistemi Lineari	Via Frassinelli
3	110	Sistemi Lineari	Via Frassinelli
4	100	Sistemi Lineari	Via Frassinelli
5	123	Sistemi Lineari	Via Frassinelli
6	124	Sistemi Lineari	Via Frassinelli
7	114	Sistemi Lineari	Via Frassinelli
8	147	Sistemi Lineari	Via Frassinelli
24	83	Sistemi Lineari	Via Ca' Bembo
25	64	Sistemi Lineari	Via Ca' Bembo
26	52	Sistemi Lineari	Via Ca' Bembo
28	57	Sistemi Lineari	Via Ca' Bembo
36	3	Sistemi Lineari	Parco Marzenego
37	30	Sistemi Lineari	Parco Marzenego
38	4	Sistemi Lineari	Via delle Motte/Trieste
39	75	Sistemi Lineari	Via delle Motte/Trieste
40	132	Sistemi Lineari	Via delle Motte/Trieste
43	89	Sistemi Lineari	Via Morosini
<b>SISTEMI LINEARI TOTALE</b>		<b>18</b>	<b>31,03%</b>
9	22	Varie	Via Frassinelli
10	131	Varie	Via Frassinelli
11	149	Varie	Via Frassinelli
12	116	Varie	Senza Volume
19	1	Varie	Via Selvanese
23	88	Varie	Via Ca' Bembo
27	26	Varie	Via Ca' Bembo
32	48	Varie	Senza volume
33	139	Varie	Zona Industriale Maerne
35	99	Varie	Parco Marzenego
41	95	Varie	Via Delle Motte/Trieste
42	130	Varie	Via Delle Motte/Trieste
44	15	Varie	Via Morosini
45	129	Varie	Via Morosini
46	11	Varie	Via Boschi
47	96	Varie	Via Boschi
48	137	Varie	Via Boschi
49	146	Varie	Volume Erp
50	136	Varie	Senza volume
53	118	Varie	Ricostruzione Passante - Revoca
54	141	Varie	Senza volume
55	143	Varie	Senza volume
56	152	Varie	Senza volume
57	144	Varie	Senza volume
58	119	Varie	Senza volume
<b>VARIE TOTALE</b>		<b>25</b>	<b>43,10%</b>

Se, invece, si analizza la ripartizione degli interventi proposti in base agli obiettivi di piano (come proposto nella tabella seguente) si vede che (conseguentemente a quanto sopra detto) gran parte della manovra complessiva si concentra sulla qualificazione dei sistemi lineari e delle loro attrezzature (soprattutto finalizzate alla realizzazione di piste ciclabili, fondamentali per la messa in sicurezza di tali tipologie di infrastrutture).

Altra manovra complessivamente significativa è la costruzione in via perequativa di attrezzature funzionali al sistema del verde comunale (concentrate soprattutto nella costituzione delle porte di accesso al Parco Laghetti e dei parchi fluviali). Meno significative dal punto di vista percentuale ma non da quello strategico sono interventi puntuali, come quello per l'area centrale di Maerne, l'azione ERP etc.. Solo marginalmente va sottolineato come quasi il 12% degli interventi non prevedano volumi aggiuntivi (senza volume + revoche).

**Fig. 6: ripartizione per obiettivi di Piano**

OBIETTIVO DI PIANO	N°	%
Aree Centrali Maerne - Qualificazione	4	6,90%
Parco fluviale Olmo	4	6,90%
Via Boschi - Attrezzature	3	5,17%
Edifici di Pregio	2	3,45%
Olmo Nord - Sistemazione Viabilità e Verde	3	5,17%
Parco Laghetti - Porta Sud	7	12,07%
Parco Marzenego	3	5,17%
Ricostruzione Passante - Revoca	1	1,72%
Senza volume	6	10,34%
Via delle Motte/Trieste - Sistemazione	5	8,62%
Via Frassinelli - Pista ciclabile	11	18,97%
Via Morosini - Pista ciclabile	3	5,17%
Via Roviego - Qualificazione	1	1,72%
Via Selvanese - Qualificazione e Parco Marzenego	4	6,90%
Volume Erp	1	1,72%
<b>TOTALE</b>	<b>58</b>	<b>100,00%</b>

## **b. LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

La tabella qui di seguito riportata compie una sintetica descrizione degli interventi inseriti all'interno del presente PI: per una più specifica trattazione si rimanda alle schede ed agli accordi sottoscritti, che riportano analiticamente tutti gli elementi progettuali ed i termini di reciproca obbligazione.

**Fig. 7: descrizione degli interventi di P.I.**

N°	DESCRIZIONE
1	Trattasi di proposta di accordo coordinata con la 145, in quanto interessanti aree contigue, oltre che con le altre connesse alle strategie di qualificazione di via Frassinelli. L'ambito ricade in prossimità dell'area urbanizzata/consolidata di Olmo, ed è individuato dal PAT come

	ricadente nelle linee preferenziali di sviluppo. Il modesto intervento si conforma come consono al contesto insediativo, e richiede la riclassificazione dell'area da ZTO E2 a ZTO C1. L'interesse pubblico consiste nel dare ordinato sviluppo all'area, attuando le indicazioni strategiche di pianificazione e partecipando alle dotazioni territoriali connesse alla qualificazione di via Frassinelli.
2	Trattasi di proposta di accordo coordinata con la 84, in quanto interessanti aree contigue, oltre che con le altre connesse alle strategie di qualificazione di via Frassinelli. L'ambito ricade in prossimità dell'area urbanizzata/consolidata di Olmo, ed è individuato dal PAT come ricadente nelle linee preferenziali di sviluppo. Il modesto intervento si conforma come consono al contesto insediativo, e richiede la riclassificazione dell'area da ZTO E2 a ZTO C1. L'interesse pubblico consiste nel dare ordinato sviluppo all'area, attuando le indicazioni strategiche di pianificazione e partecipando alle dotazioni territoriali connesse alla qualificazione di via Frassinelli.
3	Il modesto intervento si pone in attuazione del sistema lineare di via Frassinelli, inglobando un modesto lotto posto in ZTO E2 (in un contesto già compromesso dal punto di vista edilizio) all'interno dell'esistente C3. L'intervento genera in via perequativa risorse territoriali ed economiche destinate all'aumento delle dotazioni territoriali dell'area, quali la realizzanda pista ciclabile di via Frassinelli.
4	Il modesto intervento si pone in attuazione del sistema lineare di via Frassinelli, inglobando un modesto lotto posto in ZTO E2 (in un contesto già compromesso dal punto di vista edilizio) all'interno dell'esistente C3. L'intervento genera in via perequativa risorse territoriali ed economiche destinate all'aumento delle dotazioni territoriali dell'area, quali la realizzanda pista ciclabile di via Frassinelli.
5	Il modesto intervento si pone in attuazione del sistema lineare di via Frassinelli, inglobando un modesto lotto posto in ZTO E2 (in un contesto già compromesso dal punto di vista edilizio) all'interno dell'esistente C3. L'intervento genera in via perequativa risorse territoriali ed economiche destinate all'aumento delle dotazioni territoriali dell'area, quali la realizzanda pista ciclabile di via Frassinelli.
6	Il modesto intervento si pone in attuazione del sistema lineare di via Frassinelli, inglobando un modesto lotto posto in ZTO E2 (in un contesto già compromesso dal punto di vista edilizio) all'interno dell'esistente C3. L'intervento genera in via perequativa risorse territoriali ed economiche destinate all'aumento delle dotazioni territoriali dell'area, quali la realizzanda pista ciclabile di via Frassinelli.
7	Il modesto intervento si pone in attuazione del sistema lineare di via Frassinelli, inglobando un modesto lotto posto in ZTO E2 (in un contesto già compromesso dal punto di vista edilizio) all'interno dell'esistente C3. L'intervento genera in via perequativa risorse economiche destinate all'aumento delle dotazioni territoriali dell'area, quali la realizzanda pista ciclabile di via Frassinelli.
8	Il modesto intervento si pone in attuazione del sistema lineare di via Frassinelli, inglobando un modesto lotto posto in ZTO E2 (in un contesto già compromesso dal punto di vista edilizio) all'interno dell'esistente C3. L'intervento genera in via perequativa risorse economiche destinate all'aumento delle dotazioni territoriali dell'area, quali la realizzanda pista ciclabile di via Frassinelli.
9	L'accordo rappresenta un intervento di densificazione, su di un lotto solo parzialmente edificato, perseguendo una strategia di miglioramento nell'utilizzo di aree già urbanizzate. L'area in oggetto ricade all'interno del consolidato individuato dal PAT, in ZTO C1 ad Olmo. La zona di appartenenza non viene modificata: si interviene attraverso il riconoscimento di una volumetria puntuale di 500 mc. L'intervento genera risorse perequative destinate all'incremento delle dotazioni territoriali.
10	L'accordo in parola riguarda un intervento posto all'interno dell'area consolidata di Olmo, così come individuata dal PAT. Esso riguarda una limitata modificazione dei parametri volumetrici della ZTO B7, incrementata di 710 mc, al fine di rispondere alle esigenze espresse dalla azienda e dalla proprietà. L'intervento genera risorse perequative destinate all'incremento delle dotazioni territoriali.
11	Si tratta di un modesto intervento lungo via Olmo a Olmo, utile alla riqualificazione della stessa, rimuovendo gli ostacoli che non hanno permesso l'attuazione delle previsioni di PRG vigente. Si tratta della divisione di un intervento unitario previsto, con un modesto incremento di volumetria perequato con la sistemazione del fronte principale e risorse economiche utili all'aumento delle dotazioni territoriali dell'area.
12	L'intervento accorpa un lotto con previsione puntuale su via Maroncelli ad Olmo ed un intervento edificatorio determinato dagli espropri del Passante. Il PI riduce quest'ultima volumetria, traslando il volume residuo in via Maroncelli, assoggettata ad un intervento unitario, senza, quindi, aggravio volumetrico e con il vantaggio dell'acquisizione di area a STD utile al costituendo parco fluviale sul rio Dosa.
13	Trattasi di proposta di accordo coordinata con 12 e 97, in quanto coinvolgenti il tema strategico della formazione del Parco fluviale del Roviego, individuato sia dal PRG che dal PAT. L'ambito è marginale all'area già urbanizzata di Olmo, individuata dal PAT quale componente del corridoio ecologico del rio Roviego e dal PRG quale Parco Fluviale. L'accordo prevede la modesta ripermetrazione della ZTO C1, in modo di permettere l'acquisizione (con l'applicazione dei principi perequativi) della restante porzione del lotto a scopi pubblici. L'interesse pubblico consiste nell'attuazione delle previsioni di pianificazione non attuate, acquisendo aree utili alla costituzione del parco fluviale del Roviego.
14	Trattasi di proposta di accordo coordinata con 12 e 45, in quanto coinvolgenti il tema strategico della formazione del Parco fluviale del Roviego, individuato sia dal PRG che dal PAT. L'ambito è marginale all'area già urbanizzata di Olmo, individuata dal PAT quale componente del corridoio ecologico del rio Roviego e dal PRG quale Parco Fluviale. L'accordo prevede la modesta ripermetrazione della ZTO C1, in modo di permettere l'acquisizione (con l'applicazione dei principi perequativi) della restante porzione del lotto a scopi pubblici. L'interesse pubblico consiste nell'attuazione delle previsioni di pianificazione non attuate, acquisendo aree utili alla costituzione del parco fluviale del Roviego.
15	Trattasi di proposta di accordo coordinata con 45 e 97, in quanto coinvolgenti il tema strategico della formazione del Parco fluviale del

	Roviego, individuato sia dal PRG che dal PAT. L'ambito è marginale all'area già urbanizzata di Olmo, individuata dal PAT quale componente del corridoio ecologico del rio Roviego e dal PRG quale Parco Fluviale. L'accordo prevede la modesta ripermetrazione della ZTO C1, in modo di permettere l'acquisizione (con l'applicazione dei principi perequativi) della restante porzione del lotto a scopi pubblici. L'interesse pubblico consiste nell'attuazione delle previsioni di pianificazione non attuate, acquisendo aree utili alla costituzione del parco fluviale del Roviego.
16	Trattasi di proposta di accordo coordinata con 36 e 133, in quanto interessanti aree contigue. L'ambito è completamente inglobato in una area già urbanizzata, ed è riconosciuta dal PAT quale frangia urbana. Il modesto intervento di completamento richiede l'inglobamento dell'area ZTO E2 nella limitrofa ZTO C1. L'interesse pubblico consiste nel dare ordinato completamento all'area, nell'ottica di limitazione di consumo di suolo, attuando le indicazioni strategiche di pianificazione. Essa concorre anche alle dotazioni territoriali individuate dalla pianificazione vigente.
17	Trattasi di proposta di accordo coordinata con 13 e 133, in quanto interessanti aree contigue. L'ambito è completamente inglobato in una area già urbanizzata, ed è riconosciuta dal PAT quale frangia urbana. Il modesto intervento di completamento richiede l'inglobamento dell'area ZTO E2 nella limitrofa ZTO C1. L'interesse pubblico consiste nel dare ordinato completamento all'area, nell'ottica di limitazione di consumo di suolo, attuando le indicazioni strategiche di pianificazione. Essa concorre anche alle dotazioni territoriali (parco fluviale del Marzenego) individuate dalla pianificazione vigente.
18	Trattasi di proposta di accordo coordinata con 13 e 36, in quanto interessanti aree contigue. L'ambito è completamente inglobato in una area già urbanizzata, individuata dal PAT quale componente del corridoio ecologico del Marzenego. Il PRG prevede in quest'area la realizzazione di un parcheggio, previsione non attuata, a cui si dà compimento con l'applicazione dei principi perequativi, inglobando parte del lotto nella ZTO C1 esistente. L'interesse pubblico consiste nell'attuazione delle indicazioni strategiche di pianificazione, oltre che nella acquisizione di aree utili alla costituzione del parco fluviale del Marzenego.
19	Trattasi di proposte di accordo coordinate, in quanto interessanti aree contigue. L'ambito ricade in un'area completamente urbanizzata, riconosciuta come tale dal PAT (area consolidata). Il modesto intervento di completamento richiede la riclassificazione dell'area da ZTO E2 a ZTO C1. L'interesse pubblico consiste nel dare ordinato completamento all'area, nell'ottica di limitazione di consumo di suolo, attuando le indicazioni strategiche di pianificazione.
20	L'intervento in parola, coordinato con i nn. 70 e 134, consiste nella conversione della destinazione ZTO E2 in ZTO C2, in attuazione della frangia urbana individuata dal PAT. Tale azione permette di risolvere le criticità viabilistiche dell'area, connettendo via Mazzini con via Matteotti, dando razionale sfogo alla insufficiente viabilità minore locale. Contribuisce, inoltre, alla risoluzione delle criticità idrauliche presenti nel territorio. L'interesse pubblico, oltre alla razionale attuazione del piano, è dato dall'infrastrutturazione e dall'innalzamento del livello di servizio, reso possibile dalle risorse economiche acquisite in via perequativa a seguito dell'urbanizzazione dell'area.
21	L'intervento in parola, coordinato con i nn. 53 e 134, consiste nella conversione della destinazione ZTO E2 in ZTO C2, in attuazione della frangia urbana individuata dal PAT. Tale azione permette di risolvere le criticità viabilistiche dell'area, connettendo via Mazzini con via Matteotti, dando razionale sfogo alla insufficiente viabilità minore locale. Contribuisce, inoltre, alla risoluzione delle criticità idrauliche presenti nel territorio. L'interesse pubblico, oltre alla razionale attuazione del piano, è dato dall'infrastrutturazione e dall'innalzamento del livello di servizio, reso possibile dalle risorse economiche acquisite in via perequativa a seguito dell'urbanizzazione dell'area.
22	L'intervento in parola, coordinato con i nn. 53 e 70, consiste nella conversione della destinazione ZTO E2 in ZTO C2, in attuazione della frangia urbana individuata dal PAT. Tale azione permette di risolvere le criticità viabilistiche dell'area, connettendo via Mazzini con via Matteotti, dando razionale sfogo alla insufficiente viabilità minore locale. Contribuisce, inoltre, alla risoluzione delle criticità idrauliche presenti nel territorio. L'interesse pubblico, oltre alla razionale attuazione del piano, è dato dall'infrastrutturazione e dall'innalzamento del livello di servizio, reso possibile dalle risorse economiche acquisite in via perequativa a seguito dell'urbanizzazione dell'area.
23	Il complesso accordo si pone l'obiettivo di risolvere le numerose problematiche ed indicazioni presenti nell'area, che ne costituiscono il particolare interesse pubblico. Da un punto di vista viabilistico si intende dare risposta alla insufficiente infrastrutturazione, con una razionalizzazione della viabilità. Da un punto di vista paesaggistico/ambientale si intende dare compimento alle indicazioni di qualificazione della cesura esistente, attraverso l'acquisizione (e definitiva sistemazione) in via perequativa di una vasta area (qualificata dal PAT come di connessione naturalistica). Tale manovra accede ai criteri di flessibilità di cui all'art. 5.6 delle NTA del PAT e della normativa regionale, al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 53 delle stesse, prevedendo la riclassificazione della ZTO E2 in prossimità del consolidato in ZTO C2.
24	Il modesto intervento, coordinato con gli interventi nn. 52 e 64, si pone come attuazione del sistema lineare di via Ca' Bembo, individuato dal PAT, e consiste in una ripermetrazione della limitrofa ZTO C3, che va ad inglobare il lotto, attualmente in ZTO E2, non prevedendo nuova edificazione ma la diversa destinazione d'uso dell'esistente. L'interesse pubblico, oltre a quello di dare attuazione al Piano, gestendo l'ordinato sviluppo del territorio, consiste inoltre nella acquisizione in via perequativa di porzioni di terreni in prossimità della confluenza di via Cà Bembo, migliorando il livello di sicurezza della stessa, in un'ottica di aumento del livello di servizio nelle aree perimetrali del Parco Laghetti, in attuazione delle strategie individuate dal PAT.
25	Il modesto intervento, coordinato con gli interventi nn. 52 ed 83, si pone come attuazione del sistema lineare di via Cà Bembo, individuato dal PAT, e consiste in una ripermetrazione della limitrofa ZTO C3, che va ad inglobare il lotto, attualmente in ZTO E2. L'interesse pubblico, oltre a quello di dare attuazione al Piano, gestendo l'ordinato sviluppo del territorio, consiste inoltre nella acquisizione in via perequativa di porzioni di terreni, da destinarsi a standard a verde, in prossimità di via Circonvallazione, che potranno migliorare l'accessibilità da Maerne al Parco Laghetti, in attuazione delle strategie individuate dal PAT.

26	Il modesto intervento, coordinato con gli interventi nn. 64 ed 83, si pone come attuazione del sistema lineare di via Cà Bembo, individuato dal PAT, e consiste in una ripermimetrazione della limitrofa ZTO C3, che va ad inglobare il lotto, attualmente in ZTO E2. L'interesse pubblico, oltre a quello di dare attuazione al Piano, gestendo l'ordinato sviluppo del territorio, consiste inoltre nella acquisizione in via perequativa di porzioni di terreni in prossimità dell'accesso di Maerne al Parco Laghetti (oltre a risorse utilizzabili per la sistemazione della stessa), migliorando, quindi, funzionalità e livello di servizio, in attuazione delle strategie individuate dal PAT.
27	Trattasi di proposta di accordo propedeutica all'individuazione di un edificio quale non più funzionale alla conduzione del fondo, pertanto non vi è la necessità di cambio di ZTO (confermata in E2). Interesse pubblico, oltre all'attuazione di una strategia complessiva di riuso del patrimonio immobiliare esistente e senza ulteriore consumo di suolo, è anche la riqualificazione di pregevole immobile storico-testimoniale esistente, anche mediante la demolizione di un ampio volume aggiunto successivamente.
28	Trattasi di proposta di accordo propedeutica all'individuazione di un edificio quale non più funzionale alla conduzione del fondo, pertanto non vi è la necessità di cambio di ZTO (confermata in E2). Interesse pubblico, oltre all'attuazione di una strategia complessiva di riuso del patrimonio immobiliare esistente e senza ulteriore consumo di suolo, è anche l'acquisizione in via perequativa di parte del lotto, funzionale all'ampliamento dell'area nucleo del Parco Laghetti (e quindi attuativo delle indicazioni di pianificazione).
29	L'ambito di intervento ricade in zona agricola e vede la presenza di un edificio classificato con Scheda b n. 82, con grado di protezione 3. Viene introdotto un perimetro di Intervento Edilizio Unitario con il quale procedere ad una azione di riqualificazione degli edifici esistenti, anche con possibile cambio d'uso dell'annesso rustico qualora non più funzionale alle esigenze del fondo, e contemporaneamente ad una riqualificazione territoriale e paesaggistica del contesto rurale, con la ricostituzione dei margini e delle siepi.
30	L'accordo si prefigge la stabilizzazione di un complesso numero di interventi già in massima parte previsti dal PRG vigente, ma che hanno presentato difficoltà di realizzazione e completamento, salvaguardando anche la qualità insediativa di una importante area centrale. In sintesi si propone una manovra di definizione del PIRUEA presente ed una diversa articolazione del PdR di via A. Moro, ridisegnando il sistema connettivo e salvaguardando elementi di pregio individuati, alleggerendo il carico urbanistico con riallocazione delle volumetrie ritenute in eccesso (riallocate a Olmo), riassetando così definitivamente una larga parte delle aree centrali di Maerne ed aumentando le dotazioni del centro.
31	Il presente accordo si propone di dare un più razionale assetto ad un ambito classificato quale consolidato da PAT e, da PRG, composto da ambiti di trasformazione ricompresi nella ZTO B8 e nella ZTO C1 27 (tra loro riunificati), in modo da permettere una più razionale trasformazione dell'area. Inoltre viene compiuta una modesta riduzione dell'area a standard destinata a Parco fluviale (n. 95), utile a ridurre la pressione edilizia (ad invarianza di mc assegnati). Tale azione comporta l'acquisizione in via perequativa al patrimonio comunale della rimanente area a Parco fluviale, dando attuazione alle strategie di PAT in merito alle aree soggette ad esproprio previste dalla vigente strumentazione urbanistica, rimaste inattuate. Ulteriore interesse pubblico individuabile è la realizzazione della pista ciclabile di connessione con il centro di Maerne.
32	Si tratta di un intervento volto alla razionalizzazione degli interventi in ambiti già urbanizzati, che prevede una riclassificazione di un ambito a cavallo tra diverse zone (ZTO C1 – C2C 2 – B4), accorpandola alla ZTO B4. la riclassificazione permette una migliore distribuzione degli interventi ipotizzati, senza modificare i parametri urbanistici previsti, quali standard, volumi, tipologie, destinazioni. A titolo perequativo viene acquisita una porzione dell'area a standard di parcheggio identificata dai vigenti strumenti urbanistici.
33	Trattasi di area residuale di modeste dimensioni classificata dal PRG quale ZTO E2, ma inglobata tra aree residenziali ed infrastrutture, contornate all'insediamento produttivo (della stessa proprietà) posto in comune di Spinea. Viene quindi modificata la ZTO in D1a (ritenuta consona allo stato dei luoghi ed alla loro destinazione). La superficie coperta proposta è inferiore a quella di norma a causa dei numerosi vincoli (preesistenze e fasce di rispetto) che non permettono il pieno sfruttamento del lotto. L'intervento genera in via perequativa risorse territoriali ed economiche destinate all'aumento delle dotazioni territoriali dell'area.
34	La modesta trasformazione di cui all'accordo permette di identificare quale ZTO C3 parte del sistema lineare di via Roviego individuato dal PAT, ora ZTO E2. Questo permette l'edificabilità di un piccolo lotto residuale, permettendo un più razionale uso del suolo dell'area. Oltre a ciò, l'interesse pubblico consiste nell'acquisizione in via perequativa di risorse finalizzate all'incremento delle dotazioni territoriali.
35	L'accordo in parola riguarda un modesto ampliamento della ZTO C3, senza aggiunta di volumetria edificabile a detrimento della ZTO E2, al fine di permettere il cambio della destinazione d'uso di una modesta parte di edificio esistente e di permettere la realizzazione di un parcheggio a supporto dell'attività produttiva esistente in loco, accedendo ai criteri di flessibilità previsti dall'art. 5.6 delle NTA del PAT e dalla normativa regionale. La trasformazione comporta un apporto a titolo perequativo di risorse economiche destinate all'aumento delle dotazioni territoriali.
36	L'intervento in parola prevede una modesta variazione perimetrica della ZTO C3 di via Ca' Rossa, a discapito della ZTO E2 di PRG vigente, dando così attuazione al sistema lineare individuato dal PAT, in un ambito già fortemente compromesso dall'edificazione esistente. Oltre a ciò, l'interesse pubblico consiste nell'acquisizione in via perequativa di risorse economiche finalizzate ad aumentare le dotazioni territoriali.
37	Il modesto intervento si pone come attuazione del sistema lineare di via Ca' Rossa, individuato dal PAT, richiedente la riclassificazione da ZTO E2 a ZTO C3, attuata attraverso la creazione di una nuova zona di tipo C3. L'interesse pubblico si concretizza non solo nell'ordinato sviluppo del territorio, ma anche nell'acquisizione in via perequativa di superfici da destinare alla formazione del Parco fluviale del Rio Storto, in attuazione del corridoio ecologico individuato dal PAT.
38	Trattasi di proposta di accordo coordinata con 75 e 132, in quanto aree interessanti lo stesso ambito di via delle Motte. L'ambito è ai

	marginari della ZTO C3 prossima all'area urbanizzata/consolidata di Martellago: il modesto intervento richiede quindi l'inglobamento dell'area (attualmente in ZTO E2) nella contigua ZTO C3. L'interesse pubblico consiste nel dare ordinato completamento all'area, dando attuazione al sistema lineare individuato dalle linee strategiche di pianificazione. Essa concorre anche alle dotazioni territoriali individuate dalla pianificazione vigente, conferendo in via perequativa superfici e risorse atte al raggiungimento della riqualificazione di via delle Motte.
39	Trattasi di proposta di accordo coordinata con 4 e 132, in quanto aree interessanti lo stesso ambito di via delle Motte. L'ambito è ai margini della ZTO C3 prossima all'area urbanizzata/consolidata di Martellago: il modesto intervento richiede quindi l'inglobamento dell'area (attualmente in ZTO E2) nella contigua ZTO C3. L'interesse pubblico consiste nel dare ordinato completamento all'area, dando attuazione al sistema lineare individuato dalle linee strategiche di pianificazione. Essa concorre anche alle dotazioni territoriali individuate dalla pianificazione vigente, conferendo in via perequativa superfici e risorse atte al raggiungimento della riqualificazione di via delle Motte.
40	Trattasi di proposta di accordo coordinata con 4 e 75, in quanto aree interessanti lo stesso ambito di via delle Motte. L'ambito è ai margini della ZTO C3 prossima all'area urbanizzata/consolidata di Martellago: il modesto intervento richiede quindi l'inglobamento dell'area (attualmente in ZTO E2) nella contigua ZTO C3. L'interesse pubblico consiste nel dare ordinato completamento all'area, dando attuazione al sistema lineare individuato dalle linee strategiche di pianificazione. Essa concorre anche alle dotazioni territoriali individuate dalla pianificazione vigente, conferendo in via perequativa superfici e risorse atte al raggiungimento della riqualificazione di via delle Motte.
41	L'accordo interviene su una zona inattuata nelle previsioni del vigente PRG: l'acquisizione degli standard individuati avviene pertanto attraverso l'attribuzione di volumetria nell'area, in modo da poter acquisire le superfici restanti in via perequativa.
42	L'accordo interviene su una zona inattuata nelle previsioni del vigente PRG: l'acquisizione degli standard individuati avviene pertanto attraverso l'attribuzione di volumetria nell'area, in modo da poter acquisire le superfici restanti in via perequativa.
43	La modesta trasformazione di cui all'accordo permette di identificare quale ZTO C3 parte del sistema lineare di via Morosini individuato dal PAT, ora ZTO E2. Questo permette l'edificabilità di un piccolo lotto residuale, permettendo un più razionale uso del suolo dell'area. Oltre a ciò, l'interesse pubblico consiste nell'acquisizione in via perequativa di porzione del lotto (utile alla realizzanda pista ciclabile di via Morosini) e di risorse economiche finalizzate ad aumentare le dotazioni territoriali.
44	L'azione proposta dal PI si pone l'obiettivo di dare una definizione ad una area la cui destinazione alberghiera – D3 – da PRG non era stata confermata in sede di PAT: appare quindi necessario dare una destinazione urbanistica ad una area attualmente di fatto non normata. La riclassificazione in ZTO C1 ha dovuto interessare anche un ambito oltre via Sinopoli, azione necessaria per rendere sostenibile il carico volumetrico previsto, malgrado sia esso stato significativamente ridotto, con l'obiettivo primario di salvaguardare la qualità insediativa in un contesto estremamente delicato, aumentando anche le dotazioni territoriali dell'area.
45	Trattasi di modesto ampliamento della ZTO E4 rispetto alla E1 di PRG, al fine di permettere un consolidamento dell'attività produttiva esistente, grazie alla realizzazione di idonei spazi funzionali. È prevista l'acquisizione in via perequativa di risorse economiche da destinarsi all'aumento delle dotazioni territoriali.
46	L'intervento proposto riclassifica la zona da STD 20 – Attività associative o di categoria – a C1, riconoscendo di fatto l'attività privata esistente. Tale riclassificazione è necessaria per una rivitalizzazione dell'immobile (che ha perso l'originaria finalità e, quindi, sottoutilizzato), concorrente anche ad una riqualificazione del contesto all'interno del quale è inserito. L'intervento permette l'acquisizione in via perequativa dell'area limitrofa individuata a STD - parcheggio alberato – contribuendo ad aumentare le dotazioni territoriali dell'area.
47	L'accordo prevede una modesta trasformazione, comportante una ripermetrazione della ZTO C3 esistente in via Boschi, inglobando un lotto con destinazione ZTO E2, in un contesto fortemente compromesso, individuato dal PAT come ambito destinato alla riqualificazione in area rurale. Ciò consente l'edificabilità di un piccolo lotto residuale, permettendo un più razionale uso del suolo dell'area. Oltre a ciò, l'interesse pubblico consiste nell'acquisizione in via perequativa di risorse economiche finalizzate ad aumentare le dotazioni territoriali.
48	Trattasi di proposta di accordo propedeutica all'individuazione di un edificio quale non più funzionale alla conduzione del fondo, pertanto non vi è la necessità di cambio di ZTO (confermata in E2). Interesse pubblico è l'attuazione di una strategia complessiva di riuso del patrimonio immobiliare esistente, senza ulteriore consumo di suolo.
49	Trattasi di intervento di cambio di destinazione di zona da ZTO a standard n. 83.7 a ZTO C1 36, interessante area di proprietà comunale. Il cambio di zona si rende necessario al fine di cogliere l'opportunità di un intervento dell'ATER di Venezia, rivolto al soddisfacimento delle emergenze abitative. È stato valutato che si tratta di standard generato dalla realizzata lottizzazione in eccesso rispetto ai termini di legge, che comunque il verde a disposizione rimane di elevata qualità e quantità: comunque tale riduzione verrà compensata a livello comunale, al fine di mantenere lo standard dotazionale esistente. Per le sue finalità ed i soggetti coinvolti, non si tratta di intervento soggetto a perequazione.
50	L'intervento riguarda l'ambito del PIRUEA di Olmo, ovvero in zona consolidata individuata dal PAT. Esso fa parte della strategia volta a rimuovere gli ostacoli presentatisi nell'attuazione della vigente strumentazione urbanistica: nella fattispecie viene previsto un modesto ampliamento dell'area di edificazione e una diversa distribuzione dell'edificio, resisi necessari per adeguare l'intervento all'effettivo stato dei luoghi ed un minore impatto della volumetria sviluppata. Tale modifica non comporta variazione dei parametri edificatori e il dimensionamento degli standard è comunque soddisfatto, per cui non è intervento soggetto a perequazione.

51	La Scheda b n. 141, a seguito della valutazione sulla documentazione tecnica trasmessa, permette di individuare con precisione la parte dell'edificio di particolare pregio e quindi confermata nel grado di protezione 2 e una ulteriore parte che si qualifica come successiva superfetazione, da classificarsi con il grado 3.
52	La Scheda b n. 99 - grado 3, viste le caratteristiche dell'edificio di cui trattasi, viene integrata per consentire variazioni di quota di imposta dei solai e delle linee di gronda, al fine di adeguare i locali alle norme igienico sanitarie
53	L'intervento consiste nella revoca consensuale della previsione della realizzazione di un volume compensativo a seguito degli espropri in attuazione del cosiddetto "Passante di Mestre". L'azione, quindi, non solo non comporta consumo di suolo, ma anche riduce il carico volumetrico previsto.
54	L'accordo in parola fa parte della strategia volta a rimuovere gli ostacoli presenti nell'attuazione della vigente strumentazione urbanistica: nella fattispecie viene prevista la trasposizione di un'area della ZTO C3.1.5, comportando quindi una sua modificazione perimetrica, senza che questo comporti variazioni di superficie. Tale azione si rende necessaria al fine di rendere più agevole l'eventuale intervento di trasformazione. Non comportando modificazione dei parametri urbanistici, trattasi di intervento non soggetto a perequazione, che accede ai criteri di flessibilità previsti dall'art. 5.6 delle NTA del PAT e dalla normativa regionale.
55	L'intervento consiste nell'aggiornare le cartografie di Piano al diverso stato dei luoghi conseguente agli interventi attuati, connessi alla realizzazione della pista ciclabile sul tombotto di via Roviego a Maerne. In quanto mero adeguamento cartografico, non sono previste variazioni del carico urbanistico e, quindi si tratta di azioni non soggette a perequazione / compensazione.
56	L'intervento consiste nell'aggiornare le cartografie di Piano allo stato dei luoghi conseguente al vecchio Piano di Lottizzazione su via Roma, realizzato negli anni '70. In quanto mero adeguamento cartografico, non sono previste variazioni del carico urbanistico e, quindi si tratta di azioni non soggette a perequazione / compensazione.
57	L'accordo in parola fa parte della strategia volta a rimuovere gli ostacoli presenti nell'attuazione della vigente strumentazione urbanistica: nella fattispecie viene prevista la suddivisione della ZTO D1b1 in due distinte zone, denominate D1b1 e D1b4, in modo a permettere una autonoma trasformabilità delle aree, pur nel mantenimento dei parametri urbanistici e della coerenza dell'intervento. Non comportando modificazione dei parametri urbanistici, trattasi di intervento non soggetto a perequazione.
58	Trattasi di una di una riduzione della fascia di rispetto stradale connessa ad una rivalutazione della viabilità di progetto, utile alla migliore fruizione del lotto, come da destinazione attuale di PRG.

### c. ANALISI DI COERENZA

Viene qui di seguito proposta l'analisi di coerenza dei contributi partecipativi introdotti nel presente PI, sia nei confronti delle scelte del PAT, sia nei confronti del Documento Programmatico. Come si vede, appaiono chiare e delineate le scelte strategiche compiute nei confronti del governo delle trasformazioni.

Il sistema degli obiettivi proposti dal PAT può essere così di seguito articolato:

#### A. SISTEMA AMBIENTALE

- a.1 rete ecologica
  - a.1.1 rete fluviale
  - a.1.2 sic - zps
  - a.1.3 spazio agricolo
  - a.1.4 verde privato
  - a.1.5 verde pubblico

#### B. SISTEMA INSEDIATIVO

- b.1 Martellago
  - b.1.1 fronte Castellana/via Fapanni
  - b.1.2 area centrale
  - b.1.3 aree di vecchia formazione
  - b.1.4 margine est

- b.1.5 margine sud
- b.1.6 margine ovest
- b.2 Maerne
  - b.2.1 fronte via Stazione/piazza IV Novembre
  - b.2.2 area centrale
  - b.2.3 aree di vecchia formazione
  - b.2.4 area est
  - b.2.5 area nord
- b.3 Olmo
  - b.3.1 asse via Chiesa/Sauro
  - b.3.2 via Olmo
  - b.3.3 via Cattaneo/via Toti
  - b.3.4 aree di vecchia formazione
  - b.3.5 margine sud
  - b.3.6 area nord - via Matteotti/Mazzini
  - b.3.7 area nord - via Selvanese/Marzenego
- b.4 nuclei insediativi
  - b.4.1 via Ca' Nove
  - b.4.2 via Boschi
- b.5 sistemi lineari
  - b.5.1 via Morosini
  - b.5.2 via Trieste
  - b.5.3 via Ca' Rossa
  - b.5.4 via Ca' Bembo
  - b.5.5 via Frassinelli
- b.6 edificazione diffusa

#### **C. SISTEMA PRODUTTIVO**

- c.1 posizionamento strategico
  - c.1.1 zona produttiva Martellago
  - c.1.2 zona produttiva Maerne
  - c.1.3 zona produttiva Olmo
  - c.1.4 zona produttiva Castellana nord
  - c.1.5 attività in zona impropria

#### **D. SISTEMA DEI SERVIZI**

- d.1 livello di servizio
  - d.1.1 Martellago
  - d.1.2 Maerne
  - d.1.3 Olmo

#### **E. SISTEMA DELLE RELAZIONI**

- e.1 aumento livello di servizio e sicurezza
  - e.1.1 S.R. 245
  - e.1.2 S.P. 36
  - e.1.3 S.P. 38
  - e.1.4 via Moglianese
  - e.1.5 viabilità minore
  - e.1.6 aree urbane
    - e.1.6.1 Martellago
    - e.1.6.2 Maerne
    - e.1.6.3 Olmo
  - e.1.7 trasporto pubblico

Qui di seguito viene riportato lo schema del rapporto tra tale sistema ed i contributi partecipativi introdotti, in modo da rendere chiara non solo la coerenza, ma anche il sistema attuativo delle scelte compiute con il PAT.

La prima colonna riporta i codici del sistema degli obiettivi proposti dal PAT, mentre nella prima riga sono riportati i codici attribuiti ai singoli interventi. L'intersezione di colore più scuro rileva la relazione tra azione attuativa ed obiettivo proposto: ovviamente una azione può soddisfare a più obiettivi, sia in quanto ricadente in più sistemi, sia in quanto può esplicitarsi in una molteplicità di azioni.

Appare chiara la concentrazione delle interrelazioni su alcune tipologie di obiettivi, fatto, questo, connesso alla capacità di orientamento dato dal Documento programmatico, capace di orientare su alcuni obiettivi specifici l'azione pianificatoria.

**Fig. 8a: analisi coerenza con PAT**

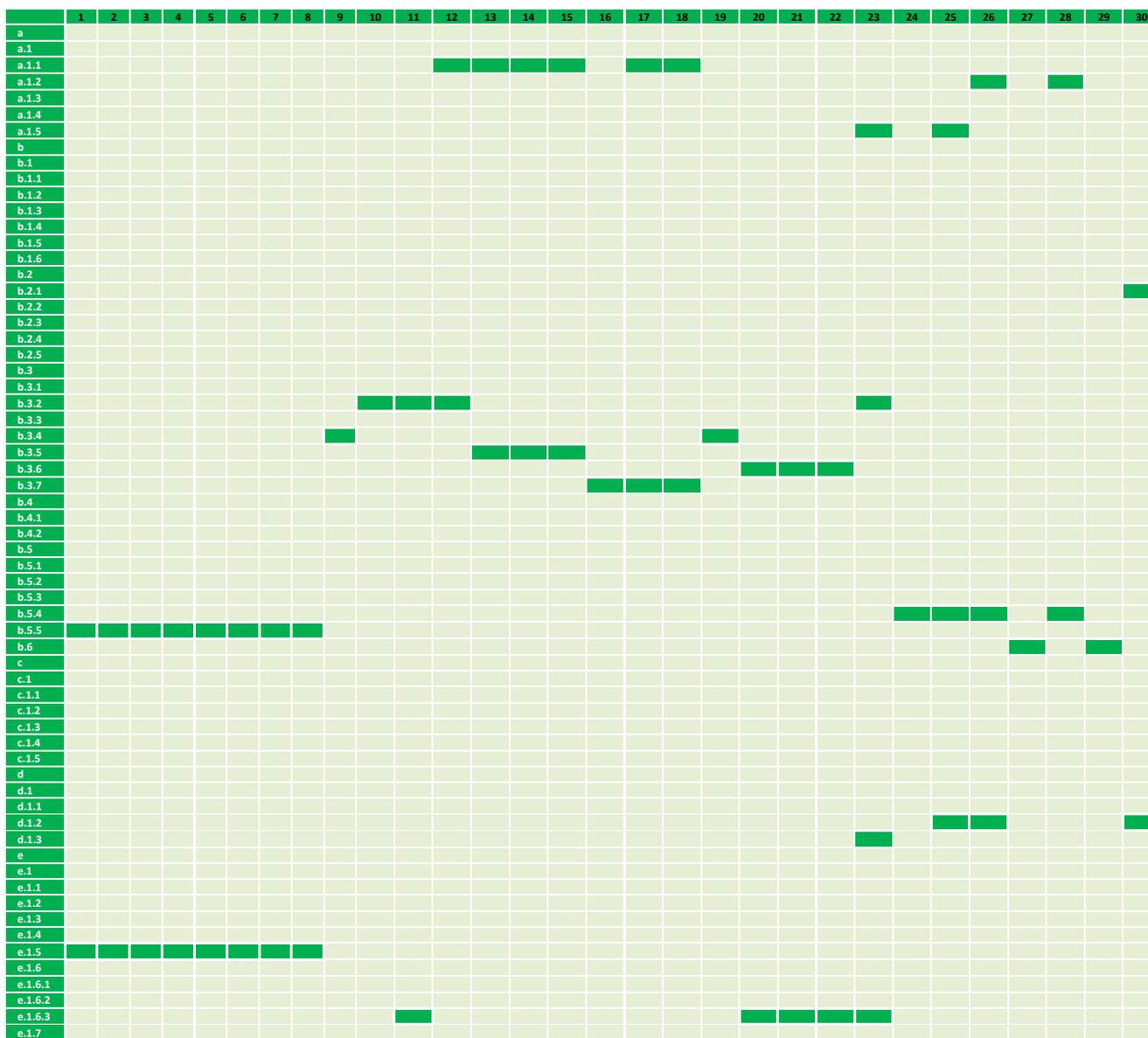
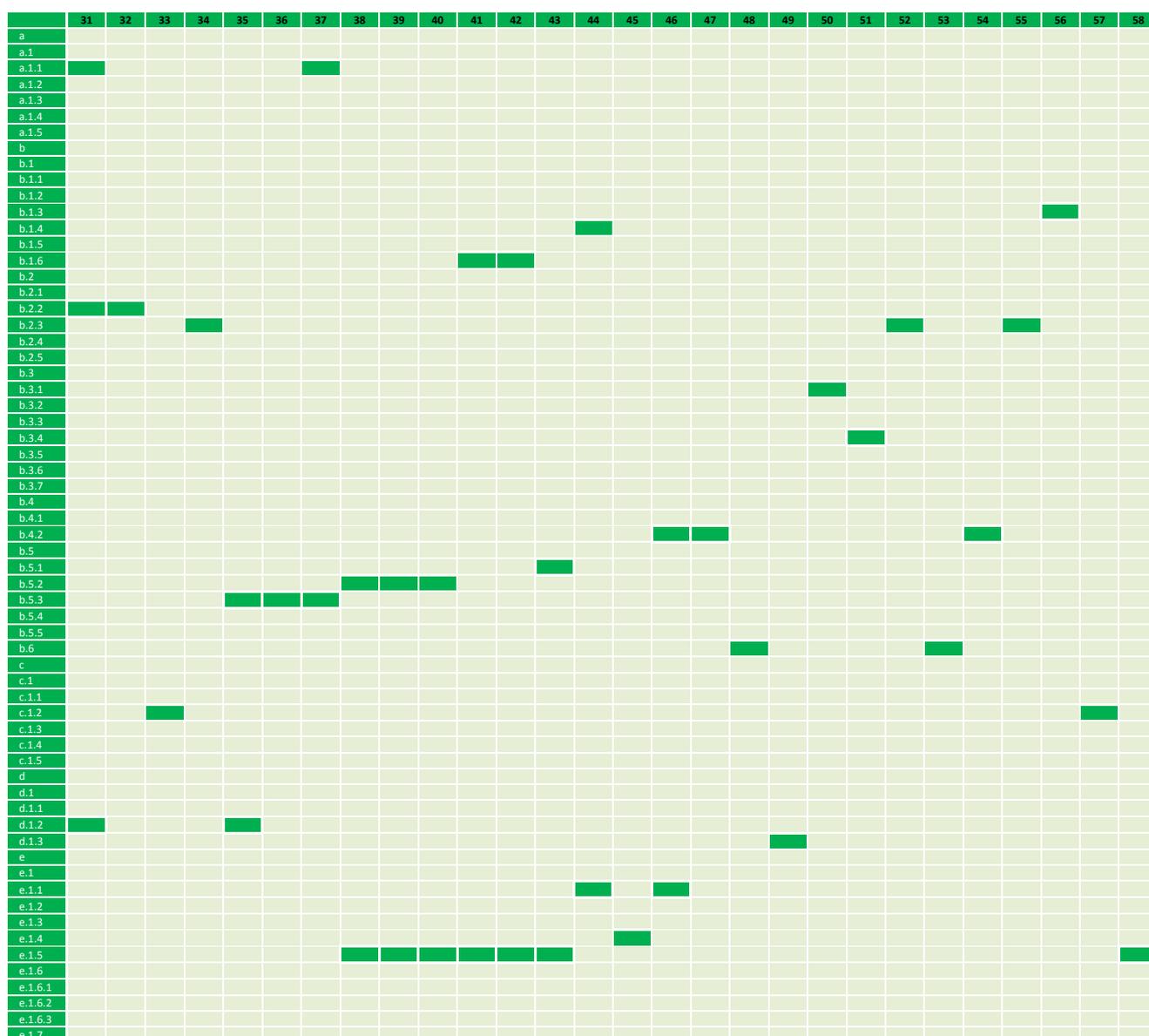


Fig. 8b: analisi coerenza con PAT



Qui di seguito, invece, si riporta il sistema degli obiettivi del Documento programmatico, ovvero, in modo sintetico:

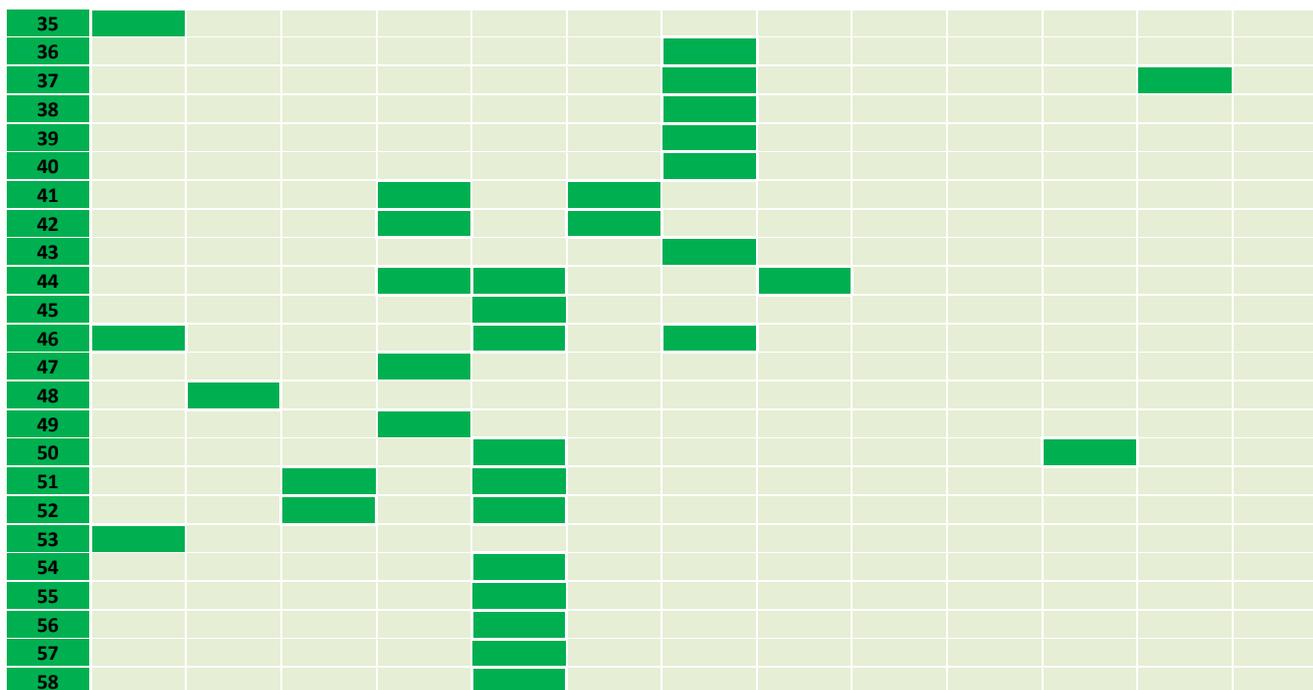
1. consumo di suolo
  - 1.1. cambi destinazione d'uso
  - 1.2. edifici non più funzionali
  - 1.3. rivalutazione patrimonio storico-testimoniale
  - 1.4. densificazione
  - 1.5. rimozione ostacoli attuazione PRG
2. margini urbani e aree di frangia
  - 2.1. compromissione insediativa
  - 2.2. infrastrutturazione primaria

- 2.3. rapporto urbano/rurale
- 3. aree centrali
  - 3.1. Martellago
  - 3.2. Maerne
  - 3.3. Olmo
- 4. nuove aree trasformabili
  - 4.1. aumento delle dotazioni ambientali
  - 4.2. soluzione di specifici disagi

In questo caso la prima riga riporta i codici del sistema degli obiettivi proposti dal PI, mentre nella prima colonna sono riportati i codici attribuiti ai singoli interventi proposti ed assunti all'interno del PI. L'intersezione di colore più scuro rileva la relazione tra azione attuativa ed obiettivo proposto: ovviamente una azione può soddisfare a più obiettivi, sia in quanto ricadente in più sistemi, sia in quanto può esplicitarsi in una molteplicità di azioni. Come si vede, in questo caso la dispersione appare più ampia e più numerose sono le relazioni reperibili, segno della maggiore specificità del PI, che si pone di norma attuativo del PAT. Il sistema delle coerenze, comunque, appare in entrambi i casi pienamente verificato.

**Fig. 9: analisi coerenza con Documento programmatico**

	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	4.1	4.2
1							■						
2							■						
3							■						
4							■						
5							■						
6							■						
7							■						
8							■						
9				■									
10				■							■		
11					■						■		
12					■						■		
13								■					
14								■					
15								■					
16						■							
17						■							
18					■	■							
19				■									
20								■					■
21								■					■
22								■					■
23								■				■	■
24	■												
25							■					■	
26							■					■	
27		■											
28		■											
29	■		■										
30				■	■					■			
31					■					■			
32					■								
33				■									
34							■						



#### d. LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE - ASPETTI PIANIFICATORI

La successiva tabella riporta, invece, l'elenco dei contributi partecipativi inseriti nel presente PI visti in un'ottica di gestione pianificatoria del territorio, ovvero individuando la manovra proposta da un punto di vista delle attribuzioni di zona, con il seguente tracciato:

- **ZONA DA PAT:** rappresenta l'attribuzione dell'intervento all'interno della lettura strategica del territorio compiuta dal PAT;
- **ZTO DA PRG:** individua la zona territoriale omogenea di partenza (ovvero di pianificazione vigente) nella quale è contestualizzato l'intervento;
- **ZTO DA PI:** viene esplicitata la riclassificazione di zona territoriale omogenea, che qualifica e permette l'intervento proposto;
- **TIPO DI VARIAZIONE DI ZONA:** esplicita e categorizza la modifica introdotta dalla presente variante al PI.

**Fig. 10: la rizonizzazione proposta**

N°	ZONA DA PAT	ZTO DA PRG	ZTO DA PI	TIPO DI VARIAZIONE DI ZONA
1	LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO - SISTEMI LINEARI	AGRICOLA E2	C1.34 OLMO	INSERIMENTO NUOVA ZONA
2	LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO - SISTEMI LINEARI	AGRICOLA E2, VIABILITA' PROGETTO	C1.34 OLMO	INSERIMENTO NUOVA ZONA
3	SISTEMI LINEARI	AGRICOLA E2	C3.1.2 OLMO	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
4	SISTEMI LINEARI	AGRICOLA E2	C3.1.5 OLMO	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
5	AREA AGROAMBIENTALE	AGRICOLA E2	C3.1.4 OLMO	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE

6	AREA AGROAMBIENTALE	AGRICOLA E2	C3.1.4 OLMO	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
7	SISTEMI LINEARI	AGRICOLA E2	C3.1.4 OLMO	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
8	SISTEMI LINEARI	AGRICOLA E2	C3.1.4 OLMO	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
9	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	C1.23 OLMO	C1.23 OLMO	AUMENTO VOLUMETRIA IN ZTO ESISTENTE
10	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	B.7 OLMO	B.7 OLMO	AUMENTO VOLUMETRIA IN ZTO ESISTENTE
11	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	C1.18 OLMO	C1.18 OLMO	SUDDIVISIONE AMBITO E AUMENTO VOLUMETRIA IN ZTO ESISTENTE
12	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	B10.OLMO	INVARIATA	REIDISTRIBUZIONE VOLUMI
13	CORRIDOIO ECOLOGICO PRINCIPALE - SLOW MOBILITY	PARCO GIOCO SPORT	C1.26 OLMO	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
14	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA, SLOW MOBILITY	PARCO GIOCO SPORT	C1.22 OLMO	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
15	CORRIDOIO ECOLOGICO PRINCIPALE - SLOW MOBILITY	PARCO GIOCO SPORT	C1.22 OLMO	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
16	FRANGIA URBANA	AGRICOLA E2	C1.29 OLMO	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
17	FRANGIA URBANA	AGRICOLA E2	C1.29 OLMO	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
18	FRANGIA URBANA - CORRIDOIO ECOLOGICO	PARCHEGGIO	C1.29 OLMO	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
19	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	AGRICOLA E2	C1.35 OLMO	SUDDIVISIONE ZONA C31.1 CON MODIFICA IN C1 E AMPLIAMENTO
20	FRANGIA URBANA	AGRICOLA E2	C2.1 OLMO	INSERIMENTO NUOVA ZONA
21	FRANGIA URBANA	AGRICOLA E2	C2.1 OLMO	INSERIMENTO NUOVA ZONA
22	FRANGIA URBANA	AGRICOLA E2	B.2 OLMO	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
23	AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA	AGRICOLA E2	C2.2 OLMO	INSERIMENTO NUOVA ZONA
24	SISTEMI LINEARI	AGRICOLA E2	C3.1.2 MAERNE	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
25	SISTEMI LINEARI	AGRICOLA E2	C3.1.2 MAERNE	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
26	AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA, SLOW MOBILITY	AGRICOLA E2	C3.1.2 MAERNE	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
27	CORRIDOIO ECOLOGICO PRINCIPALE	AGRICOLA E2	AGRICOLA E2	RICONVERSIONE ANNESSO RUSTICO
28	SISTEMI LINEARI	AGRICOLA E2	AGRICOLA E2	RICONVERSIONE ANNESSO RUSTICO
29	AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA	SCHEDA B - GRADO 3 - ZTO RIFORESTAZIONE URBANA	RIFORESTAZIONE URBANA	REVISIONE SCHEDA B
30	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	B.26 MAERNE	INVARIATA	RIDISTRIBUZIONE VOLUMI
31	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA, CORRIDOIO ECOL. PRINCIPALE	PARCO GIOCO SPORT - C1.27 MAERNE	B.8 MAERNE	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
32	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	B.4 MAERNE	B.4 MAERNE	RIPERIMETRAZIONE AMBITO
33	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	AGRICOLA E2	D1.A.5 MAERNE	INSERIMENTO NUOVA ZONA
34	LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO - SISTEMI LINEARI	AGRICOLA E2	C3.1.9 MAERNE	INSERIMENTO NUOVA ZONA
35	AREA AGROAMBIENTALE	AGRICOLA E2	C3.1.5 MAERNE	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
36	SISTEMI LINEARI	AGRICOLA E2	C3.1.5 MAERNE	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
37	SISTEMI LINEARI	AGRICOLA E2	C3.1.8 MAERNE	INSERIMENTO NUOVA ZONA
38	SISTEMI LINEARI	AGRICOLA E2	C3.1.8 MARTELLAGO	INSERIMENTO NUOVA ZONA
39	SISTEMI LINEARI	AGRICOLA E2	C3.1.8 MARTELLAGO	INSERIMENTO NUOVA ZONA
40	SISTEMI LINEARI	AGRICOLA E2	C3.1.8 MARTELLAGO	INSERIMENTO NUOVA ZONA
41	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	PARCO GIOCO SPORT, VIABILITA' PROGETTO, AGRICOLA E2	C1.2 MARTELLAGO, PARCO GIOCO SPORT	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
42	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	PARCO GIOCO SPORT, VIABILITA' PROGETTO, AGRICOLA E2	C1.2 MARTELLAGO, PARCO GIOCO SPORT	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
43	SISTEMI LINEARI	RIFORESTAZIONE URBANA	C3.1.7 MARTELLAGO	INSERIMENTO NUOVA ZONA
44	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	D3.2 MARTELLAGO	C1.50 MARTELLAGO	INSERIMENTO NUOVA ZONA
45	AREA AGROAMBIENTALE	AGRICOLA E2	E.4	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
46	AREE INTERVENTI DIRETTI ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE - CONTESTI RURALI	AREA ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - PARCHEGGIO ALBER.	C1.46 MARTELLAGO	RICONVERSIONE VOLUME ESISTENTE
47	AREE INTERVENTI DIRETTI ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE - CONTESTI RURALI	AGRICOLA E2	C3.1.5 MARTELLAGO	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE
48	AREE INTERVENTI DIRETTI ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE - CONTESTI RURALI	AGRICOLA E2	AGRICOLA E2	RICONVERSIONE ANNESSO RUSTICO

49	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	PARCO GIOCO SPORT	C1.36 OLMO	INSERIMENTO NUOVA ZONA
50	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	B.31 OLMO	B.31 OLMO	RIPERIMETRAZIONE AMBITO
51	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	SCHEDA B - GRADO 2 - IN ZTO C1.28 OLMO	C1.28 OLMO	REVISIONE SCHEDA B
52	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	SCHEDA B - GRADO 3 - IN ZTO C1.30 MAERNE	C1.30 MAERNE	REVISIONE SCHEDA B
53	AREA AGROAMBIENTALE	AGRICOLA E2	AGRICOLA E2	REVOCA VARIANTE
54	AREE INTERVENTI DIRETTI ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE - CONTESTI RURALI	C3.1.5 MARTELLAGO	C3.1.5 MARTELLAGO	RIPERIMETRAZIONE AMBITO
55	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	PARCO GIOCO SPORT	B.24 MAERNE	AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO
56	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	PARCO GIOCO SPORT	B.15 MARTELLAGO	AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO
57	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	D1.B.1 MAERNE	D1.B.1 MAERNE	SUDDIVISIONE AMBITO
58	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	D1.A.2 MAERNE	D1.A.2 MAERNE	MODIFICA PREVISIONE PUNTUALE

Un approccio analitico permette di cogliere alcuni elementi di caratterizzazione della manovra rispetto alla attribuzione di zona: oltre un terzo degli interventi avviene in zona classificata come consolidata. Se ad essa si associano gli interventi su ambiti “compromessi” (nel senso disciplinare del termine) quali le frange urbane, gli ambiti di riqualificazione ed i sistemi lineari tale valore arriva a oltre tre quarti (76%), a dimostrazione dell’azione “conservativa” di tale PI.

Comunque, solo il 5,2% degli interventi intacca le linee preferenziali di sviluppo (ed anche solo marginalmente, vista la contiguità con altre politiche di PAT, quali, ad esempio i sistemi lineari). Inoltre, vi è da sottolineare come anche quando si interviene sulle aree di connessione naturalistica o sui corridoi ecologici, l’intervento è finalizzato proprio alla realizzazione di tali infrastrutture ambientali.

**Fig. 11: la ripartizione per classificazione P.A.T.**

ZONA DA PAT	N°	%
Area agroambientale	5	8,6%
Area di connessione naturalistica	3	5,2%
Area di urbanizzazione consolidata	21	36,2%
Aree interventi diretti alla riqualificazione e riconversione - contesti rurali	4	6,9%
Corridoio ecologico principale	3	5,2%
Frangia urbana	6	10,3%
Linee preferenziali di sviluppo	3	5,2%
Sistemi lineari	13	22,4%
<b>TOTALE</b>	<b>58</b>	<b>100,0%</b>

Se invece ci si avvicina alle ZTO del PRG – Primo PI – vigente, si nota come circa il 76% delle azioni insistono su ambiti già zonizzati od in ampliamenti degli stessi (ovvero solo il 24% degli interventi prevede una nuova zona): ciò non contrasta con il fatto che il 57% degli interventi insista sulla ZTO E2, visto il carattere “residuale” con cui venivano attribuite nella classica prassi pianificatoria le aree nelle zone agricole, pur molto spesso non presentando caratteri qualificanti da poterle considerare come tali, ma che trovavano una difficile attribuzione ad altre ZTO.

**Fig. 12: la ripartizione per classificazione P.R.G. e classificazione delle variazioni**

ZTO PREVALENTE	N°	%	CLASSIFICAZIONE VARIAZIONI	N°	%
B/C/D	12	20,69%	AGGIORNAMENTO CARTOGRAF.	2	3,45%
E2	33	56,90%	AMPLIAMENTO ZONA ESISTENTE	23	39,66%
SCHEDA B	3	5,17%	INSERIMENTO NUOVA ZONA	14	24,14%
STD	10	17,24%	INTERVENTI IN ESISTENTE	19	32,76%
<b>TOTALE</b>	<b>58</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTALE</b>	<b>58</b>	<b>100,00%</b>

In estrema sintesi, il complesso delle azioni incide soprattutto sulle aree marginali (funzionale al ridisegno del rapporto residenza / area agricola), non intaccando strutture produttive vitali: comunque tali interventi incidono su dimensionamento della SAU trasformabile.

#### e. LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE – ASPETTI DIMENSIONALI

Nella sotto riportata tabella sono riportati i principali parametri dimensionali della presente manovra di PI; i dati sono organizzati secondo il seguente tracciato:

- **Volume impegnato:** rappresenta il valore (espresso in mc) delle volumetrie previste dagli accordi, il cui totale assomma a 48.486 mc, pari al 7,66% sul totale previsto dal PAT quale fabbisogno complessivo (633.250 mc) e al 10,44% del fabbisogno incrementale previsto dal PAT (pari a 464.583 mc); dal punto di vista produttivo, solo tre azioni intervengono nelle ZTO D, di cui due (n° 57 e 58) intervengono su modifiche attuative dell'esistente, mentre solo una (n° 33) amplia la superficie produttiva di 1.113 mq di superficie territoriale, in cui è possibile una superficie coperta di 668 mq (solo teorica, in quanto si tratta di un lotto residuale su cui insistono numerosi vincoli, tali da non permettere il suo completo utilizzo): la superficie coperta produttiva stimata come necessaria dal P.A.T. è pari a 78.854 mq, quindi l'intervento in parola non solo appare possibile, ma anche rappresenta una limitata frazione (0,85%);
- **Superficie impegnata:** rappresenta il valore (espresso in mq) della superficie territoriale su cui insiste la volumetria in precedenza vista; essa risulta essere pari a 86.295 mq, pari ad una densità territoriale di 0,56 mc/mq, conforme alla densità edilizia estensiva tipica delle zone principalmente interessate;
- **Incidente su SAU / SAT:** dato che verifica se l'intervento interessi o meno area conteggiata quale SAU all'interno del Quadro Conoscitivo validato; come si vede, nel 48% (valore che conferma la conservatività della manovra di piano) dei casi gli interventi ricadono al di fuori di aree valutate

quali SAU, negli altri casi dovrà essere conteggiata la SAU sottratta ai fini del conteggio di cui agli Atti di indirizzo della L.R. 211/2004 (ALLEGATO A Dgr n. 3650 del 25/11/2008);

- **SAU utilizzata:** rappresenta il valore (espresso in mq) della superficie contata ai fini della determinazione della SAU, secondo i criteri di cui al citato Atto di indirizzo; come si vede, vengono “trasformati” 54.836,7 mq, ovvero il 31,23% sui 175.600 mq considerati come superficie agricola utilizzata massima trasformabile. Il dato della SAU trasformata non coincide con il precedente della superficie impegnata per una pluralità di motivi, i cui principali sono la non corrispondenza tra proprietà / SAU calcolata / area impegnata, ma soprattutto in questa fase si è passati ad una attenta verifica puntuale delle condizioni locali, per cui sono state conteggiate come SAU trasformata anche tutte quelle aree non investite dalla trasformazione, ma che per i loro caratteri dimensionali e di forma non possono essere considerate come agronomicamente utilizzabili (tale valore in tabella è conteggiato nella SAU Utilizzata, qualora sia all’interno dello stesso lotto, sia alla voce tabellare “sfridi” qualora interessi superfici esterne).

Come si vede, vengono pienamente rispettati i parametri dimensionali previsti dalla normativa sovraordinata e dalla pianificazione strategica comunale.

**Fig. 13: caratteri dimensionali**

N°	VOLUME IMPEGNATO (MC)	SUPERFICIE IMPEGNATA (MQ)	INCIDENTE SU S.A.U./S.A.T.	S.A.U. UTILIZZATA (MQ)
1	500	1.038	SI	1.150,6
2	823	1.645	SI	1.645,0
3	1.078	2.738	NO	0,0
4	684	1.368	SI	1.455,0
5	500	1.330	SI	1.428,5
6	600	1.236	SI	1.285,1
7	1.000	2.047	SI	1.972,6
8	600	1.300	SI	1.215,4
9	500	689	NO	0,0
10	710	-	NO	0,0
11	250	899	NO	0,0
12	-	1.169	NO	0,0
13	900	1.347	NO	0,0
14	1.200	796	NO	0,0
15	150	1.867	SI	426,0
16	850	1.800	NO	0,0
17	600	2.618	SI	589,9
18	600	756	SI	769,8
19	1.800	3.488	SI	3.042,1
20	6.400	10.394	SI	7.212,5
21	900	1.129	SI	1.029,6
22	800	1.197	SI	1.030,9
23	3.800	6.178	SI	4.929,9

24	-	2.325	SI	2.115,0
25	600	1.933	SI	1.591,0
26	600	1.200	SI	1.241,8
27	742	-	NO	0,0
28	864	-	NO	0,0
29	-	-	NO	0,0
30	2.610	1.421	NO	0,0
31	-	615	NO	0,0
32	-	1.510	NO	0,0
33	-	1.113	SI	122,6
34	570	1.141	NO	0,0
35	-	1.240	SI	107,7
36	550	1.100	SI	979,4
37	500	1.500	SI	1.500,0
38	421	842	SI	620,8
39	300	1.184	SI	1.179,1
40	600	1.280	SI	1.274,1
41	600	3.179	SI	1.977,3
42	700	1.890	SI	608,3
43	500	1.458	NO	0,0
44	8.000	11.721	SI	6.053,9
45	341	520	SI	10,6
46	-	-	NO	0,0
47	335	670	NO	0,0
48	408	-	NO	0,0
49	4.000	1.423	NO	0,0
50	-	-	NO	0,0
51	-	-	NO	0,0
52	-	-	NO	0,0
53	-	-	NO	0,0
54	-	-	NO	0,0
55	-	-	SI	142,5
56	-	-	NO	0,0
57	-	-	NO	0,0
58	-	-	NO	0,0
SFRIDI				6129,7
<b>TOTALI</b>	<b>48.486</b>	<b>86.295</b>	<b>NO = 48%</b>	<b>54.836,7</b>

Nella seguente figura 14 viene riportata la ripartizione delle volumetrie previste dalla presente variante PI per ATO individuata dal PAT. Come si vede, il dimensionamento appare significativamente inferiore a quanto in sede di pianificazione strategica fissato. Vanno comunque segnalati due casi particolari rispetto alla previsione di PAT, ovvero:

- l'unico limitatissimo superamento del dimensionamento produttivo è presente nell'ATO 1.2, strettamente collegato alla manifestazione di interesse 33, che (oltre ad essere di modestissime dimensioni) di fatto riconosce l'esistenza di una unità produttiva in un contesto fortemente infrastrutturato in prossimità dell'area produttiva di Maerne;
- nell'ATO 1.3, fatto correlato con la notevole richiesta residenziale rilevatasi ad Olmo, ci si avvicina molto alla volumetria prevista dal PAT, situazione che probabilmente dovrà essere presa in considerazione nelle prossime attività di pianificazione.

**Fig. 14: la ripartizione delle volumetrie previste per ATO di PAT**

	ATO	1.1	1.2	1.3	2	3.1	3.2	3.3	3.4
Residenziale (mc)	PAT	38.596	6.000	29.556	156.446	14.000	16.000	203.985	0
	PI	9.300	0	22.270	6.606	841	3.684	5.785	0
Produttivo (mq)	PAT	0	0	0	0	1.465	77.389	0	0
	PI	0	668	0	0	0	0	0	0

Questo scostamento non comporta particolari problematiche procedurali / amministrative, in quanto già nelle NTA del PAT sono previste adeguate norme di flessibilità attuative. Nello specifico è applicabile il comma 65.6 delle citate NTA, che testualmente recita: *Il PI può prevedere una diversa distribuzione delle previsioni volumetriche indicate tra le varie ATO, nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT, senza che ciò comporti variante al PAT stesso.*

La presente variante PI accede anche ad altra norma di flessibilità, relativamente all'individuazione di trasformabilità al di fuori di particolari indicazione perimetriche del PAT. Tali interventi accedono alle previsioni di cui al comma 65.5 delle NTA, ovvero: *Il PI, nel rispetto degli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, può prevedere limitati scostamenti al perimetro degli ATO, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.*

Si ritengono pertanto soddisfatte le indicazioni normativo previsionali date dal Piano di Assetto Territoriale, così come conforma alla pianificazione ed alla normativa sovraordinata.

## 9. GLI ASPETTI PEREQUATIVI DEGLI ACCORDI / DOTAZIONI TERRITORIALI

Uno degli aspetti di maggiore importanza del presente PI è l'introduzione definitiva degli aspetti perequativi definiti dalla legislazione sovraordinata. Per gli specifici aspetti si rimanda all'apposito elaborato di Piano: in questa sezione vengono prese in considerazione solo le conseguenze dell'applicazione metodologica dello stesso. Va inoltre specificato che le manifestazioni di interesse 29 e dal numero 49 al numero 58 sono prive di accordi (e, quindi, di relativa valutazione perequativa), in quanto rappresentano azioni di aggiornamento cartografico, variazioni normative, ablazioni etc., che di fatto non presentano aspetti dimensionali.

Appare comunque importante esplicitare importanti scelte compiute:

- in primo luogo, l'azione perequativa e/o compensativa è stata prevista solo per le azioni che si discostano dalle previsioni del PRG/Primo PI, non solo per il rispetto dovuto al PAT (che prevedeva come base un approccio "confermativo" nei confronti della pianificazione vigente), ma anche al fine di non falsare i valori di mercato (molti immobili sono stati soggetti a transazione con valori che non tenevano conto dell'introduzione della perequazione e, quindi, si sarebbero introdotte pericolose distorsioni nella formazione del prezzo); inoltre obiettivo prioritario è quello di favorire le scelte di piano inattuata;
- in secondo luogo, si è compiuta la scelta di integrare il processo di definizione dei parametri perequativi/compensativi all'interno del processo di formazione del PI, in modo sia da integrarli nelle concrete scelte di piano, sia di renderli facilmente adattabili nel tempo, vista la estrema mobilità del mercato immobiliare e l'estrema varietà delle condizioni presenti nel territorio comunale;
- infine, l'azione perequativa coincide con l'acquisizione delle dotazioni territoriali, ovvero i nuovi standard individuati (nonché l'attuazione dei previgenti) avviene esclusivamente attraverso l'applicazione dell'istituto della perequazione / compensazione, in ossequio allo spirito ed al dettato della norma, che prevede un coordinamento stretto / programmatico tra trasformazioni indotte e dotazioni territoriali.

### a. I VALORI PEREQUATI

Nella figura seguente sono riportati i valori di riferimento individuati per ogni singolo intervento, variabili non solo a seconda della tipologia di intervento, ma anche per localizzazione geografica e per tipologia di area perequativa.

Fig. 15: i valori perequativi

N°	TIPO AREA PEREQUAZIONE	LOCALITÀ PEREQUAZIONE	PEREQUAZIONE (€/MC)
1	periurbana	Olmo	€ 50,00
2	periurbana	Olmo	€ 50,00

3	periurbana	Olmo	€ 50,00
4	periurbana	Olmo	€ 50,00
5	periurbana	Olmo	€ 50,00
6	periurbana	Olmo	€ 50,00
7	periurbana	Maerne	€ 45,00
8	periurbana	Maerne	€ 45,00
9	consolidata	Olmo	€ 37,50
10	consolidata	Olmo	€ 37,50
11	consolidata	Olmo	€ 37,50
12	-	-	-
13	periurbana	Olmo	€ 50,00
14	consolidata	Olmo	€ 37,50
15	periurbana	Olmo	€ 50,00
16	periurbana	Olmo	€ 50,00
17	periurbana	Olmo	€ 50,00
18	periurbana	Olmo	€ 50,00
19	consolidata	Olmo	€ 37,50
20	periurbana	Olmo	€ 50,00
21	periurbana	Olmo	€ 50,00
22	periurbana	Olmo	€ 50,00
23	rurale	Olmo	€ 62,50
24	periurbana	Olmo	€ 50,00
25	periurbana	Maerne	€ 45,00
26	periurbana	Maerne	€ 45,00
27	-	-	-
28	ric. annesso rustico	Maerne	€ 36,00
29	-	-	-
30	-	-	-
31	-	-	-
32	-	-	-
33	produttivo	Maerne	€ 35,00
34	periurbana	Maerne	€ 45,00
35	-	-	-
36	periurbana	Maerne	€ 45,00
37	periurbana	Maerne	€ 45,00
38	periurbana	Martellago	€ 40,00
39	periurbana	Martellago	€ 40,00
40	periurbana	Martellago	€ 40,00
41	consolidata	Martellago	€ 30,00
42	consolidata	Martellago	€ 30,00
43	periurbana	Martellago	€ 40,00
44	-	-	-
45	produttivo	Martellago	€ 35,00
46	-	-	-
47	periurbana	Martellago	€ 40,00
48	ric. annesso rustico	Martellago	€ 32,00
49	-	-	-
50	-	-	-
51	-	-	-
52	-	-	-
53	-	-	-
54	-	-	-
55	-	-	-
56	-	-	-
57	-	-	-
58	-	-	-

Nella seguente tabella, invece, vengono riassunti i risultati del calcolo perequativo, applicato ai singoli accordi. Il contenuto informativo può essere così sintetizzato:

- La prima colonna riporta la perequazione in aree, ovvero la parte perequativa che viene soddisfatta (in toto o in parte) attraverso la cessione di aree, che ammontano complessivamente a 29.642 mq; mentre nella seconda viene esplicitata la finalità principale a cui sono in prima approssimazione destinate le aree acquisite;
- Viene poi quantificata la perequazione monetaria, che ammonta a € 1.200.395,20, ovvero quella parte di perequazione che genera le risorse per l'incremento delle dotazioni territoriali (in prima approssimazione individuate nella quarta colonna);
- Viene di seguito quantificata la perequazione sviluppata attraverso la realizzazione da parte del proponente di opere (individuate nella sesta, seguente colonna), per un valore convenzionalmente fissato in € 222.861,25;
- L'ultima colonna rileva altre forme perequative, non classificabili nelle precedentemente viste, o rileva la non necessità di applicazione del calcolo perequativo (a seguito della tipologia di intervento).

**Fig. 16: il complesso della manovra perequativa**

N°	PEREQUAZIONE IN AREE (MQ)	OBIETTIVO / DESTINAZIONE SUPERFICIE	PEREQUAZIONE IN DENARO (EURO)	OBIETTIVO / DESTINAZIONE DENARO	PEREQUAZIONE IN OPERE (EURO)	TIPO OPERE	PEREQUAZIONE ALTRO
1	531	pista ciclabile via Frassinelli	19.690,00	pista ciclabile via Frassinelli	-	-	-
2	600	pista ciclabile via Frassinelli	35.125,00	pista ciclabile via Frassinelli	-	-	-
3	-	-	53.900,00	pista ciclabile via Frassinelli	-	-	-
4	220	pista ciclabile via Frassinelli	32.000,00	pista ciclabile via Frassinelli	-	-	-
5	1.179	pista ciclabile via Frassinelli	13.214,00	pista ciclabile via Frassinelli	-	-	-
6	103	pista ciclabile via Frassinelli	28.970,00	pista ciclabile via Frassinelli	-	-	-
7	-	-	45.000,00	pista ciclabile via Frassinelli	-	-	-
8	-	pista ciclabile via Frassinelli	27.000,00	pista ciclabile via Frassinelli	-	-	-
9	-	-	18.750,00	pista ciclabile via Frassinelli	-	-	-
10	-	-	26.625,00	pista ciclabile via Frassinelli	-	-	-
11	-	-	9.375,00	pista ciclabile via Frassinelli	-	-	-
12	553	rete ecologica Rio Dosa	-	parco fluviale Olmo	-	-	sistemazione parcheggio fronte strada
13	3.021	parco fluviale Olmo	14.790,00	parco fluviale Olmo	-	-	-
14	789	parco fluviale Olmo	16.187,90	parco fluviale Olmo	20.925,80	pista ciclabile carrabile - opere a verde	-
15	457	parco fluviale	-	parco fluviale	2.934,20	pista ciclabile	-

		Olmo		Olmo		carrabile - opere a verde	
16	-	-	42.500,00	via Selvanese	-	-	-
17	-	parco fluviale Marzenego	30.000,00	via Selvanese	-	-	-
18	834	parco fluviale Marzenego	21.660,00	via Selvanese	-	-	-
19	-	-	67.500,00	via Selvanese	-	-	-
20	-	-	265.000,00	viabilità e verde Olmo nord	55.000,00	sistemazione idraulica	-
21	409	viabilità e verde Olmo nord	40.912,00	viabilità e verde Olmo nord	-	-	-
22	160	viabilità e verde Olmo nord	38.400,00	viabilità e verde Olmo nord	-	-	-
23	9.779	parco urbano	-	Parco Laghetti- porta sud	134.101,25	strada, pista ciclabile, area verde	-
24	210	-	-	Parco Laghetti- porta sud	-	-	riqualificazione ambito - innesto via Ca' Bembo
25	220	parco urbano	14.900,00	Parco Laghetti- porta sud	9.900,00	parcheggio	-
26	-	Parco Laghetti	27.000,00	Parco Laghetti- porta sud	-	-	salvo cessione aree su via Ca' Bembo
27	-	-	-	Parco Laghetti- porta sud	-	-	riqualificazione ambito, demoliz. superfetazioni
28	1.880	Parco Laghetti	12.304,00	Parco Laghetti- porta sud	-	-	-
29	-	-	-	-	-	-	-
30	-	aree centrali Maerne	-	aree centrali Maerne	-	-	-
31	2.230	parco fluviale Marzenego	-	aree centrali Maerne	-	pista ciclabile (a scomputo oneri)	-
32	60	allargamento via Troso dei Agi	-	allargamento via Troso dei Agi	-	-	-
33	-	aree Stazione FS Maerne	38.951,50	area stazione fs Maerne	-	-	-
34	-	-	25.650,00	qualificazione via Roviego - Marzenego	-	-	-
35	-	parco fluviale Marzenego	15.830,00	parco Marzenego	-	-	-
36	-	-	24.750,00	parco Marzenego	-	-	-
37	1.500	rete ecologica Rio Storto	7.500,00	parco Marzenego	-	-	-
38	-	-	16.840,00	sistemazione via delle Motte/Trieste	-	-	-
39	260	allargamento via delle Motte/Trieste	9.400,00	sistemazione via delle Motte/Trieste	-	-	-
40	29	allargamento via delle Motte/Trieste	23.711,50	sistemazione via delle Motte/Trieste	-	-	-
41	1.153	sistemazione via delle Motte/Trieste	6.467,40	sistemazione via delle Motte/Trieste	-	-	-
42	845	sistemazione via delle Motte/Trieste	12.550,00	sistemazione via delle Motte/Trieste	-	-	-
43	114	pista ciclabile via Morosini	18.855,90	pista ciclabile Morosini	-	-	-
44	667	pista ciclabile via Morosini	47.330,00	pista ciclabile Morosini	-	-	-
45	-	-	18.200,00	pista ciclabile	-	-	-

				Morosini			
46	1.840	parcheggio località Boschi	7.100,00	attrezzature via Boschi	-	-	-
47	-	-	13.400,00	attrezzature via Boschi	-	-	-
48	-	-	13.056,00	attrezzature via Boschi	-	-	-
49	-	-	-	volume ERP	-	-	-
50	-	-	-	senza volume	-	-	-
51	-	-	-	-	-	-	-
52	-	-	-	-	-	-	-
53	-	-	-	ricostruzione Passante-revoca	-	-	-
54	-	-	-	senza volume	-	-	-
55	-	-	-	senza volume	-	-	-
56	-	-	-	senza volume	-	-	-
57	-	-	-	senza volume	-	-	-
58	-	-	-	senza volume	-	-	-
<b>TOT</b>	<b>29.642</b>		<b>1.200.395,20</b>		<b>222.861,25</b>		

Come si vede, si tratta di una manovra che, oltre ad essere particolarmente complessa nella sua articolazione, si presenta come anche territorialmente articolata, permettendo l'acquisizione di importanti superfici e risorse per l'incremento di dotazioni territoriali, che andranno prioritariamente realizzate in prossimità dell'ambito generante le risorse (in modo da permettere una completa dotazione ed infrastrutturazione in prossimità della trasformazione territoriale ed aumentare la qualità insediativa) o concorrere alla realizzazione di opere che vanno a soddisfare l'intera comunità territoriale in virtù della loro scala sovra locale.

Come si vede, esiste una strategia precisa tra le trasformazioni, le perequazioni e le dotazioni territoriali. Questo in quanto fin dalla fase collaborativa è stata perseguita una politica di coordinamento volta essenzialmente ad individuare quelle azioni di trasformazione che siano in grado di risolvere i problemi territoriali ed urbanistici individuati dal PAT e dal Documento del Sindaco. Quindi sono facilmente leggibili i temi conduttori rotazionali generati dalla perequazione:

- Dal punto di vista ambientale, le risorse (economiche e di superfici acquisite) sono orientate essenzialmente al miglioramento dell'accessibilità al Parco Laghetti, creando percorsi ed attrezzature perimetrali che ne aumentano la funzionalità; inoltre si va costituendo un patrimonio di superfici in prossimità delle aste fluviali (Marzenego, Rio Storto, Dosa) che, oltre a fungere da "verde compensativo", ha l'importante funzione di costituire progressivamente la rete ecologica individuata dal PAT e dalla pianificazione di area vasta;
- Dal punto di vista idraulico, non solo gli interventi sono in sicurezza, ma in vari casi (Olmo, Maerne) contribuiscono in maniera significativa a mettere definitivamente in sicurezza aree ben più vaste, risolvendo criticità idrauliche coinvolgenti una pluralità di soggetti;
- Altro tema importante è quello dell'innalzamento del livello di servizio della viabilità locale, potenziata nella sua dotazione di piste ciclabili (via Frassinelli, via Morosini), ma anche nella soluzione di strozzature date da viabilità con insufficienti caratteri dimensionali, come nei casi di Olmo e Maerne.

## b. LA MANOVRA SULLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Alla luce di quanto suddetto, appare importante anche esplicitare una quantificazione della manovra sulle dotazioni territoriali, piuttosto complessa nella sua articolazione, a causa non solo delle diverse modalità di acquisizione, ma anche la pluralità di strumenti (pianificatori e normativi) a cui accede.

Il primo passaggio da valutare è il comportamento del presente PI nei confronti degli standard del PRG – primo PI, sinteticamente riportato nella fig. 17. La presente variante accede alla possibilità data dalla normativa di acquisizione degli standard attraverso meccanismi perequativi / compensativi, quindi acquisendo parte degli standard inattuati di piano attraverso l’attribuzione di volumetrie in grado di compensare l’acquisizione (che avviene a titolo gratuito).

**Fig. 17: la manovra del PI rispetto agli standard di PRG**

ACCORDO N.	STANDARD DI PRG A VERDE IN RIDUZIONE (MQ)	STANDARD DI PRG A VERDE IN ACQUISIZIONE (MQ)	STANDARD DI PRG A PARCHEGGIO IN RIDUZIONE (MQ)	STANDARD DI PRG A PARCHEGGIO IN ACQUISIZIONE (MQ)
11	3.758			1.840
12	624	456		
45	1.301	3.021		
48				60
50	675	2.052		
97	1.288	789		
133		834	792	
143	337			
146	1.423			
152	172			
95/130	2.762	1.102		
<b>TOTALI</b>	<b>- 12.340</b>	<b>8.254</b>	<b>- 792</b>	<b>1.900</b>

L’applicazione di questo meccanismo se da una parte permette l’acquisizione di aree previste dal PRG – Primo PI vigente (in questo caso pari ad una superficie di 10.154 mq), dall’altra comporta una riduzione delle superfici a standard previste dal Piano (in questo caso per una superficie pari a 13.132 mq), che dovranno essere valutate e/o compensate in sede di manovra aggiuntiva della presente variante, in modo da mantenere inalterato l’equilibrio complessivo delle dotazioni territoriali, come da previsioni pianificatorie.

Nella successiva tabella viene riportata la manovra incrementale rispetto agli standard previsti dal PRG – primo PI vigente, ovvero sia quegli standard individuati come “aggiuntivi”, nella logica di attuazione del PAT e delle sue indicazioni, soprattutto relativamente alla costruzione della rete ecologica e del miglioramento della funzionalità del Parco Laghetti.

**Fig. 18: la manovra incrementale del PI rispetto agli standard di PRG**

ACCORDO N.	STANDARD A VERDE DI P.I. MQ.	STANDARD A PARCHEGGIO DI P.I. MQ.	NUOVA VIABILITA' DI P.I. MQ.	NUOVA PISTA CICLABILE DI P.I. MQ.	VERDE PRIVATO CON FUNZIONE ECOLOGICA (VPE) MQ.
15	600				
30	1.500				1.768
45					388
50				200	
53		1.012	2.342		
57	1.880				
64		220			
83			210		
84	358				
88	7.375		1.869		
116	595				
123	1.064				
145	600				
95/130	1.174				
<b>TOTALI</b>	<b>15.146</b>	<b>1.232</b>	<b>4.421</b>	<b>200</b>	<b>2.156</b>

Come si vede le superfici aggiuntive sono quantificabili in 16.378 mq (15.146 mq di std a verde + 1.232 mq di std a parcheggio). Se a questa quantità si tolgono (a scopo compensativo) i 13.132 mq in riduzione dal PRG vigente, abbiamo un incremento netto pari a 3.246 mq dato dalla presente variante – PI 2015.

Nel complesso si tratta di una superficie particolarmente consistente, a cui vanno aggiunte le dotazioni territoriali individuate nelle ultime tre colonne della succitata tabella. La manovra perequativa permette di acquisire 4.421 mq di nuova viabilità, 200 mq di nuove piste ciclabili, oltre a 2.156 mq di Verde privato con funzione ecologia (ovvero quei terreni, rimanenti in proprietà privata, ma vincolati ad una funzione ecologica, e partecipanti alla costruzione della rete ecologica di PAT).

A questo punto appare necessario verificare se il patrimonio dotazionale complessivo è in grado di soddisfare le specifiche normative. Il punto di partenza di tale verifica va ricercato nella valutazione degli abitanti equivalenti, su cui successivamente stimare il fabbisogno di standard. Il comma 63.9 delle NTA del PAT fissa il seguente criterio dimensionale: *L'abitante equivalente è la previsione demografico / insediativa ottenuta dalla frazione della volumetria totale di espansione con lo standard di riferimento qualitativo di 250 mc/abitante*. Data la volumetria residenziale prevista nel presente PI pari a 48.486 mc, gli abitanti equivalenti sono determinati in 193,94.

Il fabbisogno di standard è fissato dal comma 64.6 delle NTA del PAT, che dispone: *Ad ogni abitante equivalente viene attribuita una dotazione di standard pari a mq 51,5, articolati in mq 3,5 di parcheggio, mq 4,5 di aree per l'istruzione, mq 4,5 di aree per attrezzature di interesse comune, mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, 30 mq di aree a verde di compensazione*. Il fabbisogno aggiuntivo è quindi pari a 9.987,91 mq, valore che, come si vede, appare sostanzialmente inferiore all'incremento di dotazioni acquisite dal Piano (26.532 mq, ovvero 10.154 mq di std acquisiti dalle

previsioni del PRG e 16.378 mq aggiuntivi previsti dal presente PI). Di fatto lo standard complessivo per abitante equivalente è pari a 136,81 mq/ab (26.532 mq std / 193,94 ab.eq), ben oltre alle soglie di legge ed agli obiettivi di piano.

Pertanto appare anche in questo specifico caso soddisfatto sia il disposto normativo di Piano che quello sovraordinato. Per una valutazione degli standard complessivi e la compensazione degli std in diminuzione si rimanda alla successiva sintesi dei processi di verifica.

### c. LA PEREQUAZIONE IN OPERE

L'azione perequativa non si esprime solo nella cessione di aree, ma anche nella realizzazione di opere, ovviamente strettamente connesse sia con l'interesse pubblico sia con i contesti che hanno generato la perequazione. Nel presente PI sono presenti cinque casi di tale tipologia perequativa, a cui si aggiungono altre cinque situazioni in cui vi sono accordi convenzionali di aumento delle dotazioni territoriali, non generati da calcoli perequativi, ma da necessità di riassetto di alcune problematiche specifiche. Tali casi sono riassunti nella tabella seguente, che mette in evidenza la tipologia di intervento che viene richiesta, dopo attenta valutazione delle potenzialità e delle problematiche del contesto, oltre al valore stimato in opere da erogare. Si tratta, nei cinque casi quantificabili, di cospicue risorse, valorizzate in € 222.861,25. Anche in questo caso, gran parte delle azioni previste sono rivolte alla soluzione di specifiche problematiche (in questo caso le criticità idrauliche e viabilistiche di Olmo / Maerne) o all'aumento delle dotazioni di verde (anche in funzione della rete ecologica individuata).

**Fig. 19: la perequazione in opere**

N°	PEREQUAZIONE IN OPERE (EURO)	TIPO OPERE	PEREQUAZIONE ALTRO
12	-	-	sistemazione parcheggio fronte strada
14	20.925,80	pista ciclabile carrabile - opere a verde	-
15	2.934,20	pista ciclabile carrabile - opere a verde	-
20	55.000,00	sistemazione idraulica	-
23	134.101,25	strada, pista ciclabile, area verde	-
24	-	-	riqualificazione ambito - innesto via Ca' Bembo
25	9.900,00	parcheggio	-
26	-	-	salvo cessione aree su via Ca' Bembo
27	-	-	riqualificazione ambito, demoliz. superfetazioni
31	-	pista ciclabile (a scomputo oneri)	-
<b>TOT</b>	<b>222.861,25</b>		

### d. LA PEREQUAZIONE MONETARIA

L'ultima forma di perequazione (dopo quella relativa alla cessione di aree e di realizzazione di opere) è quella monetaria, ovvero della monetizzazione di interventi che per loro natura non riescono ad accedere alle altre forme viste. Come si è visto, si tratta di una cospicua cifra (1.200.395,20 euro), che deve essere

per legge destinata all'aumento delle dotazioni territoriali, in modo che le trasformazioni siano supportate da un adeguato aumento livello di servizio territoriale.

L'art. 17 della LR 11/2004 dispone che *Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.* Conseguentemente ne discende che sia necessaria una programmazione temporale dell'ingresso di tali risorse, in modo da ipotizzare delle sinergie con gli altri strumenti a disposizione comunale indicati dalla citata norma. La seguente fig. 20 ipotizza la scansione temporale delle somme provenienti dalla perequazione, tenendo conto del difficile avvio nei primi anni di vigenza del PI e di una accelerazione nella parte terminale (dinamica tipica di tutti gli strumenti di pianificazione).

**Fig. 20: modulazione prevista delle entrate perequative**

	Parte 2015	2016	2017	2018	2019	Parte 2020	TOTALE
<b>% per anno</b>	0%	10%	20%	20%	20%	30%	<b>100%</b>
<b>valori assoluti (€)</b>	0,00	120.039,52	240.079,04	240.079,04	240.079,04	360.118,56	<b>1.200.395,20</b>

Nella seguente fig. 19 viene riportata l'ipotesi di modulazione delle entrate perequative previste, articolata sia per obiettivi che hanno giustificato la trasformazione, sia per rimodulazione in funzione delle opere – dotazioni territoriali che si intendono attivare.

**Fig. 21: la ripartizione proposta delle entrate perequative**

	OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE		EFFETTIVO	RIMODULATO
<b>1</b>	Sistemazione via Selvanese	€	161.660,00	90.000,00
<b>2</b>	Pista ciclabile via Frassinelli	€	309.649,00	500.000,00
<b>3</b>	Parco fluviale Roviego - Olmo	€	30.977,90	30.395,20
<b>4</b>	Sistemazione Olmo Nord	€	344.312,00	300.000,00
<b>5</b>	Parco Laghetti Porta Sud	€	54.204,00	30.000,00
<b>6</b>	Qualificazione via Roviego Marzenego	€	25.650,00	30.000,00
<b>7</b>	Parco Marzenego	€	48.080,00	30.000,00
<b>8</b>	Sistemazione via Motte Trieste	€	68.968,90	50.000,00
<b>9</b>	Pista ciclabile via Morosini	€	84.385,90	80.000,00
<b>10</b>	Attrezzature via Boschi	€	33.556,00	30.000,00
<b>11</b>	Aree centrali Maerne	€	38.951,50	30.000,00
	<b>TOTALE</b>	€	<b>1.200.395,20</b>	<b>1.200.395,20</b>

Come si vede, lo scarto tra l'origine delle risorse e gli impegni previsti è minimo, in ottemperanza al criterio generale per cui le risorse perequative generate devono trovare prioritaria allocazione nel contesto fisico e funzionale che le hanno generate, al fine di perseguire una trasformazione che abbia anche una adeguata infrastrutturazione (compatibile anche con le condizioni e le esigenze del contesto). Le ipotesi di intervento possono essere così sinteticamente descritte:

- 1) sistemazione via Selvanese: gli interventi ipotizzano una messa in sicurezza di un ambito fortemente trafficato e dai margini indefiniti e scarsamente qualificati;
- 2) pista ciclabile via Frassinelli: si intende, con le risorse perequative aggiuntive, proseguire con l'ipotesi di II° stralcio delle dotazioni, in modo da completare la messa in sicurezza dell'intera strada;
- 3) parco fluviale Roviego – Olmo: viene previsto il completamento di un percorso ambientale da lungo previsto e acquisito da questo PI, ma che in prospettiva necessita di ulteriori risorse per un suo effettivo completamento;
- 4) sistemazione Olmo Nord: si tratta di un forte impegno economico, che vede esaurire le risorse generate dalla qualificazione dell'area, da potenziare nelle sue dotazioni stradali (insufficienti) e nella sua messa in sicurezza idraulica (affrontando le criticità presenti);
- 5) Parco Laghetti Porta Sud: le somme previste servono a qualificare l'accesso ed ad attrezzare le aree perequate;
- 6) qualificazione via Roviego: le somme generate vanno ad integrare l'ipotesi di realizzazione delle dotazioni ciclopedonali;
- 7) Parco Marzenego: le somme generate sono ipotizzate come messe a disposizione dell'attivato omonimo Contratto di Fiume;
- 8) sistemazione via Motte Trieste: le risorse perequative generate vengono destinate ad una qualificazione fisico-funzionale della viabilità;
- 9) pista ciclabile via Morosini: si tratta di risorse destinate ad aumentare la ciclopedonalità dell'area;
- 10) attrezzature via Boschi: anche in questo caso si tratta di somme coerentemente utilizzabili per la qualificazione e la messa in sicurezza della viabilità;
- 11) altre trasformazioni: le risorse generate da altre attività di trasformazione non precedentemente codificate vengono ipotizzate come destinate all'aumento delle dotazioni a verde ed alla costruzione dei corridoi ecologici.

Appare evidente quindi anche la stretta correlazione con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche comunale. Infatti le risorse aggiuntive vanno soprattutto ad integrare strettamente le risorse già rilevanti impegnate, soprattutto nel campo della messa in sicurezza dell'utenza debole (piste ciclabili e pedonali), come nei casi di via Frassinelli e via Morosini. A ciò si aggiunge un importante intervento previsto di potenziamento della sicurezza sociale, attraverso sia una rimodulazione fisico-funzionale delle sedi stradali, sia attraverso interventi di messa in sicurezza idraulica del territorio.

Seguendo le finalità aggiuntive introdotte dal PAT e dalla nuova pianificazione, vengono proposti anche interventi di potenziamento delle dotazioni a verde, sia in funzione del Parco Laghetti e degli ambiti fluviali, sia in funzione delle attrezzature connesse alla formazione della rete ecologica.

## 10. SINTESI DEI PROCESSI DI VERIFICA

Scopo di questa sezione è riassumere le principali indicazioni quantitative/qualitative del presente PI, anche al fine di riverificarne la corrispondenza normativa.

### 1. Dotazioni territoriali

Questa azione di verifica viene compiuta anche in funzione delle quantità della prima variante al PI, già esecutiva, al fine di verificarne gli effetti cumulati, che anch'essi devono rispondere alla soglie dimensionali fissate dal PAT. Il complesso di tali valori è raccolto nella successiva fig. 22.

**Fig. 22: la manovra incrementale del PI**

	PAT	I° Var. PI	II° Var. PI	Totale Varianti PI	% su PAT
Volumetria residenziale edificabile (mc)	464.583	2.400	48.486	50.886	10,95%
Superficie coperta produttiva (mq)	78.854	0	668	668	0,85%
Sup. lorda pavimento Comm.–Dir. (mq)	10.000	0	0	0	0,00%
Volumetria Turistico - Alberghiera (mc)	18.000	0	0	0	0,00%
Superfici acquisite a Standard (mq)	-	20.743	26.522	47.265	-
SAU trasformabile (mq)	175.208,00	2.720,00	54.836,70	57.556,70	32,85%
Abitanti equivalenti	250 mc/ab	9,6	193,94	203,544	-
Standard acquisiti per ab. eq. (mq)	21,5 + 30,0	2.160,73	136,75	232,21	-

Come si vede, la sommatoria delle due varianti non copre l'11% della volumetria incrementale prevista dal PAT (dal punto di vista produttivo neppure l'1%, mentre nulla di incrementale è previsto come destinazioni commerciali o direzionali), con la previsione di circa 204 abitanti equivalenti insediabili. La SAU trasformabile si attesta sul 32,85% di quella prevista dal PAT, permettendo ancora ampi margini di manovra, in quanto ampiamente al di sotto della soglia fissata dalla norma.

Infine, anche la dotazione di standard appare soddisfacente: l'insieme delle due varianti permette l'acquisizione di quasi 50.000 mq da destinarsi a dotazioni territoriali, con una disponibilità di 232 mq per abitante equivalente, quindi ben al di sopra non solo delle soglie di legge nazionali e regionali, ma anche delle quantità previste quale obiettivo del PAT (51,50 mq / ab. eq.).

Rimane ora da definire la eventuale compensazione degli standard in riduzione di cui al presente PI, ovvero gli std che non vengono confermati nella loro consistenza, individuata dal PRG – primo PI vigente. La valutazione che si intende fare è duplice, ovvero:

1. Dato che lo std previsto dal presente PI e dalla I° variante PI sono superiori ai valori di norma, deve essere verificato che anche lo std esistente soddisfa le prescrizioni normative, al fine di valutare se la riduzione comporti un eventuale danno o un non rispetto della norma;

2. In secondo luogo, deve essere rivisto il dimensionamento globale, al fine di individuare se vi siano delle carenze di std di norma a seguito della rimodulazione compiuta.

Per soddisfare alla valutazioni di cui al primo punto, si è ricorsi al Quadro Conoscitivo (QC - sotteso al PI), che ha permesso di valutare come segue le superfici a std:

**Fig. 23: la manovra incrementale del PI**

ZONA DI P.R.G. - 2014	superfici realizzate	superfici non realizzate	TOTALE
Attrezzature di interesse comune	176.542,20 mq	23.182,00 mq	199.724,20 mq
Istruzione	69.317,80 mq	34.246,40 mq	103.564,20 mq
Parcheggio	86.841,70 mq	26.497,20 mq	113.338,90 mq
Parcheggio alberato	68.286,10 mq	72.982,50 mq	141.268,60 mq
Parco-gioco-sport	378.882,20 mq	395.438,20 mq	774.320,40 mq
Parco extra urbano	418.618,90 mq	237.319,80 mq	655.938,70 mq
<b>TOTALE</b>	<b>1.198.488,90 mq</b>	<b>789.666,10 mq</b>	<b>1.988.155,00 mq</b>

Come si vede, la dotazione di standard all'interno del comune appare in assoluto molto elevata: dati in 21.494 gli abitanti al 2014, lo std esistente realizzato è pari a 55,76 mq/ab, che addirittura sale a 56,48 mq/ab con l'applicazione del presente PI (fig. 24), rispettando abbondantemente sia il disposto della LR 11 che le indicazioni di PAT. La successiva fig. 25 è finalizzata al secondo punto del ragionamento: come si vede gli std ancora previsti, al netto di quelli in riduzione e di quelli realizzati dal presente PI appaiono sufficienti per una popolazione di previsione ben oltre i dimensionamenti di Piano, sia valutando gli elevati std esistenti sia quelli definiti dal PAT, dimostrando l'ininfluenza della riduzione effettuata. Possono dirsi, quindi, soddisfatte tutte le disposizioni di legge, oltre agli obiettivi di pianificazione strategica comunale.

**Fig. 24: gli standard esistenti e di PI**

	abitanti	mq/ab
std per abitante (2014)	21.494	55,76
std per abitante (2019)	21.688	56,48

**Fig. 25: gli standard ancora da attuare**

STD DA PRG DA ATTUARE	mq	789.666,10
std da prg in riduzione	mq	13.132,00
std da prg in realizzazione	mq	10.154,00
<b>RESTANO</b>	mq	<b>766.380,10</b>
ab. eq. / 51,50 mq/ab	ab.eq.	14.881,17
ab. eq. / 56,50 mq/ab	ab.eq.	13.564,25

### 3. Vas, Vinca, Vci

Il PAT del Comune di Martellago ha seguito le procedure di VAS, Vinca e Vci previste dalla normativa vigente.

La commissione regionale per la VAS ha espresso parere favorevole con prescrizioni n°100 del 18 Dicembre 2007 alla relazione ambientale allegata al documento preliminare per la redazione del Piano di Assetto del Territorio. La commissione regionale per la VAS ha espresso parere favorevole con prescrizioni n°42 del 07.07.2011 sulla proposta di Rapporto Ambientale e del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Martellago.

Con protocollo n.129 del 08.11.2010 è stato acquisito, in merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale, parere favorevole con prescrizioni dalla Direzione Regionale Pianificazione Territoriale e Parchi.

Contestualmente al PAT, il Comune di Martellago si è dotato di un Piano delle Acque e che sul PAT è stata esperita la Valutazione di Compatibilità Idraulica, sulla quale è stato espresso parere favorevole con prescrizioni da parte del Distretto Idrografico Laguna, Veneto Orientale e Coste, in data 01.09.2010 prot. e.320.05.1. In base ai suddetti provvedimenti, si applicano nel territorio comunale le Ordinanze n. 2, 3 e 4 del 22.01.2008 del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 che hanno colpito parte del territorio della Regione Veneto, di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3621 del 18 ottobre 2007.

Per una valutazione della coerenza con il processo VAS, la VINCA e la VCI si rimanda agli specifici allegati di piano, che esplicitano le valutazioni di norma.

### 4. Quadro Conoscitivo

Relativamente all'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di riferimento, si precisa che per la redazione del Piano degli Interventi è stato utilizzato il Quadro Conoscitivo valutato e validato dalla Direzione Urbanistica e Paesaggio della Regione Veneto, aggiornato al marzo 2015. Considerato che trattasi di un Piano di limitato intervento, è stato compiuto esclusivamente l'aggiornamento cartografico con metodo speditivo, utilizzando come base per l'aggiornamento stesso le ortofoto 2011 distribuite dalla Provincia di Venezia ed i fogli catastali aggiornati al mese di marzo 2015.

## 11. AGGIORNAMENTO DELLA VIABILITA' DI PREVISIONE

L'intervento di PI ha inoltre interessato una rivisitazione della rete stradale prevista dal PRG- Primo PI vigente, al fine di adeguare le previsioni pianificatorie al nuovo stato di fatto, profondamente modificato dalla realizzazione del Passante di Mestre e dalle sue opere complementari, e, quindi, eliminare inutili gravami sul territorio. Le modifiche introdotte sono così riassumibili:

- **Bretella di collegamento ad ovest di Martellago:** questa previsione risulta superata nella sua funzione territoriale, che oggi viene di fatto svolta dalla bretella di collegamento tra via Roma e via Boschi, realizzata a complemento del Passante autostradale. Viene pertanto parzialmente stralciata dalla cartografia di piano, fino all'altezza di via Friuli. Da via Friuli a via Boschi (Castellana) il tracciato previsto dal PRG-PI vigente viene mantenuto, in quanto il mantenimento di tale varco appare di futura utilità per l'eventuale completamento delle maglie viabilistiche esistenti.
- **Connessione territoriale ovest tra SP n. 36 e SS n. 245:** Questa previsione risale ad epoca precedente la definizione del progetto del Passante autostradale, in parte è ancora presente nel Pat (la parte meridionale, ma con diversa cogenza amministrativa), mentre in parte è del tutto superata a seguito della realizzazione della bretella di collegamento tra via Roma e via Boschi, realizzata a complemento del Passante autostradale. Si ritiene necessaria, quindi una sua eliminazione, in modo da non interessare le proprietà coinvolte di gravami non motivati (quali intrasformabilità, distacchi stradali etc.).
- **Super Castellana:** La previsione viabilistica a nord del centro abitato di Martellago (la cosiddetta Super Castellana) viene definitivamente stralciata e sostituita dalla già realizzata viabilità di collegamento al casello del Passante autostradale di Mestre, che di fatto ne ha sostituito funzione e tracciato.
- **Variante alla SS n. 515 (Noalese):** questa previsione, confermata anche dal Pat, viene aggiornata nel suo tracciato, in quanto la realizzazione della rotonda sulla SS n. 245 e della viabilità di collegamento al casello del Passante autostradale di Mestre è avvenuta con modificazioni rispetto a quanto graficizzato nelle tavole di piano. Inoltre, l'Accordo di Programma sottoscritto ha comportato anche delle modifiche al sedime stradale (ancora da realizzarsi) nel tratto a sud della Castellana, di cui si prende atto.

Vengono, inoltre, introdotte alcune modificazioni e aggiunte alla rete ciclabile prevista, al fine di ottemperare alle nuove esigenze emerse nel quadro della pianificazione sovraordinata e del coordinamento con altre amministrazioni.

## 12. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL CORPUS NORMATIVO

Gli apporti collaborativi e convenzionali non solo gli unici aspetti innovativi del presente PI, in quanto è stato messo mano anche al complesso regolamentare, per adeguarle alle sopraggiunte disposizioni e per rimuovere ostacoli e problemi attuativi, oltre che per affrontare alcune mirate problematiche.

### a. LE NTA / NTO

Le modifiche alle norme tecniche hanno riguardato l'integrazione delle previgenti norme con le disposizioni del PI in applicazione del PAT.

Formalmente l'intero impianto dispositivo muta il proprio nome da NTA – Norme tecniche di Attuazione in NTO – Norme tecniche operative. Si è scelto di riorganizzare (e, per quanto possibile, semplificare i previgenti *corpus* normativi (con differenti articolati per le zone urbane, la zona agricola, per gli insediamenti soggetti alla LR 11/1987) in soli due distinti testi (Norme tecniche e Regolamento edilizio) che sostituiscono quelli precedenti.

La motivazione delle variazioni introdotte è essenzialmente quella di semplificare la normativa vigente, adeguarla alle recenti modifiche e rendere più snella l'attuazione del PRG. In particolare, per le **Norme Tecniche** sono stati rivisti i temi relativi alle disposizioni generali ed alle norme di zona come segue:

- Nella parte relativa alle disposizioni generali, gli **articoli 1, 2, 3** sono stati adeguati alle caratteristiche del nuovo strumento; relativamente agli **articoli 4 e 5**, sono state effettuate solo modifiche formali.
- Nella parte relativa alle norme di zona, invece, sono stati oggetto di semplici modifiche formali gli **articoli 6, 7, 8, 11, 13, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 27, 29, 30, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41**.
- Agli **articoli 9 e 10** (relativi alle zone B e C1) sono stati implementate le modalità di attuazione degli interventi, consentendo che l'ampliamento previsto per le unità immobiliari esistenti possa essere realizzato anche in corpo separato; i suddetti articoli 9 e 10 sono stati inoltre integrati con una norma che riguarda la costruzione di nuovi edifici nei lotti puntualmente individuati nella cartografia di progetto e negli allegati repertori; in essi, l'intervento potrà interessare anche ambiti contigui (confinanti), purché sia prevista, previa individuazione del perimetro da parte della Giunta Comunale, la sistemazione, la riqualificazione e il riordino dell'intera area.
- L'**articolo 11** sulle ZTO C3 è stato modificato con l'eliminazione del penultimo capoverso del comma 4, non prevedendo ulteriormente la possibilità di traslare l'edificabilità all'interno della stessa proprietà in zona agricola limitrofa alla citata ZTO.
- L'**articolo 12** sulle zone C2 soggette a strumento urbanistico attuativo (SUA), è stato aggiornato in funzione della nuova formulazione della legge regionale sulla presentazione dei suddetti SUA.

- All'**articolo 16 e 18** relativi agli insediamenti artigianali e industriali è stato aggiornata la disciplina sulle industrie insalubri. Al solo articolo 16, relativo alle zone produttive esistenti al fine di incentivare il processo di rifunzionalizzazione previsto dal PAT limitatamente alle zone di Martellago e Olmo, sono state inserite anche le destinazioni d'uso commerciale e direzionale, sempre nel rispetto della L.R. n. 50/2012 sul commercio e del relativo Regolamento. Sempre agli articoli 16 e 18, è stata reintrodotta la destinazione d'uso direzionale, che per un refuso di stampa non era stata inserita nell'ultimo testo approvato.
- All'**art. 20** relativo alle attività produttive in zona impropria, per le attività da trasferire è stata introdotta la possibilità di effettuare interventi di manutenzione straordinaria al fine di consentire agli utenti una gestione più flessibile del bene.
- L'**art. 25** sulle zone agricole merita una particolare attenzione; esso è stato completamente rivisto in funzione della nuova disciplina regionale (il Titolo V della L.R. n. 11/2004) e del PAT approvato; parte della previgente disciplina delle zone agricole trova ora allocazione anche nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, inserito nel Regolamento edilizio.

Come si diceva, il nuovo testo normativo conferma in gran parte la disciplina previgente, con alcune importanti innovazioni:

- La disciplina degli ampliamenti è stata aggiornata in funzione delle sottozone, limitandoli alle sole zone E2 ed E4 (essendo state riclassificate in E4 le precedenti zone E4a).
- È stata aggiornata la disciplina degli interventi in tema di numero degli alloggi ammessi per ogni intervento (da due a tre) e in tema di spostamento (demolizione e costruzione di pari volume) di costruzioni ubicate nelle fasce di rispetto stradale, dalle zone umide e da elettrodotto (distanza di prima approssimazione - d.p.a.), escluse le costruzioni oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale; lo spostamento può riguardare anche singole unità immobiliari nel caso in cui la costruzione sia composta da più unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari alla data del 01/01/2015.
- Per gli edifici individuati come beni culturali tipici dell'architettura rurale viene estesa (come per tutti gli edifici soggetti a grado di protezione – Schede B, di cui all'art. 35) la destinazione d'uso direzionale e turistico-ricettiva.
- Per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo è prevista una specifica schedatura.
- È stata disciplinata la realizzazione di modesti manufatti in legno in recepimento della legge; l'art. 44 della L.R. 11/2004, come integrato dal comma 6 dell'art. 5 della L.R. 4/2008 prevede che *“i comuni, in deroga a quanto stabilito ai commi 2 e 3, disciplinano nel PI la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo”*.

- È stata inoltre disciplinata la realizzazione strutture per animali da compagnia/affezione (ed i relativi allevamenti, gli impianti, i centri sportivi, attività di pet therapy e di addestramento), subordinando la loro realizzazione a convenzionamento.
- Il testo è stato inoltre integrato con alcune previsioni relative alle aree più sensibili dal punto di vista ambientale e idraulico, curando che sia assicurata l'accessibilità e la percorribilità su percorsi lungo i corsi d'acqua e con la previsione di appositi Piani delle Pertinenze Fluviali per individuare spazi per la sosta e il riposo, nonché zone attrezzate per lo svago e lo sport non competitivo.
- In linea con quest'ultima disposizione è stato completamente riscritto il testo dell'**art. 26** "ambiti di riforestazione urbana" novellato in "attuazione della rete ecologica".
- All'**art. 28** è stata aggiornata la disciplina delle fasce di rispetto stradale uniformando l'estensione delle fasce alla normativa vigente, in particolare della strada regionale n. 245 e delle strade provinciali; fino a nuove determinazioni, permangono le attuali fasce di rispetto stradale anche per i tratti recentemente assunti in gestione (o in fase di assunzione) da parte del Comune di Martellago a seguito della realizzazione delle opere complementari al Passante (cioè la via Castellana/Piazza Vittoria/via Boschi - ex strada regionale n. 245: dalla rotatoria presso alla ditta Kelemata alla rotatoria con la "Bretella di Robegano"; la via Roma - ex strada provinciale n. 36: dalla Chiesa di Martellago alla rotatoria con la "Bretella di Robegano").
- È stata inoltre fatta oggetto di semplice aggiornamento la disciplina delle fasce di rispetto da elettrodotto ed eliminata la norma sulle servitù militari.
- L'**art. 31** (Strumenti Urbanistici Attuativi) e l'**art. 33** (modalità di attuazione – nella parte relativa agli Interventi Edilizi Unitari), oltre ad una adeguamento alle norme sopravvenute, sono stati modificati eliminando la prescrizione che escludeva la possibilità di effettuare interventi comportanti aumento del numero delle unità immobiliari o cambio degli usi in atto, ad eccezione delle zone A.
- Un'importante innovazione riguarda l'**art. 35** relativo agli edifici con grado di protezione – Schede B; in funzione di quanto indicato nel PAT viene ampliata, in modo generale, la destinazione direzionale e turistico-ricettiva, oltre a quella residenziale già prevista in tutte le zone; viene inoltre introdotto un comma che, in sede di istanza edilizia possa essere presentata una relazione puntuale di analisi storico edilizia, accompagnata da un elaborato di analisi delle murature e dei materiali utilizzati, al fine di poter rivalutare il grado di protezione assegnato, previa valutazione del Consiglio Comunale.
- Infine, è stato introdotto un nuovo articolo, l'**art. 42**, relativo alle azioni per favorire interventi in materia di social housing, co-housing, co-working, anche mediante lo scomputo dei servizi comuni dalla volumetria totale realizzabile nonché con l'esenzione dal pagamento degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria della volumetria destinata agli spazi comuni di co-housing.

## b. IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Per quanto riguarda il **Regolamento Edilizio** sono stati rivisti i seguenti temi:

- Adeguamento formale: **art. 1, 3, 4, 5.**
- Gli articoli sui procedimenti autorizzatori e di gestione dell'attività edilizia (**artt. dal 6 a 54**) sono stati rielaborati in funzione delle nuove definizioni degli interventi e dei titoli abilitativi previsti, in un'ottica di semplificazione.
- Inoltre, all'**art. 9** – riduzione superficie coperta delle casette in legno a 8 mq invece di 9, per adeguare la norma alla disciplina catastale che prevede la non assoggettabilità ad accatastamento per edifici sotto tale superficie.
- All'**art. 11** è stato inserito un capoverso finale che introduce la disciplina di VINCA ai sensi della DGR 2299 del 09/12/2014.
- All'**art. 56**, ancora per i fabbricati soggetti a grado di protezione (Schede B), è previsto, nei casi di mutamento della destinazione d'uso, il mantenimento delle altezze interne esistenti, anche in deroga a quelle prescritte per i relativi usi, ferma restando l'altezza minima dei locali pari a ml 2,50.
- Sono stati adeguati alcuni parametri abitativi riportati agli **artt. da 57 a 62**, al fine di garantire una migliore qualità dell'abitare.
- Il secondo comma dell'**art. 57**, relativo alle cucine, è stato modificato per quanto attiene gli angoli cottura limitandolo agli alloggi ad una camera.
- All'**art. 58** è stata specificato che la comunicazione tra camera e bagno può avvenire anche nel caso di secondo bagno.
- All'**art. 60**, viene inserito il comma 4, relativo alla dotazione di posti auto per gli alloggi, prevedendo, oltre al garage coperto, già previsto nella vecchia stesura del testo, anche un ulteriore posto auto per ogni alloggio, da individuarsi anche nell'area scoperta, fatta salva la possibilità di ricorrere ad altre misure alternative o alla monetizzazione, previa valutazione da parte del Consiglio Comunale. Inoltre è stata prevista una superficie minima per il ripostiglio.
- All'**art. 62** sono state aumentate le superfici dei soggiorni, in funzione del numero delle camere previste negli alloggi.
- Agli **artt. dal 77 al 79** è stato introdotto il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, mutuando parte delle norme previgenti per la zona agricola.

# ALLEGATO 1: Documento programmatico del Sindaco

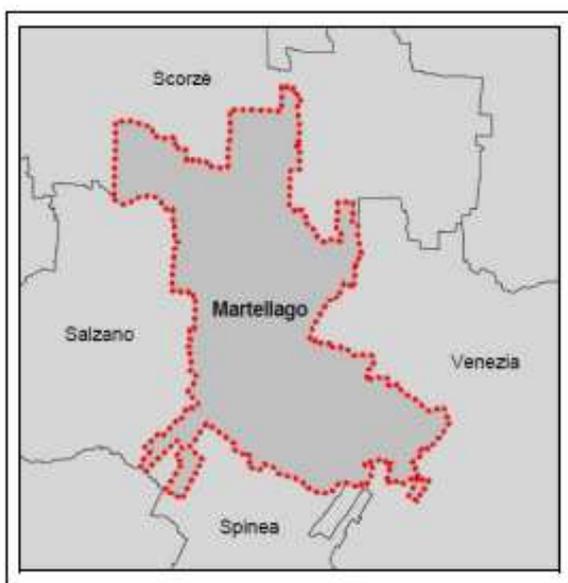


**COMUNE DI MARTELLAGO**  
Provincia di Venezia

**P.I.**

## Documento programmatico del Sindaco

*art. 18 L.R. n. 11/2004*



**IL SINDACO**  
Monica Barbiero

**L'ASSESSORE ALLA PROMOZIONE DEL TERRITORIO -  
URBANISTICA - SUAP**  
Valerio Favaron

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott. Silvano Longo

**DATA**

**GIUGNO 2014**

## 1. PREMESSA

La Legge Regionale n.11/2004, stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il governo del territorio. Ha sostituito il tradizionale PRG con il Piano Regolatore Comunale. Quest'ultimo si compone di uno strumento di carattere strutturale, il Piano di Assetto del Territorio (PAT), e di uno strumento di natura operativa, il Piano degli Interventi (PI).

Il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, mentre il Piano degli Interventi "è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità".

La L.R.11/2004 introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, con l'avvio della redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo (Piano degli Interventi - PI), di produrre un documento programmatico, denominato "Documento del Sindaco", la cui finalità è quella di fissare gli obiettivi della nuova pianificazione delineando gli interventi pubblici e privati e le realizzazioni previste nel PI in attuazione e coerenza al PAT e ai suoi principi di sostenibilità.

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi, ma anche per le successive revisioni e aggiornamenti del PI stesso; esso avvia la partecipazione consentendo e garantendo ai portatori di interesse in genere (cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali) che le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

In estrema sintesi:

- il Documento del Sindaco si pone come il principale atto programmatico in campo urbanistico, che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita al Piano degli Interventi in coerenza con il PAT;
- obiettivo strategico dato al nuovo Piano è perseguire uno sviluppo del territorio che risponda alle esigenze del presente senza compromettere quelle delle future generazioni, mirando all'equilibrio tra le azioni di rigenerazione urbanistica, il consumo del suolo ed il mantenimento di servizi adeguati alla comunità.

## 2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI 2014

Come visto, la Legge Urbanistica veneta (11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione: il Piano di Assetto del Territorio (PAT), che detta disposizioni strutturali e il Piano degli Interventi (PI) che detta disposizioni operative.

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Martellago è stato adottato con deliberazione consiliare n. 78 del 22.11.2010 e, dopo la fase osservativa, approvato in Conferenza di Servizi il 26.06.2012. E' divenuto efficace 15 giorni dopo la pubblicazione della deliberazione di Giunta Provinciale n. 96 del 11.07.2012 nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 66 del 17.09.2012.

Gli elaborati, corredati dal Rapporto Ambientale (parte della Valutazione Ambientale Strategica) sono consultabili, oltre che sul sito internet del Comune, anche presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica e SIT del Comune, durante l'orario di apertura al pubblico.

Con l'approvazione del PAT, il PRG vigente acquista "il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT" ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/2004, come anche riportato nell'art. 5.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT.

Prima delle elezioni amministrative del maggio 2013, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 27.12.2012 fu adottato un Piano degli Interventi di prima e circoscritta attuazione del PAT, limitatamente ad alcuni singoli temi. Tale piano è stato successivamente approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 14 del 10.04.2013 e n. 55 del 25.09.2013.

L'Amministrazione comunale di Martellago, dopo il primo strumento operativo appena citato, intende continuare l'attuazione del PAT approvato, adeguando la strumentazione urbanistica in vigore, attraverso la formazione del Piano degli Interventi 2013-2016.

Il PI (articolando i contenuti di cui all'art. 16 della L.R. 11/2004) sviluppa e precisa le scelte delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi del piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

### 3. PROCEDURA DI FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

La procedura per la formazione del Piano degli Interventi è regolamentata dall'art. 18 della Legge Urbanistica Regionale ed è la seguente (vedi schema allegato 1):

- Il Sindaco predispose il documento programmatico in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di apposito consiglio comunale.
- Il Piano degli Interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale.  
L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.
- Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
- Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
- Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
- Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'albo pretorio del comune.

Vanno ricordate alcune importanti disposizioni procedurali connesse al Piano degli Interventi, ovvero:

- Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad

aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della Legge Urbanistica Regionale. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33. Tale procedura si applica per le previsioni specificatamente introdotte dal PI; per il resto del territorio continuano ad applicarsi le norme del PRG, in quanto previsioni esplicitamente confermate ed assunte come compatibili con il PAT.

- Le eventuali varianti al PI sono adottate e approvate con le stesse procedure precedentemente evidenziate per la formazione del PI.
- L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

### 4. I CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

La Legge Urbanistica Regionale, all'art. 17 definisce la documentazione che forma il PI:

- a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- c) le norme tecniche operative;
- d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) il registro dei crediti edilizi;
- f) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

Attraverso questi strumenti, il PI detta le regole operative per gli interventi di trasformazione urbanistica del territorio, stabilendo fondamentalmente:

- le destinazioni d'uso e i parametri urbanistici;
- la natura e tipologia delle opere o servizi di interesse pubblico (aree verdi, attrezzature scolastiche, servizi alla persona, servizi alla mobilità, etc.);
- la disciplina per regolare le trasformazioni urbanistiche attraverso modalità di attuazione che passano attraverso la pianificazione urbanistica attuativa;

- la regolazione degli interventi sul consolidato attraverso modalità di attuazione diretta;
- la disciplina per le trasformazioni connesse all'implementazione della rete ecologica e alla valorizzazione ambientale del territorio;
- gli interventi nel territorio rurale;
- la disciplina per le attività produttive in zona impropria.

Il PI inoltre disciplina:

- la perequazione urbanistica, finalizzata all'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivati;
- il credito edilizio, cioè un diritto edificatorio, in conseguenza della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione degli elementi di degrado, di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- la compensazione urbanistica, che permette al Comune di acquisire immobili oggetto di esproprio ed ai privati capacità edificatoria quale corrispettivo.

Quanto sopra indicato va organizzato in funzione del contenuto effettivo del PI e degli specifici argomenti trattati.

## 5. GLI OBIETTIVI DATI DAL P.A.T.

Con il Piano degli Interventi si intende riprendere gli obiettivi e gli indirizzi assunti dal PAT e raggruppati in sistemi, qui ricordati al fine di indirizzare i contributi collaborativi:

### *Il sistema ambientale*

Il sistema ambientale del Comune di Martellago è costituito dalle componenti primarie (ambiti ecosistemici in cui prevale la naturalità) rappresentate dalla rete fluviale e dalle aree SIC / ZPS presenti, e dalle componenti secondarie (aree di connessione tra le componenti primarie) rappresentate dallo spazio agricolo e dal verde privato.

Obiettivo fondamentale per il sistema ambientale è la costituzione di una rete ecologica identificata come elemento portante della trasformazione territoriale, coerentemente con il principio della sostenibilità. Ulteriori obiettivi generali sono l'aumento della connettività delle aree ambientalmente rilevanti, e la compensazione dello sviluppo residenziale ed infrastrutturale con adeguate opere e superfici a verde.

- La rete fluviale, composta da Fiume Dese, Rio Storto, Fiume Marzenego, Rio Roviego, Rio Cinetto ha l'importante funzione di connessione radiale con la Terraferma Veneziana e la Laguna di Venezia;

Obiettivo specifico per tale rete è l'aumento della connettività ecologico-funzionale e della sua fruibilità lungo le aste. La rinaturalizzazione degli ambiti di pertinenza, la formazione di spazi verdi fruibili, anche attrezzati e la realizzazione di opere di difesa idraulica sono gli unici cambi di destinazione d'uso e trasformazioni fisiche ammissibili.

- Le aree SIC / ZPS presenti, ovvero il Parco Laghetti - fulcro del territorio comunale - partecipa ad un sistema di cave senili immediatamente a ridosso della Terraferma Veneziana.

Obiettivo specifico per il "Parco Laghetti" è la necessità di un suo ampliamento, al fine di aumentare la funzionalità ambientale della zona e ridurre la pressione dell'attuale uso. Tale espansione può essere utilmente compiuta verso ovest nel territorio comunale, e verso est, promuovendo accordi con il Comune di Venezia, mentre verso nord e sud l'espansione è finalizzata al miglioramento della connessione con i centri urbani. Attive forme di tutela e valorizzazione devono essere avviate per le altre cave senili.

- Lo spazio agricolo è da ora definito come "agroambientale" per l'importante ruolo svolto di plafone di supporto ai succitati ambiti, e svolgente la funzione di connessione degli stessi;

La tutela degli aspetti ambientali e produttivo/agricoli del territorio rurale dovrà essere affrontata all'interno delle ATO agro - ambientali mediante l'aumento della biomassa presente (da ottenersi con l'aumento delle zone a rinaturalizzazione, con il favorire colture poliennali etc.), il mantenimento ed il potenziamento dei corridoi esistenti (con la tutela e l'incremento del reticolo idrografico secondario, dei fossati, delle siepi), la tutela delle aree di produzione tipica (IGP), la sottomissione dell'edificazione in tale area a funzioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, di supporto al conduttore a titolo principale, ad azioni di acquisizione di una maggiore funzionalità ambientale / ecologica.

- Il verde privato viene considerato dal PAT nella sua funzione di riequilibrio dei fattori ambientali.

Il verde privato deve assumere connotati di protezione ambientale in senso lato ed in senso specifico; il Verde Privato con Valenza Ecologica viene quindi normato nella sua quantità e qualità, al fine di ridurre lo stress ambientale causato dallo sviluppo, contrastando i gas clima - alteranti, il consumo energetico, il rumore, le polveri,

l'impermeabilizzazione dei suoli, l'impatto paesaggistico.

- Sono componenti di completamento ed ulteriore connessione della rete ecologica il sistema del verde pubblico esistente, e il sistema del verde pubblico di PAT, prefigurante azioni di integrazione e di qualificazione: l'ampliamento del Parco Laghetti rappresenta anche miglioramento dell'accessibilità / connettività tra Martellago, Maerne e Olmo, costituendo un vero e proprio sistema nord / sud, parallelo al cosiddetto "Passante Verde", opera di mitigazione paesistico / ambientale, ma anche elemento di completamento della rete ecologica.

Obiettivi per il "verde" pubblico sono una valorizzazione dell'esistente per una attenta riduzione del danno, oltre alla costituzione di connessioni protette alternative che riducano l'esposizione a fattori rischio, anche attraverso la realizzazione del cosiddetto "Passante Verde".

Tale sistema, dal punto di vista delle sue funzioni ecologiche, rappresenta un patrimonio di tutta la collettività, ed il suo incremento / qualificazione rappresenta il prerequisito per lo sviluppo economico / infrastrutturale / edilizio del territorio comunale.

In questo contesto limitati sono gli elementi di degrado individuati dal PAT; l'individuazione di tali elementi potrà essere integrata dal PI, che detterà, inoltre, specifiche prescrizioni ed indicazioni per la rimozione delle condizioni di degrado, attivando politiche di valorizzazione degli ambiti individuati.

#### *Il sistema insediativo*

Martellago si presenta come insediamento compatto, di elevata densità edilizia in prossimità dell'asse di storica aggregazione (via Castellana), sfumando nelle tipologie prevalentemente unifamiliari delle realizzazioni periferiche;

Obiettivo generale è quello della rimodulazione della qualità del centro, della qualificazione delle porte urbane e della definizione dei margini; i principali obiettivi specifici sono:

- il fronte lungo la Castellana e la contigua via Fapanni presenta ancora forti elementi di disomogeneità e discontinuità; obiettivo è la sua riqualificazione, con eliminazione degli elementi di disomogeneità e discontinuità, oltre all'intervento su arredi e fruibilità;
- si rileva la necessità di una polarizzazione dell'area centrale, in modo da aumentarne attrattività e

vivibilità, rimanendo ancora escluso da funzioni pubbliche il nucleo più storico; obiettivo fondamentale è l'ampliamento degli spazi a funzione pubblica e/o a servizio pubblico, anche attraverso il mantenimento/potenziamento delle funzioni pubbliche dell'area storica di Ca' della Nave, da integrare all'interno del sistema dell'area centrale;

- le parti di più vecchia formazione necessitano di un generale rinnovo edilizio; obiettivo è l'attivazione di politiche volte a favorire il rinnovo edilizio nella città consolidata, anche autonomamente attivabili;
- il margine est del nucleo insediativo presenta indefiniti caratteri rururbani, da qualificare definitivamente attraverso un'azione di densificazione; obiettivo è il ridisegno di tale margine con edificazione di completamento ed idonei servizi, costituendo un margine "compiuto";
- il margine sud da area prettamente rurale si è trovata con la progressiva espansione ad essere fortemente marginale, pur confinando con una risorsa quale il "Parco Laghetti"; il ridisegno di tale margine deve presentarsi come una semplice azione di "chiusura" e qualificazione nei confronti del "Parco Laghetti", oltre ad apportare un miglioramento della funzionalità della rete viabilistica locale;
- il margine ovest (via delle Morte - via Santo Stefano) presenta indefiniti caratteri urbano - rurali, con compresenza di diverse destinazioni, anche in conflitto tra loro, situazione aggravata dalla recente realizzazione del cosiddetto "Passante"; obiettivo è la riqualificazione sia funzionale che viabilistica di tale margine, in modo da ridurre gli impatti indotti ed aumentare la qualità presente con un limitato numero di interventi.

Maerne presenta problematiche simili a quelle già evidenziate per il capoluogo:

Obiettivo generale è quello della rimodulazione della qualità del centro, della qualificazione delle porte urbane e della definizione dei margini; i principali obiettivi specifici sono:

- il fronte lungo via Stazione - piazza Quattro Novembre (e delle adducenti via Olmo e via Roviego) presenta ancora forti elementi di degrado e discontinuità; obiettivo è la riqualificazione del fronte con la rimozione degli elementi di degrado e con la realizzazione di interventi di riqualificazione dell'arredo;
- anche in questo caso appare limitata l'attrattività delle parti centrali, da attrezzare per lo svolgimento delle funzioni civili; obiettivo è rafforzare un sistema di spazi pubblici e servizi tale da presentare efficace attrattività e lo svolgimento delle funzioni civili;
- vi è la necessità di rinnovo edilizio ed urbanistico, soprattutto nelle parti di più vecchia formazione

(quadrante via Rialto - via Olmo, area della stazione); obiettivo è stimolare un rinnovo edilizio anche autonomamente attivabile, mentre servono strumenti più complessi per avviare il rinnovo urbanistico delle parti più urbanisticamente compromesse;

- l'area est (via don Bert) attualmente risulta insoluta nel suo rapporto con le aree rurali e sofferente dal punto di vista dell'accessibilità; obiettivo è ridisegnare l'area come margine compiuto, realizzando anche la visibilità di connessione richiamata nello specifico punto, ponendo attenzione alla presenza dei vincoli esistenti e rimodulando il rapporto con l'area cimiteriale;
- l'area posta a nord della confluenza delle vie Ca' Rossa, Ca' Bembo, Circonvallazione e Rialto attualmente appare come indefinita nei suoi caratteri rurali, con intrusione di funzioni anche in conflitto; obiettivo è un ridisegno che porti ad una riconversione / riqualificazione dell'area, portando ad un aumento della qualità locale, necessaria quale porta di accesso all'area centrale di Marne, da raggiungersi anche con qualificati interventi di densificazione / trasformazione.

Olmo è, invece, articolata in regolari lottizzazioni sedimentatesi della fine degli anni Sessanta, priva di un vero e proprio nucleo storico.

Obiettivo generale è una gerarchizzazione della struttura lungo l'asse centrale a servizi e lungo via Olmo, oltre alla riduzione dei conflitti esistenti:

- l'asse centrale via Chiesa - via Sauro non riesce ad articolarsi come luogo centrale della frazione; obiettivo è quello di una sua ricomposizione, supportando le funzioni esistenti a supporto della residenza, in modo da costituire una identità di centralità;
- via Olmo presentante ancora elementi di disomogeneità e discontinuità, anche in termini di arredo e funzionalità; obiettivo è la riqualificazione del fronte, da raggiungersi sia attraverso la rimozione degli elementi di disomogeneità e discontinuità, sia attraverso la rivisitazione dell'arredo e delle funzionalità;
- altra emergenza rilevabile è il conflitto tra le diverse funzioni allocate lungo il sistema via Cattaneo - via Toti; obiettivo è la rimozione dei conflitti, che deve passare attraverso una rivisitazione delle funzioni allocate e attraverso specifiche azioni di mitigazione;
- vi è la necessità di rinnovo edilizio, soprattutto nelle parti di più vecchia formazione; obiettivo è l'attuazione di politiche volte a favorire il rinnovo edilizio nella città consolidata, politiche che siano autonomamente attivabili indipendentemente dalla articolazione in piani;

- il margine meridionale della frazione attualmente presenta livelli di scarsa riconoscibilità e connotazioni di marginalità; obiettivo è la ricostituzione e il ridisegno del margine meridionale del paese, utile per supportare il sistema via Poma - via papa Lucani - via Baracca e per ridisegnare il rapporto con il rio Rovigo;
- l'area nord (via Matteotti - via Mazzini - via Cavour) presenta indefiniti caratteri rurali, che necessitano di una definitiva qualificazione; obiettivo è il ridisegno di tale margine con modeste edificazioni di completamento, idonei servizi e la chiusura delle maglie viabilistiche, costituendo un margine "compiuto";
- infine, l'area a nord tra via Selvanesa ed il Marzenego, presenta spiccati caratteri di residualità, contrastanti con la vocazione residenziale; obiettivo è la densificazione dell'area, in funzione della definizione di un assetto stabile nei confronti della residenza esistente e della risorsa fluviale.

Sono inoltre presenti alcuni nuclei insediativi, frutto di aggregazioni rurali o più recenti addensamenti, ma sempre autonomamente riconoscibili:

Obiettivo generale è quello dell'aumento della massa critica e aumento del livello di autonomia e riconoscibilità, attivando interventi di riordino e ricorrendo, ove necessario, a strumenti di coordinamento degli interventi; è il PI che ne determina le modalità di trasformabilità: nelle mosse della sua formazione si applicano le vigenti disposizioni delle ZTO C3, ove previste.

- via Ca' Nove, di antica formazione, presenta caratteri di marginalità ed abbandono; obiettivo: un moderato aumento della funzione residenziale e di attività di servizio può comportare maggiore riconoscibilità e qualificazione dell'area;
- via Bosehi, tratta della SR 245 posta ai confini comunali, anch'essa riconoscibile quale storica aggregazione; obiettivo: oltre alla necessità di riqualificazione ed aumento della massa critica presente, è importante una azione di riconversione di alcuni contenitori e la rimozione di alcune attività in conflitto con le funzioni allocate.

Ulteriore struttura insediativa riconoscibile nel territorio è quella dei "sistemi lineari" di storica distribuzione rurale, in posizione radiale, mediana rispetto al corso dei fiumi presenti; nel tempo la loro struttura si è densificata, creando un vero e proprio "cluster" insediativo, acquisendo caratteri di ruralità, ovvero insedi in ambiente rurale, ma con scarsa relazione con le attività agricole.

Obiettivo generale che si pone è quello della qualificazione di tali strutture, anche con il riconoscimento della loro funzione essenzialmente

residenziale e la compensazione di tale edificazione con aree ambientalmente strategiche (fluviali, ad esempio); è il PI che ne determina le modalità di trasformabilità: nelle mosse della sua formazione si applicano, ove previste, le vigenti disposizioni delle ZTO C3.

- via Morosini svolge funzioni di connessione territoriale, presentando un fronte quasi completamente occluso; obiettivo: appare ipotizzabile una riqualificazione fisico funzionale specifica e una residenzialità a bassa densità finalizzata alla costituzione di aree di riserva, ad esempio, in fregio al fiume Dese;
- via Trieste, posta al margine dell'urbanizzazione continua del capoluogo, presenta una relativa scarsa riconoscibilità; obiettivo: un moderato aumento della funzione residenziale e del livello di servizio può comportare maggiore qualificazione dell'area;
- via Ca' Rosta presenta inoltre forti interferenze provenienti dalla realizzazione del Passante e opere complementari; obiettivo principale è la compensazione e la riduzione dell'interferenza causata dal Passante e dalle sue opere complementari;
- via Ca' Bembo, a sud del Parco Laghetti, presenta migliori condizioni, quale strada interessata solo da traffico locale; obiettivo: appare perseguibile una ipotesi di residenzialità a bassa densità finalizzata alla costituzione di aree di riserva in fregio a rio Storto e Marzenego, a completamento del fronte sud del Parco Laghetti o finalizzate alla sua accessibilità / connettività;
- via Frassinelli è il sistema lineare presentante maggiore urbanizzazione e trasformazione, insistendo su uno degli assi stradali di adduzione al territorio mestriano; obiettivo: appare perseguibile una ipotesi di residenzialità a bassa densità finalizzata alla costituzione di punti significativi di aggregazione e di aree di riserva, ad esempio, in fregio al Rio Roviego ed al miglioramento viabilistico.

L'edificazione diffusa appare relativamente poco presente nel territorio comunale, come visto fortemente accentrato sulle tre frazioni principali e su ben definiti assi di distribuzione locale. Appare prioritario limitare l'edificazione diffusa, specialmente quella confligente con il paesaggio rurale e la produttività agricola.

Gli elementi puntuali di riduzione della qualità insediativa appaiono relativamente poco presenti nel territorio comunale, rappresentati generalmente da attività produttive in zona impropria o edifici che limitano il godimento di beni storico-culturali. Il PAT assume gli insediamenti incompatibili con il contesto anche dalla pianificazione vigente; il PI amplia e dettaglia tale individuazione, indicando specificatamente le azioni di riqualificazione e riconversione.

### *Il sistema produttivo*

Il sistema produttivo comunale vede la presenza di tre zone artigianali - industriali consolidate (una per ogni centro - Martellago, Maerne, Olmo) ed una in corso di attuazione nei pressi del confine comunale di Scorzè.

Gli obiettivi che il PAT si pone nello specifico settore riguardano la valutazione del ruolo che il comune gioca nel più vasto contesto territoriale (ruolo non certamente manifatturiero), la necessità di valorizzazione del ruolo del terziario, la volontà di qualificazione di spazi "benizzati" o presentanti processi degenerativi, la opportunità della riduzione dei conflitti.

In particolare:

- L'area di Martellago ha di fatto esaurito le sue potenzialità di espansione, dimostrando fenomeni di viraggio dal produttivo all'artigianato di servizio ed al terziario; la sua collocazione (su una delle porte del capoluogo, con precaria interazione con la viabilità principale, di fatto accesso all'area del Parco Laghetti) necessita una riconversione; ospita l'unica attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D. Lgs. 334/99 presente nel comune (deposito GPL); obiettivi specifici riguardano l'assestamento del processo di terziarizzazione dell'area, la qualificazione degli spazi prospicienti la ss 245 e l'accesso al Parco Laghetti, il miglioramento delle condizioni della viabilità e degli innesti.
- L'area di Maerne, più recente, presenta limitati fenomeni degenerativi nella parte di prima realizzazione (via Cavino), oltre ad una terziarizzazione delle aree prospicienti via Circonvallazione, con la quale il rapporto appare non ancora del tutto risolto; obiettivi: oltre ad una conferma dell'attuale assetto dell'area, appare strategica la previsione di un suo ampliamento verso ovest, funzionale ad un parziale rovesciamento di fronte dell'area (per quanto riguarda le attività manifatturiere, non per le attività terziarie, più "urbane", che correttamente vanno a schermare l'area nei confronti della viabilità principale), attualmente attestato sulla SP 36, un asse viario da depotenziare e rifunzionalizzare (visto l'impatto con il limitrofo centro residenziale). Ulteriore obiettivo è quello della qualificazione fisico - funzionale di via Cavino. A completamento del polo produttivo viene prevista anche una espansione verso nord, che si propone il complesso ridisegno dell'area. Obiettivi sono il completamento del fronte commerciale direzionale lungo via Circonvallazione (che andrebbe a configurarsi quale vera e propria strada-vetrina), la soluzione dei problemi viabilistici dell'area, la rilocalizzazione di attività produttive presenti attualmente in zona impropria, la creazione di corridoi verdi - fasce di interposizione lungo il Marzenego ed il Rio Roviego.

- L'area di Olmo è da tempo consolidata: presenta problematiche connesse con la qualità complessiva degli spazi, insufficiente viabilità e conflitti con la limitrofa funzione residenziale (via Toti - via Carraneo); obiettivo primario è quello della riqualificazione dell'area attraverso una sua rifunzionalizzazione ad attività più "urbane" (terziario, direzionale, commerciale etc.), allo scopo di ridurre i conflitti presenti, di integrare l'area con il centro di Olmo e di aumentare il livello di servizio di via Dosa. Questa trasformazione fisico - funzionale appare strategica al fine di supportare l'ipotesi trasportistica di una fermata dell'SFMR a Olmo.
- L'area Castellana Nord rappresenta una opportunità di integrazione con le attività presenti nel limitrofo comune di Scorzè e di connessione, visto che è interessata dalla nuova ss 515 e dalle opere complementari al "Passante"; inoltre essa rappresenta una opportunità di allontanamento delle attività produttive dal perimetro residenziale dei centri urbani; obiettivo del PAT è non solo la riconferma delle previsioni di PRG, ma anche la loro integrazione, con la previsione di una espansione a nord, con destinazioni eminentemente legate alla logistica.
- Limitati sono i casi di attività produttive in zona impropria, e ancora più limitati sono i casi in cui tali attività sono in conflitto con le funzioni allocate. Il PAT recepisce quelle individuate dalla strumentazione vigente ed individua alcune ulteriori situazioni di incompatibilità. Il PAT recepisce inoltre le attività sparse confermate o ampliate dalla vigente strumentazione urbanistica, recependone le disposizioni. Il PI potrà individuare ulteriori attività incompatibili od attività sparse da bloccare, confermare o espandere in funzione delle necessità attestate dal piano aziendale e delle condizioni al contorno. A supporto degli obiettivi di rilocalizzazione viene prevista l'espansione dell'area di Maerne verso ovest, a destinazione artigianale, e verso nord (quadrante nord-ovest dell'incrocio tra via Circonvallazione e via Rovigo), a destinazione "mista" (commerciale, direzionale, artigianale ecc.).
- A Martellago i problemi principali a cui il PAT vuole dare risposta sono la discontinuità tra le funzioni di servizio, la conflittualità tra funzioni scolastiche e traffico di transito, il potenziamento del polo di aggregazione civile dell'area centrale. Obiettivi specifici sono: la continuità tra aree a servizio esistenti (tra polo sportivo e area del Parco Laghetti, ad es.), attraverso la rifunzionalizzazione delle aree esistenti e/o nuove acquisizioni; individuare linee strategiche di soluzione del traffico di via Trento, in termini di infrastrutture e di circolazione alternativa; potenziare l'area centrale prefigurando l'apertura a funzioni pubbliche dell'area di Ca' della Nave.
- Anche a Maerne sussistono discontinuità tra polo sportivo ed altre aree a servizi e la necessità di messa in sicurezza delle aree scolastiche. Obiettivo specifico è l'incremento del polo sportivo / ricreazionale e la sua connessione con il sistema dei servizi urbani e con l'area del Parco Laghetti, al fine di attivare opportune sinergie; deve inoltre essere affrontato il riassetto viario dell'area a servizi scolastici.
- A Olmo appare più evidente la discontinuità tra aree a servizi e la "distanza" con il polmone verde comunale e la necessità di un ridisegno delle aree di affaccio fluviale. Gli obiettivi specifici possono essere raggiunti solo con sinergie date dal ridisegno urbanistico della spina centrale a servizi, oltre che con la costituzione di percorsi fluviali atti al collegamento ecologico e funzionale con l'area del Parco Laghetti.

Ai fini dell'acquisizione delle aree per i servizi e della loro realizzazione, per il raggiungimento delle finalità susposte, possono essere applicati strumenti quali la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica e gli accordi con i privati.

#### *Il sistema delle relazioni*

Il territorio comunale è interessato da importanti arterie stradali, presentanti elevati livelli di traffico, inadeguati alle loro caratteristiche fisico - dimensionali (si tratta di tracciati storici oggetto di limitati aggiornamenti) e direttamente interferenti con la vita sociale dei vari nuclei, che vede nel traffico di attraversamento uno dei problemi principali, non essendo il comune un particolare attrattore / generatore di spostamenti.

Obiettivo generale è il miglioramento delle condizioni di vita della comunità locale da perseguire con la riduzione dell'impatto ambientale del traffico, nell'allontanamento del traffico passante, nella messa in sicurezza e qualificazione degli assi urbani e nel potenziamento del servizio pubblico di trasporto. In particolare:

- La S.R. 245 è uno dei principali assi di adduzione a Venezia, attraverso il capoluogo in condizioni di non

#### *Il sistema dei servizi*

Il sistema dei servizi appare nel suo complesso compiutamente formato e dimensionato: ognuno dei tre centri è dotato dei servizi di base, ovvero un polo di aggregazione civile / religioso, un polo scolastico ed un polo sportivo / ricreazionale.

Obiettivo generale è l'aumento del livello di servizio delle strutture presenti, da ottenersi sia con un loro potenziamento, sia con sinergiche connessioni tra le stesse, al fine di permettere una fruibilità "alternativa" della "città civile", più protetta e strutturata.

adeguata attrezzatura e sicurezza, presentando inoltre vari punti neri (incroci con provinciale 36, via Ca' Nove, via Morosini, zona industriale); obiettivi: una sua qualificazione deve prendere in considerazione sia gli aspetti fisici (arredi, servizi, dimensionamenti) che quelli funzionali (ridimensionamento del ruolo giocato nel sistema a rete, con declassamento funzionale ad un recupero del ruolo di "centro città") con riduzione sostanziale dei flussi ed eliminazione totale del traffico pesante; importante appare la contestuale messa in sicurezza punti neri.

- La S.P. 36 è una tratta di una "circonvallazione territoriale" che gestisce il traffico di distribuzione da e verso il Miranese. Le condizioni di sicurezza sono scarse per le numerose intersezioni ed accessi diretti delle abitazioni, per l'assenza di banchine, marciapiedi, piste ciclabili in lunghe tratte. Particolarmente forte appare l'impatto della provinciale su Maerne, che divide la zona industriale dall'area residenziale; obiettivi: la sua rimodulazione fisica (banchine, servizi a margine etc) e la messa in sicurezza dei residui punti neri. Tali azioni possono essere affiancate da uno spostamento del traffico di attraversamento e pesante ad ovest della zona produttiva, con la realizzazione di una nuova bretella, funzionale all'ampliamento della zona stessa, a sostegno del sottopasso da realizzarsi e funzionale ad una riconversione più "urbana" della sp 36;
- La S.P. 38 rappresenta un'altra importante arteria di adduzione al Mestrino; malgrado le sue condizioni dimensionali e di servizio appaiano migliori, di fatto comporta una forte cesura a Olmo, su cui si affacciano servizi, negozi ed altre attività produttive; obiettivi: con la funzionalmente connessa via Selvanese necessita di una rimodulazione fisica (arredi, margini, messa in sicurezza ...) soprattutto in funzione delle attività e dei servizi che si affacciano sulla stessa.
- La via Moglianese, pur rappresentando un importante asse distributivo, tocca solo marginalmente il territorio comunale; obiettivi: tale asse richiede la previsione di un intervento di qualificazione e messa in sicurezza.
- La rimanente viabilità minore (vie delle Motte, Ca' Rossa, Rovigo, Ca' Nove, Morosini, Dosa e Frassinelli) è attualmente in sofferenza, in quanto rappresenta vie alternative alle congestionate arterie principali, pur presentando caratteri di antichi percorsi rurali, inadatti a svolgere funzioni diverse dalla distribuzione locale. Obiettivi: gli interventi possono essere ricondotti ad azioni di qualificazione e manutenzione, alla realizzazione di intercettazioni del traffico passante e alla soluzione di innesti a soluzione dei punti neri già individuati. Via Frassinelli andrebbe rimodulata nel suo

dimensionamento anche in previsione di una sua prosecuzione verso via Dosa (anch'essa da qualificare dimensionalmente), verso il sistema anulare previsto tra Spinea e Venezia, alleggerendo l'attraversamento di Olmo.

- Problemi sono rilevabili anche nella rete viabilistica all'interno delle aree urbane consolidate; in particolare:

- a Martellago i problemi, oltre a quelli citati, sono la congestione di via Trento ed il conflitto con i servizi ivi localizzati; obiettivo: la realizzazione di una viabilità di supporto e regolazione del traffico, affiancati ad interventi di messa in sicurezza e di arredo.

- a Maerne le problematiche viabilistiche sono legate all'asse urbano di via Stazione e del suo innesto in piazza Quattro Novembre; oltre al supporto agli insediamenti gravitanti su via don Bertè; obiettivo: la qualificazione di via Stazione è legata all'arredo ed alla messa in sicurezza, oltre che a strategie di rinnovo urbano; il rinforzo di via don Bertè e la riduzione dei conflitti prevede la realizzazione di una nuova viabilità di sostegno che metta in connessione via Frassinelli con l'area cimiteriale;

- a Olmo il problema è razionalizzare il sistema centrale via Chiesa-via Sauro, oltre al conflitto tra traffico produttivo e residenziale nelle vie Cattaneo e Toti; obiettivo: l'intervento sul sistema via Chiesa - via Sauro appare essere di arredo, di messa in sicurezza e di gestione dei flussi, mentre i problemi di via Cattaneo - via Toti possono essere risolti solo con la prospettata riconversione delle aree produttive ad altre attività.

- Relativamente al trasporto pubblico, la realizzazione del sottopasso ferroviario e l'integrazione con il SFMR hanno migliorato sensibilmente la situazione in atto; appare grave la mancanza di una stazione a Olmo, interessante dal punto di vista dell'intercambio gomma-ferro e origine di numerosi spostamenti verso l'area metropolitana; obiettivo del PAT per il trasporto pubblico è l'aumento del livello di servizio, con la richiesta di tale fermata, con infrastrutturazione degli spazi a disposizione.

Relativamente al "Passante" in sede di PAT appare importante sottolineare la necessità di una riduzione dell'impatto ambientale-paesistico dell'opera; l'obiettivo deve essere raggiunto attraverso il cosiddetto "Passante Verde", attraverso la piantumazione di tipologie vegetali atte all'immobilizzazione delle PM10 e degli altri inquinanti, della riduzione dei gas clima-alteranti, del rumore; utile occasione anche per la sperimentazione di tecniche di gestione del verde orientate alla produzione di energia da biomasse;

- Il posizionamento del casello comporterà un aggravio di traffico indotto distribuito sulla viabilità territoriale a nord del capoluogo.
- In questo contesto, il PI individua le strategie e le modalità di attuazione degli obiettivi possibili, per ogni singolo sistema suindicato; in particolare detta le regole e le azioni per:
    - gli interventi sulle infrastrutture da riqualificare, avendo attenzione alle sinergie con gli interventi al contorno;
    - la soluzione dei nodi viabilistici e dei punti critici;
    - la realizzazione degli interventi per la mobilità lenta, eventualmente integrando i percorsi individuati con ulteriori previsioni, avendo attenzione alla sicurezza stradale e la valorizzazione del contesto paesaggistico ambientale;
    - la realizzazione degli interventi di nuova viabilità; avendo attenzione alla sicurezza stradale e la valorizzazione del contesto paesaggistico ambientale;
    - la realizzazione degli interventi relativi al potenziamento dei servizi ferroviari ed alla realizzazione del SFMR.
 Ogni modifica od integrazione di previsione – quali previsioni aggiuntive, diverse localizzazioni o tracciati - in tali ambiti non si configura quale variante al PAT.
  - La realizzazione della nuova circoscrizione di Maerne di cui all'art. 38.2 introduce una cesura infrastrutturale che va a sommarsi a quella già in essere causata dal Passante autostradale di Mestre. Al fine di incrementare la connettività ecologica, potenziare le relazioni biologiche tra i due vicini SIC IT 3250008 e IT3250021 e contrastare la cesura infrastrutturale è necessario realizzare la nuova infrastruttura contestualmente alla costituzione di un adeguato corridoio ecologico lungo il fiume Marzenego nel tratto compreso nell'ATO 03.2 così come previsto dall'art. 53.1, da attuarsi secondo le indicazioni degli artt. 53.6, 53.8 e 53.9.
  - La realizzazione della nuova circoscrizione di Maerne risulta essere geograficamente vicina al SIC IT3250008 e potrebbe entrare indirettamente in conflitto con la maglia dei corridoi ecologici secondari che mettono in relazione i due vicini SIC IT3250021 e IT3250008. In base al principio di precauzione e considerate le prescrizioni della procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale del PAT è fatto obbligo di procedere, per le previsioni urbanistiche previste nell'area, con specifica Valutazione di Incidenza Ambientale in sede di approfondimento progettuale (PI/PUA) ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006. Si prescrive inoltre di:
    - ricostruire negli ambiti perimetrali dell'infrastruttura di progetto gli ecosistemi lineari (siepi, filari, scoline, fossi etc..) in modo da assicurare continuità ecologica;
    - limitare l'inquinamento luminoso verso il SIC IT3250008 orientando i proiettori in modo opportuno;
    - dotare le infrastrutture di progetto di opportuni passaggi faunistici che permettano la relazione ecologica tra i due lati della strada.
  - Il P.I. monitorizza lo stato di avanzamento del progetto strategico denominato "Passante Verde" al fine di concorrere alla mitigazione dell'infrastruttura collaborando con gli enti preposti alla realizzazione ed alla gestione. In particolare, nel contesto agricolo la collocazione prioritaria delle fasce vegetazionali di protezione viene posta a stretto contatto con gli insediamenti minacciati dall'inquinamento atmosferico al fine di costituire delle capriole arboree in grado di isolare il più possibile gli insediamenti dalle vicine infrastrutture. Nei contesti più urbanizzati la collocazione delle fasce vegetazionali avviene prioritariamente lungo le infrastrutture stesse, in modo da costituire adeguate coltri boscate in grado di filtrare e trattenere gli inquinanti.
  - Gli insediamenti rurali esistenti situati nell'ATO 03.2 lungo via Rovigo, Via Cà Rossa ad ovest del Passante e tra via delle Motte e via Santo Stefano in corrispondenza del tunnel autostradale della Castellana ed il nucleo rurale posto a nord del Dese in corrispondenza del nuovo casello, considerando la loro vicinanza e la loro posizione rispetto all'infrastruttura, sono esposti a ricadute maggiormente rilevanti di inquinanti atmosferici derivanti dal traffico veicolare. E' quindi necessario disincentivare in tali contesti la funzione residenziale mediante opportune politiche premiali. Il PI disciplina la delocalizzazione della residenza presente mediante l'attribuzione di credito edilizio secondo le modalità previste dalle presenti norme ed individuando delle opportune aree di migrazione. I suoli liberati dalla residenza devono essere ricondotti allo stato agricolo mentre le aree di migrazione, da ricavarsi all'interno delle aree previste per la nuova edificazione (art. 44, 48, etc.), non costituiscono sottrazione di superficie agricola utilizzata in quanto le nuove aree residenziali sono compensate dal recupero delle aree residenziali esistenti.
  - La nuova viabilità prevista a nord del Dese (c.d. "Super Castellana") interessa contesti delicati dal punto di vista paesaggistico e storico testimoniale. E' necessario curare l'ambientazione paesaggistica della nuova infrastruttura limitando l'impatto visuale e paesaggistico predisponendo opportune fasce arboree da recuperare mediante strumenti di perequazione e di accordo pubblico-privato.

## 6. PRIORITÀ INSERITE NEL P.I. 2014

Il presente Piano degli Interventi prende le mosse dalle scelte delineate dal P.A.T. e dal Programma Amministrativo per il quinquennio 2013-18, approvato con deliberazione C.C. n. 51/2013, di cui ne rappresenta uno dei momenti di attuazione.

Pertanto il P.I. 2014 individua alcune azioni ritenute prioritari dall'Amministrazione Comunale, coniugandole con il Bilancio comunale ed il Piano delle opere pubbliche, che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa nel territorio. Infatti, il PI non individua solo le trasformazioni "private", ma anche, e non prioritariamente, le opere pubbliche in una ottica di programmazione delle trasformazioni, adeguate dal punto di vista delle dotazioni territoriali, prerequisito per garantire il livello di servizio dotazionale. Per questo il presente piano governa le opere pubbliche previste nel periodo di sua vigenza, ricordandone le previsioni sia da un punto di vista territoriale che progettuale ed economico.

Al fine di raggiungere l'obiettivo primario della fattibilità e della concretezza del P.I., si è ritenuto di avviare antecedentemente alla sua formazione una raccolta di manifestazioni di interesse di inserimento nel redigendo Piano. Questa metodologia, oltre a venire incontro allo spirito primario della nuova pianificazione (ovvero un elevato livello di partecipazione nella formazione delle scelte urbanistiche), ha permesso di vedere esplicitate le concrete esigenze espresse dal territorio, importante base di partenza in un periodo di profonda crisi sia del settore produttivo che di quello edilizio, oltre a garantire un elevato livello di trasparenza nella valutazione delle trasformazioni.

Per dare evidenza a tale processo, in allegato al presente documento è stato riportato il Bando per l'inserimento nel Piano degli Interventi (allegato 2), oltre ad una specifica cartografia che localizza le diverse istanze ricevute (allegato 3).

Tali proposte di iniziativa privata verranno ovviamente valutate in una seconda fase nella loro coerenza con le indicazioni del PAT e con le strategie proposte nel presente documento, nella necessità di coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano Triennale delle opere pubbliche, di cui dovranno rappresentare una delle principali risorse e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

Conseguentemente, agli obiettivi del PAT in precedenza riportati, vengono di seguito delineate alcune azioni di indirizzo prevalente, che saranno la strategia portante del presente Piano degli Interventi:

- Puntare sulla costruzione della "città pubblica", al fine di aumentare il livello di servizio delle infrastrutture esistenti e l'aumento delle dotazioni territoriali;
- Puntare sulla valorizzazione e qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per raggiungere l'obiettivo del miglioramento delle condizioni esistenti e il minor consumo di suolo possibile;
- Puntare su specifiche, concrete esigenze, in modo da garantire sia la soluzione di reali problematiche sia la concreta fattibilità e trasferibilità delle previsioni;

Questi obiettivi disposizionali si coniugano attraverso i seguenti obiettivi operativi, che permetteranno una concreta valutazione delle strategie per la trasformazione del territorio:

1. Si intende affrontare il problema del consumo di suolo, cercando di attivare per quanto possibile politiche urbanistiche che insistano su ambiti già compromessi dall'edificazione, come nei seguenti casi:

- 1.1 favorire i cambi di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, sempre se valutati come compatibili con il contesto edilizio e con le funzioni allocate;
- 1.2 in particolare individuare gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, strategia che correttamente si inserisce in una ottica di riuso del patrimonio edilizio esistente;
- 1.3 rivalutazione dei vincoli e delle destinazioni d'uso del patrimonio storico-testimoniale, anche al fine di valorizzare e favorire la vivificazione di tali elementi di qualità del territorio comunale, anche come azione di tutela;
- 1.4 incentivare la densificazione, non solo attraverso un eventuale aumento delle volumetrie dell'esistente, ma anche attraverso una più razionale utilizzazione dei lotti ineditati residuali;
- 1.5 rimuovere gli ostacoli che non hanno permesso ad alcune parti del PRG vigente di trovare attuazione, valutando come interesse pubblico l'attuazione del piano e portare a compimento aree che già presentano diritti edificatori acquisiti.

2. Sempre nell'ottica di un uso oculato e razionale del territorio, particolare attenzione verrà posta nelle trasformazioni dei margini urbani e delle aree di frangia, in quanto appare necessario prioritariamente intervenire:

- 2.1 in aree che già presentano elevati livelli di compromissione insediativa;
- 2.2 in cui sono già presenti le principali opere di infrastrutturazione primaria e caratterizzati da una facile accessibilità all'infrastrutturazione secondaria;
- 2.3 e che, inoltre, contribuiscono al ridisegno del rapporto tra costruito / non costruito, tra spazio urbano e spazio rurale.

3. Riqualificazione delle aree centrali con interventi diretti al miglioramento della qualità urbana:

- 3.1 Martellago, asse compreso tra cimitero ed impianti sportivi, con particolare riferimento all'ambito urbano intorno al Municipio, compreso tra via Cà Nove e la Chiesa;
- 3.2 Maerne, asse via Stazione, via Rioniego, Piazza IV Novembre;
- 3.3 Olmo, asse via Damiano Chiesa.

4. L'inserimento di nuove aree trasformabili verrà presa in considerazione in base alle manifestazioni di interesse e alle opportunità offerte, solo nel caso in cui ricadano nelle seguenti casistiche:

- 4.1 aumento delle dotazioni ambientali, quali mitigazioni, compensazioni, rete ecologica, al fine di contribuire alla sostenibilità delle trasformazioni;
- 4.2 soluzione di specifici disagi, in modo da permettere il ridisegno di contesti con determinate finalità, reperendo le risorse necessarie per la risoluzione delle situazioni di disagio o l'aumento delle dotazioni territoriali, necessarie per garantire il già elevato livello di servizio del territorio comunale.

A fronte di queste categorie di tematiche, in attesa dell'elaborazione del Piano degli Interventi si auspica

l'ulteriore partecipazione di nuovi soggetti, soprattutto negli ambiti già presenti nella programmazione delle opere di interesse pubblico, quali ad esempio le piste ciclabili e le aree centrali, al fine di contribuire alla loro realizzazione mediante le procedure perequative e compensative.

## 7. LE FORME DI PARTECIPAZIONE PREVISTE

Il PI è uno strumento flessibile che individua le trasformazioni da approvare ed avviare a realizzazione nel breve periodo (5 anni), pena la loro decadenza. Premessa questa impostazione innovativa del Piano, l'Amministrazione Comunale riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano. Naturalmente, nel periodo di validità del PI potranno essere introdotte modifiche, a seguito di ulteriori bandi promossi dal Comune oppure su iniziativa dei soggetti privati, per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico.

Le proposte di iniziativa privata dovranno necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano Triennale delle opere pubbliche, di cui dovranno rappresentare una delle principali risorse e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

In sede di avvio della redazione del Piano degli Interventi si è ritenuto opportuno raccogliere e considerare, rispetto agli ambiti di intervento e agli obiettivi individuati dal PAT, proposte di progetti ed iniziative di interesse pubblico presentate da soggetti privati quale momento collaborativo di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale. Queste manifestazioni di interesse richieste hanno permesso la costruzione di una nuova ed originale fase partecipativa / collaborativa, che si è svolta negli ultimi mesi ed è ancora in fase di perfezionamento, ed ha permesso, come si diceva, di dare concretezza al presente documento, nello spirito della vigente legislazione e della migliore pratica disciplinare.

Le modalità della partecipazione attivate e attivabili sono pertanto così sintetizzabili:

1. l'Amministrazione comunale è partita dalla considerazione, in sede di redazione del Piano degli Interventi, dalle istanze date dagli atti di indirizzo inoltrate dai privati nel periodo di redazione, esame ed approvazione, del Piano di Assetto del Territorio,

- valutandone la accettabilità rispetto agli obiettivi fissati;
2. è stato indetto un avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse per l'inserimento nel PI, che ha interessato sia i soggetti di cui al precedente punto, sia nuovi soggetti che intendano, in ottica collaborativa, proporre esigenze e/o soluzioni a specifiche problematiche;
  3. proposizione (da privati, singoli o associati) di accordi pubblico/privato che permettano di prefigurare rilevanti trasformazioni, nell'ottica della costruzione della "città pubblica" e per la realizzazione di strutture/infrastrutture di rilevante interesse pubblico: tali accordi, qualora accoglibili, costituiranno parte integrante del Piano degli Interventi;
  4. rimangono infine inalterate le modalità di confronto, presentazione, osservazione e controdeduzione, previste dalla vigente normativa urbanistica, a seguito dell'adozione del PI.

Una prima definizione dei criteri di valutazione delle proposte pervenute e che perverranno, da questo

momento fino al completamento del procedimento amministrativo, oltre alla corrispondenza con le finalità espresse dal PAT e dal DFS/PI, possono riguardare la rispondenza ad uno o più dei seguenti requisiti:

- necessità, per la soddisfazione delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità di vita;
- finanziabilità, in considerazione della programmazione economica locale e dei vincoli di spesa;
- coordinazione con gli strumenti di programmazione comunali e con il Piano triennale delle opere pubbliche;
- cantierabilità, in ragione del percorso di condivisione con gli altri soggetti coinvolti;
- esemplarità, ovvero in grado di contribuire ad una positiva crescita tecnica e culturale dei progetti, nella direzione dello sviluppo sostenibile e del risparmio energetico;
- urgenza, per l'incolumità e sicurezza pubbliche.

## ALLEGATO 2: Verbali Fase concertazione

### RIUNIONE DI CONCERTAZIONE SUL P.I. ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA

**Seduta del 11.07.2014 alle ore 11,00**

Convocata con lettera inviata via fax prot. 15650 del 02.07.2014

Sono Presenti:

Assessore Valerio Favaron, arch. Nadia Rossato, dott. urb. Alessandro Calzavara

Sig.ra Molinari Luana (Confcommercio-Ascom), De Pieri Luigina (Confesercenti), sig. Munaretto Maurizio (Confartigianato), sig.ri Coletto Massimo e Stradiotto Alessandro (Confederazione Italiana Agricoltori), sig. Favaron Giorgio (Confcooperative Venezia), sig.ra Pavanella Giovanna (Ance Venezia), sig. Gallo Ennio (Confcommercio), sig. Livieri Fabio (Coldiretti), arch. Biancon.

La riunione comincia alle ore 11.10 dopo aver raccolto le presenze; l'assessore Favaron ringrazia della partecipazione i presenti e illustra lo scopo della riunione.

L'Assessore precisa che questo P.I. nasce in modo puntuale perché questa Amministrazione è all'inizio del mandato, recepisce il lavoro del PAT ed è frutto delle manifestazioni di interesse che l'Amministrazione Comunale ha raccolto nei primi mesi dell'anno.

- a) Costruzione della città pubblica: quindi servizi;
- b) Valorizzazione patrimonio esistente;
- c) Puntare sulle situazioni critiche che si presentano in modo da dare risposte puntuali; valutare le trasformazioni prevalentemente all'interno del consolidato: cambi d'uso, edifici storici, recupero;
- d) Intervenire sulle aree dei sistemi lineari;
- e) Intervenire sui tre centri urbani;
- f) Trasformazione di nuove aree solo con laddove consenta di infrastrutturare il territorio;

Calzavara: è un piano diverso dai precedenti. Visto che va limitato il consumo di suolo c'è stato un momento concreto con le manifestazioni d'interesse, che serve per risolvere problematiche, precisa che abbiamo concretezza. E' il "piano della crisi" che vuole affrontare problematiche precise che intervengano su orizzonte temporale breve e che alla fine dei 5 anni dal P.I. la questione sia risolta.

De Pieri: cambi di destinazione d'uso. Cosa intendete.

Calzavara: in area agricola c'è l'esigenza di convertire in residenziale. Nel consolidato riguarda aree che sono soggette a PUA, dove anche se non sono partiti gli strumenti attuativi non si può fare il cambio d'uso. Si vuole aprire.

De Pieri: purché non aprano banche.

Calzavara: è difficile prevedere esclusioni.

Munaretto: è bidirezionale? Da abitazione a ufficio e da negozio ad abitazione.

Calzavara: anche il mercato di per se è un elemento che

Munaretto: incentivare la rottamazione per buttare giù e fare nuovo.

Calzavara: avevamo un anno ma è spuntato il Piano Casa.

Favaron: esprimo un'idea personale, condivido la rottamazione però oggi, purtroppo, non abbiamo strumenti che consentano di promuovere questa operazione. In molte aree del territorio avevamo potuto attivare questa formula. Lo sviluppo oggi deve garantire un territorio accogliente, gradevole, non è un atto personale, individuale dove penso" è casa mia e faccio quello che voglio".

Provoco: vorrei sposare chi dice criticiamo il consumo di suolo, non perché ce l'abbiamo con i costruttori. Vorrei condividere un percorso con voi dove è inutile parlare di Expo se poi il nostro territorio non è accogliente.

Gallo: il consumo di suolo è chiaramente un problema. E' indubbio che vada ripensato, è vero che il Piano Casa crea situazioni per cui al degrado se ne somma altro. Dal dopoguerra l'edificazione è di scarsa qualità. Propongo dei PUA, perimetrazioni, con mc per riqualificare, oggi dopo 10 anni un'auto viene rottamata; bisognerebbe prevedere qualcosa di simile.

Cambio d'uso senza opere: questa norma prevede di bypassare la programmazione perché consente di arrivare al risultato. Bene, non occupare il suolo, diamo un premio a chi riqualifica, ecco che i nostri centri/territori piano piano arrivano ad un risultato.

G. Favaron: parlo come consorzio di cooperative/COIPES, segnalo che poi bisogna fare dei distinguo perché ci sono realtà di impotenza perché ci sono inquilini che non pagano per cui cooperative che sono obbligate da convenzione che ..... stanziamento di ..... (3 miliardi) per realizzare interventi.

Entra il direttore del COIPES

Settore agricolo: trovo con piacere l'abitudine di ridurre il consumo di suolo. Oggi ci sono edifici non funzionali per cui oggi si chiede il cambio d'uso per altre attività anche se segnalo che è importante tenere presente il contesto. Naturalmente se la riconversione è verso altre attività per esempio produttivo è fondamentale tenere presente le ripercussioni che ci sono nell'intorno perché continui l'attività agricola. Propongo il credito e la trasformazione per tali immobili. Aree cuscinetto tra l'urbanizzazione e l'agricolo sono ambiti importanti da tutelare e valorizzare nella loro funzione di cuscinetto.

Biancon: condivido i ragionamenti e apprezzo la partecipazione delle associazioni. L'Amministrazione Comunale deve coniugare il giusto equilibrio economico e non speculativo. L'Amministrazione Comunale non ha risorse per favorire la rottamazione ma bisogna tenere presenti i pesi economici per favorire il raggiungimento degli obiettivi. La riqualificazione delle aree centrali per il miglioramento della qualità urbana. Raccomando attenzione per il problema delle altezze/rapporti aereo illuminanti. Nonostante sappia le problematiche con ASL. Se ho ben capito i fondamenti sono favorevolmente condivisibili.

Livieri: non conosco il PAT e so che il PI è l'attuazione delle strategie, colgo l'occasione per rilevare l'attenzione dell'Amministrazione per la tutela.

Lodo lo spirito di quanto riportato nelle Cdf valorizzazione di quello che si ha. Prima erano gli anni della PMI ma anche i mulini vanno riconvertiti, riscoprire la produzione di energia. La valorizzazione dei corsi d'acqua per inserirli in un contesto di turismo. Expo è valorizzazione di quello che abbiamo nel territorio, come aziende ma anche nel rispetto del territorio. Nel 4° punto inserirei progetti turistici che facciano da traino. Borghi: piano piano vengono abbandonati bisogna dare a queste aree anche di non decadere. Con la LR 11/01 in ZTO E costruisce solo l'imprenditore agricolo, vorrei...

Munaretto: sui mulini c'è una falsa aspettativa e l'investimento non garantisce il recupero energetico, la sua valorizzazione è difficile. Anche le norme rendono difficile la realizzazione, stiamo rovinando.... Nel Veneto ci sono 2 bacini, quello di sopra ..energia sporca e di notte...

Gallo: turbine e microturbine.

Calzavara: il PI nelle manifestazioni d'interesse voleva entrare nel concreto. I corridoi ecologici, siepi cosa dice la Coldiretti/CIA ecc.

Cosa avete bisogno? Deve essere coerente con il PAT non con le ideologie. Valorizziamo le capezzagne o i percorsi dove poter fare le cose. Abbiamo visto che con le norme non sono stati poi garantiti i risultati.

Favaron: due cose, uno vi ringrazio dei contributi e delle riflessioni fatte, vi avviso che che avremo bisogno di rincontrarci sia per il CdF non solo dal punto di vista naturalistico, ma anche per valorizzare le realtà del territorio.

## **RIUNIONE DI CONCERTAZIONE SUL P.I. ASSOCIAZIONI LOCALI**

**Seduta del 11.07.2014 alle ore 18,00**

Convocata con lettera inviata via mail prot. 15629 del 02.07.2014

Sono Presenti:

Assessore Valerio Favaron, arch. Nadia Rossato, dott. urb. Alessandro Calzavara

Sig. Vallongo Gianfranco, Sig. Mognato Stefano

La riunione comincia alle ore 18.00; l'assessore Favaron ringrazia della partecipazione i presenti e illustra lo scopo della riunione.

Favaron: 10 giorni fa circa abbiamo presentato il Documento del Sindaco e precisa che lo scopo è quello di raccogliere le iniziative e le proposte della gente. Alcuni elementi per valutare le proposte ci sono: il PAT è la cornice entro la quale:

- g) Costruzione della città pubblica: i tre centri devono essere valorizzati;
- h) Intervenire sul patrimonio esistente per limitare il consumo di suolo, cambi d'uso, edifici non più funzionali al fondo, recupero edifici storici;
- i) Valutare interventi puntuali

Vogliamo cercare di preservare il territorio, è chiaramente impossibile pensare di non costruire nulla, ma attivando solo ciò che è veramente necessario. Quali sono le azioni che possono essere messe in atto.

Vallongo: nel parco del Passante/ v. S. Stefano sarebbe utile togliere la rete e consentire la prosecuzione dei percorsi da Via Friuli verso S. Stefano.

Mognato: migliorare i collegamenti ciclabili con Mestre mettendoci in sicurezza i tratti esistenti per Mestre.

Vallongo: tutto lungo il Passante potrebbe essere interessante garantire il passaggio dei cicli.

Mognato: ponticello da Via dei Ronconi pista ciclopedonale così com'è l'ingresso da Via delle Pree il parcheggio in prossimità del Parco Laghetti andrebbe piantumato. E' ancora un ipotesi l'ampliamento del Parco Laghetti ad est o no.

Favaron: e' ancora un'ipotesi.

Mognato: cosa ci sarà intorno al circuito ciclistico verso est un'area degli impianti sportivi con accessi e uscite. Impedire alle macchine di quelli del calcio di entrare nella pista ciclopedonale per andare alla loro baracca.

Favaron: è interessante fare un giro in bici per costruire un dossier che evidenzi le criticità in modo da inserirli nel PI.

Vallongo: è previsto il giro dei comuni in bicicletta?

Favaron: grande intenzione alle ciclabili sia per completare tratti esistenti in Via Frassinelli, in Via Morosini dalla Castellana a Via Ponte nuovo.

Vallongo: anche su Via delle Motte e verso Peseggia andrebbe fatto qualcosa.

Favaron: nell'ambito dell'IPA abbiamo proposto piste sul Dese e sul Muson.

non essendoci richieste né comunicazioni alle ore 18,45 si dichiara chiusa la seduta.

# ALLEGATO 3: DG 20 del 03.02.2014 “Determinazioni in merito all'avvio della fase partecipativa propedeutica alla redazione del Piano degli Interventi” e DG 48 del 26.02.2014 “Determinazioni in merito alla proroga della fase partecipativa propedeutica alla redazione del Piano degli Interventi”

**ORIGINALE**

Registro delibere n° **20**  
Protocollo n° \_\_\_\_\_



## **COMUNE DI MARTELLAGO** Provincia di Venezia

- Immediatamente Eseguibile
- Non soggetto a controllo
- Da ratificare entro il \_\_\_\_\_
- Trasmettere alla Prefettura di Venezia
- Pubblicazione art. 20 L. n° 55/1990
- Contratto / Convenzione

### **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE** Seduta del **03/02/2014**

#### **OGGETTO:**

**DETERMINAZIONI IN MERITO ALL'AVVIO DELLA FASE PARTECIPATIVA PROPEDEUTICA ALLA REDAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.**

L'anno **2014** il giorno **tre** del mese di **Febbraio** alle ore **17.30**, nella residenza Municipale, in seguito ad invito del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei sigg.ri:

Cognome e nome		Presenti	Assenti
1 Barbiero Monica	Sindaco		X
2 Garbin Marco	Vice Sindaco	X	
3 Favaron Valerio	Assessore Effettivo	X	
4 Campagnaro Matteo	Assessore Effettivo		X
5 Vian Serenella	Assessore Effettivo	X	
6 Loro Antonio	Assessore Effettivo	X	
7			
8			
		4	2

Partecipa alla seduta il Segretario Generale sig. dott. **Longo Silvano**.

Il sig. **Garbin Marco**, nella sua qualità di **Vice Sindaco**, ha assunto la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, ha dichiarato aperta la seduta ed invitato a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'Assessore alla Promozione del Territorio - Urbanistica - S.U.A.P.

Premesso che:

- l'art 12 della nuova LR 11/2004 prevede che la pianificazione urbanistica si espliciti mediante il Piano Regolatore Comunale, articolato in disposizioni strutturali, contenute nel PAT e, in disposizioni operative, contenute nel PI;

Visto che:

- il Comune di Martellago è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 2005 del 30.06.2000, pubblicato sul BUR Veneto n. 68 del 28.07.2000 e successive varianti;
- è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2004, in Conferenza di Servizi e ratificato con provvedimento di Giunta Provinciale n. 96 del 11.07.2012, pubblicato sul BUR n. 66 del 17.08.2012 nel quale sono state delineate le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio;
- il PRG vigente, in coerenza ed in attuazione del PAT acquista, ai sensi dell'art. 48, co. 5 e 5 bis della LR 11/2004, il valore e l'efficacia del PI per sole parti compatibili con il PAT stesso;

Visto che è intenzione dell'Amministrazione comunale iniziare l'adeguamento della strumentazione urbanistica in vigore (PRG) alle nuove regole della L.R. 11/2004 e al Piano di Assetto del Territorio approvato mediante la redazione del Piano degli Interventi.

Visto che il Piano degli Interventi, noto anche come "Piano del Sindaco", costituisce uno degli strumenti per attuare il governo del territorio di Martellago in relazione al Programma amministrativo per il quinquennio 2013-2018 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 25.09.2013;

Dato atto che il P.I.:

- sviluppa e precisa le scelte delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi del piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni;
- gli obiettivi generali del P.I. sono quelli indicati dal PAT nelle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 3, ispirati alla sostenibilità, alla valorizzazione dei valori paesistico-estetici e all'equità distributiva;

Dato atto, altresì, che il Piano degli Interventi prende avvio dall'elaborazione del Documento Sindaco che, come stabilisce l'art. 18, comma 1 della LR 11/2004, evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche e gli interventi, sia pubblici che privati, da realizzare;

Tenuto conto che il Piano degli Interventi va pensato come strumento flessibile che, nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal PAT, individua le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni), pena la loro decadenza;

Dato atto che, conseguentemente, ne deriva l'importanza di riconoscere un ruolo significativo alle forme di partecipazione quale contributo per una efficace redazione del PI; raccogliendo, nel rispetto degli ambiti di intervento e degli obiettivi individuati dal PAT, proposte di progetti ed iniziative di interesse pubblico presentate da soggetti privati quale momento collaborativo di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale;

Dato atto altresì che nel periodo di validità del piano potranno essere introdotte modifiche, a seguito di ulteriori bandi promossi dal Comune oppure su iniziativa dei soggetti privati, per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;

Tenuto conto altresì che, già in sede di redazione del PAT, sono pervenuti al Comune vari contributi, dei quali è necessario verificare il permanere dell'interesse e valutarne la compatibilità con le strategie e gli obiettivi fissati nel PAT stesso;

Visto che la LR 11/2004, oltre a definire temporalmente la durata del PI in cinque anni di validità, stabilisce che il Piano si rapporti con il bilancio pluriennale ed il programma triennale delle opere pubbliche, pertanto le diverse proposte/interventi dovranno necessariamente coniugarsi e coordinarsi

anche con i suddetti strumenti di programmazione comunale di cui dovranno rappresentare la principale risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano;

Dato atto che il contenuto del PI è previsto dall'art. 17, della LR 11/2004 secondo il quale il piano, sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede ad attuare il PAT e a dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali o statali di settore, con particolare riferimento alla attività commerciali, al Piano Urbano del Traffico, al Piano per l'Inquinamento Luminoso ecc;

Ritenuto necessario pertanto aprire una fase di colloquio e di confronto con la comunità locale, al fine di provvedere con maggior utilità alla formazione del piano;

Ritenuto di assumere come criteri preferenziali in base ai quali valutare le proposte/richieste, i seguenti:

- o concretezza, fattibilità e cantierabilità della proposta;
- o limitato consumo di suolo;
- o capacità di sviluppo della rete ecologica;
- o qualità urbanistica / architettonica / artistica;
- o grado di incidenza sulla salubrità e sicurezza del territorio (con particolare riferimento al rischio idrogeologico);
- o ricadute socio-economiche dell'iniziativa;

Visto l'art. n. 48 del D. Lgs. n. 267/2000, relativo alle competenze della Giunta Comunale;

Visto il parere favorevole espresso dai responsabili dei servizi competenti, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

Rilevato che con atto n. 280 del 28 settembre 2013 la Giunta Comunale ha deliberato di aderire alla sperimentazione di bilancio ai sensi di quanto disposto dall'art. 9 del D.L. n. 102 del 31.8.2013 che integra e modifica il D.Lgs n. 118/2011;

Dato atto che a tutt'oggi non è stato ancora deliberato il bilancio dell'esercizio finanziario 2014;

Dato atto che la scadenza per l'approvazione del bilancio di previsione è stata prorogata al 28 febbraio 2014, ai sensi del D.M. 19 dicembre 2013;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 163, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000, ove la scadenza del termine per la deliberazione del bilancio di previsione sia stata fissata da norme statali in un periodo successivo all'inizio dell'esercizio finanziario di riferimento, l'esercizio provvisorio si intende automaticamente autorizzato e si applicano le modalità di gestione di cui al comma 1 del medesimo articolo, ovvero sia la possibilità di effettuare, per ciascun intervento, spese in misura non superiore mensilmente ad un dodicesimo delle somme previste nel bilancio deliberato, con esclusione delle spese tassativamente regolate dalla legge o non suscettibili di pagamento frazionato in dodicesimi, intendendosi come riferimento l'ultimo bilancio definitivamente approvato;

Rilevato che la suddetta disposizione del testo unico deve essere utilizzata anche per gli enti in sperimentazione e che il citato art. 9 del D.L. n. 102/2013 al comma 2 lettera b) ultimo periodo dispone che in caso di esercizio provvisorio gli enti in sperimentazione trasmettono al tesoriere le previsioni del bilancio pluriennale 2013/2015 relative all'esercizio 2014, riclassificate secondo lo schema previsto per l'esercizio 2014;

Visto il bilancio di pluriennale 2013/2015 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 13.05.2013 e vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 67 del 27.01.2013 di assestamento generale del bilancio 2013/2015;

Visto il P.E.G. per il triennio 2013/2015 ed il Piano Dettagliato degli Obiettivi, approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 171 del 15.05.2013, determinati gli obiettivi di gestione ed affidati gli stessi, unitamente alle risorse, ai responsabili titolari delle posizioni organizzative;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 366 del 30.12.2013 con oggetto "Riclassificazione del bilancio 2014 in applicazione del nuovo schema di bilancio di cui al D. Lvo n. 118/2011 e proroga transitoria al P.E.G. triennale 2013/2015";

Visto il Regolamento di contabilità adottato con delibera di C.C. n. 46 del 25.07.2011;

Visto lo Statuto Comunale, adottato con deliberazione consiliare n. 25 del 06.04.2001 (Co.Re.Co. prot. n. 2558 del 10.04.2001) modificato con deliberazione consiliare n. 62 del 01.09.2008;

Sentita la relazione dell'Assessore alla Promozione del Territorio - Urbanistica - S.U.A.P.

#### **DELIBERA**

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Approvare l'allegato bando per la manifestazione di interessi (**Allegato A**);
- 3) Approvare l'allegato modello per la manifestazione di interessi (**Allegato B**);
- 4) Dare atto che la presente iniziativa non comporta alcun onere a carico di questo Ente;
- 5) Dichiarare, con votazione unanime, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D. Lgs. n. 267/2000;
- 6) Trasmettere copia del presente atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 125 del D. Lgs. n. 267/2000, nonché dell'art. 14, comma 5°, dello Statuto Comunale, ai Capigruppo Consiliari e al Presidente del Consiglio Comunale;
- 7) Dare atto che il presente provvedimento diviene esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del D. Lgs. n. 267/2000;
- 8) Incaricare il Settore Assetto del Territorio per gli adempimenti conseguenti all'approvazione del presente atto.

**PARERI ESPRESSI AI SENSI DEGLI ARTT. 49 E 147 BIS, COMMA 1 DEL D.LGS. N. 267/2000 E ART. 3 DEL VIGENTE REGOLAMENTO DEI CONTROLLI INTERNI**

=====

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si rilascia il proprio parere **favorevole** in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta di deliberazione.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
ASSETTO DEL TERRITORIO**  
*Arch. Nadia Rossato*

=====

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Si rilascia il proprio parere **favorevole** in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
ECONOMICO FINANZIARIO**  
*Rag. Annalisa Scroccaro*

=====

Il Presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

**IL PRESIDENTE**  
**Garbin Marco**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**dott. Longo Silvano**

=====

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

n° Reg: \_\_\_\_\_

Questa deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi

dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Martellago, il \_\_\_\_\_

**IL MESSO COMUNALE**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**dott. Silvano Longo**

=====

**COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI**

La presente deliberazione viene trasmessa ai Capigruppo consiliari, contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art. 125, del D. Lgs. n. 267/2000, nonché ai sensi dell'art.14, comma 5, dello Statuto Comunale.

=====

**COMUNICAZIONE ALLA PREFETTURA**

Ai sensi dell'art. 135, comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000, con nota prot. n° \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_ viene data comunicazione del presente atto alla Prefettura di Venezia.

=====

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione, non sottoposta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune, senza riportare, nei primi 10 giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è **DIVENUTA ESECUTIVA** in data \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. n. 267/2000.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**dott. Silvano Longo**

Martellago, il \_\_\_\_\_

**ORIGINALE**

Registro delibere n° **48**  
Protocollo n° \_\_\_\_\_



# **COMUNE DI MARTELLAGO**

## **Provincia di Venezia**

- Immediatamente Eseguibile
- Non soggetto a controllo
- Da ratificare entro il \_\_\_\_\_
- Trasmettere alla Prefettura di Venezia
- Pubblicazione art. 20 L. n° 55/1990
- Contratto / Convenzione

### **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Seduta del **26/02/2014**

#### **OGGETTO:**

**DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA PROROGA DELLA FASE PARTECIPATIVA PROPEDEUTICA ALLA REDAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.**

L'anno **2014** il giorno **ventisei** del mese di **Febbraio** alle ore **14.30**, nella residenza Municipale, in seguito ad invito del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei sigg.ri:

Cognome e nome		Presenti	Assenti
1 <b>Barbiero Monica</b>	<b>Sindaco</b>		X
2 <b>Garbin Marco</b>	<b>Vice Sindaco</b>	X	
3 <b>Favaron Valerio</b>	<b>Assessore Effettivo</b>	X	
4 <b>Campagnaro Matteo</b>	<b>Assessore Effettivo</b>	X	
5 <b>Vian Serenella</b>	<b>Assessore Effettivo</b>	X	
6 <b>Loro Antonio</b>	<b>Assessore Effettivo</b>		X
		4	2

Partecipa alla seduta il Segretario Generale sig. dott. **Longo Silvano**.

Il Sig. Garbin Marco, nella sua qualità di **Vice Sindaco**, ha assunto la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, ha dichiarato aperta la seduta ed invitato a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'Assessore alla Promozione del Territorio - Urbanistica - S.U.A.P.

Richiamata la propria precedente deliberazione n. 20 del 03.02.2014 con la quale è stato dato avvio alla fase partecipativa propedeutica alla redazione del Piano degli Interventi (PI);

Dato atto che con la suddetta deliberazione sono stati approvati il bando e il modello per la manifestazione di interesse da parte dei soggetti interessati, riconoscendo un ruolo significativo alle forme di partecipazione quale contributo per un' efficace redazione del PI 2013 -2018;

Considerato che il bando suddetto poneva come termine di presentazione delle manifestazioni di interesse il 7 marzo prossimo venturo;

Dato atto che in data 07.02.2014 l'Amministrazione Comunale aveva organizzato due incontri pubblici, uno con i professionisti e gli operatori del settore. Il secondo con la cittadinanza;

Dato atto che alcuni professionisti nel corso dell'incontro hanno evidenziato la necessità di prorogare il termine per la suddetta presentazione, al fine di valutare le varie possibilità;

Visto che, nonostante la massima disponibilità profusa dai soggetti incaricati della redazione del PI nell'informare e nel collaborare con i soggetti interessati per il buon esito del bando, sono comunque pervenute numerose richieste di proroga del termine stabilito con la sopra richiamata deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 03.02.2014;

Ritenuto di concedere una proroga del termine inizialmente fissato al 7 marzo 2014;

Rilevato che con atto n. 280 del 28 settembre 2013 la Giunta Comunale ha deliberato di aderire alla sperimentazione di bilancio ai sensi di quanto disposto dall'art. 9 del D.L. n. 102 del 31.8.2013 che integra e modifica il D.Lgs n. 118/2011;

Dato atto che a tutt'oggi non è stato ancora deliberato il bilancio dell'esercizio finanziario 2014;

Dato atto che la scadenza per l'approvazione del bilancio di previsione è stata ulteriormente differita al 30 aprile 2014, ai sensi del D.M. 13 febbraio 2014;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 163, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000, ove la scadenza del termine per la deliberazione del bilancio di previsione sia stata fissata da norme statali in un periodo successivo all'inizio dell'esercizio finanziario di riferimento, l'esercizio provvisorio si intende automaticamente autorizzato e si applicano le modalità di gestione di cui al comma 1 del medesimo articolo, ovvero sia la possibilità di effettuare, per ciascun intervento, spese in misura non superiore mensilmente ad un dodicesimo delle somme previste nel bilancio deliberato, con esclusione delle spese tassativamente regolate dalla legge o non suscettibili di pagamento frazionato in dodicesimi, intendendosi come riferimento l'ultimo bilancio definitivamente approvato;

Rilevato che la suddetta disposizione del testo unico deve essere utilizzata anche per gli enti in sperimentazione e che il citato art. 9 del D.L. n. 102/2013 al comma 2 lettera b) ultimo periodo dispone che in caso di esercizio provvisorio gli enti in sperimentazione trasmettono al tesoriere le previsioni del bilancio pluriennale 2013/2015 relative all'esercizio 2014, riclassificate secondo lo schema previsto per l'esercizio 2014;

Visto il bilancio di pluriennale 2013/2015 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 13.05.2013 e vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 67 del 27/11/2013 di assestamento generale del bilancio 2013/2015;

Visto il P.E.G. per il triennio 2013/2015 ed il Piano Dettagliato degli Obiettivi, approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 171 del 15/05/2013, determinati gli obiettivi di gestione ed affidati gli stessi, unitamente alle risorse, ai responsabili titolari delle posizioni organizzative;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 366 del 30.12.2013 con oggetto "Riclassificazione del bilancio 2014 in applicazione del nuovo schema di bilancio di cui al D. Lvo n. 118/2011 e proroga transitoria al P.E.G. triennale 2013/2015";

Visto il Regolamento di contabilità adottato con delibera di C.C. n. 46 del 25.07.2011;

Visto lo Statuto Comunale, adottato con deliberazione consiliare n. 25 del 06.04.2001 (Co.Re.Co. prot. n. 2558 del 10.04.2001) modificato con deliberazione consiliare n. 62 del 01.9.2008;

Visto l'art. n. 48 del D. Lgs. n. 267/2000, relativo alle competenze della Giunta Comunale;

Considerato che il presente provvedimento costituisce mero atto di indirizzo e pertanto non è soggetto a parere secondo quanto disposto dall'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Sentita la relazione dell'Assessore alla promozione del territorio - Urbanistica - S.U.A.P.

Con votazione unanime, espressa in forma palese;

#### **DELIBERA**

- 2) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) Prorogare i termini per la presentazione delle manifestazioni di interesse per la redazione del PI di cui al bando approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 03.02.2014 al **28 marzo 2014**;
- 4) Dare atto che la presente iniziativa non comporta alcun onere a carico di questo Ente;
- 5) Dichiarare, con votazione unanime, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D. Lgs. n. 267/2000;
- 6) Trasmettere copia del presente atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 125 del D. Lgs. n. 267/2000, nonché dell'art. 14, comma 5°, dello Statuto Comunale, ai Capigruppo Consiliari e al Presidente del Consiglio Comunale;
- 7) Dare atto che il presente provvedimento diviene esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del D. Lgs. n. 267/2000;
- 8) Incaricare il Settore Assetto del Territorio per gli adempimenti conseguenti all'approvazione del presente atto.

Il Presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

**IL PRESIDENTE**  
**Garbin Marco**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**dott. Longo Silvano**

=====

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

n° Reg: \_\_\_\_\_

Questa deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi

dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Martellago, il \_\_\_\_\_

**IL MESSO COMUNALE**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**dott. Silvano Longo**

=====

**COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI**

La presente deliberazione viene trasmessa ai Capigruppo consiliari, contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art. 125, del D. Lgs. n. 267/2000, nonché ai sensi dell'art.14, comma 5, dello Statuto Comunale.

=====

**COMUNICAZIONE ALLA PREFETTURA**

Ai sensi dell'art. 135, comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000, con nota prot. n° \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_ viene data comunicazione del presente atto alla Prefettura di Venezia.

=====

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione, non sottoposta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune, senza riportare, nei primi 10 giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è **DIVENUTA ESECUTIVA** in data \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. n. 267/2000.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**dott. Silvano Longo**

Martellago, il \_\_\_\_\_

# ALLEGATO 4: avviso di bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse propedeutica alla redazione del piano degli interventi



COMUNE DI MARTELLAGO

P. IVA: 00809670276

PROVINCIA DI VENEZIA

C.F.: 82003170279

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO  
- SERVIZIO URBANISTICA E S.I.T. -

Prot. n. ....

Martellago, .....

## AVVISO DI BANDO

### per la raccolta delle manifestazioni di interesse propedeutica alla redazione del Piano degli Interventi

A seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio, l'Amministrazione Comunale vuole redigere un Piano degli Interventi (P.I.) ai sensi della L.R. 11/2004, al fine di aggiornare e implementare la vigente disciplina urbanistica in funzione degli obiettivi di sviluppo definiti all'inizio del proprio mandato.

La partecipazione di tutti i soggetti interessati e la concertazione delle scelte saranno i caratteri essenziali del percorso di elaborazione del P.I.

Gli interessati potranno quindi presentare proposte di trasformazione urbana ed edilizia e richieste di modifica dell'attuale disciplina urbanistica, volte principalmente a:

- attuare la realizzazione delle azioni strategiche del PAT,
- recupero del patrimonio edilizio esistente (anche con revisione del grado di tutela),
- richiesta di nuove destinazioni d'uso,
- identificazione di fabbricati in zona agricola non funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

Si fa presente che i criteri preferenziali in base ai quali saranno valutate le proposte/richieste sono:

- concretezza, fattibilità e cantierabilità della proposta;
- limitato consumo di suolo;
- capacità di sviluppo della rete ecologica;
- qualità urbanistica / architettonica / artistica;
- grado di incidenza sulla salubrità e sicurezza del territorio (con particolare riferimento al rischio idrogeologico);
- ricadute socio-economiche dell'iniziativa.

Coloro i quali avessero già presentato un'osservazione al Piano di Assetto del Territorio, o un desiderata di inserimento nel Piano degli Interventi, è necessario che riconfermino il persistere dell'interesse compilando l'apposito modulo disponibile sul sito web sottoindicato o presso l'ufficio tecnico comunale.

Le proposte/richieste dovranno pervenire al Comune entro il **7.03.2014**, potranno essere inviate via Posta Elettronica Certificata o consegnate al Protocollo comunale, e dovranno contenere obbligatoriamente:

- un'adeguata illustrazione dell'interesse pubblico connesso alla proposta / richiesta;
- un'esauritiva verifica di coerenza/compatibilità con il PAT, il quale è reperibile nel sito web [www.martellago.gov.it](http://www.martellago.gov.it);

l'Assessore delegato  
Valerio Favaron

Il Sindaco  
Monica Barbiero