



COMUNE DI MARTELLAGO
Provincia di Venezia

P.A.T.

Elaborato

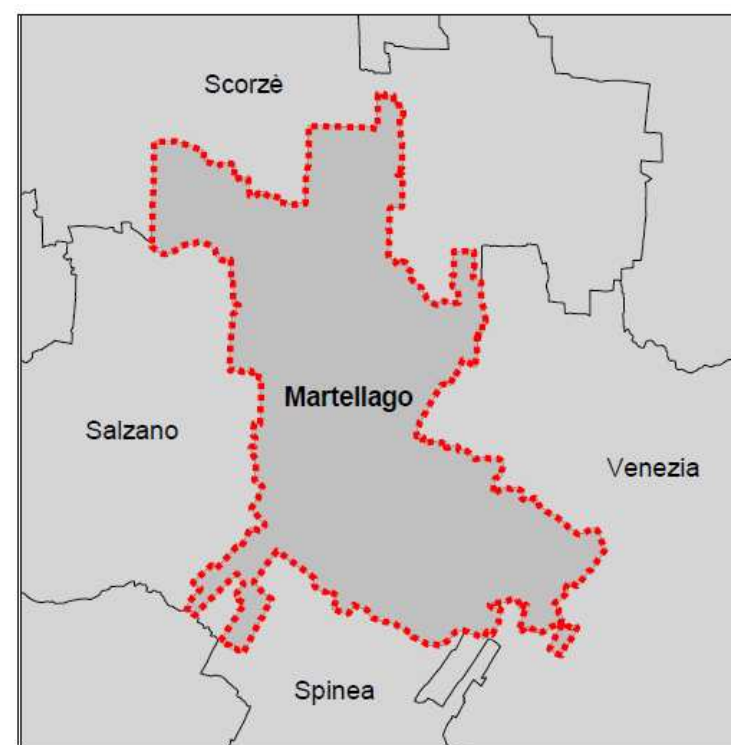
9

Tav.

scala

Relazione di Progetto

- adeguata alla D.G.P. n. 96/2012 -



IL SINDACO Giovanni Brunello

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA E SIT
Pierangelo Molena

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Silvano Longo

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

REGIONE VENETO
Direzione Regionale Urbanistica e BB.AA. :
Arch. Vincenzo Fabris –Arch. Vittorio Milan

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
con arch. Paola Barbato

METROPLAN: Arch. Enrico Ferreguti

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E
PIANO DELLE ACQUE: Consorzio di Bonifica Acque
Risorgive: Ing. Carlo Bendoricchio, Dott. Urb. Davide
Denurchis, Geom. Renato Ghisini

Collaborazioni: Settore Edilizia Privata Geom. Denis Corò

V.A.S. – VINCA
METROPLAN: Arch. Enrico Ferreguti

CONSULENZE
ASPETTI GEOLOGICI: Geol. Bruno Monopoli

ASPETTI GIURIDICO NORMATIVI :Avv. Primo Michielan

PEREQUAZIONE URBANISTICA E CREDITO EDILIZIO:
M.E.S.A. s.r.l. :Prof. Ezio Micelli, Dott.ssa Antonella Faggiani

DATA

DICEMBRE 2012

1	SOMMARIO		
2	PREMESSA	2	
2.1	INQUADRAMENTO FISICO – MORFOLOGICO E TERRITORIALE	2	
3	COSTRUZIONE DEGLI OBIETTIVI	3	
3.1	DOCUMENTO PRELIMINARE	3	
3.2	ACCORDO DI PIANIFICAZIONE	3	
3.3	PARTECIPAZIONE / CONCERTAZIONE	3	
3.3.1	CRITERI E REGOLE	3	
3.3.2	SVILUPPO DELLA PARTECIPAZIONE	3	
3.4	CRITERI GENERALI DI SOSTENIBILITÀ	6	
3.5	CARATTERI, OBIETTIVI E SCELTE STRATEGICHE	6	
3.5.1	IL SISTEMA AMBIENTALE	6	
3.5.2	IL SISTEMA DEI PAESAGGI	7	
3.5.3	IL SISTEMA INSEDIATIVO	8	
3.5.4	IL SISTEMA DELLA MOBILITA'	9	
3.6	PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO	10	
4	REDAZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO	11	
4.1	LO SCENARIO EVOLUTIVO E IL DIMENSIONAMENTO	11	
4.1.1	PREVISIONI DEMOGRAFICHE	11	
4.1.2	UNA QUANTIFICAZIONE DEL FABBISOGNO	11	
4.1.3	LE AREE NON CONFERMATE	13	
4.1.4	CALCOLO DELLA TRASFORMABILITA'	14	
5	LA MANOVRA DEL PAT	16	
5.1	L'ARTICOLAZIONE IN SISTEMI	16	
5.1.1	IL SISTEMA AMBIENTALE	16	
5.1.2	IL SISTEMA INSEDIATIVO	16	
5.1.3	IL SISTEMA PRODUTTIVO	18	
5.1.4	IL SISTEMA DEI SERVIZI	18	
5.1.5	IL SISTEMA DELLE RELAZIONI	19	
5.2	DIMENSIONAMENTO DELLE POLITICHE	20	
5.3	CARTOGRAFIA DI PIANO	21	
5.3.1	OBIETTIVI GENERALI E PRINCIPI PIANIFICATORI	21	
5.4	LA STRUTTURA DEL PIANO	21	
5.4.1	CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	23	
5.4.2	CARTA DELLE INVARIANTI	25	
5.4.3	CARTA DELLE FRAGILITÀ	26	
5.4.4	CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ	27	
6	INTERVENTI STRUTTURANTI	29	
6.1	AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	29	
6.1.1	ATO INSEDIATIVO – 1	29	
6.1.2	ATO AMBIENTALE – 2	30	
6.1.3	ATO AGROAMBIENTALE – 3	30	

2 PREMESSA

Ai sensi della LR 11/2004, la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale, che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI). Il piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.

Nella sua formazione vengono articolate le scelte di organizzazione e trasformazione del territorio, esprimendo le esigenze e le priorità espresse dalla comunità locale, verificate in sede di partecipazione e di concertazione, oltre che di coerenza con indirizzi sovraordinati, verificati in sede di copianificazione.

In particolare, la presente Relazione Tecnica, prevista dal comma 3 dell'art. 13 della LR 11/2008, relazione sugli esiti delle analisi e delle verifiche territoriali partecipanti alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, ponendosi in complementare rapporto con la Relazione Progettuale, che identifica invece le scelte progettuali strategiche che hanno diretto il presente PAT.

2.1 INQUADRAMENTO FISICO – MORFOLOGICO E TERRITORIALE

Il territorio di Martellago si estende per una superficie di circa 20,08 kmq al confine con il comune di Venezia, posto ad una altitudine sul livello del mare compresa tra i 5 ed i 13 metri. Confina inoltre a Nord con Scorzè, a Sud con Spinea ed ad ovest con Salzano. Da un punto di vista insediativo si articola in tre principali centri urbani, comprendenti il capoluogo Martellago e le frazioni di Maerne e Olmo. Sono presenti inoltre alcune *località*, come ad esempio le *Ca' Nove*, che costituisce un nucleo indipendente ed organizzato ai confini con il territorio comunale di Scorzè.

Il capoluogo si dispone lungo l'asse est-ovest determinato dalla S.R. 245 "Castellana" - che unisce Venezia-Mestre con Castelfranco Veneto - e lungo l'asse nord-sud segnato dalla S.P. 36 - che collega Martellago con Mirano. L'incontro di queste due direttrici e la vicinanza con altre importanti arterie stradali quali la S.P. 39 "Moglianese", raggiungibile attraverso Via Canove, che congiunge l'abitato di Scorzè con quello di Mogliano Veneto, determina la posizione strategica del territorio comunale di Martellago. Una lettura territoriale complessiva di tale sistema di relazioni porta ad una valutazione del comune come fortemente integrato in due sistemi opposti, ovvero quello della prima cintura del comune di Venezia (a cui appartiene morfologicamente e gravitazionalmente) e quello del Miranese (a cui appartiene per caratteri storici, culturali ed economici).

Dal punto di vista ambientale il territorio è caratterizzato dalla presenza di numerosi corsi d'acqua (fiumi Dese e Marzenego, Rii Storto e Roviego, appartenenti per competenza al bacino gestito dal Consorzio di Bonifica Dese - Sile) e bacini derivanti dall'antico sfruttamento di cave d'argilla con il tempo riempite dalle acque di falda (per la maggior parte concentrati nel cosiddetto "Parco Laghetti"). A Martellago era infatti particolarmente importante la presenza di fornaci per la produzione dei mattoni; ancora oggi è visibile percorrendo la Castellana il camino di una vecchia fornace.

Il principale corso d'acqua che attraversa il territorio comunale è il fiume Dese, che nasce tra Castelfranco Veneto e Resana e, dopo un percorso di 52 km, sfocia in laguna di Venezia in località Palude di Cona, qui deviato dal Senato Veneto dopo il 1500, facendo confluire in esso tutte le acque dei fiumi della Laguna Nord. Nel territorio comunale sono presenti alcuni esempi di mulini che nelle epoche passate utilizzavano la forza dell'acqua per la produzione di farine. La forza dell'acqua era inoltre indispensabile per il funzionamento dei filatoi.

L'alternanza di fiumi (convergenti verso l'area mestrina) e di strade (generalmente poste nelle linee di dislivello) costituisce il principale pattern insediativo, ancor oggi chiaramente riconoscibile e, quindi, da valorizzare come segno storico consolidato, componente fondamentale della radialità della Terraferma veneziana.

Non è ancora sicura l'etimologia del nome Martellago che, secondo l'ipotesi più accreditata, avrebbe avuto origine dall'antica radice *mad-* che starebbe ad indicare un luogo ricco di acqua. Dalle caratteristiche del territorio, un tempo caratterizzato da aree paludose e da stagni, potrebbe aver avuto origine, invece, la parte terminale del nome *acus* derivante dal temine latino *lacus*.

Sebbene l'area sembra fosse abitata fin dal periodo paleoveneto, è solo a partire dall'epoca romana che si può accertare la presenza di primi insediamenti umani. Il rinvenimento di numerosi reperti archeologici indicherebbe, infatti, la presenza di un antico villaggio nei pressi del fiume Dese, probabilmente compreso all'interno dell'agro dell'importante e fiorente centro di Altino. Notizie frammentarie si hanno per tutto il periodo dell'alto medioevo contraddistinto dalle invasioni barbariche che sconvolsero l'entroterra veneziano. Solo dall'XI secolo d.C. si ricomincia ad avere notizie di Martellago il cui territorio risultava attraversato dalla strada Castellana che, collegando Venezia a Castelfranco e Bassano e da qui alle aree alpine, incentivò lo sviluppo del commercio.

La prima testimonianza documentale dell'esistenza del capoluogo risale al 29 aprile 1085 ed è costituita da un atto di donazione al monastero di Sant'Eufemia di alcune masserie in *villa Martellago* e di un'area boscosa *inter Martellagum et Trivignagnum*. Una bolla di Papa Eugenio III, invece, testimonia dell'esistenza della *chiesa di Santo Stefano* che rientrava sotto l'influenza della diocesi di Treviso (come peraltro ai giorni nostri tutto il Vicariato di Mirano). Nel tardo Medioevo il territorio comunale venne più volte saccheggiato nel corso delle frequenti guerre che vedevano contrapposte Padova e Treviso. Sotto il dominio della signoria dei da Camino a partire dalla fine del XIII secolo, Martellago venne pesantemente colpito dagli Scaligeri all'inizio del Trecento, per poi passare sotto il controllo della Repubblica di Venezia nel 1339. In seguito alla guerra di Chioggia i Veneziani dovettero rinunciare al controllo di questo territorio, che venne ceduto dal duca Leopoldo d'Austria ai da Carrara. Solo nel 1389 rientrò nuovamente nei possedimenti della Serenissima per rimanervi fino alla fine del Settecento. Fu questo un periodo piuttosto tranquillo caratterizzato dalla presenza di molte nobili famiglie veneziane, in particolare i Grimani, che divennero proprietarie di vasti appezzamenti terrieri. La fine della Repubblica di Venezia nel 1797 segnò l'inizio della dominazione napoleonica che vide la costituzione di un unico comune che riuniva Martellago e Maerne con quest'ultimo come capoluogo. In seguito al Congresso di Vienna del 1815, il comune venne annesso al regno asburgico fino all'Unità d'Italia (1866). Il periodo austriaco vide la partecipazione della popolazione ai moti insurrezionali del 1848 ed il trasferimento della sede comunale a Martellago.

Il Novecento si caratterizza per le due Guerre Mondiali, alla fine delle quali ha inizio il forte aumento demografico ed il conseguente sviluppo urbanistico che ha coinvolto buona parte del territorio comunale, come ad esempio la nascita della frazione di Olmo, diventata dagli anni Sessanta un'importante centro residenziale.

L'economia martellacense si basa oggi su attività artigianali-industriali (allocate essenzialmente nelle tre zone produttive connesse alle tre frazioni) e su una agricoltura essenzialmente di tipo seminativo. Tra i prodotti orticoli tipici della zona rientra il radicchio rosso di Treviso e del radicchio variegato di Castelfranco. Il comune si caratterizza comunque per un forte pendolarismo che porta buona parte della popolazione attiva (ma anche quella studentesca, per non parlare degli spostamenti connessi alla fruizione di servizi - anche commerciali) a spostarsi verso il comune di Venezia.

Questa forte gravitazione ha portato ad una quasi completa integrazione sociale ed economica con il limitrofo Comune di Venezia, tanto che la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Venezia individua Martellago come appartenente al Comprensorio della Terraferma Veneziana

Per quanto riguarda gli aspetti storici ed artistici, sono presenti alcuni importanti edifici sacri come la Parrocchiale di Martellago, costruita originariamente prima del XII secolo ma riedificata nel 1770, e quella di Maerne, dedicata a San Pietro, eretta antecedentemente al 1220 - anche se ora risulta profondamente rimaneggiata - essendo citata, a quella data, in un atto di compravendita di terreni.

Eredità del periodo della Serenissima sono alcune ville venete come *Villa Fapanni* (oggi *Villa Combi*, sec. XVIII), con la sua barchessa e giardino, e *Villa Grimani-Morosini* (detta *Ca' della Nave*, del XVI secolo), circondata dal pregevole parco e caratterizzata dalla presenza di affreschi in facciata, raro esempio nelle ville del Veneto.

Nel territorio comunale è presente un'importante zona di interesse naturalistico. Il sito denominato "Ex cave di Martellago", ma noto anche come "Laghetti di Martellago", è un'area di pregio ambientale, per questo inserita nell'elenco delle zone a protezione speciale (ZPS) e dei siti di interesse comunitario (SIC) della Regione Veneto. I laghetti, ex cave di sabbia e argilla, sono alimentati da acque di falda e dal Rio Storto e si inseriscono all'interno di una più vasta area di tutela che si estende su circa 50 ettari e che si caratterizza anche per la presenza di zone a rimboschimento, a prato e a riserva naturalistica. Il sito risulta di notevole importanza per l'avifauna rappresentata da Folaghe, Gallinelle d'acqua, Germani, Tuffetti, Gabbiani, Svassi, Aironi cinerini ed è attualmente gestito dal Comune di Martellago.

Le situazioni di vulnerabilità sono legate a pratiche agricole come l'uso di pesticidi e fertilizzanti, all'eutrofizzazione e agli insediamenti e infrastrutture antropiche.

L'area da un punto di vista urbanistico è gestita attraverso uno specifico piano particolareggiato, che funge anche da schema direttore per gli interventi e gli usi.

3 COSTRUZIONE DEGLI OBIETTIVI

3.1 DOCUMENTO PRELIMINARE

Il documento preliminare è stato adottato con DGC N°88 del 17 Marzo 2005, al Piano di Assetto del Territorio con annesso lo schema di Accordo di Pianificazione concertata, rispettivamente allegati sub A e sub B al provvedimento stesso.

A seguito è stato dato avvio al procedimento per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della direttiva 42/2001/CE e dell'art. 4 della L.R. 11/2004, inoltre è stato dato atto dell'avvio del procedimento di concertazione e partecipazione ai sensi degli artt.5 e 15 della L.R. 11/2004, nei tempi e nei modi da concordarsi con la Regione e la Provincia, quali enti copianificanti.

3.2 ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

Il 24 Marzo 2005 è stato firmato l'Accordo di Pianificazione con Regione Veneto, quale ente attualmente competente all'approvazione del Piano, Provincia di Venezia, quale ente territoriale avente specifiche competenze in materia di pianificazione urbanistica e territoriale, come stabilito dalla L.R. 11/2004; Comune di Martellago (VE), quale ente competente alla gestione della pianificazione comunale.

3.3 PARTECIPAZIONE / CONCERTAZIONE

Le modalità di concertazione e partecipazione, approvate con DGC N°159 del 06 Giugno 2005, disponevano che l'attività del confronto e della concertazione per la formazione del Piano di Assetto del Territorio, venisse strutturata mediante l'effettuazione di tre incontri rispettivamente con:

- a) categorie economiche
- b) enti erogatori di servizi
- c) associazioni e gruppi sociali

Viene approvato il prospetto contenente le date degli incontri e l'elenco dei soggetti portatori di interessi diffusi e rilevanti da invitare, nonché lo schema della lettera di invito, entrambi allegati alla citata deliberazione.

3.3.1 CRITERI E REGOLE

Per rappresentare al meglio le volontà della collettività sono stati individuati cinque criteri per la partecipazione:

Trasparenza

Analisi e individuazione dei portatori degli interessi collettivi e dei soggetti atti ad essere coinvolti nel percorso di partecipazione.

Fase informativa e di pubblicità del percorso partecipativo: spiegazioni in merito al funzionamento del percorso e alle modalità di interazione(sito internet, newsletter, forum...); definizione di una data di presentazione dello stesso percorso di partecipazione.

Percezione del luogo e degli abitanti

Raccolta dati, informazioni, progetti, interviste dirette a testimoni particolari e a rappresentanti della collettività, per stabilire eventuali punti di forza e criticità.

Organigramma tecnico-temporale

Organizzazione di una fase strutturata di incontri collettivi, tematici e non, aperti a tutti gli abitanti del territorio e quando necessario, rivolti a soggetti particolari. Chiara esplicitazione dello schema temporale del percorso partecipativo. Stabilire confronti periodici con la collettività in cui verificare i risultati fino a quel momento raggiunti.

Partecipazione e interattività

Condivisione delle scelte tramite il confronto con tecniche di ascolto e strumenti di pianificazione partecipata. Produzione di materiale di supporto alla restituzione degli esiti degli incontri. Elaborazione di accordi di collaborazione e documenti di intesa per sostenere lo scenario e le modificazioni dello scenario previste in base alla revisione effettuata dai soggetti che hanno partecipato.

Continuità

L'esperienza di partecipazione non deve risolversi entro i tempi di redazione e approvazione del Piano Territoriale, ma deve continuare con il monitoraggio nell'attuazione e in future revisioni e approfondimenti. Produzione di un documento finale di supporto al percorso partecipativo. Per il successo dell'attività partecipative sono state fissate quattro regole:

- Mappatura dei soggetti potenzialmente interessati, utilizzando molteplici fonti.
- Modalità di comunicazione degli incontri. A tal riguardo è sembrato importante:
 - un congruo anticipo nella convocazione;
 - una chiara descrizione di ciò che sarà oggetto di discussione, accompagnata per quanto possibile da materiali di supporto inviati contestualmente alla convocazione (o nel caso peggiore durante gli incontri stessi);
 - l'indicazione delle modalità di interazione previste e dei tempi a disposizione;
 - la forma e i tempi di restituzione degli esiti (sempre disponibili sul sito web dedicato al piano);
- Capacità di promuovere contributi pertinenti alla scala di trattazione del PTCP (grazie all'aiuto di convocazioni adeguate).
- L'impegno a una restituzione argomentata delle ragioni di ridefinizione, o di non considerazione, di quanto emerso in sede di partecipazione.

3.3.2 SVILUPPO DELLA PARTECIPAZIONE

Il Comune di Martellago, al fine di dare seguito a quanto previsto dall'articolo 5 della L.R. n. 11/2004, ha individuato i soggetti da coinvolgere nella concertazione/partecipazione per la redazione del PAT.

In tal senso sia la norma regionale, sia gli atti di indirizzo successivamente approvati dalla Giunta Regionale entro i termini di legge, non disciplinano espressamente tale processo, lasciando pertanto alle singole amministrazioni comunali l'onere dell'impostazione metodologica del processo partecipativo-concertativo, nonché della scelta delle forme ritenute più idonee ed efficaci sia per conformarsi ai principi innovativi introdotti dalla norma regionale di settore, sia per conseguire la piena regolarità formale del procedimento di formazione del PAT.

Al fine di pervenire al conseguimento del miglior risultato e forma di pubblicità del Documento Preliminare tale da coinvolgere efficacemente sia gli enti pubblici territoriali che le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, oltre ad assicurare il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, è stata trasmessa sollecitamente l'informativa in ordine alla iniziativa di piano avviata del Comune, interessando i destinatari di seguito individuati, suddivisi per categorie:

Altri enti pubblici territoriali

denominazione	note
Regione Veneto	- Presidenza - Assessorato all'Urbanistica - Direzione Urbanistica e Beni Ambientali - U.C. per la Pianificazione - Genio Civile Regionale

	- Direzione infrastrutture di trasporto
Provincia di Venezia	- Presidenza - Assessorato all'Urbanistica - Settore Pianificazione Territoriale - Settore Protezione Civile - Settore Viabilità
Comuni limitrofi	- Venezia - Mirano - Spinea - Scorzè - Noale - Salzano
Altri Uffici Comunali coinvolti	- Settore Gestione del Territorio - Settore Edilizia Privata - Polizia Municipale - Settore Affari generali – Servizio Attività produttive

Altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti

denominazione	note
Soprintendenza	- Beni Ambientali del Veneto - Beni architettonici del Veneto Orientale
Consorzio di Bonifica	- Dese Sile - Mestre - Sinistra Medio Brenta - Mirano
ARPAV	- Direzione di Padova
Azienda Sanitaria Locale	- ASL n. 13 Dipartimento di prevenzione
Veneto Strade	
Ferrovie dello Stato - RFI spa Rete Ferroviaria Italiana	
A.C.T.V.	
Prefettura di Venezia	
Comando Militare Regione Nord	
Camera di Commercio	

Associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi

denominazione	note
Associazioni di categoria	- UNINDUSTRIA - VENEZIA - CONFESERCENTI - NOALE - CONFCOMMERCIO - MESTRE - ASCOM - MIRANO - CONFARTIGIANATO - MARTELLAGO - CONFEDERAZIONE NAZIONALE ARTIGIANI - MARGHERA - UNIONE PROVINCIALE AGRICOLTORI - MESTRE - COLDIRETTI - PADOVA - CONFEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI - MARGHERA
Associazioni ambientaliste	- A.N.C.E. - VENEZIA - WWF – SPINEA - LEGAMBIENTE - MESTRE - FAI - MESTRE

Gestori di servizi pubblici e di uso pubblico

denominazione	note
Azienda Consorzio del Mirese	
ENEL	
ENEL Gas	
TELECOM	

TIM	
VODAFONE	
WIND	
H3G	
AIPA spa	

Cittadini

Rappresentanze economico-sociali

denominazione	note
Parrocchie	- Parrocchia di Martellago - Parrocchia di Maerne - Parrocchia di Olmo
Ordini Professionali	- Architetti, Pianificatori, Paesaggisti - Ingegneri - Agronomi e Forestali - Geologi - Geometri - Periti Edili
Partiti politici	- Vedi elenco
Associazioni in ambito comunale	- Vedi elenco associazioni

Associazioni individuate ai sensi dell'art. 13 della legge n. 349/1986

denominazione	note
Istituto Nazionale di Urbanistica	
F.I.A.B. - MESTRE	

ALTRE FORME DI PUBBLICAZIONE

Pubblicazione nel sito internet comunale

Inserzione articolo nel giornalino comunale "Qui edizioni – Martellago" edizione di giugno 2005

Avviso all'Albo Pretorio Comunale

Avviso all'Albo Provinciale

La fase partecipativa del processo di formazione del nuovo Piano di Assetto Territoriale ha ricevuto un soddisfacente riscontro da parte dei soggetti che sono stati invitati a portare il proprio contributo alle scelte urbanistiche comunali, in fase di revisione e di rinnovo a seguito dell'entrata in vigore della riforma urbanistica regionale avviata con la L.R. n. 11/2005.

La varietà dei punti di vista, raffigurata dall'eterogeneità degli enti ed istituzioni coinvolti, ha apportato un valido ed insolito contributo alla riflessione sulle scelte di assetto e sviluppo del territorio.

Tra gli spunti ricevuti, alcuni tra loro divergenti, si è ritenuto di trarre le considerazioni di seguito esposte, che in parte chiariscono e rafforzano le impostazioni del Documento Preliminare, in parte aprono nuovi percorsi di studio e valutazione al fine di giungere al nuovo piano, nel seguito si riportano le considerazioni che questa Amministrazione ritiene di assumere a conclusione della fase partecipativa, la quale, peraltro non si esaurisce definitivamente con questo atto essendo sempre aperta la possibilità di intervenire costruttivamente, da parte di chi ne abbia interesse, nel processo di pianificazione in corso.

Questioni di carattere generale

Sul piano generale alcune osservazioni hanno evidenziato delle questioni che superano i confini del territorio comunale. Le tematiche sulle quali occorre un approfondimento intercomunale potranno essere le seguenti:

- l'ampliamento dell'ambito del Parco laghetti verso est, nel territorio del Comune di Venezia;
- la ricerca di un corridoio di collegamento ambientale tra le zone umide lungo il Rio Storto (il parco Laghetti in Comune di Martellago) ed il Fiume Marzenego (le Cave Villetta in Comune di Salzano);
- la localizzazione di un'area attrezzata di sosta dei mezzi pesanti e impropri, al di fuori dei centri abitati (ad esempio lungo la direttrice Castellana tra Martellago e Scorzè).

L'inquadramento del PAT comunale sul disegno di scala più ampia avverrà, inoltre, tramite l'attento studio dei piani territoriali in corso di definizione a livello regionale (il nuovo PTRC e, per gli effetti conseguenti, il nuovo PRS) ed a livello provinciale (il nuovo PTCP).

Sistema ambientale

Quanto al sistema ambientale, il Parco Laghetti è stato oggetto di numerosi interventi.

Ogni iniziativa inerente il parco ipotizzata nel DP PAT segue l'idea che ha ispirato questa Amministrazione, come le precedenti, nella attuazione e gestione del parco stesso, e cioè quella di conciliare da una parte la conservazione naturalistica delle zone più significative (nel rispetto delle disposizioni di tutela sopravvenute agli interventi di recupero e conservazione attuati dal Comune – ad esempio l'individuazione del SIC e ZPS), dall'altra la possibile fruizione da parte dei cittadini.

Nell'ottica di una valorizzazione del Parco Laghetti sarà opportuno verificare il potenziamento delle aree pre-parco, attraverso le quali ipotizzare l'ampliamento dei confini e ottenere una "attrazione d'uso" all'esterno del parco stesso.

Il ruolo delle varie porzioni del parco potrà essere aggiornato / rinnovato, dopo una valutazione di sistema sulle specializzazioni degli altri siti di rilevanza territoriale recentemente realizzati o in corso di progettazione dei comuni limitrofi.

Così pure gli elementi diffusi del sistema ambientale dovranno concorrere alla valorizzazione dei corridoi ambientali, ma separando quelli dove è possibile il percorso ciclo-pedonale delle persone da quelli riservati alle sole dinamiche naturali.

Per quanto attiene alla difesa del suolo emerge l'esigenza di giungere alla predisposizione del Piano delle Acque, verificando le problematiche della risorsa acqua sia in termini di quantità che di qualità, sia a livello locale che di bacino, anche a seguito delle conseguenze determinate dalla realizzazione del progetto autostradale che interessa il territorio.

Sistema paesaggistico

Il territorio rurale ed i centri storici sono stati al centro delle considerazioni sugli aspetti paesaggistici del DP PAT.

Per quanto attiene il territorio rurale si condivide l'esigenza di un rigoroso controllo delle trasformazioni, finalizzato al mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche tuttora presenti, le quali devono essere riconosciute come valore aggiunto alla produzione agricola primaria, da patrocinare e difendere in un'ottica di sviluppo sostenibile; anche l'inserimento di destinazioni non propriamente rurali ma compatibili con il contesto rurale (vedi destinazione turistico-ricettiva) può concretizzare interventi di recupero in quegli ambiti dove le caratteristiche paesaggistiche del territorio rurale e dell'edilizia tradizionale si sono compromesse o perdute.

Per quanto riguarda i centri storici, in continuità con le indicazioni del PRG vigente, sarà confermata la loro vocazione commerciale anche al fine di valorizzarne le valenze architettoniche. In particolare per quanto riguarda Ca' della Nave, viene richiesto di renderla parte integrante del sistema paesaggistico territoriale.

Sistema insediativo

Il sistema insediativo tocca direttamente l'interesse di tutti in quanto determina le condizioni di vita di ognuno: nel nuovo Piano di Assetto del Territorio troveranno spazio i temi della qualità della vita e l'aspetto estetico della costruzione urbana ed edilizia, quali paradigmi della produzione architettonica e urbanistica.

La "città bella" potrà recuperare e mettere in atto tutte quelle idee che ne esaltino i requisiti e siano funzionali, oltre che alle esigenze proprie, anche a garantire le migliori condizioni di salubrità e qualità ambientale; ad esempio:

- gli spazi verdi;
- le fonti di energia rinnovabile (recupero e riutilizzo dei mulini e salti d'acqua anche come testimonianza di archeologia industriale)
- i viali alberati e le alberature urbane, sia nelle zone già insediate che in quelle da progettare.

Dovranno essere create le condizioni per sperimentare nuovi modelli abitativi (quali le residenze per anziani), per incentivare l'edilizia sociale e per accompagnare la creazione di nuove attività innovative.

Viene confermata l'idea di concentrare gran parte dell'edificabilità connessa alle future esigenze insediative all'interno delle aree urbane esistenti, anche al fine di far ricadere nelle zone consolidate gli effetti positivi conseguenti le azioni di recupero e ammodernamento urbano. Contemporaneamente si dovrà procedere a rivedere alcune previsioni del PRG vigente, con assegnazione di volumi anche consistenti, che stentano a partire o non appaiono per nulla attuabili nel prossimo futuro.

Quanto alle ricadute del Passante sul sistema insediativo viene chiesto al PAT di governare le aree intorno al casello di progetto, verso il quale si chiede di orientare nuove attività produttive o direzionali/terziarie.

In relazione ai poli funzionali il PAT dovrà approfondire quali destinazioni siano più coerenti e attuabili tra quelle possibili, con particolare attenzione a quelle proposte, fortemente orientate agli aspetti culturali: la formazione universitaria, la musica, lo sport e le attività ricreative, la formazione innovativa.

Sistema della mobilità

Preliminarmente ad ogni scelta sulla viabilità e mobilità sarà una dettagliata analisi dei dati, sia locale che comprensoriale, coinvolgendo e collaborando con gli enti istituzionalmente competenti o comunque interessati al tema per motivi diversi. Andranno individuati i flussi presenti e potenziali, quindi sia in senso est – ovest così come in senso nord – sud.

D'altronde, il sistema della mobilità non potrà essere subordinato ad un territorio concepito semplicemente come varco di passaggio e attraversamento.

Nell'ottica dello sviluppo dell'intermodalità dei trasporti, sarà opportuno agire su più fronti:

- verificare la fattibilità di una nuova stazione ferroviaria a Olmo e la riorganizzazione di quella di Maerne, risolvendo il problema del sottopasso;
- verificare l'utilità di un nuovo capolinea per trasporto pubblico su gomma, adeguato ai nuovi servizi connessi al SFMR;
- prevedere la sistematizzazione della rete delle piste ciclabili, con speciale riferimento al collegamento delle tratte esistenti.

Quanto alle infrastrutture di collegamento di nuova previsione o da migliorare, sono emerse le seguenti considerazioni:

- valutare comparativamente le soluzioni possibili con adeguamenti della viabilità esistente o da realizzare;
- incrementare l'utilizzo delle rotatorie per la soluzione delle intersezioni.

3.4 CRITERI GENERALI DI SOSTENIBILITÀ

Vengono di seguito elencati i criteri generali di sostenibilità per la definizione degli obiettivi dei piani previsti dalla Tabella n. 5 del “Manuale per la valutazione ambientale dei piani di sviluppo regionali e dei programmi dei fondi strutturali dell’Unione europea” che ogni piano dovrà poi sviluppare limitatamente alle specifiche competenze previste dal medesimo nonché alle varie situazioni territoriali e amministrative.

Tale elenco di criteri è stato assunto nell’allegato C alla DGRV 3262/2006 e nel relativo atto di indirizzo regionale con lo scopo di fornire un ampio ventaglio, anche se non esaustivo, delle caratteristiche di sostenibilità cui devono mirare gli obiettivi dei piani: questi criteri sono stati implementati nella formazione del PAT di Martellago, in quanto desunti strategici per uno sviluppo sostenibile del territorio.

1) Minimizzare l'utilizzo delle risorse non rinnovabili:

- proteggere la qualità dei suoli quale risorsa limitata e non rinnovabile per la produzione di cibo e di altri prodotti e come ecosistema per gli altri organismi viventi;
- difendere il suolo dai processi di erosione e di desertificazione;
- tutelare la salute umana e il patrimonio agricolo e forestale;
- promuovere il risparmio energetico come efficienza di utilizzo e riduzione delle necessità di consumo di energia;
- incentivare l'efficienza di produzione energetica e nuove fonti alternative.

2) Utilizzare le risorse rinnovabili entro i limiti delle possibilità di rigenerazione:

- riutilizzo a valle della raccolta e delle iniziative per la riduzione dei rifiuti;
- aumentare il territorio sottoposto a protezione;
- tutelare le specie minacciate e della diversità biologica;
- promozione degli interventi di conservazione e di recupero degli ecosistemi;
- difesa dall'eutrofizzazione garantire usi peculiari dei corpi idrici;
- adeguare le infrastrutture fognarie e depurative ai criteri della direttiva 91/271 e del nuovo decreto legislativo sulle acque.

3) Utilizzare e gestire in maniera valida sotto il profilo ambientale sostanze e rifiuti anche pericolosi o inquinanti:

- ridurre la produzione e la pericolosità dei rifiuti, in particolare attraverso l'adozione e lo sviluppo di tecnologie pulite;
- assicurare idonei processi di riutilizzo, riciclaggio, recupero dei rifiuti prodotti;
- raggiungere l'autosufficienza regionale nello smaltimento dei rifiuti per ambiti territoriali ottimali;
- organizzare la raccolta dei rifiuti in modo da consentire la progressiva separazione degli stessi (rifiuti domestici, mercatali, attività di servizio, attività commerciali, industriali, agricole);
- riutilizzo a valle della raccolta e delle iniziative per la riduzione dei rifiuti e minimizzare lo smaltimento in discarica.

Nell’ambito del nuovo assetto territoriale saranno poste le seguenti attenzioni:

- formulazione di indirizzi per la disciplina degli spazi aperti;
- la valorizzazione e l’integrazione delle risorse presenti nel territorio, attraverso la definizione di un sistema il più possibile continuo delle aree “protette” utile alla conservazione della biodiversità;
- predisposizione di indirizzi per la disciplina delle aree investite dalla nuova viabilità, ridefinendone usi e sistemazioni, prevedendo gli interventi necessari alla mitigazione dell’impatto visivo/acustico e all’abbattimento o riduzione degli altri inquinanti;
- formulazione di disposizioni per la promozione dell’uso di specie vegetali specifiche da utilizzare nei diversi contesti urbani, scegliendo quelle più adatte tra quelle autoctone e/o naturalizzate;
- promozione, nelle zone agricole, dello sviluppo di attività economiche che si svolgano in modo compatibile con la conservazione della natura e possano risultare integrative del reddito agricolo, quali l’offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l’agriturismo. considerando le aziende agricole come principale “presidio ambientale”;

- favorire quei programmi di gestione delle aree protette (zone agricole, verde privato e verde pubblico) che garantiscano la conservazione della biodiversità, anche mediante iniziative didattiche/ludiche e culturali che prevedano la fruizione dell’ambiente;
- adozione di tutti quei provvedimenti atti a ridurre le emissioni in atmosfera con riferimento al piano di risanamento atmosferico;
- adozione di tutti quei provvedimenti atti a ridurre l’inquinamento acustico;
- adozione di criteri per la delocalizzazione di attività e impianti non compatibili, per l’eliminazione e/o mitigazione di elementi detrattori.

3.5 CARATTERI, OBIETTIVI E SCELTE STRATEGICHE

3.5.1 IL SISTEMA AMBIENTALE

Il Comune di Martellago ritiene il sistema ambientale elemento ordinatore delle scelte pianificatorie per l’uso e l’assetto del territorio, da consolidare e da potenziare rispetto alle condizioni esistenti utilizzando modelli di coesistenza tra sistema insediativo, infrastrutturale e ambientale.

Solo facendo sistema tra gli elementi naturalistici e paesaggistici del territorio possono essere esaltate le loro potenzialità.

Da questo discende che il Parco Laghetti diventa il nucleo centrale unificatore dei centri urbani, con temi che il piano dovrà sviluppare in ordine ai collegamenti con l’abitato, all’accessibilità ed alle situazioni di bordo.

Un altro elemento da progettare risiede nelle relazioni tra il sistema del Parco ed altri sistemi ambientali prossimi (ad esempio l’area delle ex cave di Salzano).

Tale approccio diventa tanto più rilevanza alla luce della prevista realizzazione del Passante di Mestre che creerà una linea di cesura in direzione nord- sud da ricomporre, per quanto possibile, attraverso ricuciture in direzione est-ovest, dei territori attraversati.

I collegamenti a scala territoriale potranno avvenire attraverso la rete esistente degli elementi naturalistici quali i corsi d’acqua che collegano tra loro i siti (fiume Marzenego e Rio Storto) e gli elementi di paesaggio e architettonici che con essi interagiscono.

Analogo ragionamento di valorizzazione potrà svolgersi nei confronti del Fiume Dese che rappresenta un corridoio di possibile riqualificazione e di connessione intercomunale (Scorzè, Mogliano Veneto e Venezia).

RISORSE NATURALISTICHE E AMBIENTALI

Il PAT del Comune di Martellago, relativamente al sistema ambientale provvede, alla tutela delle risorse naturalistiche e ambientali, quali componenti fondamentali della “Risorsa Territorio”, rispetto alle quali è valutata la “sostenibilità ambientale” delle principali trasformazioni del territorio anche con riferimento all’art.4 LR 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica.

Le aree di valore naturale ed ambientale, saranno individuate e disciplinate dal PAT, che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.

Una particolare attenzione sarà rivolta all’ambito del “Parco Laghetti”, rilevato come sito di speciale importanza naturalistica, a livello europeo, come parte della rete “Natura 2000”, ed alle reti ecologiche che possono essere valorizzate lungo i corsi d’acqua e nel territorio rurale.

DIFESA DEL SUOLO

Il PAT provvede alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse, individuando la disciplina per la loro salvaguardia.

In particolare è compito del PAT, in coordinamento con la pianificazione del settore della Protezione Civile, definire le aree a maggiore rischio o soggette a fenomeni di degrado o dissesto: tra queste si possono fin d'ora evidenziare le aree esondabili, i siti di cave e discariche dimesse, i siti inquinati.

Pertanto saranno:

- individuati gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzare;
- definiti indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per contenerne l'impatto sull'assetto idrogeologico;
- accertate le compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche.

L'attuazione del PAT dovrà, in particolare, verificare la compatibilità idraulica delle nuove infrastrutture stradali.

Gli aspetti idrogeologici sono stati valutati in coordinamento con gli enti preposti alla tutela (Consorzio di Bonifica), per un inquadramento delle problematiche a scala territoriale sovracomunale.

3.5.2 IL SISTEMA DEI PAESAGGI

PAESAGGIO AGRARIO

Per gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale il PAT assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive, in continuità con le direttive espresse dal PALAV per gli ambiti di interesse paesistico-ambientale e riprendendo l'azione di tutela già avviata con i precedenti strumenti pianificatori:

- la salvaguardia delle attività rurali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
- la riforestazione ed il ripopolamento delle fasce tampone lungo le siepi ripariali.

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

PAESAGGIO STORICO (ELEMENTI SIGNIFICATIVI)

Relativamente agli elementi significativi del paesaggio di interesse storico, il PAT recepisce ed integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili da tutelare e ne specifica la relativa disciplina, con riferimento:

- agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e ai relativi spazi ineditati di carattere pertinenziale;
- al sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate;
- alla viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale;

- alle sistemazioni agrarie tradizionali (i filari alberati, le rive e le siepi);
- alla revisione delle attuale schedature degli edifici di carattere storico-testimoniale.

Il PAT prevede la valorizzazione dei principali e più significativi, manufatti che documentano la storia della civiltà rurale e industriale. A tale scopo individua e valorizza le zone e i manufatti dell'archeologia industriale (mulini, ciminiera, ecc.) e della storia rurale, con lo scopo di un loro possibile recupero o riutilizzo, in ogni caso prospettando destinazioni maggiormente compatibili con gli insediamenti e/o l'ambiente circostante e coerenti con le caratteristiche tipologiche originarie e comunque mediante meccanismi che consentano, nel rispetto della tutela di tali ambiti, interventi sugli stessi.

PAESAGGIO STORICO (CENTRI STORICI)

Il PAT definisce la classificazione dei Centri Storici di cui all'Atlante Regionale presenti nel territorio comunale (Martellago e Maerne), in relazione alla loro entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali ed insediative.

Per ogni centro storico individua le potenzialità di qualificazione e sviluppo, mediante una disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla compresenza di attività commerciali, direzionali o comunque compatibili, con funzioni di rilievo pubblico, le quali assicurino una fruizione collettiva degli spazi di antica origine.

Considerata la esigua consistenza dei centri storici esistenti, il PAT tenderà a valorizzarne la connotazione e a dare adeguata considerazione ed approfondimento per la definizione delle relazioni con le parti di tessuto urbano ad essi adiacenti, di più recente costituzione, anche mediante la riqualificazione degli spazi aperti di connessione.

Inoltre, per la formazione del PI, il PAT:

- specifica i criteri per l'acquisizione del quadro conoscitivo relativo a tutti i fabbricati e manufatti presenti all'interno dei centri storici, nonché agli spazi liberi esistenti d'uso privato o pubblico. Il PI classifica con apposite schede il patrimonio edilizio esistente;
- definisce le modalità per l'individuazione delle categorie in cui gli elementi sopra descritti devono essere raggruppati, per caratteristiche tipologiche e pregio storico-architettonico;
- stabilisce, per ogni categoria così individuata, la gamma degli interventi possibili (gradi di protezione), quelli comunque necessari alla tutela degli elementi di pregio, (norme puntuali), nonché le condizioni per le possibili variazioni al grado di protezione (flessibilità), anche attraverso schemi e proutuari;
- determina le destinazioni d'uso possibili in relazione alle caratteristiche tipologiche, alla consistenza ed al ruolo urbano;
- individua i limiti per la nuova edificazione, in funzione allo stato di conservazione, al pregio degli edifici, ed alla struttura del tessuto urbano;
- delimita gli ambiti da assoggettare a progettazione unitaria, strumento urbanistico attuativo, programma integrato;
- individua le aree e gli edifici da destinare a servizi, nonché le opere o gli impianti di interesse collettivo o sociale e le nuove viabilità;
- definisce norme ed indirizzi per la soluzione dei problemi della circolazione nonché degli spazi di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli, da realizzarsi preferibilmente al di fuori del contesto del centro storico, indicando le aree pedonali ed i percorsi ciclabili (piano della circolazione).

3.5.3 IL SISTEMA INSEDIATIVO

Il PRG vigente aveva individuato le espansioni dell'organismo urbano con la prevalente funzione di ricucitura del paesaggio urbano.

Il dimensionamento era basato su un incremento volumetrico residenziale di circa 615.000 mc che allo stato attuale risulta attuato per circa il 50% con una previsione di ulteriore attuazione nel corso del periodo 2005-2010 (fino al raggiungimento di circa l'80%).

Eventuali ulteriori fabbisogni, che dovranno essere determinati sulla base delle prospettive di sviluppo socio-economico, saranno soddisfatti con scelte urbanistiche coerenti con i seguenti principi:

- mantenimento dell'attuale fisionomia policentrica del sistema urbano;
- riqualificazione e ristrutturazione delle aree già urbanizzate con eventuale densificazione dell'utilizzo;
- conferma sostanziale delle previsioni del PRG vigente nelle parti non attuate;
- intervento sulle aree di completamento.

Il PUA, in ragione dei risultati qualitativi che consente di raggiungere, sarà uno degli strumenti più idonei all'attuazione di tali principi.

Sul fronte degli insediamenti produttivi, commerciali e ricettivi il PAT considera soprattutto gli effetti delle nuove infrastrutture per la mobilità in fase di realizzazione nel territorio comunale, con l'obiettivo di razionalizzarne l'eventuale nuova ubicazione nel rispetto comunque dell'assetto organizzativo del territorio comunale e delle prospettive sovracomunali.

L'attuazione del PAT indica la localizzazione di eventuali poli funzionali di carattere culturale, sportivo e ricreativo, anche di interesse sovracomunale, prevalentemente nella aree di cerniera tra i centri abitati ed il Parco Laghetti.

Il PAT dovrà comunque prevedere la localizzazione e assicurare la dotazione di aree a servizi adeguati al fabbisogno attuale e futuro, in relazione alle esigenze della vita contemporanea.

SISTEMA INSEDIATIVO- RESIDENZIALE ASSETTO FISICO-FUNZIONALE

Relativamente al Sistema Insediativo il PAT:

- verifica l'assetto fisico funzionale degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo per le aree degradate gli interventi di riqualificazione, e di possibile riconversione e per le parti o elementi in conflitto funzionale le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale;
- individua le opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi;
- stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per A.T.O. e per ciascuna realtà specifica, con riferimento ai fabbisogni locali;
- definisce gli standard urbanistici, le infrastrutture e i servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico-ambientale;
- definisce gli standard abitativi e funzionali, che nel rispetto delle dotazioni minime di legge, determinino condizioni di vita decorose e coerenti con l'evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza delle popolazioni locali.

SISTEMA INSEDIATIVO- PRODUTTIVO

TERRITORIO RURALE

Per il territorio rurale il PAT si pone l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti storico-culturali delle attività tradizionali, e di attuare le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità.

In particolare provvederà a:

- tutelare i suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il consumo;
- promuovere la valorizzazione delle colture di pregio;
- promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili, anche in funzione del suo ruolo di presidio del territorio;

A tal fine:

- individua le caratteristiche produttive del settore primario, le vocazioni colturali, le peculiarità forestali, la consistenza dei settori zootecnico, orto-floro-vivaistico, ecc.;
- promuove la valorizzazione del territorio rurale disciplinando i movimenti di terra, l'apertura di nuove strade, la conservazione ed il miglioramento dei boschi e delle siepi, delle aree prative, delle aree umide, ecc.;
- stabilisce i criteri per gli interventi di:
- miglioramento fondiario;
- riconversione colturale;
- infrastrutturazione del territorio rurale;
- definisce i criteri per la classificazione del territorio secondo le seguenti caratteristiche:
- produzione agricola tipica o specializzata;
- aree integre, di primaria importanza per la funzione agricola produttiva; (struttura aziendale)
- aree compromesse, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario; (struttura aziendale)
- aree boscate
- aree prative;
- individua i beni culturali tipici della zona agricola e indica i criteri per la loro disciplina;
- definisce le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola;
- promuove la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni residenziali o turistico-ricettive;
- disciplina le strutture precarie (legittime anche a seguito del condono edilizio), al fine di realizzare un decoroso riordino degli insediamenti ed il miglioramento complessivo delle condizioni paesaggistiche ed ambientali.

SISTEMA INSEDIATIVO- PRODUTTIVO

ATTIVITA' PRODUTTIVE, COMMERCIALI E DIREZIONALI

Per le attività produttive il PAT valuta la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario e ne definisce le opportunità di sviluppo, in coerenza con il principio dello "sviluppo sostenibile".

Il PAT individua le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e le distingue in:

- ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali, che interessano più Comuni e/o relazionati ad altri comprensori produttivi di livello regionale o interregionale;
- aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare;

Il PAT inoltre:

- definisce l'assetto fisico funzionale degli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, quantificando il fabbisogno di aree e dei relativi servizi, con riguardo alle diverse destinazioni in essere.
- stabilisce il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale;
- valorizza la vocazione direzionale del territorio in funzione della sua ubicazione nella prima cintura metropolitana;
- migliora la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture;
- definisce i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria, precisando la disciplina per le attività da delocalizzare e conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona, inutilizzati a seguito trasferimento o cessazione dell'attività;
- precisa gli standard di qualità dei servizi, che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro.

SISTEMA INSEDIATIVO- PRODUTTIVO

SETTORE TURISTICO-RICETTIVO

Per il settore turistico - ricettivo il piano di assetto del territorio, valuta la consistenza e l'assetto delle attività insediabili e promuove l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agroproduttivo, ecc.

Tale obiettivo si coniuga la logica della delocalizzazione e diffusione dei flussi turistici nell'entroterra veneziano e come strategia di recupero e valorizzazione di contenitori adatti (beni ambientali e architettonici).

Il PAT determina:

- l'individuazione di aree, e strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva ecc.;
- la dotazione di servizi ed il rafforzamento delle attrezzature, in funzione sia della popolazione locale, che di quella legata alla fruizione turistica, secondo modelli culturalmente avanzati;
- la regolamentazione dei percorsi ciclabili, pedonali, con la precisazione della normativa per la segnaletica turistica e di quella pubblicitaria, comunque localizzata;
- la definizione disciplinare di particolari siti.

SISTEMA INSEDIATIVO

SERVIZI

Il PAT individua, i principali servizi a scala territoriale, ovvero le parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali possono essere concentrate una o più funzioni strategiche, o servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità, definibili come "Poli Funzionali".

I Poli Funzionali sono caratterizzati dalla forte attrattività di persone e di merci e da un bacino di utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sugli altri sistemi territoriali.

Il PAT provvede a:

- alla ricognizione dei poli esistenti da consolidare, ampliare e riqualificare;
- alla programmazione dei nuovi Poli Funzionali definendo gli ambiti idonei per la loro localizzazione;

- alla definizione dei bacini di utenza, della scala territoriale di interesse, degli obiettivi di qualità e delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- alla individuazione degli interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia, dei poli esistenti;
- alla definizione delle caratteristiche morfologiche, dell'organizzazione funzionale e del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali necessarie per i poli funzionali di nuova previsione.

3.5.4 IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

Il PAT analizzerà il sistema della mobilità in relazione alla pluralità modale degli spostamenti, puntando ad un'interrelazione ed integrazione delle relative infrastrutture.

Il territorio del Comune di Martellago è interessato dalla realizzazione di due infrastrutture sovracomunali di rilevante impatto: il Passante autostradale di Mestre e la Metropolitana di superficie.

L'inserimento del casello autostradale e della stazione metropolitana pongono come tema centrale l'analisi dei relativi sistemi di accessibilità.

Per quanto riguarda il Passante il PAT valuta gli effetti sulla viabilità primaria esistente con le conseguenti ripercussioni sull'organizzazione del tessuto urbano e territoriale. Ciò comporterà una rivisitazione della viabilità esistente con particolare riferimento al problema del traffico di attraversamento in direzione est-ovest.

Con riferimento alla viabilità interna ai centri abitati il PAT conterrà indicazioni per la attuazione di interventi di messa in sicurezza e di fluidificazione del traffico, nonché per la integrazione della rete ciclabile.

INFRASTRUTTURE A SCALA SOVRACOMUNALE

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale il PAT suddivide il sistema delle infrastrutture per la mobilità, in sottosistema infrastrutturale sovracomunale e in sottosistema infrastrutturale locale raccordandosi con la pianificazione di settore prevista.

Il PAT recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata e provvede a definire:

- la rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza, avendo riguardo anche ai servizi di trasporto in sede propria, al sistema dei parcheggi di scambio e di interconnessione ed agli spazi per l'interscambio tra le diverse modalità di trasporto urbano o extraurbano;
- le opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo, individuando ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
- precisa la dotazione di standard e servizi alla viabilità sovracomunale.

INFRASTRUTTURE LOCALI

Il PAT definisce il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale, ed i collegamenti con la viabilità sovracomunale.

Definisce inoltre:

- le prestazioni che le infrastrutture viarie locali debbono possedere in termini di sicurezza, geometria, sezione, capacità di carico, la definizione dei livelli di funzionalità, accessibilità, fruibilità del sistema insediativo, per gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti;
- le fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità locale, ed il perimetro del "Centro Abitato" ai fini dell'applicazione dei rispetti stradali.

3.6 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

I contenuti del PAT (Art. 13) - redatto su base decennale, con obiettivi e condizioni di sostenibilità - sono raggruppabili per omogeneità di caratteri, ovvero secondo le "valenze" o i ruoli del piano comunale.

Il processo di pianificazione deve occuparsi di sviluppare:

LA CONOSCENZA, attraverso:

- la costituzione del Quadro Conoscitivo (QC) territoriale comunale (Art. 13.1.a).

IL COORDINAMENTO "SCALARE" TRA LIVELLI DI PIANIFICAZIONE, attraverso:

- l'elaborazione della normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori (Art. 13.1.r);
- la salvaguarda dei contenuti del PTCP (Art. 13.1.g).

LA TUTELA/VALORIZZAZIONE DEL "PAESAGGIO", (di cui al successivo punto relativo al Sistema Ambiente e Paesaggio) attraverso:

- la tutela delle invariante idrogeomorfologiche, paesaggistico-ambientali e storico-architettoniche (Art. 13.1.b);
- la individuazione degli ambiti di tutela, di riqualificazione e valorizzazione (Art. 13.1.c);
- il recepimento dei "siti di importanza comunitaria" (SIC) (Art. 13.1.d);
- l'individuazione di parchi e riserve comunali (Art. 13.1.e);
- la determinazione dei limiti di trasformabilità della zona agricola (Art. 13.1.f).

LA TUTELA/VALORIZZAZIONE DELL'"INSEDIAMENTO", (di cui al successivo punto relativo al Sistema Insediativo) attraverso:

- la disciplina dei centri storici, delle zone di tutela, delle fasce di rispetto e delle zone agricole (Art. 13.1.h);
- la definizione delle aree di riqualificazione e riconversione e le (eventuali, necessarie e senza alternative) linee preferenziali di sviluppo insediativo (Art. 13.1.l);
- la determinazione dei criteri per gli interventi relativi alle attività produttive in zona impropria (Art. 13.1.n);
- l'individuazione delle aree di urbanizzazione consolidata (Art. 13.1.o);
- l'individuazione dei contesti territoriali destinati a programmi complessi (Art. 13.1.p);
- la precisazione delle modalità di applicazione della perequazione e della compensazione (Art. 13.1.m).

L'"ARMATURA" CIVILE E URBANA DEL TERRITORIO, (di cui al successivo punto relativo al Sistema Infrastrutture e dei Servizi) attraverso:

- l'assicurazione della dotazione minima di servizi (Art. 13.1.i);
- l'individuazione delle infrastrutture e delle attrezzature e la definizione dei "criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture ad esse assimilate" (Art. 13.1.j);
- la determinazione - per ambiti territoriali omogenei (ATO) - dei parametri teorici di quantificazione e di dimensionamento (Art. 13.1.k);
- la determinazione dei criteri per l'individuazione dei siti relativi alle comunicazioni elettroniche (Art. 13.1.q).

Il PAT di Martellago è formato dai seguenti elaborati:

	TITOLO ELABORATO	SCALA
01	Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale	1:10.000
02	Tav. 2 - Carta delle Invarianti	1:10.000
03	Tav. 3 - Carta della Fragilità	1:10.000
04	Tav. 4a - Carta della Trasformabilità	1:10.000
05	Tav. 4b - Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei	1:10.000
06	Tav. 4c - Carta delle opere e interventi non confermati dal PAT	1:10.000
07	Norme Tecniche di Attuazione	
08	Relazione Tecnica	
09	Relazione di Progetto	
10	Relazione Sintetica	
11	Relazione agro-ambientale	
12	Tav. 5 - Carta del Paesaggio	
13	Tav. 6 - Determinazione della SAU comunale	1:10.000
14	Relazione geologica	
15	Tav. 7 - Carta geomorfologica	1:10.000
16	Tav. 8 - Carta litologica	1:10.000
17	Tav. 9 - Carta idrogeologica	1:10.000
18	Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI)	
19	Relazione di Incidenza Ambientale (VINCA)	
20	Proposta di Rapporto Ambientale (VAS)	
21	Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale	
22	Relazione sulla compilazione delle banche dati	
23	Quadro Conoscitivo	

4 REDAZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

4.1 LO SCENARIO EVOLUTIVO E IL DIMENSIONAMENTO

4.1.1 PREVISIONI DEMOGRAFICHE

Obiettivo di questa sezione è quello di valutare l'andamento della popolazione nell'arco della prospettiva temporale di dieci anni, lasso di tempo comunemente ritenuto sufficientemente significativo per il dimensionamento di un piano urbanistico. In termini di informazioni è disponibile una serie storica dal 1979 al 2009, di provenienza anagrafica, ricalibrata in sede di Censimenti alle rispettive date. Tali dati sono riportati nella tabella seguente, dove però viene introdotta anche una normalizzazione statistica dei dati, attraverso la costruzione di una media mobile triennale, utile per eliminare i picchi (positivi e negativi) nell'incremento di popolazione, regolarizzando in maniera significativa l'andamento del dato.

Questa operazione comporta la perdita del primo e dell'ultimo dato, fatto poco significativo, vista la lunga serie storica comunque a disposizione, anzi utile in quanto permette di utilizzare l'anno 2009 come annata di controllo utile nella scelta del modello previsionale. L'intervallo previsionale, invece, considera il periodo 2009-2021, partendo dall'anno in cui pare presumibile l'adozione del PAT.

Come si vede, si sono applicati tre modelli lineari di crescita (colonne 2 e 6 = funzione di crescita; colonne 3 e 7 = regressione lineare; colonne 4 e 8 = regressione logaritmica, rispettivamente per i valori assoluti e per le medie mobili triennali), in quanto negli ultimi vent'anni si è assistito ad una costante, regolare crescita, talmente lineare da non giustificare l'applicazioni di modelli più sofisticati. La funzione di crescita tende fortemente a sovrastimare la crescita nel breve periodo ed a sottostimare quella a medio termine, dimostrandosi non particolarmente affidabile. All'opposto si comportano la regressione lineare e la regressione logaritmica, dimostrandosi più affidabili. La seconda appare preferibile, vista la forte corrispondenza con le annate di sovrapposizione (2008/2009). L'incremento previsto si attese sulle 2533 unità, una stima di crescita tutto sommato contenuta.

Anno	Crescita $y=b*m x$	regressione lineare $y=mx+b$	regressione logaritmica $y=b*e(x \ln m)$	Media mobile triennale	Crescita $y=b*m x$	regressione lineare $y=mx+b$	regressione logaritmica $y=b*e(x \ln m)$
1979	16042	16042	16042				
1980	16518	16518	16518				
1981	16653	16653	16653				
1982	16850	16850	16850				
1983	17018	17018	17018				
1984	17141	17141	17141				
1985	17419	17419	17419				
1986	17719	17719	17719				
1987	17962	17962	17962				
1988	18151	18151	18151				
1989	18374	18374	18374				
1990	18506	18506	18506				
1991	18597	18597	18597				
1992	18653	18653	18653				
1993	18632	18632	18632				
1994	18668	18668	18668				
1995	18687	18687	18687				
1996	18780	18780	18780				
1997	18834	18834	18834				
1998	18869	18869	18869	1998	18968	18968	18968
1999	19202	19202	19202	1999	19189	19189	19189
2000	19497	19497	19497	2000	19390	19390	19390

2001	19471	19471	19471	2001	19511	19511	19511
2002	19565	19565	19565	2002	19586	19586	19586
2003	19721	19721	19721	2003	19703	19703	19703
2004	19824	19824	19824	2004	19853	19853	19853
2005	20014	20014	20014	2005	20043	20043	20043
2006	20290	20290	20290	2006	20331	20331	20331
2007	20690	20690	20690	2007	20671	20671	20671
2008	21032	21032	21032	2008	20982	20982	20982
Annata di controllo 2009	21223	21223	21223	2009	20.955	21.165	21.175
stima 2010	21.064	21.366	21.387	2010	21.156	21.361	21.380
stima 2011	21.177	21.509	21.555	2011	21.376	21.570	21.591
stima 2012	21.312	21.653	21.725	2012	21.618	21.795	21.808
stima 2013	21.443	21.798	21.898	2013	21.867	22.030	22.029
stima 2014	21.577	21.943	22.073	2014	22.108	22.272	22.254
stima 2015	21.710	22.090	22.251	2015	22.338	22.514	22.482
stima 2016	21.838	22.238	22.431	2016	22.554	22.752	22.714
stima 2017	21.976	22.387	22.614	2017	22.756	22.984	22.948
stima 2018	22.127	22.538	22.798	2018	22.965	23.211	23.185
stima 2019	22.290	22.693	22.984	2019	23.201	23.438	23.425
stima 2020	22.461	22.850	23.172	2020	23.474	23.669	23.667
stima 2021	22.646	23.011	23.362	2021	23.714	23.902	23.913
incr 09-21	1.423	1.788	2.139		2.760	2.737	2.533

4.1.2 UNA QUANTIFICAZIONE DEL FABBISOGNO

Come visto, l'incremento di popolazione stimato nel periodo 2010-2021 è pari a 2.533 unità, pari a circa 230 unità/anno, un incremento in linea con la media degli ultimi anni, oltre ad essere una quantità sostenibile in termini di dimensionamento dei servizi attuali. Il passaggio successivo è quello di valutare in termini quantitativi la produzione edilizia connessa con tale incremento demografico.

La produzione edilizia nel comune di Martellago si è sempre caratterizzata per una taglia dimensionale piuttosto consistente, tanto è vero che anche la vigente pianificazione comunale è dimensionata su un livello quantitativo decisamente superiore allo standard di riferimento regionale, basato sui 150 mc/ab.. Per affrontare in termini corretti una valutazione del fabbisogno quantitativo volumetrico appare necessario valutare l'andamento della produzione edilizia nell'ultimo periodo di tempo disponibile. Nelle tabelle allegate sono stati riportati i valori (rilevati dall'Ufficio Tecnico Comunale) del nuovo edificato dal 1999 al 2008. come si vede, si tratta in valori assoluti di un quantitativo consistente di volumetria aggiuntiva, sostenuta da una costante domanda, vista la relativa scarsità di sfitto od invenduto all'interno del mercato locale. Il dato più interessante deriva però dalla successiva tabella, che mette in relazione l'incremento della popolazione con la volumetria prodotta: come si vede, prendendo in considerazione il valore che mette in relazione i volumi prodotti nell'anno x con l'incremento della popolazione nell'anno x+1 (in modo da tenere in considerazione lo shift che esiste tra produzione e vendita), si arriva di un valore pari a 257 mc di nuova edificazione per ogni abitante aggiuntivo. Scelta del PAT è quella di assecondare tale tendenza, soprattutto in considerazione della specializzazione insediativa comunale nel contesto dell'area periurbana veneziana: per determinare il fabbisogno di volumi nel periodo, necessario per il dimensionamento del PAT, si prende in considerazione quindi il parametro di 250 mc/ab.

FABBRICATI RESIDENZIALI			
ANNO	NUOVA COSTRUZIONE		AMPLIAMENTI
	n°	Volume (mc)	Volume (mc)
1999	11	22.812	4.398
2000	11	15.642	4.919
2001	11	8.313	4.966
2002	16	16.535	5.573
2003	44	56.195	6.420
2004	39	70.294	8.326
2005	45	89.248	15.937
2006	33	43.793	11.090
2007	40	76.034	11.101
2008	36	53.438	2.062
totali	286	452.304	74.792

	popolazione	incr. annuale popolazione	mc procapite	mc procapite su anno successivo
1998	18.968	-	-	-
1999	19.189	221	123	-
2000	19.390	201	102	136
2001	19.511	121	110	170
2002	19.586	75	296	178
2003	19.703	118	532	188
2004	19.853	150	525	418
2005	20.043	190	555	415
2006	20.331	289	190	364
2007	20.671	339	257	162
2008	20.982	311	178	280
totali	2.013	2.013	234	257

L'applicazione di tali valori (250 mc/abitante X 2.533 abitanti incrementali) porta ad un fabbisogno di 633.250 mc nel periodo 2011-2021. Posto che il PAT si faccia carico della domanda insoddisfatta dal PRG vigente, appare necessario passare ad una valutazione dello stato di attuazione del PRG stesso.

previsioni inattuate	mc
Martellago C2.2	32.222
Martellago C2.3	20.973
Martellago C2.6	3.983
Maerne C2.3	3.397
Maerne C2.9	7.522
Totale espansioni	68.097
I.E.U.	100.570
Totale volumi non realizzati	168.667

Al fabbisogno di 633.250 mc vanno quindi sottratti i 168.667 mc da soddisfare con i volumi aggiuntivi del PAT, pari ad un quantitativo di 464.583 mc. Non vengono prese in considerazione in questa sede altre forme di espansione edilizia

previste (quali, ad esempio, i rinnovi urbani, l'edificazione ex lr 24/1985 etc), in quanto estremamente aleatori e, quindi, difficilmente prevedibili nella loro efficacia, peraltro estremamente ridotta nel decennio preso in considerazione.

Per quanti riguarda il comparto produttivo, appare estremamente difficile proporre una oggettiva quantificazione del fabbisogno, stante la difficoltà di programmazione economica a scala ridotta come quella comunale. Certo è che con l'avvio delle procedure amministrative di realizzazione dell'intervento su via Boschi, il comune di fatto non ha a disposizione ulteriori aree di espansione produttive, proprio in un momento in cui cambia lo scenario logistico territoriale, non tanto con la realizzazione del cosiddetto "Passante", quanto per la futura realizzazione del casello dello stesso, che, allacciandosi con la nuova 515 comporta la formazione di un notevole interesse localizzativi ed un importante momento di ripensamento delle strategie localizzative a grande scala. Appare necessario comunque proporre un percorso logico di dimensionamento delle necessità da affrontare in sede di dimensionamento del PAT. Analogamente al percorso logico proposto per il residenziale, utile punto di partenza è quello di una analisi della produzione edilizia nell'ultimo periodo, attraverso una analisi dei dati raccolti dal competente Ufficio tecnico Comunale. Come si vede nella allegata tabella, la produzione media annua di edilizia non residenziale nell'ultimo decennio è pari a 28.830 mc, pari a circa 3.035 mq (applicando a tutti gli edifici realizzati l'altezza massima prevista dalle NTA del vigente PRG, ovvero 9,5 m). Si tratta di stime prudenziali, in quanto si tratta di un periodo congiunturalmente sfavorevole, ed inoltre appare improbabile che comunque si sia realizzata l'altezza massima consentita.

FABBRICATI NON RESIDENZIALI				
	NUOVA COSTRUZIONE		AMPLIAMENTI	TOTALE
	n°	volume (mc)	volume (mc)	volume (mc)
1999	4	50.318	-	50.318
2000	7	51.924	36.291	88.215
2001	1	1.205	1.230	2.435
2002	8	39.109	275	39.384
2003	7	13.937	450	14.387
2004	9	15.357	230	15.587
2005	14	13.861	1.116	14.977
2006	11	9.556	929	10.485
2007	8	21.777	20.428	42.205
2008	4	5.432	13.889	19.321
2009	2	19.820	0	19.820
TOTALE	75	242.296	74.838	317.134
MEDIA ANNUA				28.830

Ipotizzando nel periodo 2011-2021 lo stesso tasso di crescita avremmo un fabbisogno pari a 33.385 mq di slp, da cui, come in precedenza per la residenza, andranno sottratte le quantità non realizzate, ma aggiunte quelle superfici che dal PAT non vengono confermate (e quindi da recuperare da un punto di vista del dimensionamento di raccordo tra i due strumenti – si veda l'allegata tabella).

AREA PRG	Valutazione del PAT	Superficie territoriale (mq)	Mq slp stimata (50%)
D1b1 Martellago	Area non confermata	27.855	13.927
D3.2 Martellago	Area non confermata	9.165	4.582
D1b1 Maerne	Area non realizzata	24.935	12.467
Totale mq da aggiungere			6.042

Al fine della compensazione ai 33.385 mq stimati devono essere sommati 6.042 mq, per un totale di 39.427 mq: ai fini di una quantificazione della stima del fabbisogno del PAT si ritiene che a tale quantità vada applicato un moltiplicatore X2, non solo in considerazione della sottostima dell'ultimo decennio e della sfavorevole congiuntura locale, ma soprattutto

in funzione della complessa politica di settore che si vuole attivare. Si ricordano in particolare due importanti azioni strategiche:

- la rilocalizzazione di tutti i contenitori di attività impropriamente localizzate all'interno del tessuto urbano, favorendo di continue conflittualità e di riduzione della qualità residenziale;
- la riconversione produttiva auspicata nelle aree produttive di Olmo e di Martellago, rivolta verso attività di tipo commerciale direzionale, in modo da ridurre la pressione su aree che presentano un elevato livello di obsolescenza localizzativa con forti spinte alla rilocalizzazione.

Ancora più aleatoria si presenta la stima del fabbisogno incrementale nel settore turistico e nel direzionale / commerciale proprio. In questo caso si è scelta una quantificazione per obiettivo, essendo difficile una parametrizzazione della crescita in tali settori:

- è stata prevista la quantificazione di 2/3 contenitori turistici, da localizzarsi in funzione della perdita di tale funzione nell'area di Martellago capoluogo, malgrado le indiscusse potenzialità che il centro presenta in tal senso (vicinanza a Venezia, attrattori di primo livello, attività di supporto alle aziende localizzate), per un totale di 18.000 mc;
- è stata prevista la localizzazione di aggiuntivi 10.000 mc di attività direzionali / commerciali soprattutto in funzione del nuovo ruolo strategico svolto dalla parte occidentale del comune, sia dal punto di vista trasportistico che dal punto di vista della rivisitazione delle funzioni allocate.

4.1.3 LE AREE NON CONFERMATE

Per completezza di analisi, il PAT, rivalutando le strategie territoriali del vigente PRG, non conferma le seguenti previsioni dello stesso, con le relative specificazioni adottate. Spetterà al PI ridefinire contenuti, forme e modalità della trasformazione fisico funzionale di tali ambiti:

- 1) ZTO F 20 – Attività associative e di categoria - via Castellana, Martellago – declassamento quale standard e rifunzionalizzazione; si tratta di un contenitore (e sue pertinenze) che ha progressivamente perso la sue caratteristiche funzionali, fatto che comporta un sottoutilizzo dello stesso e, quindi, una riduzione del decoro del contesto in cui è inserito: appare importante rivalutarne l'utilizzo in funzione delle azioni di caratterizzazione previste per l'area.
- 2) ZTO F 20.12 – “Bocciofila” - Attività associative e di categoria - via Castellana, Martellago – declassamento quale standard e rifunzionalizzazione; si tratta di un contenitore (e sue pertinenze) che ha progressivamente perso la sue caratteristiche funzionali, fatto che comporta un sottoutilizzo dello stesso e, quindi, una riduzione del decoro del contesto in cui è inserito: appare importante rivalutarne l'utilizzo in funzione delle azioni di caratterizzazione previste per l'area.
- 3) ZTO B 49 / ZTO F 20.9 – Residenza / Attività associative e di categoria - via Friuli / via Ca'Nove, Martellago – commutazione e rimodulazione congiunta delle previsioni; in questo caso sono venute meno le condizioni che avevano generato le scelte di PRG: una diversa allocazione delle stesse funzioni e quantità permetterebbe comunque di realizzare gli scopi di qualificazione e di servizio che si intendevano raggiungere;
- 4) ZTO F 79.11 – Attività socio assistenziali – vie Santo Stefano / delle Motte - declassamento quale standard e rifunzionalizzazione, quale conseguenza del progetto del Passante; la realizzazione dell'impattante opera viaria sconsiglia la realizzazione dei servizi previsti nell'area nella stessa posizione;
- 5) Circonvallazione di progetto Martellago sud ovest – decadenza della previsione quale conseguenza dell'assetto viabilistico prefigurato dalle opere complementari al Passante; la realizzazione delle cosiddette opere complementari permette di raggiungere le stesse finalità: appare quindi pleonastico prevedere ulteriori opere viarie nell'area;
- 6) Bretella di progetto Martellago ovest – decadenza della previsione quale conseguenza dell'assetto viabilistico prefigurato dalle opere complementari al Passante; la realizzazione delle cosiddette opere complementari permette di raggiungere le stesse finalità: appare quindi pleonastico prevedere ulteriori opere viarie nell'area;

- 7) Area a parco di interesse extraurbano – via Zigaraga, Maerne – rivalutazione in conseguenza del progetto del Passante; anche in questo caso, la realizzazione dell'importante opera viaria cambia in modo definitivo l'assetto dell'area, i cui obiettivi, con il realizzando “Passante Verde” vengono solo in parte vanificati;
- 8) ZTO F 10.1 – Servizi religiosi e dipendenze - via Ca' Rossa, Maerne – declassamento quale standard e rifunzionalizzazione; valutazioni dimensionali e di opportunità localizzativi permettono di valutare come non congruente la localizzazione prevista dal PRG vigente; appare invece strategico perseguire gli obiettivi di riqualificazione del contesto, anche in funzione di “porta urbana” previsti dal PAT per l'area;
- 9) ZTO D 3.2 – Turistico ricettivo – via Castellana a Martellago - decadenza della previsione quale conseguenza dell'assetto viabilistico prefigurato dal Passante; appare improponibile una previsione di allocazione turistica di tale dimensione in una area in sofferenza (per condizioni viabilistiche esistenti e prefigurate) ed ad elevata compromissione per le diverse funzioni previste (residenza, produttivo, commerciale, etc.);
- 10) ZTO D 3.2 – Turistico ricettivo – Mulino Benvegnù a Maerne – a seguito di rivalutazione della opportunità di tale localizzazione nei confronti del contesto ambientale / paesaggistico; il pregio dell'area e dei manufatti esistenti, nonché la prossimità alla risorsa fluviale suggeriscono utilizzi / azioni di recupero che prevedano una fruizione meno impattante per l'involucro edilizio ed il suo contesto ambientale;
- 11) ZTO D 1b1 Martellago – a seguito di una rivalutazione della funzionalità dell'area nei confronti delle destinazioni sportive ed ambientali; si tratta di una area-cerniera tra attività produttive ed attività sportive, che potrebbe svolgere un ruolo di qualificato accesso al Parco Laghetti: la prossimità all'area ambientale, la conformazione del lotto, le diverse preesistenze e funzioni suggeriscono la necessità di una più attenta progettazione, che rimoduli completamente le destinazioni previste ed allocate, mutuando gli obiettivi strategici proposti dal PAT.



4.1.4 CALCOLO DELLA TRASFORMABILITA'

Al fine del calcolo della SAU trasformabile è stato presa come d'uso la base data dalla carta della copertura del suolo CORINE Land Cover 2007 (rilasciata nel 2009). Essa evidenzia soprattutto la semplicità del tessuto colturale comunale, essenzialmente legato al seminativo. Il territorio comunale comprende però due vaste emergenze in termini superficiali, ovvero il cosiddetto Parco Laghetti (classificato quale parco giardino) ed il Golf Club Ca' della Nave (riportato nella classificazione Corine all'interno delle aree ricreative a verde). Secondo le direttive proposte dalla Direzione Urbanistica, tali aree, per le loro caratteristiche fisico morfologiche, possono essere considerate imputabili all'interno della SAU, per cui esse partecipano al dimensionamento della SAU trasformabile. Come si vede evidenziato nella cartografia allegata, i principali dati dimensionali che emergono sono così riassumibili:

	ha	%
superficie territoriale	2010,45	100,00%
SAU	1323,5	65,83%
di cui:		
colture	1168,73	58,13%
aree verdi urbane	4,57	0,23%
aree sportive e ricreative	13,83	0,69%
aree ricreative a verde: golf	70,08	3,49%
parco giardino	63,29	3,15%

Il dato Corine sulla SAU è sensibilmente diverso da quello rilevabile in sede ISTAT – Censimento Agricoltura 1990 e 2000, riportati in tabella – ma quest'ultimo non appare essere a scala comunale particolarmente affidabile, sia per le problematiche relative al rilevamento, sia per le tecniche di imputazioni delle superfici (che avvengono per sede aziendale).

Sup. Agricola Utilizzata (ha)	anno 2000	816,6
Sup. Agricola Utilizzata (ha)	anno 1990	809,8
Sup. Agricola Utilizzata (ha)	Variaz % 2000/1990	0,8
Sup. Agricola Utilizzata (ha)	Quota su prov/reg 2000	0,7

Facendo riferimento quindi ai dati Corine (peraltro largamente verificati nella loro correttezza a suolo), il calcolo della SAU trasformabile proposto può essere in questo modo formalizzabile:

Superficie Territoriale	mq	20.104.500
Superficie Agricola Utilizzata	mq	13.235.000
Rapporto SAU/ST	% (>61,3)	65,83
SAU X 1,3%	mq	172.055
Con incremento +10%	mq	189.260

L'incremento del 10% della SAU trasformabile, previsto dalla normativa vigente, viene richiesto in quanto il comune è classificabile come quelli ad alta tensione abitativa e, comunque, il suo posizionamento all'interno della cintura urbana di Venezia, lo pone tra quelli che presentano maggiori vocazioni dal punto di vista della localizzazione residenziale, produttiva e terziaria.



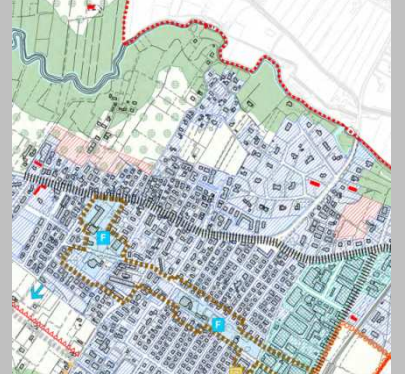
Come si vede, il calcolo proposto dalla normativa prevede una superficie disponibile per la trasformabilità estremamente limitata, pari a 189.260 mq, soprattutto in funzione delle tendenze di crescita rilevabili all'interno del territorio comunale e la sua strategicità all'interno degli scenari evolutivi dell'entroterra veneziana.

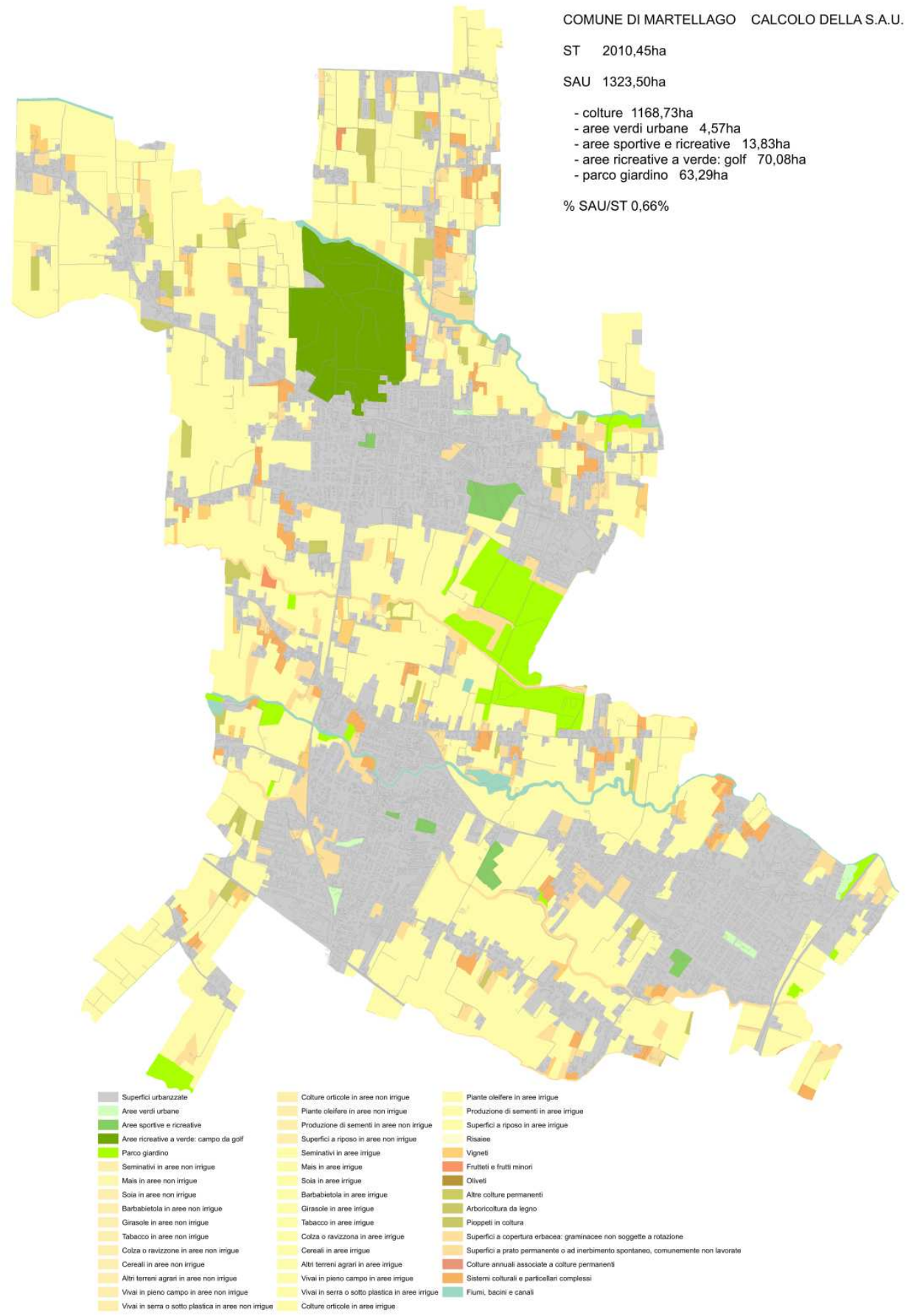
All'interno delle scelte compiute in seno al PAT viene proposta l'individuazione di due aree definite "Contesti per la realizzazione di programmi complessi", la cui realizzazione fa capo agli artt. 6 e 7 della lr 11/2004, e la cui trasformabilità è condizionata ad una dichiarazione di interesse sovracomunale. La conseguente eventuale realizzazione, quindi, fa sì

che tali superfici non siano computabili all'interno della SAU trasformabile, proprio in virtù dell'assunzione del ruolo provinciale e regionale che tali ambiti presentano. Essi sono:

- nella porzione ovest del comune, ai confini con Scorzè, è stata individuata una zona a vocazione logistico-direzionale (per un totale di mq. 130.622, verificabili in sede di Accordi), non solo vista la contiguità con le zone produttive anche del comune di Scorzè, ma anche in funzione delle trasformazioni indotte dalle opere di interesse sovracomunale previste per l'area, essenzialmente riconducibili al nodo Nuova 515 – Passante di Mestre: questo rilevante momento di interconnessione e di interscambio certamente non può prescindere da una infrastrutturazione territoriale di servizio alla mobilità ed alle numerose aziende allocate;
- nella porzione est del territorio comunale, ai confini con il comune di Venezia, è stata individuata un'area (per un totale di mq. 116.068, verificabili in sede di Accordi) la cui trasformabilità è condizionata dalla possibile previsione aggiuntiva di una stazione dell'SFMR, stazione di cui si ribadisce la strategicità, non solo in quanto contigua alla frazione di Olmo (densamente popolata e tradizionalmente avente come bacino di riferimento la Terraferma veneziana), ma anche in quanto prossima alla frazione di Zelarino, centro del comune di Venezia fortemente necessitante di un maggiore livello di servizio di trasporto pubblico.

Viene in questa sede proposta la non computabilità quale SAU trasformata delle cosiddette "Frange urbane". Si tratta di spazi residuali marginali dell'urbanizzazione continua dei diversi centri, privi di significato agricolo e fortemente confliggenti con la funzione residenziale circostante. La forma dei lotti e la difficile accessibilità ne limitano la trasformazione a mero completamento dei margini, utile anche per una razionalizzazione degli accessi esistenti. Vista la insignificanza da un punto di vista dell'attività agricola, la loro trasformazione appare computabile come soddisfazione del fabbisogno, ma non come SAT, anche perché a dispetto della loro dimensione esse potranno prevedere solo un limitato sviluppo edilizio a bassa densità. Ai fini di un loro dimensionamento e localizzazione si propone la seguente quantificazione:

Martellago	mq 21.991	
Maerne	mq 10.030	
Olmo	mq 39.802	
Totale Frange urbane	mq 71.823	



5 LA MANOVRA DEL PAT

5.1 L'ARTICOLAZIONE IN SISTEMI

5.1.1 IL SISTEMA AMBIENTALE

DESCRIZIONE 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.

OBIETTIVI 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, 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 ecologica – funzionale e della sua fruibilità lungo le aste. La rinaturalizzazione degli ambiti di pertinenza, la formazione di spazi verdi fruibili, di strutture per la fruizione e la realizzazione di opere di difesa idraulica sono gli unici cambi di destinazione d'uso e trasformazioni fisiche ammissibili.

L'area SIC / ZPS presente, ovvero il Parco Laghetti - fulcro del territorio comunale - partecipa ad un sistema anulare 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, di cui è vietata ogni trasformazione fisica.

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 esclusive 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 - all'interno della pianificazione del territorio e della nuova produzione edilizia - 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 paesistico - ambientale 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.

5.1.2 IL SISTEMA INSEDIATIVO

Il sistema insediativo del Comune di Martellago appare come il risultato di una coerente pianificazione dello sviluppo locale. La sua struttura appare essere così articolata:

MARTELLAGO

DESCRIZIONE 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 temi / obiettivi specifici individuati sono:

il fronte lungo la Castellana 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 una 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 Motte – 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

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

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;

appare importante 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 Berti) attualmente risulta insoluta nel suo rapporto con le aree rurali e sofferente dal punto di vista dell’accessibilità;

deve essere ridisegnata come margine compiuto, realizzando anche la viabilità di connessione richiamata nello specifico punto, ponendo attenzione alla presenza dei vincoli esistenti e ridisegnando 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 sui caratteri rururbani, 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 Maerne, da raggiungersi anche con qualificati interventi di densificazione / trasformazione.

OLMO

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

OBIETTIVO 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;

la necessità che si coglie è quella 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;

la rimozione dei conflitti 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’attivazione 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.

strategica appare la ricucitura e il ridisegno del margine meridionale del paese, utile per supportare il sistema via Poma – via papa Luciani – via Baracca e per ridisegnare il rapporto con il rio Roviego;

l’area nord (via Matteotti – via Mazzini – via Cavour) presenta indefiniti caratteri rururbani, che necessitano di una definitiva qualificazione;

obiettivo è il ridisegno di tale margine con edificazione di completamento ed idonei servizi, la chiusura delle maglie viabilistiche, costituendo un margine “compiuto”;

infine, l’area a nord tra via Selvanese 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.

NUCLEI RURALI

DESCRIZIONE 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 more 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;

un moderato aumento della funzione residenziale e di attività di servizio può comportare maggiore riconoscibilità e qualificazione dell’area;

via Boschi, tratta della sr 245 posta ai confini comunali, anch’essa una storica aggregazione;

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;

via Trieste, posta al margine dell’urbanizzazione continua, presenta una relativa scarsa riconoscibilità;

un moderato aumento della funzione residenziale e del livello di servizio può comportare maggiore qualificazione dell’area;

SISTEMI LINEARI

DESCRIZIONE 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 rururbanità, ovvero inseriti in ambiente rurale, ma con scarsa relazione con le attività agricole.

OBIETTIVO 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 more 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;

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 Ca' Rossa 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;

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 Roviego presenta 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 Frassinelli è il sistema lineare presentante maggiore urbanizzazione e trasformazione, insistendo su uno degli assi stradali di adduzione al territorio mestrino;

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;

EDIFICAZIONE DIFFUSA

DESCRIZIONE 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.

OBIETTIVO Appare prioritario limitare l'edificazione diffusa, specialmente quella confliggente con il paesaggio rurale e la produttività agricola.

DESCRIZIONE 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.

OBIETTIVO 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.

5.1.3 IL SISTEMA PRODUTTIVO

DESCRIZIONE Il sistema produttivo comunale vede la presenza di tre zone artigianali – industriali consolidate (una per ogni centro – Martellago, Maerne, Olmo) ed una prevista dal vigente PRG nei pressi del confine comunale di Scorzè.

OBIETTIVI 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 il ruolo del terziario, la volontà di qualificazione di spazi “senilizzati” 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 sp 245 e l'accesso al Parco Laghetti, il miglioramento delle condizioni della viabilità e degli innesti.

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 Cattaneo);

anche in questo caso l'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 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 non appare ancora del tutto risolto;

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 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 sr 515 e dalle opere complementari al “Passante”; inoltre essa rappresenta una opportunità di allontanamento delle attività produttive dal perimetro residenziale dei centri urbani;

in questo quadro 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 previdente 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 Roviego), a destinazione “mista” (commerciale, direzionale, artigianale).

Relativamente alle attività produttive, il PI detta specifiche norme per l'inserimento territoriale (opere di urbanizzazione, accessibilità, conflitti con altre funzioni quali la residenza), ambientale (stabilendo opere di mitigazione e compensazione, impianti di trattamento delle emissioni e dei rifiuti, interventi per la riduzione del rumore, azioni per il risparmio energetico) e gestionale (servizi consortili, gestione coordinata).

5.1.4 IL SISTEMA DEI SERVIZI

DESCRIZIONE 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.

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.

Il PAT ricerca 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; individua linee strategiche di soluzione del traffico di via Trento, in termini di infrastrutture e di circolazione alternativa; potenzia 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 suesposte, possono essere applicati strumenti quali la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica e gli accordi con i privati.

5.1.5 IL SISTEMA DELLE RELAZIONI

DESCRIZIONE 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 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 sr 245: uno dei principali assi di adduzione a Venezia, attraverso il capoluogo in condizioni di non adeguata attrezzatura e sicurezza, presentando inoltre vari punti neri (incroci con provinciale n°36, via Ca' Nove, via Morosini, zona industriale);

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 sp 36 è una tratta di una "circonvallazione territoriale" che gestisce il traffico di distribuzione da e verso il Miranese; le condizioni di deflusso sono deteriorate da semafori e dal passaggio a livello di Maerne. 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 su Maerne, dove divide la zona industriale dall'area residenziale;

la sua rimodulazione fisica (banchine, servizi a margine etc) e la messa in sicurezza dei punti neri (vie delle Motte, Ca' Rossa e Roviego) appaiono obiettivi prioritari. 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 sp 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;

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;

tale asse, comunque, visto anche il prossimo incremento di traffico legato al Passante ed alla Nuova 515, richiede la previsione di un intervento di qualificazione e messa in sicurezza.

La rimanente viabilità minore (vie delle Motte, Ca' Rossa, Roviego, 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 oltre alla distribuzione locale.

gli interventi possono essere ricondotti ad azioni di qualificazione/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 e fatta proseguire 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;

la soluzione dei problemi di via Trento è connessa alla realizzazione di una viabilità alternativa, affiancata a 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 Berti;

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 Berti 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;

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 attività prevalentemente terziarie.

Relativamente al trasporto pubblico, la stazione ferroviaria di Maerne presenta un basso livello di servizio, scarse infrastrutture, un elevato conflitto con la circolazione su gomma. La realizzazione del sottopasso ferroviario e l'integrazione con il SFMR dovrebbero migliorare sensibilmente la situazione in atto, ma dovrebbero essere inquadrati in un contesto di area.

Obiettivi aggiuntivi sono l'alleggerimento del transito attraverso un by-pass a ovest della zona produttiva, il potenziamento della mobilità ciclo pedonale di adduzione alla stazione.

Sempre riguardo all'SFMR, appare grave la mancanza di una stazione a Olmo, interessante dal punto di vista dell'interscambio 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", al di là di ogni valutazione sul tracciato, in sede di PAT appare importante sottolineare:

l'importanza delle opere complementari individuate, necessarie a ridurre l'impatto viabilistico dell'opera nel territorio comunale (e non solo);

si conferma la strategicità del by-pass a ovest di Martellago, collegante la sp 36 con la sr 245, importante per alleggerimento del nodo della parrocchiale e per l'adduzione al casello del Passante ed alla nuova sr 515;

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 insostenibile aggravio di traffico indotto sull'innesto della sp 36 con sr 245 di scarsa capacità e gravato di importanti beni storico culturali.

L'alleggerimento di tale nodo dovrà essere raggiunto con viabilità territoriale, come la realizzazione del casello autostradale "Martellago – Scorzè" e relative opere di adduzione; viene in questa sede assunta come ipotesi amministrativamente sovraordinata, cui si chiede di condividere l'obiettivo di una attenta progettazione, capace di rispettare un territorio relativamente poco compromesso, e di occasione di realizzazione del parco del Dese, strategico non solo come corridoio di grande pregio ambientale, ma anche dal punto di vista della sistemazione idraulica.

In questo contesto, il P.I. individua le strategie e le modalità di attuazione degli obiettivi rilevati 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.

5.2 DIMENSIONAMENTO DELLE POLITICHE

Volendo esprimere dei parametri quantitativi della manovra complessiva del PAT, si riportano nelle tabelle seguenti i valori superficiali delle politiche principali attivate, sapendo che molte delle manovre prefigurate non possono essere ridotte a tale parametrizzazione

Affrontando innanzitutto il dimensionamento della rete ecologica, visto come elemento fondante della pianificazione proposta, emerge come oltre il 33% della superficie territoriale comunale sia soggetto ad una pianificazione di indirizzo ecologico

DIMENSIONAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA	TOTALE MQ	% SU SUPERFICIE COMUNALE
Area Nucleo (mq)	669.339	3,32
Area di connessione naturalistica (mq)	1.844.552	9,17
Corridoio ecologico principale (mq)	3.303.907	16,43
Corridoio ecologico secondario (mq)	870.630	4,33
TOTALE	6.688.429	33,26

Per quanto riguarda la valutazione complessiva della manovra proposta con il PAT, nella tabella seguente è riportata una percentualizzazione delle superfici delle diverse politiche proposte: come si vede, gran parte delle azioni riguardano il

territorio già costruito e solo il 7% degli interventi proposti riguarda azioni di semplice espansione (nuova edificazione residenziale o produttiva), nell'ottica di riqualificazione dell'esistente prima di un intervento ex novo.

Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana (mq)	600.624	8,6%
Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione Art. 42 (mq)	381.675	5,5%
Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione Art. 43 (mq)	380.217	5,4%
Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola (mq)	105.671	1,5%
Consolidato (mq)	4.139.951	59,2%
Frangere urbane (mq)	72.926	1,0%
Limiti fisici alla nuova edificazione - Residenziale (mq)	199.038	2,8%
Limiti fisici alla nuova edificazione - Produttivo (mq)	276.791	4,0%
Contesti per la realizzazione di programmi complessi (mq)	246.690	3,5%
Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione (mq)	163.426	2,3%
Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza (mq)	423.553	6,1%
TOTALI	6.990.562	100,0%

Nella tabella seguente, invece, si riportano le stesse politiche, articolate per le ATO considerate, in modo da valutare anche una articolazione per ambiti territoriali omogenei.

ATO	01.1		01.2		01.3		02.1	
	valore	%	valore	%	valore	%	valore	%
Politiche								
Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana (mq)	271.083,70	45,13	201.465,40	33,54	128.074,60	21,32	0,00	0,00
Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione Art. 42 (mq)	216.474,36	56,72	0,00	0,00	165.201,02	43,28	0,00	0,00
Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione Art. 43 (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.832,10	12,32
Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Consolidato (mq)	1.417.935,83	34,25	1.298.617,29	31,37	1.256.634,61	30,35	0,00	0,00
Frangere urbane (mq)	23.095,04	31,67	10.029,72	13,75	39.801,52	54,58	0,00	0,00
Edificazione diffusa - sistemi lineari (ml)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.518,30	28,30
Limiti fisici alla nuova edificazione Residenziale (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.194,70	39,29
Limiti fisici alla nuova edificazione Produttivo (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Contesti per la realizzazione di programmi complessi (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	116.068,00	47,05	0,00	0,00
Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione (mq)	113.898,50	69,69	19.290,30	11,80	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza (mq)	154.313,70	36,43	185.129,70	43,71	57.913,20	13,67	0,00	0,00
nuova connessione di progetto comunale (ml)	0,00	0,00	463,50	7,91	106,10	1,81	0,00	0,00
nuova connessione di progetto sovracomunale (ml)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Infrastruttura secondaria da riqualificare (ml)	1.110,60	17,66	845,50	13,44	2.283,10	36,30	0,00	0,00
slow mobility (ml)	1.411,00	11,80	3.346,40	27,99	763,20	6,38	2.501,70	20,92

ATO	03.1		03.2		03.3		03.4	
	valore	%	valore	%	valore	%	valore	%
Politiche								
Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione Art. 42 (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione Art. 43 (mq)	0,00	0,00	333.384,59	87,68	0,00	0,00	0,00	0,00

Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola (mq)	105.670,70	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Consolidato (mq)	0,00	0,00	166.763,62	4,03	0,00	0,00	0,00	0,00
Frangie urbane (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificazione diffusa - sistemi lineari (ml)	778,70	14,51	1.441,20	26,86	1.627,30	30,33	0,00	0,00
Limiti fisici alla nuova edificazione Residenziale (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	120.842,90	60,71	0,00	0,00
Limiti fisici alla nuova edificazione Produttivo (mq)	5.142,20	1,86	271.648,40	98,14	0,00	0,00	0,00	0,00
Contesti per la realizzazione di programmi complessi (mq)	0,00	0,00	130.621,80	52,95	0,00	0,00	0,00	0,00
Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione (mq)	30.236,70	18,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza (mq)	0,00	0,00	26.196,40	6,18	0,00	0,00	0,00	0,00
nuova connessione di progetto comunale (ml)	0,00	0,00	3.574,60	61,02	1.714,10	29,26	0,00	0,00
nuova connessione di progetto sovracomunale (ml)	1.657,40	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Infrastruttura secondaria da riqualificare (ml)	1.098,90	17,47	756,80	12,03	0,00	0,00	193,80	3,08
slow mobility (ml)	0,00	0,00	1.775,00	14,85	1.757,40	14,70	401,40	3,36

5.3 CARTOGRAFIA DI PIANO

5.3.1 OBIETTIVI GENERALI E PRINCIPI PIANIFICATORI

Il sistema degli obiettivi generali e dei principi pianificatori proposti dal Piano di Assetto Territoriale può essere così riassunto:

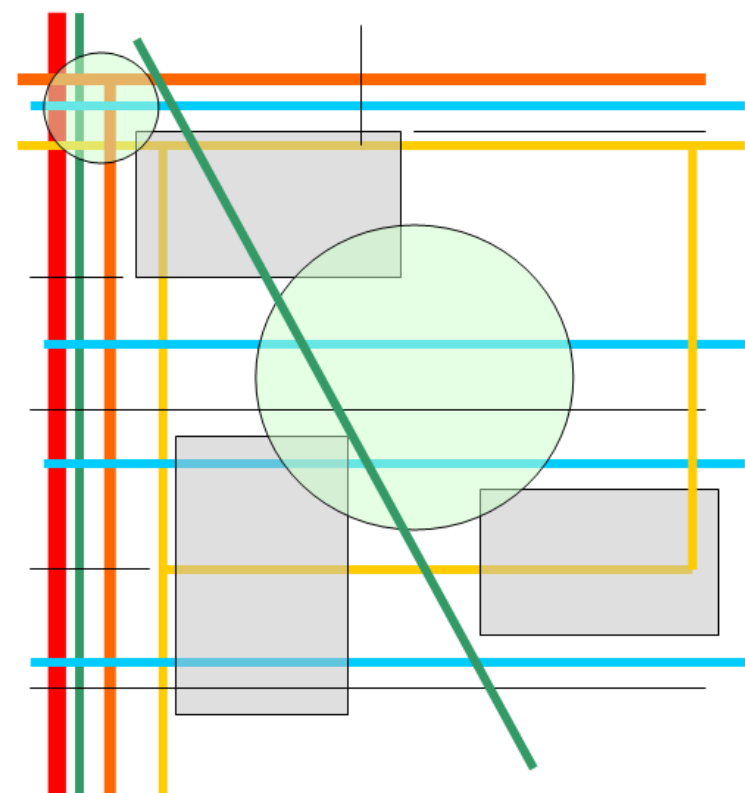
- Il principio della sostenibilità è riferimento prioritario di tutta la pianificazione territoriale e, conseguentemente, della trasformazione del territorio: si definisce "sostenibile" quello sviluppo che soddisfa i bisogni del presente non compromettendo la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri, preservando la qualità e la quantità del patrimonio e delle risorse naturali. L'obiettivo è di mantenere uno sviluppo economico compatibile con l'equità sociale e gli ecosistemi, operante quindi in regime di equilibrio ambientale.
- Il sistema ambientale è elemento ordinatore delle scelte pianificatorie per l'uso e l'assetto del territorio, da consolidare e da potenziare rispetto alle condizioni esistenti utilizzando modelli di coesistenza tra sistema insediativo, infrastrutturale e ambientale. In tal senso va perseguito l'aumento dell'efficienza ambientale e la prevenzione / riduzione dei rischi ambientali.
- La realizzazione di qualsiasi tipo di trasformazione urbanistica del territorio dovrà tendere al suo sviluppo sostenibile e durevole, considerato come uno stato che concili le esigenze del benessere e della crescita economica (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale. Pertanto la progettazione degli interventi dovrà valutare la diretta incidenza dell'opera sulla qualità dell'ambiente.
- Il PAT riconosce il paesaggio e l'aspetto estetico della produzione architettonica e urbanistica quali componenti fondamentali della qualità della vita e della tutela delle identità storico - culturali.
- Il Comune di Martellago promuove la valorizzazione dei progetti e delle opere di particolare impegno e di armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante, nonché di recupero e riqualificazione dell'esistente, al fine di incentivare il miglioramento continuo della qualità del paesaggio e dei progetti urbanistici ed edilizi, ad esempio attraverso una attenta valutazione amministrativa o attraverso incentivi e premi.
- Il PRC (Piano Regolatore Comunale - nella sua articolazione in PAT e PI) ripartisce le previsioni edificatorie, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto della disciplina urbanistica previgente, dell'edificazione esistente e della sua legittimità, del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale, della dimensione sociale, che prenda in considerazione l'equità, sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni diverse.
- Il PAT persegue, attraverso gli strumenti della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e del credito edilizio, l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

- Il Comune di Martellago individua nel coinvolgimento dei privati un metodo efficiente di pianificazione urbanistica, nel rispetto dei principi di trasparenza e di libera concorrenza, basata sull'iniziativa e sul consenso dei privati, che divengono quindi promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche.
- Per la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica possono essere conclusi accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
- L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- L'accordo deve esplicitare i vantaggi dell'Amministrazione Comunale, tra i quali deve risultare la tempestività e sicurezza dell'operazione, favorite dalla preventiva adesione degli interessati.
- Il PAT si fonda sul quadro conoscitivo quale sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica. Il Comune di Martellago garantisce la circolazione delle informazioni e delle conoscenze sul territorio mediante l'utilizzo di sistemi informatico/informativi comuni. I privati operatori nei settori inerenti l'urbanistica e l'edilizia, partecipano all'implementazione e all'aggiornamento del Sistema Informativo secondo le modalità operative fissate dai Competenti Uffici.

5.4 LA STRUTTURA DEL PIANO

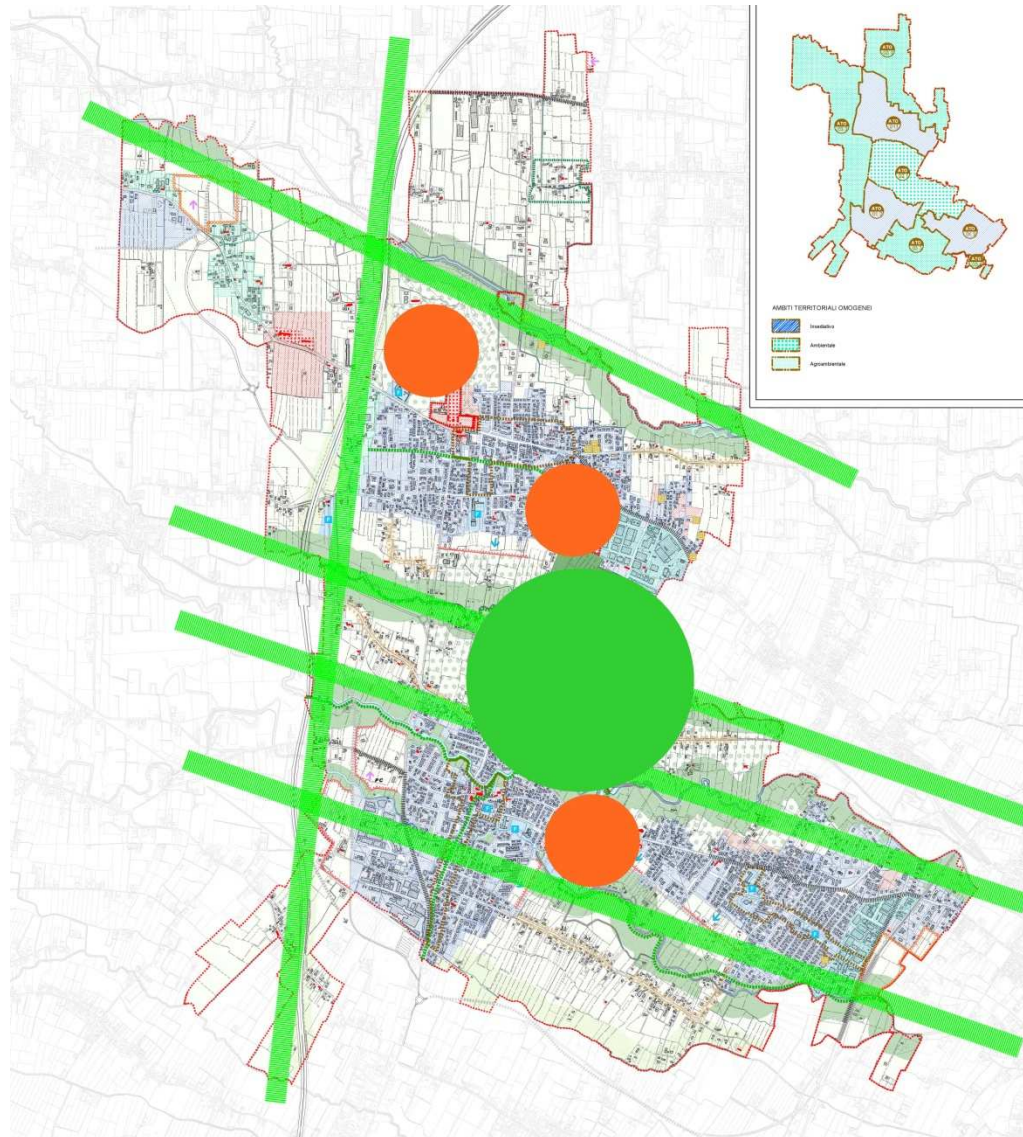
Da quanto fin qui detto, emerge una struttura territoriale che sinteticamente può essere graficizzata secondo lo schema di seguito riportato.

L'intero comune gravita su un polo centrale rappresentato dal Parco Laghetti, su cui si affacciano i tra nuclei insediativi comunali, connessi con un asse nord-sud articolato in zone pubbliche a verde, servizi, impianti sportivi ecc. Questa struttura rispetta la scansione degli assi fluviali, veri e propri segni ordinatori del territorio, mantenendo gli elementi di disturbo (quali traffico passante), perimetrali rispetto al territorio comunale.

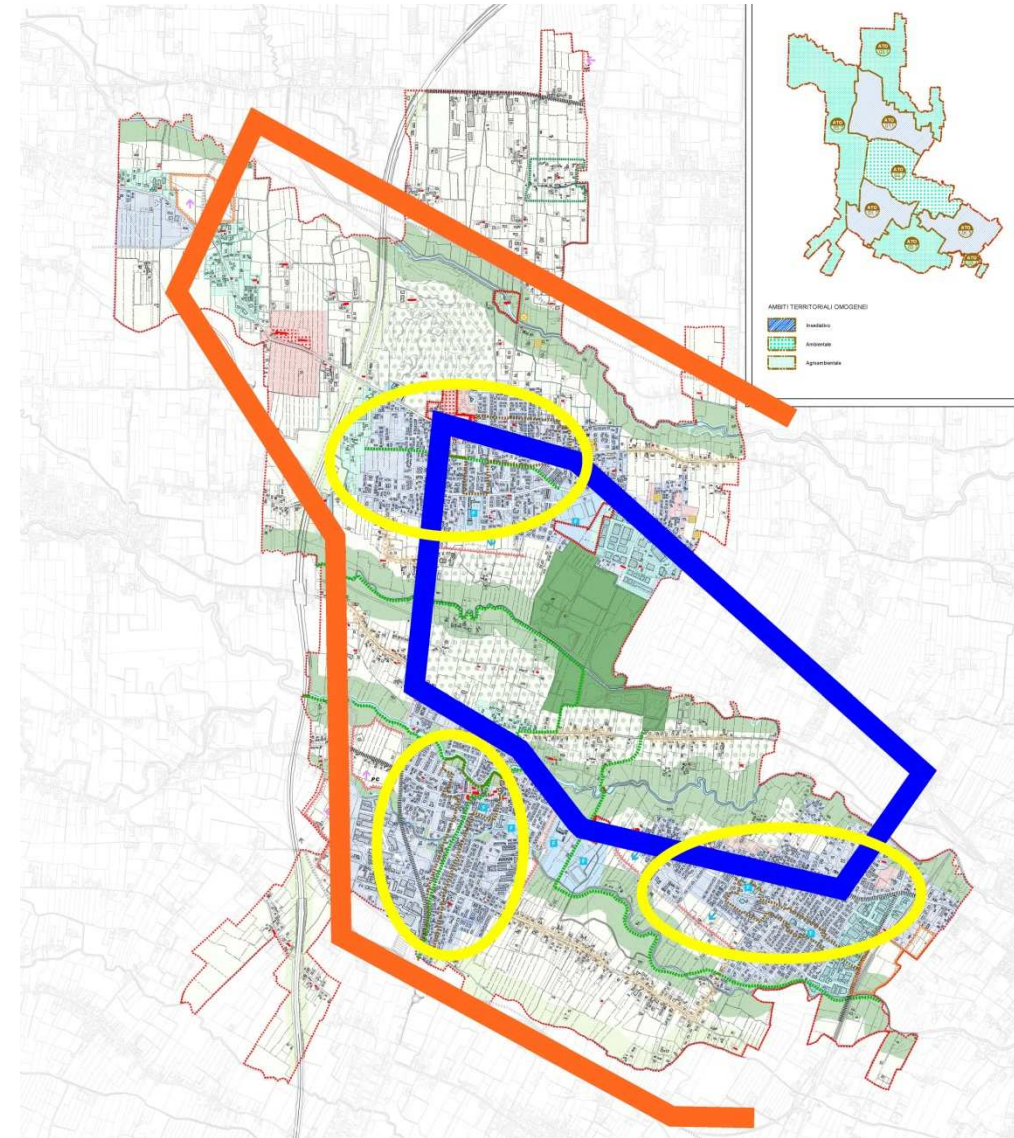


I cartogrammi seguenti cercano di graficizzare le principali scelte di piano sulle seguenti tematiche:

- Rete ecologica, è costituita valorizzando il complesso degli assi fluviali attraversanti da ovest verso est il territorio comunale; la rete viene connessa con sistemi artificiali lungo la direttrice nord-sud fondamentale con due elementi, ovvero il cosiddetto passante verde e il sistema dei servizi afferente al Parco Laghetti;



- Il sistema della mobilità: come si vede la strategia è quella di attestare il traffico passante sulle nuove arterie perimetrali rispetto al sistema dei tra nuclei insediativi; questo comporta un riutilizzo del vecchio sistema delle strade regionali e provinciali quale elemento di interconnessione tra i nuclei; infine con un sistema di ricucitura delle viabilità interna si cerca di attestare il traffico dei nuclei all'esterno delle aree centrali, in modo da gravare il meno possibile sul sistema dei servizi e delle centralità attualmente presenti.



5.4.1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

La Tavola 1 del Piano di Assetto del Territorio. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" è una tavola ricognitiva di tutti i vincoli gravanti sul territorio, derivanti da leggi nazionali e regionali.

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

La Tavola 1 è, inoltre, il riesame degli elementi strutturali contenuti nel quadro conoscitivo ed individua i vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

Alla categoria conservazione fanno capo tutte le disposizioni contenute nel "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" di cui al D.L. 42/04. Ovvero le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico, quali "le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica; le ville, i giardini e i parchi, che si distinguono per la loro non comune bellezza; i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale; le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze" oltre ai fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua.

Nella carta dei vincoli e della pianificazione territoriale è individuata l'area presente (Parco Laghetti ex cave di Martellago – IT3250021).

La pianificazione di livello superiore deve essere presente nella tavola 1, così come esplicitato dall'art.19 del PTRC che individua il "Sistema degli ambiti naturalistico ambientali e paesaggistici di livello regionale", articolato in:

- ambiti naturalistici di livello regionale;
- aree di tutela paesaggistica, vincolate ai sensi delle leggi 29.6.1939, n. 1497 e 8.8.1985, 431;
- zone umide;
- zone selvagge.

Tutte le aree così individuate costituiscono zone ad alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico verso le quali il PAT deve orientare la propria azione con l'obiettivo della salvaguardia, della tutela e del ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti stessi.

Vincolo storico, monumentale e architettonico: Gli immobili sottoposti a vincolo storico, monumentale e architettonico sono tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

Cimiteri - fasce di rispetto: Trattasi di aree sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto

Gasdotti / metanodotti - fasce di rispetto: Trattasi di fasce di rispetto per la tutela della sicurezza dei gas/metanodotti. Aree a rischio di incidente rilevante – fasce di rispetto: Trattasi di impianti ad alto rischio di incidente rilevante, classificati secondo la normativa vigente, con le relative fasce di rispetto.

Aree interessate da cave e discariche dismesse: Trattasi di localizzazioni di cave e discariche da lungo tempo dismesse; nessuna attività di tal genere è attualmente operante nel territorio comunale.

Idrografia: Trattasi del sistema dei corpi idrici superficiali, organizzato nel reticolo della rete idrografica di cui all'art. 9 delle N.T.A. e nella rete idrografica consortile, oltre al sistema dei fossi primari e secondari.

PALAV – Aree di interesse paesistico-ambientale: Trattasi delle aree sottoposte alla pianificazione del P.A.L.A.V. - Piano di Area della Laguna e dell'Area Veneziana

Centri storici: Il PAT individua le parti di territorio interessate da aggregazioni edilizie o elementi di carattere storico-architettonico testimoniale di pregio ambientale, identificate in tutto o in parte dall'Atlante Regionale dei Centri Storici che sono oggetto di specifica tutela.

Vincolo paesaggistico: Il PAT individua le aree soggette a vincolo paesaggistico, tra cui i corsi d'acqua di primaria importanza che attraversano il territorio comunale ovvero il fiume Dese, il fiume Marzenego, il rio Storto, il rio Roviego, per una fascia di ml. 150 misurati dall'unglia esterna dell'argine principale.

Rete Natura 2000: Trattasi delle aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai Siti di Importanza Comunitaria, Zone Speciali di Conservazione e Zone di Protezione Speciale.

Aree a rischio idraulico: Trattasi di aree a rischio da individuarsi a seguito della entrata in vigore del Piano per la Tutela dal Rischio Idrogeologico (P.A.I.). e comunque in conformità al Piano delle acque comunale.

Vincolo sismico: L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003, n. 67.

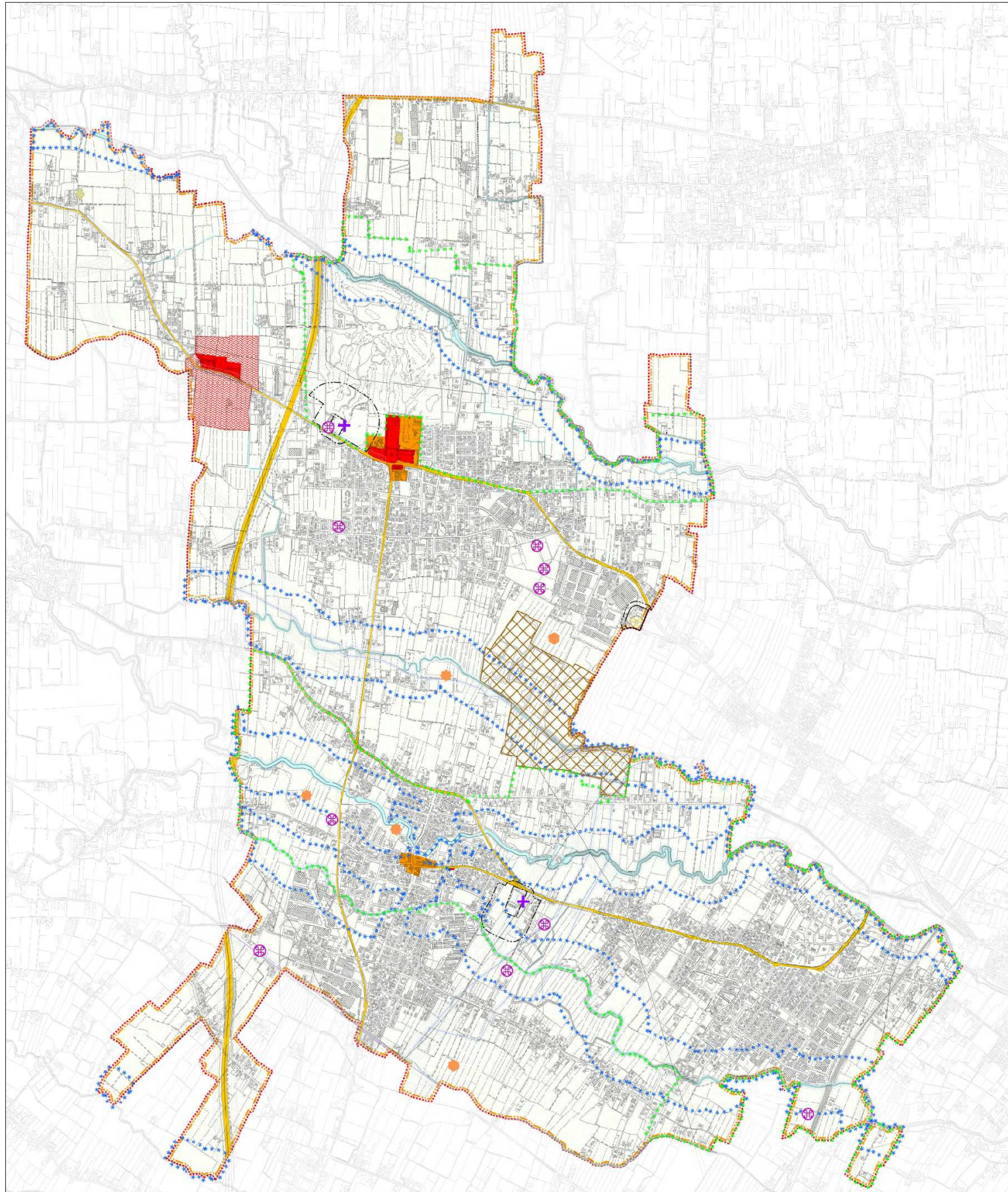
Criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico: Il P.A.T. stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica – telefonia cellulare ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

Norme generali sulle fasce di rispetto: Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono generalmente computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse e pertanto concorrono alla determinazione delle superfici fondiarie o territoriali pertinenti gli interventi.

Viabilità - fasce di rispetto: Le fasce di rispetto stradale hanno uno scopo prevalente di protezione ambientale, in quanto, attraverso idonea piantumazione secondo gli abachi progettuali approvati, esse possono svolgere una importante azione di riduzione del rumore, del PM10, dei gas clima-alteranti.

Ferrovia - fasce di rispetto: Il P.I. recepisce e promuove i programmi di realizzazione di infrastrutture ferroviarie e le relative fasce di rispetto.

Elettrodotti - fasce di rispetto: Il PAT si pone come obiettivo generale la tutela dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti e la qualificazione paesaggistica degli ambiti attraversati dalle reti di distribuzione.




COMUNE DI MARTELLAGO
 Provincia di Venezia

P.A.T.

Elaborato **1** Tavola **1** scala **1:10.000**

Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale



IL SINDACO Giovanni Brunello
 L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA E S.I.T. Pierangelo Molteni
 IL DIRETTORE GENERALE dott. Siro Longo
GRUPPO DI PRODOTTORE
 REGIONE VENETO
 DIREZIONE REGIONALE GIOVANNI DI BELLA
 arch. Vincenzo Fabbro - arch. Vittorio Milan
 PROVINCIA DI VENEZIA
 DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E TERRITORIALE
 arch. Carlo Zucchi - arch. Alberto Nanni
COMUNE DI MARTELLAGO
 SINDACO ANGELO DEL FORTINO
 arch. Fabio Rinaldi - dott. arch. Lorenzo Tassinari
 dott. Raffaella Marini - dott. Giovanni Pizzato
 AGRITEC COO - arch. arch. Alessandro Calzavara
 METROPLAN - arch. Enrico Ferraguti
 VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA E PIANO
 DELLE ACQUE: Consorzio di Bonifica Acqua Releggia
 ing. Carlo Benvenuto - ing. arch. Davide De Biasi
 dott. Tando Schen
 COLLABORATORI: Settec Esercizi Privati
 dott. Denis Carrò
 V.A.S. - VIMCA
 METROPLAN - arch. Enrico Ferraguti
CONSERVENZE
 ASSETTI GEOLOGICI: dott. Enrico Monopoli
 ASSETTI GIURIDICO-NORMATIVI: avv. Primo Morosini
 PERFEZIONAMENTO URBANISTICO E CREDITO EDILIZIO
 M.E.S.A. S.r.l. - dott. COB MOSE - dott.ssa Antonella Puggini

LUGLIO 2010

Foglio **1**
 scala **1:10.000**

Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

LEGENDA

Simbolo	Descrizione	Articolo
[Linea tratteggiata]	Confine comunale	
[Area rossa]	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 (art.10)	art. 7
[Area rosa]	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 (art.45)	art. 7
[Area arancione]	Centri Storici	art. 8
[Linea blu tratteggiata]	Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua	art. 9
[Area a strisce diagonali]	SIC	art. 10
[Area a strisce diagonali opposte]	ZPS	art. 10
[Area a strisce orizzontali]	Vincolo Storico D.P.C.M. n. 3274/2003	art. 12
[Linea nera]	Fasce di rispetto	art. 14
[Linea grigia]	Fasce di rispetto	art. 14
[Linea cianofuava]	Idrografia	art. 9 - 22
[Linea gialla]	Viabilità	art. 15
[Linea viola]	Ferrovie	art. 15
[Linea nera]	Elettrodotti	art. 16
[Linea blu]	Gasdotti	art. 17
[Simbolo antenna]	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	art. 13
[Simbolo croce]	Cimiteri	art. 18
[Simbolo diamante]	Allevamenti Zootecnici intensivi	art. 19
[Simbolo triangolo con X]	Aree a rischio di incidente rilevante	art. 20
[Simbolo cerchio con X]	Cave inattive	art. 21
[Simbolo cerchio con X]	Discariche inattive	art. 21
[Linea verde tratteggiata]	Piani di Area o di Settore vigenti o adottati - PALAV art.21	art. 23

stampato nel 09/09/2010

5.4.2 CARTA DELLE INVARIANTI

La Tavola 2 “Carta delle Invarianti”, raggruppa le risorse territoriali morfologiche, paesaggistiche, ambientali, storico-monumentali ed architettoniche, vale a dire le risorse territoriali ed ambientali che costituiscono i cardini della pianificazione territoriale.

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

Sono un particolare modo di essere del territorio che si ritiene garantisca irrinunciabili equilibri ambientali e insediativi e pertanto non possa essere negoziato nel processo di trasformazione del territorio stesso, anche perché costituisce la base di un'appartenenza culturale ed emozionale.

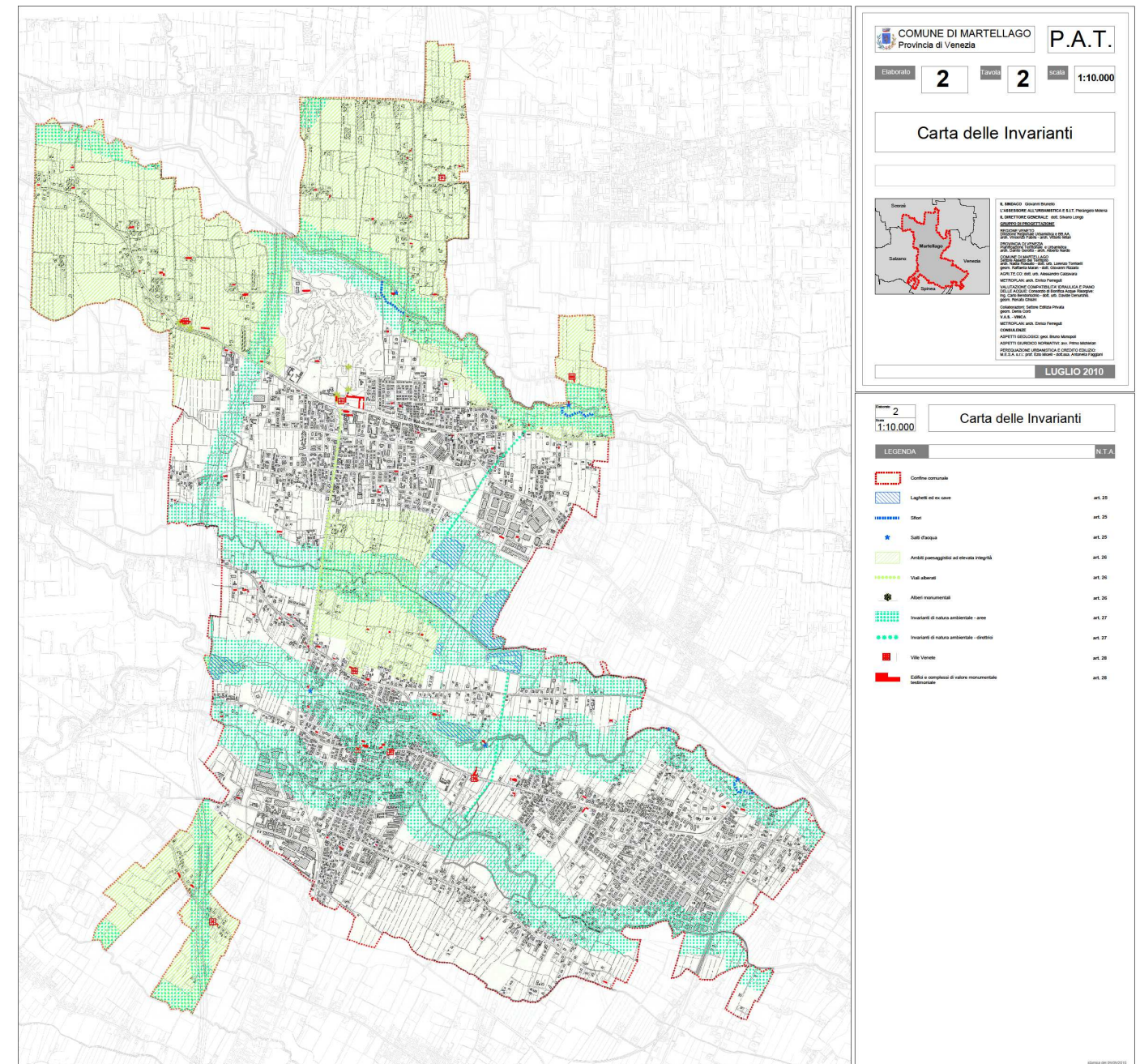
Quanto il Piano identifica come invariante porta con sé una forte carica programmatica e di indirizzo progettuale, considerando irrinunciabili, a meno di onerose alterazioni del senso stesso della pianificazione, specifici modi di essere del territorio.

Invarianti di natura idrogeologica: Sono elementi puntuali (come i salti d'acqua negli ambiti dei mulini), lineari (come gli sfiorii dei mulini o loro tracce) o areali (laghetti di cave senili) che completano l'articolazione della morfologia dell'acqua nel territorio comunale. In sinergia ed ad integrazione di quanto previsto dalle N.T.A., tali elementi sono considerati come emergenze del territorio comunale, e quindi, invarianti dello stesso.

Invarianti di natura paesaggistica: Sono elementi puntuali (come con visuali ed alberi monumentali), lineari (come filari e viali alberati) o areali (ambiti ad elevata integrità), da considerarsi come di elevato valore paesaggistico, tale da essere considerati come emergenze del territorio comunale, e quindi, invarianti dello stesso.

Invarianti di natura ambientale: Sono gli elementi lineari (ovvero filari e viali alberati), fasce (come quelle di rispetto fluviale o il progetto del cosiddetto “Passante Verde”), o aree (come il “Parco Laghetti”) da considerarsi come componenti principali della rete ecologica locale, fondamentale per la sostenibilità del territorio comunale, e quindi, invarianti dello stesso.

Invarianti di natura storico - monumentale – architettonica: Oltre agli immobili di cui all'art. 7 delle N.T.A., sono gli edifici ed i manufatti in genere che presentano caratteri di pregio storico, monumentale, documentale o architettonico, la cui tutela deriva dalla pianificazione in atto, come la V.P.R.G. e la V.P.R.G. per le Zone Rurali.



5.4.3 CARTA DELLE FRAGILITÀ

La Tavola 3 “Carta delle Fragilità” costituisce la sintesi di tutti quegli elementi che pongono dei limiti all’uso del territorio relativamente alla qualità dei terreni, alla vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, al rischio di dissesti idrogeologici, ovvero tutti quei componenti che rendono bassa o improbabile la trasformabilità del territorio.

Sulla base delle analisi, la classificazione delle penalità ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni, comportante una suddivisione del territorio in:

- aree idonee: per le loro caratteristiche litologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche sono atte ai fini edificatori;
- aree idonee a condizione: per le quali sono necessarie indagini, analisi e studi specifici per la valutazione delle possibilità edificatorie e per la definizione degli interventi da effettuare;
- aree non idonee: per le loro caratteristiche litologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche non sono idonee a fini edificatori, se non con la rimozione delle problematiche che hanno generato tale classificazione.

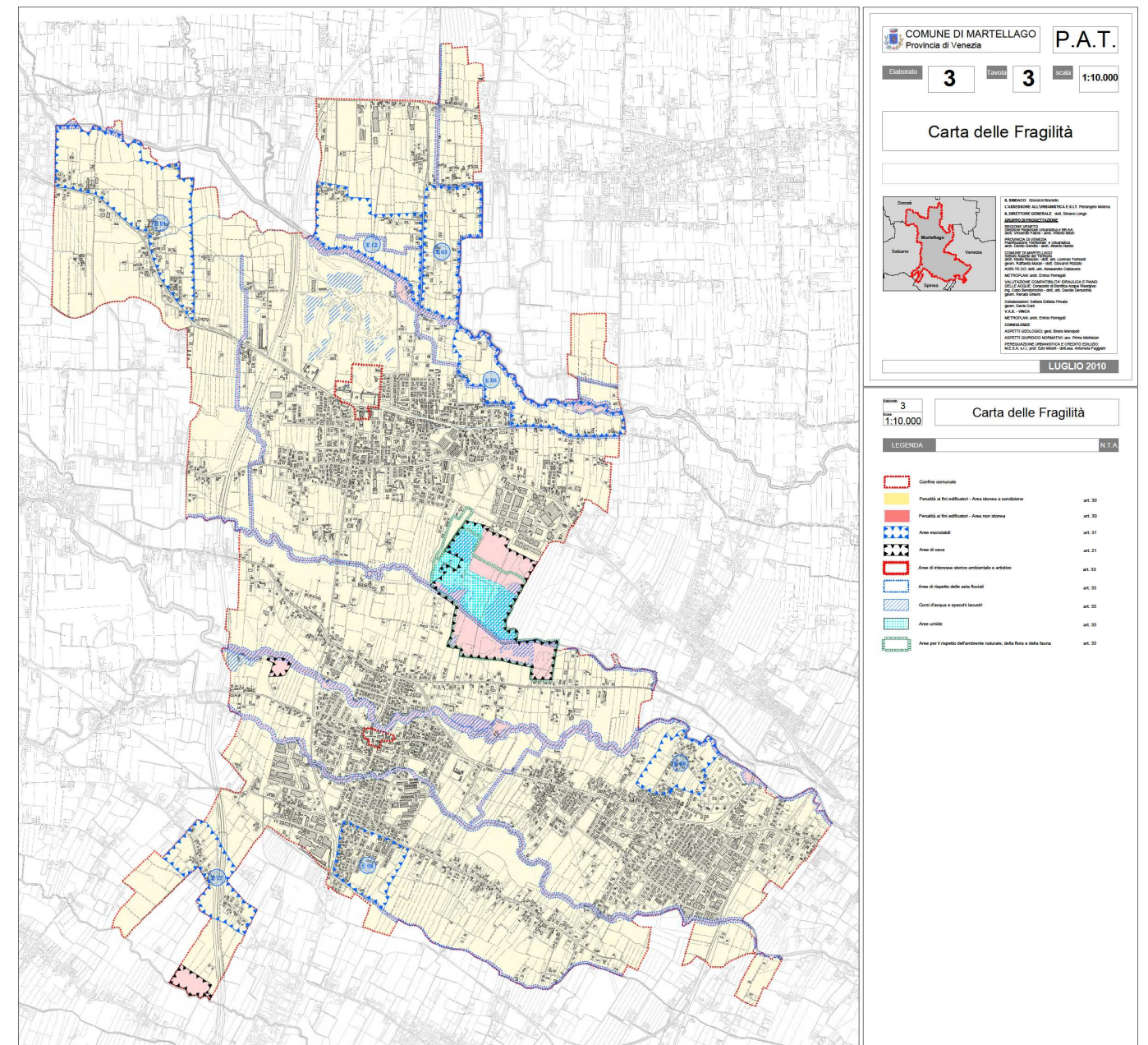
La vulnerabilità intrinseca degli acquiferi è riferita alla diversa classificazione delle unità geoambientali, discriminate sulla base di criteri di analisi in relazione alla composizione litologica e alle caratteristiche di permeabilità del sottosuolo, alla composizione ed agli spessori degli strati di alterazione e copertura superficiale, alla morfologia, alla dinamica geomorfologica prevalente, alla geoidrologia degli acquiferi.

Compatibilità geologica: Sulla base delle analisi compiute, viene qui riportata la classificazione delle penalità ai fini edificatori, fondata su indici relativi di qualità dei terreni, con riferimento principale alle possibili problematiche relative alle caratteristiche geotecniche.

Aree a dissesto idrogeologico: Tutto il territorio comunale viene assunto come fragile dal punto di vista idrogeologico, vista la sua particolare collocazione all’interno del bacino scolante della Laguna di Venezia, la ricchezza di acque e l’elevata percentuale di impermeabilizzazione dei suoli.

Riduzione dell’impatto edilizio: Al fine di ridurre la fragilità idrogeologica del territorio comunale, nonché i processi di degenerazione macro e microclimatici ambientali, si demanda ad una integrazione del vigente Regolamento Edilizio comunale la definizione delle procedure di Riduzione dell’Impatto Edilizio (RIE).

Zone di tutela: Sono zone di tutela rilevabili nel territorio comunale, essenzialmente riferibili alle categorie di Aree di interesse storico, ambientale artistico, Aree per il rispetto dell’ambiente naturale, della flora e della fauna, Corsi d’acqua e specchi lacustri, Aree umide.



5.4.4 CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ

Il Pat modifica l'approccio alle problematiche della pianificazione urbanistica, inquadrandosi in un mutato contesto culturale e programmatico che identifica i principi di sostenibilità dello sviluppo come fattori fondanti un modello di trasformazione del territorio, che non eroda, o che recuperi, il patrimonio di risorse ambientali e territoriali non riproducibili.

L'approccio per processi della nuova pianificazione detta le regole per la creazione di uno strumento aperto sottoposto a continua verifica e monitoraggio.

L'impostazione cambia radicalmente con i nuovi criteri di pianificazione. Non è più solo la città costruita ad essere pianificata, ma tutto il territorio, anzi il fine ultimo è la pianificazione del territorio nella sua totalità, all'interno del quale si ritrova anche la pianificazione della città. Non solo ma essendo le componenti ambientali, naturalistiche, ecologiche, dell'uso delle risorse, elementi vincolanti in una prospettiva di sviluppo sostenibile, appare evidente che la pianificazione delle parti del territorio non costruite ed agricole diventa altrettanto importante della pianificazione degli ambiti urbani: le componenti ambientali vanno a formare una maglia di vincoli e di invarianti che si pongono come presupposti alle scelte urbanistiche.

Le caratterizzazioni delle politiche individuate possono essere così riassunte:

Aree ad urbanizzazione consolidata – Qualificazione: Si tratta degli insediamenti formati attraverso l'ispessimento pianificato degli insediamenti storicamente preesistenti; presentano una elevata stabilità edilizia ed urbanistica, con rigidità nella trasformabilità comportanti pericoli di degenerazione della qualità legata all'obsolescenza di manufatti e strutture.

Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana: Per "aree idonee al miglioramento della qualità urbana" si intendono gli ambiti di ristrutturazione o quelle parti della città esistenti scarsamente configurate o definite urbanisticamente, in quanto morfologicamente e tipologicamente nate per stratificazioni / giustapposizioni storicamente sedimentatesi, o presentanti degenerazioni fisico / funzionali dovute all'inadeguatezza rispetto all'attuale funzione o all'attuale standard insediativo.

Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione - ambiti della produzione: Sono in tal modo individuati gli spazi produttivi del settore secondario che progressivamente stanno perdendo il loro interesse da un punto di vista specificatamente produttivo, evidenziando processi di degenerazione fisico / funzionale.

Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione - contesti rurali: Sono in tal modo individuati gli spazi densamente urbanizzati, ma inquadrati in un contesto rurale o suburbano, presentanti caratteri di scarsa definizione e riconoscibilità, con un uso poco razionale del suolo, scarsa qualità di servizio e compresenza di funzioni tra loro conflittuali.

Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola: Sono in tal modo individuati gli spazi parzialmente edificati in zona agricola, formanti storiche aggregazioni, assimilabili ai cosiddetti "colmelli", ma che via via hanno perso parte della loro connotazione rurale e dei servizi di cui erano dotati.

Elementi di degrado – Opere incongrue: Sono in tal modo individuati puntualmente gli edifici e gli ambiti che presentano caratteri di riduzione della qualità insediativi o elementi di conflittualità con il contesto in cui sono inseriti

Frange urbane: Si tratta di ambiti consolidati da un punto di vista insediativo residenziale, che presentano una riconoscibilità urbana (nella città compatta) o di nucleo residenziale (in ambito più rurale), ma una densità edilizia modesta o la presenza di inclusioni inedificate, in quanto risultato di datate lottizzazioni spontanee o scarsamente efficienti da un punto di vista dell'occupazione del suolo, in genere in quanto "marginali".

Edificazione diffusa - Sistemi insediativi lineari: I sistemi insediativi lineari in ambito rurale sono tratte storicamente consolidate, posizionate generalmente lungo la linea di dislivello dei sottobacini locali. La loro funzione di distribuzione alla azienda rurale è andata via via sfumando in una funzione prettamente di distribuzione alla residenza, con la costituzione di fronti continui.

Limiti fisici alla nuova edificazione: Il PAT individua le linee preferenziali dello sviluppo insediativo ed i relativi limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale. Il PAT articola tali linee e limiti individuando quelle a prevalenza residenziale e quelle a prevalenza produttiva.

Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi: Sono ambiti che per la loro articolazione e per il loro inserimento nel contesto territoriale richiedono una particolare attenzione, quali occasioni di strutturazione in ambiti strategici e, quindi, richiedono il ricorso a programmi complessi di intervento, che possono prevedere anche una radicale trasformazione dello stato di fatto, anche con allocazione di funzioni residenziali (o connesse) che favoriscano il raggiungimento degli obiettivi espressi. La loro trasformazione urbanistica è possibile solo in modo condizionato all'effettivo svolgimento delle condizioni che ne hanno favorito la riconsiderazione.

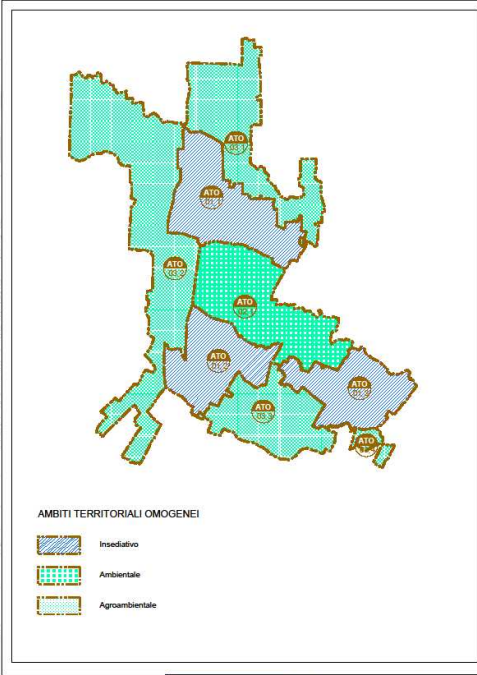
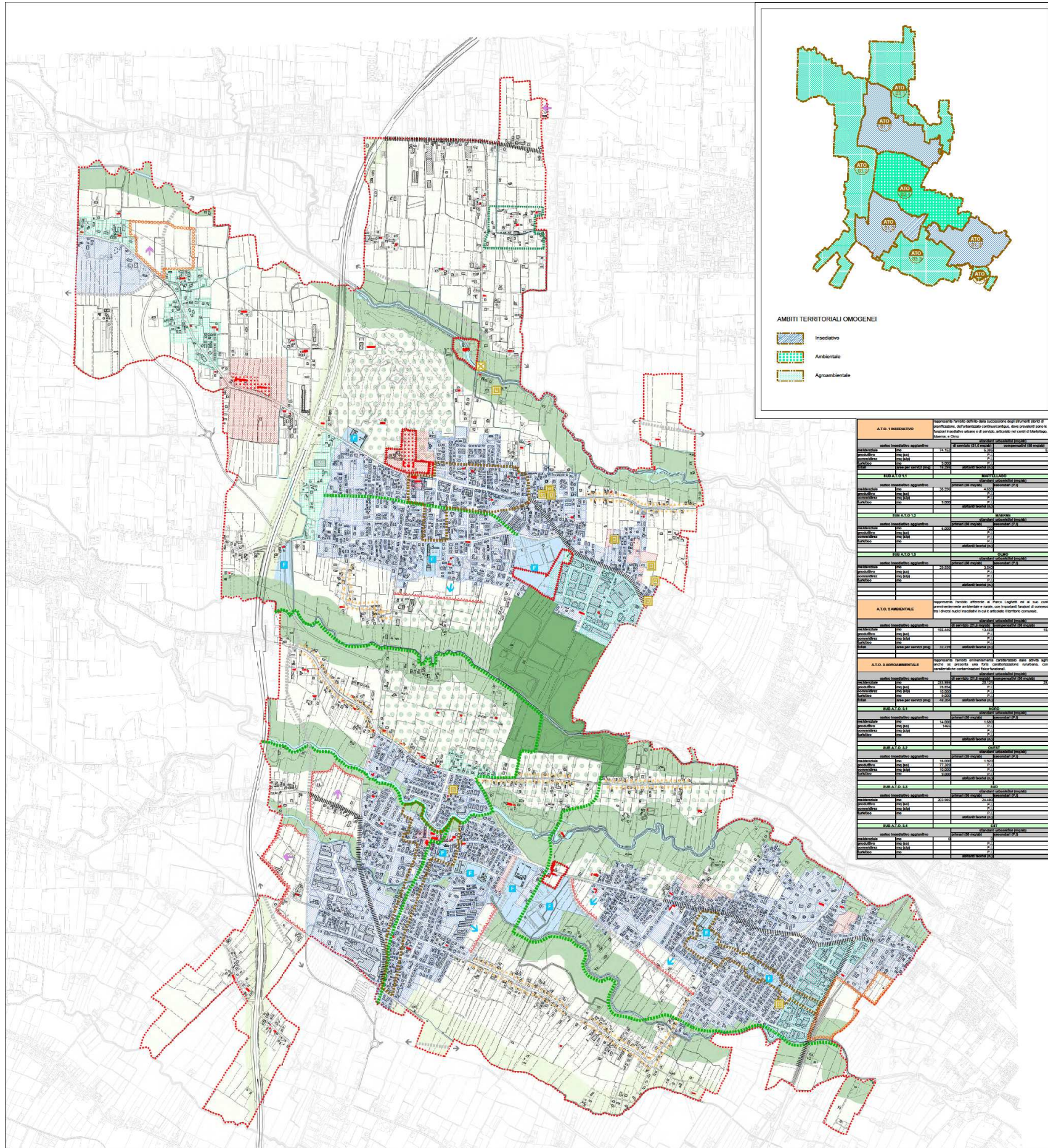
Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti valori di tutela, riqualificazione e valorizzazione: Si tratta di ambiti di particolare interesse storico ambientale, la cui localizzazione appare strategica in funzione degli obiettivi del PAT, spesso minacciati da fenomeni di degenerazione e dequalificazione fisico-funzionale. Il PAT attribuisce quindi ad essi specifiche attribuzioni, al fine di garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione.

Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza: Sono in tal modo individuati gli ambiti considerati strategici dal punto di vista della produzione di servizi e di qualità della civile convivenza, valutati secondo quanto indicato dalle N.T.A.

Aree agro ambientali: Si tratta delle zone a prevalente destinazione agricola, poste al di fuori delle aree ad urbanizzazione consolidata, all'interno delle quali, ma al di fuori degli ambiti diversamente protetti dalle presenti norme, sono consentiti gli interventi previsti dagli articoli 43, 44 e 45 della l.r. 11/04.

Rete ecologica locale: La rete ecologica comunale si presenta allo stato attuale come incompleta e limitata nelle sue funzioni di connessione. Da qui la necessità di provvedere a politiche di qualificazione / potenziamento; in questa ottica il PAT individua gli elementi della Rete ecologica comunale, quali parti della struttura ecologica / progettuale fondante la trasformazione del territorio. Rispetto al territorio comunale si rilevano le seguenti situazioni:

- **Aree nucleo (core area):** sono le aree centrali della rete ecologica, entro le quali mantenere nel tempo le specie guida delle popolazioni;
- **Aree di connessione naturalistica (buffer zone):** comprendono le aree di completamento delle aree nucleo e le fasce tampone di protezione volte a ridurre i fattori di minaccia alle aree nucleo ed ai corridoi;
- **Corridoi ecologici:** elementi fondamentali per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche tra le aree rurali, importanti anche nelle relazioni potenziali con gli ambiti extracomunali che presentano simili caratteristiche. Rappresentano l'elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile al mantenimento della biodiversità.



ATO	Superficie territoriale assegnata	Superficie di sviluppo	Superficie di riserva
ATO 1 (INSEDIATIVO)			
Superficie territoriale assegnata	1.133	1.133	1.133
Superficie di sviluppo	1.133	1.133	1.133
Superficie di riserva	1.133	1.133	1.133
ATO 2 (AMBIENTALE)			
Superficie territoriale assegnata	1.133	1.133	1.133
Superficie di sviluppo	1.133	1.133	1.133
Superficie di riserva	1.133	1.133	1.133
ATO 3 (AGROAMBIENTALE)			
Superficie territoriale assegnata	1.133	1.133	1.133
Superficie di sviluppo	1.133	1.133	1.133
Superficie di riserva	1.133	1.133	1.133

COMUNE DI MARTELLAGO Provincia di Venezia **P.A.T.**
 Elaborato **4** Tavola **4a** scala **1:10.000**
Carta delle Trasformabilità
 LUGLIO 2010

scala **4** **1:10.000** **Carta delle Trasformabilità**
LEGENDA N.T.A.

- Confine comunale
- Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale art. 7 - 28
- Pertinenze scoperte da tutelare art. 7 - 28
- Contesti figurativi dei complessi monumentali art. 7 - 28
- Aree di urbanizzazione consolidata art. 40
- Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana art. 41
- Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione ambienti della produzione contesti rurali art. 42
- Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola art. 44
- Opere incongrue art. 45
- Elementi di degrado art. 45
- Frange urbane art. 46
- Edificazione diffusa - sistemi lineari art. 47
- Limiti fisici alla nuova edificazione art. 48
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo art. 48
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo art. 48
- Contesti per la realizzazione di programmi complessi art. 49
- Ambienti territoriali cui attribuire i componenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione art. 50
- Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza art. 51
- Nuova connessione di progetto art. 38
- Infrastruttura secondaria da riqualificare art. 38
- Slow mobility art. 38
- Area Nucleo art. 53
- Area di connessione naturalistica art. 53
- Corridoio ecologico principale art. 53
- Corridoio ecologico secondario art. 53

6 INTERVENTI STRUTTURANTI

6.1 AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

L'articolazione del piano si svolge attraverso le Aree Territoriali Omogenee, nelle quali secondo la Legge Regionale 11/04 (art 13), deve essere suddiviso il territorio comunale al fine di esprimere gli indirizzi principali ed i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG attraverso il successivo Piano degli Interventi (PI).

Per ATO, quindi, s'intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.

La metodologia usata per l'individuazione delle ATO è stata in primo esame quella dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione.

Successivamente gli ambiti determinati sono stati adattati con le indicazioni che parallelamente emergono dagli studi della Valutazione Ambientale Strategica. Le zone sono perciò definite in funzione di un'organizzazione urbanistico/edilizia la cui omogeneità è la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia e il lotto edificato, il rapporto dimensionale e formale fra spazi pubblici e privati, la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Il carico insediativo aggiuntivo previsto viene così articolato:

6.1.1 ATO INSEDIATIVO – 1

Articolato in 1.1 Martellago, 1.2 Maerne e 1.3 Olmo, in cui predominano le funzioni residenziali, produttive e terziarie, rappresentando così l'area urbanizzata del comune;

A.T.O. 1 INSEDIATIVO		rappresenta l'ambito, definito dalla successione degli strumenti storici di pianificazione, dell'urbanizzato continuo/contiguo, dove prevalenti sono le funzioni insediative urbane e di servizio, articolato nei centri di Martellago, Maerne, e Olmo		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		di servizio (21,5 mq/ab)	compensativi (30 mq/ab)	
residenziale	mc	74.152	6.385	8.910
produttivo	mq (sc)		P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)		P.I.	P.I.
turistico	mc	9.000	P.I.	P.I.
totali	aree per servizi (mq)	15.295	abitanti teorici (n°)	297

ATO INSEDIATIVO 1.1 MARTELLAGO

Rappresenta il nucleo compatto del capoluogo comunale. Esso si presenta come un continuo definito e compiuto, tranne nel suo margine ovest, che presenta ancora previsioni di espansioni che non hanno ancora trovato attuazione. Le problematiche connesse all'area sono fondamentalmente legate alla viabilità di attraversamento (sr 245) e dalla qualità degli spazi pubblici, che necessitano di una profonda revisione. Da qui l'obiettivo primario dell'innalzamento della qualità insediativa, da ottenersi con le seguenti strategie principali:

- Completamento delle previsioni di PRG inattuale;

- valorizzazione / integrazione del nucleo storico del sistema chiesa – villa Ca' della Nave con l'area centrale del paese, ed aumento della fruizione pubblica delle stesse;
- miglioramento della qualità urbana delle aree centrali, con mirate azioni di arredo e rinnovo urbano;
- miglioramento delle condizioni viabilistiche e di slow mobility, soprattutto lungo gli assi di via Castellana e di via Trieste;
- espulsione delle attività incongrue dal tessuto urbano;
- ridefinizione delle frange urbane poste ad est del nucleo urbanizzato, al fine di aumentare la riconoscibilità urbana ed il livello di servizio;
- riconversione delle aree della zona produttiva posta ad est del nucleo urbanizzato e ridisegno dell'area di interposizione con il polo sportivo, in funzione dell'accessibilità al Parco Laghetti.

SUB A.T.O. 1.1		MARTELLAGO		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		primari (30 mq/ab)	secondari (P.I.)	
residenziale	mc	38.596	4.650	P.I.
produttivo	mq (sc)		P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)		P.I.	P.I.
turistico	mc	9.000	P.I.	P.I.
			abitanti teorici (n°)	155

ATO INSEDIATIVO 1.2 MAERNE

Anche questo nucleo insediativo si presenta come compatto / continuo nella sua urbanizzazione, con un elevatissimo livello di realizzazione delle previsioni di PRG. Le problematiche connesse all'area sono riconducibili fondamentalmente al miglioramento della qualità urbana nelle aree centrali ed al riordino della circolazione interna. Tali obiettivi sono perseguiti attraverso le seguenti strategie:

- valorizzazione del nucleo storico centrale;
- miglioramento della qualità urbana delle aree centrali, con mirate azioni di arredo e rinnovo urbano;
- potenziamento delle funzioni a servizio allocate, con miglioramento delle condizioni viabilistiche al contorno;
- qualificazione e riconduzione a funzioni urbane dell'asse della sp. 36;
- aumento della connettività legata alla slow mobility in funzione dell'integrazione con le principali aree a servizio ed ambientali.

Il sistema produttivo comunale vede la presenza di una forte concentrazione di attività produttive (con significative presenze commerciali) soprattutto lungo l'asse della Feltrina (sia a sud che a nord di Signoressa (direttamente connessa con le omologhe aree del comune di Montebelluna).

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 certamente manifatturiero), la necessità di valorizzazione il ruolo del terziario, la volontà di qualificazione di spazi "senilizzati" o presentanti processi degenerativi, la opportunità della riduzione dei conflitti.

SUB A.T.O. 1.1		MAERNE		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		primari (30 mq/ab)	secondari (P.I.)	
residenziale	mc	6.000	720	P.I.
produttivo	mq (sc)		P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)		P.I.	P.I.
turistico	mc		P.I.	P.I.
			abitanti teorici (n°)	24

ATO INSEDIATIVO 1.3 OLMO

Rappresenta il risultato della aggregazione, anche in questo caso compatta e continua, delle più recenti azioni di urbanizzazione del territorio. I problemi maggiori rilevati sono nella riconoscibilità delle aree centrali e del loro interessamento da traffici impropri di attraversamento, oltre ai conflitti con la contigua area produttiva. Obiettivi correlati sono quindi quelli del miglioramento delle condizioni di riconoscibilità e vivibilità della frazione, da raggiungersi con le seguenti strategie:

- miglioramento della qualità urbana delle aree centrali, con mirate azioni di arredo e rinnovo urbano;
- riconversione delle aree della zona produttiva posta ad est del nucleo urbanizzato e ridisegno dell'area anche in funzione della possibilità che la vicina ferrovia possa essere interessata da una stazione dell'SFMR;
- miglioramento delle condizioni viabilistiche e di slow mobility, soprattutto lungo gli assi di via Olmo, via Dosa e via Chiesa – via Sauro;
- miglioramento del rapporto con i corridoi ecologici rappresentati dalle vicine aste fluviali;
- migliore utilizzazione delle parti residuali non utilizzate.

SUB A.T.O. 1.3		OLMO		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		primari (30 mq/ab)	secondari (P.I.)	
residenziale	mc	29.556	3.540	P.I.
produttivo	mq (sc)		P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)		P.I.	P.I.
turistico	mc		P.I.	P.I.
			abitanti teorici (n°)	118

6.1.2 ATO AMBIENTALE – 2

Parco Laghetti e suo contesto;

A.T.O. 2 AMBIENTALE		rappresenta l'ambito afferente al Parco Laghetti ed al suo contesto, preminentemente ambientale e rurale, con importanti funzioni di connessione tra i diversi nuclei insediativi in cui è articolato il territorio comunale		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		di servizio (21,5 mq/ab)	compensativi (30 mq/ab)	
residenziale	mc	156.446	13.459	18.780
produttivo	mq (sc)		P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)		P.I.	P.I.
turistico	mc		P.I.	P.I.
totali	aree per servizi (mq)	32.239	abitanti teorici (n°)	626

ATO ambientale 2.1

Caratterizzata dalla presenza del SIC/ZPS ex Cave di Martellago – Parco Laghetti – e delle immediate pertinenze, che si espandono fino alle aree urbanizzate dei nuclei di Martellago, Maerne e Olmo, la SP 36 (a ovest) ed il confine con il Comune di Venezia (a est). Oltre al Parco Laghetti sono presenti altre due emergenze ambientali di notevole interesse, quali il Rio Storto ed il Rio Roviego, che insieme al sistema di via Ca' Bembo, rappresentano un ambito paesaggistico di notevole interesse ed integrità. L'obiettivo fondamentale per tale ambito è la valorizzazione paesaggistica ed ambientale, nelle sue componenti

fondamentali, legate al paesaggio rurale ed ai valori naturalistici connessi con le risorse idriche. Le strategie principali individuate per questo ATO sono le seguenti:

- ampliamento del Parco Laghetti, anche attraverso il ricorso a meccanismi di compensazione / perequazione;
- aumento dell'integrazione territoriale del Parco, attraverso l'individuazione di corridoi ecologici lungo gli assi fluviali e attraverso l'integrazione dei percorsi di slow mobility con i nuclei urbani;
- valorizzazione dell'accesso nord, verso Martellago, con ridisegno delle aree interessate ed integrazione con il polo a servizi sportivi;
- valorizzazione dell'accesso sud, verso Maerne e Olmo, anche in questo caso con l'integrazione con il polo sportivo, oltre che con le aree interessate dai manufatti storici della Querini Stampalia e del Molino Scapello;
- ridisegno del margine sud di Martellago, al fine di migliorare l'interfaccia con l'area da valorizzare, definendone i contorni rururbani, e di migliorare la connettività viabilistica;
- ridisegno del margine nord di Olmo, al fine di definire il margine dell'urbanizzato e risolvere i problemi viabilistici locali.

6.1.3 ATO AGROAMBIENTALE – 3

Articolato in 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4, in cui invece predominano gli aspetti ambientali e rurali, nel senso lato del termine, con una presenza di inclusioni insediative più rarefatte.

A.T.O. 3 AGROAMBIENTALE		rappresenta l'ambito eminentemente caratterizzato dalle attività agricole, anche se presenta una forte caratterizzazione rururbana, con le caratteristiche contaminazioni fisico-funzionali		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		di servizio (21,5 mq/ab)	compensativi (30 mq/ab)	
residenziale	mc	233.985	20.124	28.080
produttivo	mq (sc)	78.854	P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)	10.000	P.I.	P.I.
turistico	mc	9.000	P.I.	P.I.
totali	aree per servizi (mq)	48.204	abitanti teorici (n°)	936

ATO agroambientale 3.1

E'racchiusa tra il corso del fiume Dese ed i confini nord del comune; è caratterizzata da un elevato insediamento rurale diffuso, legato anche alla tipologia produttiva dell'area (racchiusa all'interno della perimetrazione dell'IGP Radicchio Rosso di Treviso). Tale ambito sarà interessato dalla realizzazione del casello afferente il cosiddetto "Passante", occasione per la realizzazione di strategie di alleggerimento del traffico passante per il centro del capoluogo. Obiettivo per l'area è il miglioramento delle condizioni insediative globali, da raggiungersi principalmente con le seguenti strategie:

- realizzazione del corridoio ecologico principale connesso al fiume Dese, anche con funzione di mitigazione dell'impatto delle opere complementari al Passante;
- valorizzazione in questo ambito del contesto dell'ex mulino Sgabello, importante elemento storico testimoniale;
- condivisione delle scelte relative alle opere complementari al Passante, implementando le funzioni di circonvallazione nord del centro urbano di Martellago, in modo da ridurre l'impatto del traffico veicolare;
- riordino del nucleo insediativo di Ca' Nove, importante per aumentare riconoscibilità dello storico insediamento e livello di servizio dello stesso;
- qualificazione fisico-funzionale di via Moglianese, le cui condizioni di traffico sono destinate a peggiorare nel breve-medio periodo.

SUB A.T.O. 3.1		NORD		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		primari (30 mq/ab)	secondari (P.I.)	
residenziale	mc	14.000	1680	P.I.
produttivo	mq (sc)	1465	P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)		P.I.	P.I.
turistico	mc		P.I.	P.I.
		abitanti teorici (n°)		56

ATO agroambientale 3.2

Occupava la pozione ovest del territorio comunale: esso appare estremamente incoerente nella sua articolazione e nelle sue funzioni, anche perché oggetto di elevate trasformazioni, quali quelle legate alla realizzazione delle opere del Passante. Obiettivo fondamentale per l'area è l'aumento della qualità insediativi attraverso la rifunzionalizzazione delle attività esistenti e la riorganizzazione dei tessuti incoerenti. Le strategie principali definite per l'area possono essere così riassunte:

- realizzazione del cosiddetto "Passante Verde" quale strategica opera di mitigazione degli impatti dell'opera viaria e elemento di ricucitura della rete ecologica;
- realizzazione di un sistema di viabilità parallela al passante, capace sia di alleggerire la sp 36 nelle sue funzioni urbane, ma anche di rifunzionalizzare aree altrimenti marginalizzate dalla realizzazione del Passante;
- in questa ottica si pone l'ampliamento previsto della zona produttiva di Maerne, necessaria anche per costituire la strada vetrina della provinciale ed ospitare il processo di rilocalizzazione delle attività incongrue presenti nel territorio comunale;
- realizzazione del polo logistico nell'importante nodo viario costituito da sr 245, nuova 515 e opere complementari al Passante;
- riqualificazione dei nuclei di via Boschi e via santo Stefano.

SUB A.T.O. 3.2		OVEST		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		primari (30 mq/ab)	secondari (P.I.)	
residenziale	mc	16.000	1.920	P.I.
produttivo	mq (sc)	77.389	P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)	10.000	P.I.	P.I.
turistico	mc	9.000	P.I.	P.I.
		abitanti teorici (n°)		64

ATO agroambientale 3.3

E'ricompreso tra i margini sud dei centri di Maerne ed Olmo ed il confine comunale sud; è caratterizzato dalle strutture rururbane di via Frassinelli e gli ambiti paesaggistici del Rio Roviego. Obiettivo fondamentale è il miglioramento della qualità insediativa e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche dell'area, da ottenersi con le seguenti strategie:

- ridisegno del margine est della frazione di Maerne, allo scopo di realizzare una viabilità di alleggerimento delle aree centrali e di via Frassinelli;
- qualificazione del polo sportivo e di servizio quale elemento di connessione tra l'ATO e l'area del Parco Laghetti, anche attraverso la realizzazione di strutture dedicate alla slow mobility;
- ridisegno del margine nord della frazione di Olmo, allo scopo di ridefinire il margine rururbano dell'area e di riordinare la mobilità locale;
- costituzione dei corridi ecologici del Rio Roviego e del Rio Dosa.

SUB A.T.O. 3.3		SUD		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		primari (30 mq/ab)	secondari (P.I.)	
residenziale	mc	203.985	24.480	P.I.

produttivo	mq (sc)		P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)		P.I.	P.I.
turistico	mc		P.I.	P.I.
			abitanti teorici (n°)	816

ATO agroambientale 3.4

Si presenta come uno spazio rurale residuale nel contesto comunale, ma pienamente integrato con contesti simili nel limitrofo comune di Venezia. Obiettivo fondamentale è il mantenimento dell'integrità dell'ambito, attuata con le seguenti strategie:

- costituzione del corridoio ecologico primario afferente al Rio Roviego;
- realizzazione delle relative strutture per la slow mobility.

SUB A.T.O. 3.4		EST		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		primari (30 mq/ab)	secondari (P.I.)	
residenziale	mc	0	0	P.I.
produttivo	mq (sc)		P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)		P.I.	P.I.
turistico	mc		P.I.	P.I.
		abitanti teorici (n°)		0

