

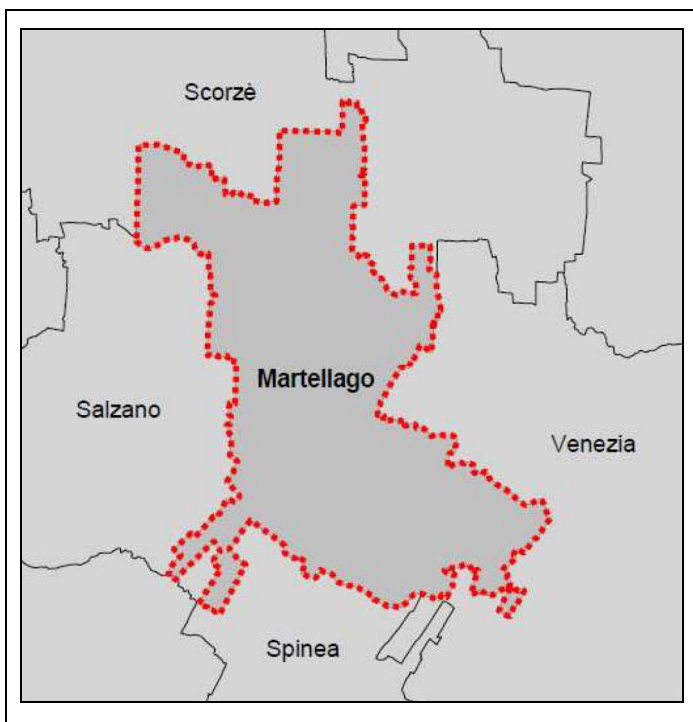


**COMUNE DI MARTELLAGO**  
Provincia di Venezia

**P.I.**

# Documento programmatico del Sindaco

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



**IL SINDACO**

Monica Barbiero

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

Valerio Favaron

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Dott. Silvano Longo

**DATA**

**GIUGNO 2014**

## 1. PREMESSA

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

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

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

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

In estrema sintesi:

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

## 2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI 2014

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

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Martellago è stato adottato con deliberazione consiliare n. 78 del 22.11.2010 e, dopo la fase osservativa, approvato in Conferenza di Servizi il 26.06.2012. E' divenuto efficace 15 giorni dopo la pubblicazione della deliberazione di Giunta Provinciale n. 96 del 11.07.2012 nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 66 del 17.08.2012.

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

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

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

L'Amministrazione comunale di Martellago, dopo il primo strumento operativo appena citato, intende continuare l'attuazione del PAT approvato, adeguando la strumentazione urbanistica in vigore, attraverso la formazione del Piano degli Interventi. 2013-2018.

Il PI (articolando i contenuti di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004) sviluppa e precisa le scelte delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi del piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

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

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

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

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

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

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

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

### 4. I CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

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

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

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

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

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

Il PI inoltre disciplina:

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

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

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

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

### *Il sistema ambientale*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l'impermeabilizzazione dei suoli, l'impatto paesaggistico.

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

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

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

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

### *Il sistema insediativo*

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

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

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

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

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

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

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

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



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

- l'area est (via don Berti) attualmente risulta insoluta nel suo rapporto con le aree rurali e sofferente dal punto di vista dell'accessibilità; obiettivo è ridisegnare l'area come margine compiuto, realizzando anche la viabilità di connessione richiamata nello specifico punto, ponendo attenzione alla presenza dei vincoli esistenti e rimodulando il rapporto con l'area cimiteriale;
- l'area posta a nord della confluenza delle vie Ca' Rossa, Ca' Bembo, Circonvallazione e Rialto attualmente appare come indefinita nei suoi caratteri 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** è, invece, articolata in regolari lottizzazioni sedimentatesi della fine degli anni Sessanta, priva di un vero e proprio nucleo storico.

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

- l'asse centrale via Chiesa – via Sauro non riesce ad articolarsi come luogo centrale della frazione; obiettivo è quello di una sua ricomposizione, supportando le funzioni esistenti a supporto della residenza, in modo da costituire una identità di centralità;
- via Olmo presentante ancora elementi di disomogeneità e discontinuità, anche in termini di arredo e funzionalità; obiettivo è la riqualificazione del fronte, da raggiungersi sia attraverso la rimozione degli elementi di disomogeneità e discontinuità, sia attraverso la rivisitazione dell'arredo e delle funzionalità;
- altra emergenza rilevabile è il conflitto tra le diverse funzioni allocate lungo il sistema via Cattaneo – via Toti; obiettivo è la rimozione dei conflitti, che deve passare attraverso una rivisitazione delle funzioni allocate e attraverso specifiche azioni di mitigazione;
- vi è la necessità di rinnovo edilizio, soprattutto nelle parti di più vecchia formazione; obiettivo è l'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; obiettivo è la ricucitura e il ridisegno del margine meridionale del paese, utile per supportare il sistema via Poma – via papa Lucani – via Baracca e per ridisegnare il rapporto con il rio 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 modeste edificazioni di completamento, idonei servizi e 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.

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; obiettivo: 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 riconoscibile quale storica aggregazione; obiettivo: oltre alla necessità di riqualificazione ed aumento della massa critica presente, è importante una azione di riconversione di alcuni contenitori e la rimozione di alcune attività in conflitto con le funzioni allocate.

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

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

residenziale e la compensazione di tale edificazione con aree ambientalmente strategiche (fluviali, ad esempio); è il PI che ne determina le modalità di trasformabilità: nelle 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; obiettivo: appare ipotizzabile una riqualificazione fisico funzionale specifica e una residenzialità a bassa densità finalizzata alla costituzione di aree di riserva, ad esempio, in fregio al fiume Dese;
- via Trieste, posta al margine dell'urbanizzazione continua del capoluogo, presenta una relativa scarsa riconoscibilità; obiettivo: un moderato aumento della funzione residenziale e del livello di servizio può comportare maggiore qualificazione dell'area;
- via Ca' 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; obiettivo: appare perseguibile una ipotesi di residenzialità a bassa densità finalizzata alla costituzione di aree di riserva in fregio a rio Storto e Marzenego, a completamento del fronte sud del Parco Laghetti o finalizzate alla sua accessibilità / connettività;
- via Frassinelli è il sistema lineare presentante maggiore urbanizzazione e trasformazione, insistendo su uno degli assi stradali di adduzione al territorio mestrino; obiettivo: appare perseguibile una ipotesi di residenzialità a bassa densità finalizzata alla costituzione di punti significativi di aggregazione e di aree di riserva, ad esempio, in fregio al Rio Roviego ed al miglioramento viabilistico.

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

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

### *Il sistema produttivo*

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

Gli **obiettivi** che il PAT si pone nello specifico settore riguardano la valutazione del ruolo che il comune gioca nel più vasto contesto territoriale (ruolo non certamente manifatturiero), la necessità di valorizzazione del ruolo del terziario, la volontà di qualificazione di spazi “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 sr 245 e l'accesso al Parco Laghetti, il miglioramento delle condizioni della viabilità e degli innesti.
- L'area di **Maerne**, più recente, presenta limitati fenomeni degenerativi nella parte di prima realizzazione (via Cavino), oltre ad una terziarizzazione delle aree prospicienti via Circonvallazione, con la quale il rapporto appare non ancora del tutto risolto; obiettivi: oltre ad una conferma dell'attuale assetto dell'area, appare strategica la previsione di un suo ampliamento verso ovest, funzionale ad un parziale rovesciamento di fronte dell'area (per quanto riguarda le attività manifatturiere, non per le attività terziarie, più “urbane”, che correttamente vanno a schermare l'area nei confronti della viabilità principale), attualmente attestato sulla SP 36, un asse viario da depotenziare e rifunzionalizzare (visto l'impatto con il limitrofo centro residenziale). Ulteriore obiettivo è quello della qualificazione fisico – funzionale di via Cavino. A completamento del polo produttivo viene prevista anche una espansione verso nord, che si propone il complesso ridisegno dell'area. Obiettivi sono il completamento del fronte commerciale direzionale lungo via Circonvallazione (che andrebbe a configurarsi quale vera e propria strada-vetrina), la soluzione dei problemi viabilistici dell'area, la rilocalizzazione di attività produttive presenti attualmente in zona impropria, la creazione di corridoi verdi – fasce di interposizione lungo il Marzenego ed il Rio Roviego.

- L'area di **Olmo** è da tempo consolidata: presenta problematiche connesse con la qualità complessiva degli spazi, insufficiente viabilità e conflitti con la limitrofa funzione residenziale (via Toti – via Cattaneo); obiettivo primario è quello della riqualificazione dell'area attraverso una sua rifunzionalizzazione ad attività più “urbane” (terziario, direzionale, commerciale etc.), allo scopo di ridurre i conflitti presenti, di integrare l'area con il centro di Olmo e di aumentare il livello di servizio di via Dosa. Questa trasformazione fisico – funzionale appare strategica al fine di supportare l'ipotesi trasportistica di una fermata dell'SFMR a Olmo.
- L'area Castellana Nord rappresenta una opportunità di integrazione con le attività presenti nel limitrofo comune di Scorzè e di connessione, visto che è interessata dalla nuova sr 515 e dalle opere complementari al “Passante”; inoltre essa rappresenta una opportunità di allontanamento delle attività produttive dal perimetro residenziale dei centri urbani; obiettivo del PAT è non solo la riconferma delle previsioni di PRG, ma anche la loro integrazione, con la previsione di una espansione a nord, con destinazioni eminentemente legate alla logistica.
- Limitati sono i casi di attività produttive in zona impropria, e ancora più limitati sono i casi in cui tali attività sono in conflitto con le funzioni allocate. Il PAT recepisce quelle individuate dalla strumentazione vigente ed individua alcune ulteriori situazioni di incompatibilità. Il PAT recepisce inoltre le attività sparse confermate o ampliate dalla vigente strumentazione urbanistica, recependone le disposizioni. Il PI potrà individuare ulteriori attività incompatibili od attività sparse da bloccare, confermare o espandere in funzione delle necessità attestate dal piano aziendale e delle condizioni al contorno. A supporto degli obiettivi di rilocalizzazione viene prevista l'espansione dell'area di Maerne verso ovest, a destinazione artigianale, e verso nord (quadrante nord-ovest dell'incrocio tra via Circonvallazione e via Roviego), a destinazione “mista” (commerciale, direzionale, artigianale ecc.).
- A **Martellago** i problemi principali a cui il PAT vuole dare risposta sono la discontinuità tra le funzioni di servizio, la conflittualità tra funzioni scolastiche e traffico di transito, il potenziamento del polo di aggregazione civile dell'area centrale. Obiettivi specifici sono: la continuità tra aree a servizio esistenti (tra polo sportivo e area del Parco Laghetti, ad es.), attraverso la rifunzionalizzazione delle aree esistenti e/o nuove acquisizioni; 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.

### *Il sistema delle relazioni*

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

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

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

### *Il sistema dei servizi*

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

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



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

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

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

- Problemi sono rilevabili anche nella rete viabilistica all'interno delle aree urbane consolidate; in particolare:
  - a Martellago i problemi, oltre a quelli citati, sono la congestione di via Trento ed il conflitto con i servizi ivi localizzati; obiettivo: la realizzazione di una viabilità di supporto e regolazione del traffico, affiancati ad interventi di messa in sicurezza e di arredo.
  - a Maerne le problematiche viabilistiche sono legate all'asse urbano di via Stazione e del suo innesto in piazza Quattro Novembre; oltre al supporto agli insediamenti gravitanti su via don Berti; obiettivo: la qualificazione di via Stazione è legata all'arredo ed alla messa in sicurezza, oltre che a strategie di rinnovo urbano; il rinforzo di via don 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; obiettivo: l'intervento sul sistema via Chiesa – via Sauro appare essere di arredo, di messa in sicurezza e di gestione dei flussi, mentre i problemi di via Cattaneo – via Toti possono essere risolti solo con la prospettata riconversione delle aree produttive ad altre attività.
- Relativamente al trasporto pubblico, la realizzazione del sottopasso ferroviario e l'integrazione con il SFMR hanno migliorato sensibilmente la situazione in atto; appare grave la mancanza di una stazione a Olmo, interessante dal punto di vista dell'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” in sede di PAT appare importante sottolineare la necessità di una riduzione dell'impatto ambientale-paesistico dell'opera; l'obiettivo deve essere raggiunto attraverso il cosiddetto “Passante Verde”, attraverso la piantumazione di tipologie vegetali atte all'immobilizzazione delle PM10 e degli altri inquinanti, della riduzione dei gas clima-alteranti, del rumore; utile occasione anche per la sperimentazione di tecniche di gestione del verde orientate alla produzione di energia da biomasse;

Il posizionamento del casello comporterà un aggravio di traffico indotto distribuito sulla viabilità territoriale a nord del capoluogo.

- In questo contesto, il PI individua le strategie e le modalità di attuazione degli obiettivi possibili, per ogni singolo sistema suindicato; in particolare detta le regole e le azioni per:
  - gli interventi sulle infrastrutture da riqualificare, avendo attenzione alle sinergie con gli interventi al contorno;
  - la soluzione dei nodi viabilistici e dei punti critici;
  - la realizzazione degli interventi per la mobilità lenta, eventualmente integrando i percorsi individuati con ulteriori previsioni, avendo attenzione alla sicurezza stradale e la valorizzazione del contesto paesaggistico ambientale;
  - la realizzazione degli interventi di nuova viabilità; avendo attenzione alla sicurezza stradale e la valorizzazione del contesto paesaggistico ambientale;
  - la realizzazione degli interventi relativi al potenziamento dei servizi ferroviari ed alla realizzazione del SFMR.Ogni modifica od integrazione di previsione – quali previsioni aggiuntive, diverse localizzazioni o tracciati - in tali ambiti non si configura quale variante al PAT.
- La realizzazione della nuova circonvallazione di Maerne di cui all'art. 38.2 introduce una cesura infrastrutturale che va a sommarsi a quella già in essere causata dal Passante autostradale di Mestre. Al fine di incrementare la connettività ecologica, potenziare le relazioni biologiche tra i due vicini SIC IT 3250008 e IT3250021 e contrastare la cesura infrastrutturale è necessario realizzare la nuova infrastruttura contestualmente alla costituzione di un adeguato corridoio ecologico lungo il fiume Marzenego nel tratto compreso nell'ATO 03.2 così come previsto dall'art. 53.1, da attuarsi secondo le indicazioni degli artt. 53.6, 53.8 e 53.9.
- La realizzazione della nuova circonvallazione di Maerne risulta essere geograficamente vicina al SIC IT3250008 e potrebbe entrare indirettamente in conflitto con la maglia dei corridoi ecologici secondari che mettono in relazione i due vicini SIC IT3250021 e IT3250008. In base al principio di precauzione e considerate le prescrizioni della procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale del PAT è fatto obbligo di procedere, per le previsioni urbanistiche previste nell'area, con specifica Valutazione di Incidenza Ambientale in sede di approfondimento progettuale (PI/PUA) ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006. Si prescrive inoltre di:
  - ricostruire negli ambiti perimetrali dell'infrastruttura di progetto gli ecosistemi

- lineari (siepi, filari, scoline, fossi etc..) in modo da assicurare continuità ecologica;
- limitare l'inquinamento luminoso verso il SIC IT3250008 orientando i proiettori in modo opportuno;
- dotare le infrastrutture di progetto di opportuni passaggi faunistici che permettano la relazione ecologica tra i due lati della strada.
- Il P.I. monitorizza lo stato di avanzamento del progetto strategico denominato “Passante Verde” al fine di concorrere alla mitigazione dell'infrastruttura collaborando con gli enti preposti alla realizzazione ed alla gestione. In particolare, nel contesto agricolo la collocazione prioritaria delle fasce vegetazionali di protezione viene posta a stretto contatto con gli insediamenti minacciati dall'inquinamento atmosferico al fine di costituire delle capsule arboree in grado di isolare il più possibile gli insediamenti dalle vicine infrastrutture. Nei contesti più urbanizzati la collocazione delle fasce vegetazionali avviene prioritariamente lungo le infrastrutture stesse, in modo da costituire adeguate coltri boscate in grado di filtrare e trattenere gli inquinanti.
- Gli insediamenti rurali esistenti situati nell'ATO 03.2 lungo via Roviego, Via Cà Rossa ad ovest del Passante e tra via delle Motte e via Santo Stefano in corrispondenza del tunnel autostradale della Castellana ed il nucleo rurale posto a nord del Dese in corrispondenza del nuovo casello, considerando la loro vicinanza e la loro posizione rispetto all'infrastruttura, sono esposti a ricadute maggiormente rilevanti di inquinanti atmosferici derivanti dal traffico veicolare. E' quindi necessario disincentivare in tali contesti la funzione residenziale mediante opportune politiche premiali. Il PI disciplina la delocalizzazione della residenza presente mediante l'attribuzione di credito edilizio secondo le modalità previste dalle presenti norme ed individuando delle opportune aree di migrazione. I suoli liberati dalla residenza devono essere ricondotti allo stato agricolo mentre le aree di migrazione, da ricavarsi all'interno delle aree previste per la nuova edificazione (art. 44, 48, etc..), non costituiscono sottrazione di superficie agricola utilizzata in quanto le nuove aree residenziali sono compensate dal recupero delle aree residenziali esistenti.
- La nuova viabilità prevista a nord del Dese (c.d. “Super Castellana”) interessa contesti delicati dal punto di vista paesaggistico e storico testimoniale. E' necessario curare l'ambientazione paesaggistica della nuova infrastruttura limitando l'impatto visuale e paesaggistico predisponendo opportune fasce arboree da recuperare mediante strumenti di perequazione e di accordo pubblico-privato.

## 6. PRIORITÀ INSERITE NEL P.I. 2014

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. LE FORME DI PARTECIPAZIONE PREVISTE

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

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

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

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

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

valutandone la accettabilità rispetto agli obiettivi fissati;

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

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

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

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



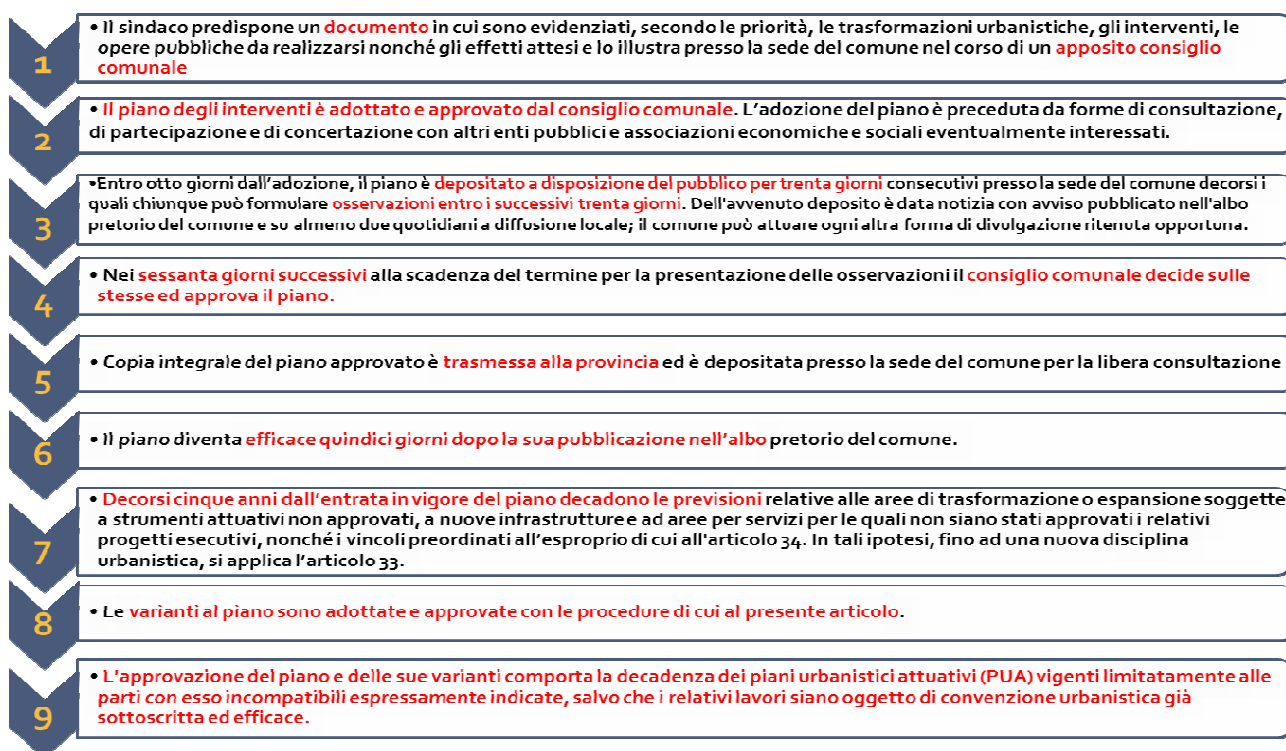
## ALLEGATI AL DOCUMENTO DEL SINDACO

ALLEGATO 1: iter amministrativo del PI

ALLEGATO 2: Bando per manifestazione di interesse propedeutica alla realizzazione del P.I.

ALLEGATO 3: Localizzazione delle istanze di inserimento

### ALLEGATO 1: iter amministrativo del PI





# COMUNE DI MARTELLAGO

P. IVA: 00809670276

PROVINCIA DI VENEZIA

C.F.: 82003170279

**SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO**  
– SERVIZIO URBANISTICA E S.I.T. –

Prot. n. ....

Martellago, .....

## AVVISO DI BANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l'Assessore delegato  
Valerio Favaron

il Sindaco  
Monica Barbiero

**ALLEGATO 3: Localizzazione delle istanze di inserimento**

*VEDI MAPPA PDF IN DIRECTORY MANIFESTAZIONE DI INTERESSI*

*\\Servera\DatiVar\WORD5\URBANIST\Piano degli Interventi\Piano degli Interventi 2013\bando manifestazione di interesse*