



Comune di Martellago
VARIANTE N. 5 AL PIANO DEGLI INTERVENTI





1. INTRODUZIONE

2 LA CITTA' CHE VORREI

3. I PILASTRI DELLA PIANIFICAZIONE

4. I RIFERIMENTI IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO

5. UNA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA MULTIDISCIPLINARE

6. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

7. LE STRATEGIE DEL P.A.T

8. LA PROCEDURA DI VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

8.1 Procedura

8.2 Concertazione = Partecipazione

8.3 Modalità di approvazione

9. I CONTENUTI GENERALI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

10. IL PIANO DEGLI INTERVENTI 2021

10.1 Sintesi delle linee di azione del Piano

10.2 Obiettivi e contenuti della Variante n. 5 al Piano degli Interventi

10.3 I criteri per la valutazione delle aree di trasformazione non ancora attuate

11. VALUTAZIONI AMBIENTALI



1. INTRODUZIONE

Il presente Documento, conosciuto come “*Documento del Sindaco*”, è il primo atto necessario per procedere alla redazione della Variante al Piano degli Interventi.

In quest’ultimo anno abbiamo vissuto il particolare periodo a causa della pandemia da Covid 19, non solo nella nostra Comunità ma anche a livello globale, che ci fa capire quanto siamo “indifesi” e quanto i nostri sistemi possano essere vulnerabili dal punto di vista territoriale, sociale ed economico.

Per questo motivo, oggi, questo *Documento* è ancora più importante, certamente riprende le linee programmatiche del nostro mandato politico, ma vuole anche essere una leva intelligente per ripartire e creare il nostro futuro e quello dei nostri figli.

I bisogni emersi durante la pandemia ci hanno fatto capire l’importanza delle reti di vicinato, del valore degli spazi pubblici, come luoghi di vita, di sport e di relazione sociale; la conformazione policentrica del nostro territorio ha da sempre supportato il soddisfacimento di questi bisogni ed è, quindi, necessario preservarla e valorizzarla.

Il **governo sostenibile del territorio**, che è in mano principalmente alla disciplina urbanistica, costituisce l’elemento di proattività al raggiungimento di una, necessaria, “*migliore qualità di vita delle persone*”; altresì questo aspetto riveste un volano per le attività economiche e supporto allo sviluppo sostenibile del nostro territorio.

Vanno, quindi, favorite iniziative territoriali, che, possano consentire il raggiungimento del bene comune attraverso una nuova rigenerazione urbana e un miglioramento della vivibilità delle persone.

La trasformazione di un territorio è un processo complesso, ma fondamentale, in quanto la ripartenza della nostra comunità può avvenire solo con il progresso sociale, economico ed urbano. Affronteremo i vari obiettivi con determinazione, perché è necessario guardare ad un futuro concreto e dinamico, con regole definite, ma slegato dall’immobilismo.



2 LA CITTA' CHE VORREI

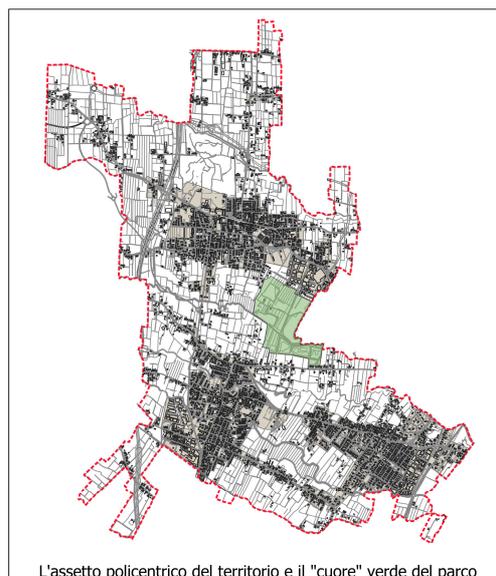
La particolare collocazione del nostro Comune a ridosso della Città Metropolitana di Venezia, capoluogo di Regione, e del macrosistema urbano di Padova, Treviso Venezia (PaTreVe) ci consente di dare impulso ad una serie di azioni che qualifichino ciò che già esiste, migliorandone l'utilizzo in termini di sostenibilità e di tutela.

La ricchezza del paesaggio locale attraversato da numerosi corsi d'acqua ed impreziosito dalla presenza del Parco Laghetti, permette un assetto territoriale orientato alla sostenibilità ambientale e al benessere dei cittadini.

La valorizzazione del territorio passa anche attraverso l'implementazione dei servizi già presenti da potenziare e l'attivazione di servizi innovativi alla persona considerata in tutti i suoi possibili *bisogni di cura, cultura, svago e sport*.

La città che vorrei è una città che *si immagina e si costruisce insieme*, una città che *non lascia indietro nessuno*.

La collaborazione e la partecipazione saranno dunque la modalità con cui costruiremo il progetto urbanistico. Esso dovrà rispondere alle reali necessità sociali ed economiche di questo momento e sarà attuato attraverso un percorso trasparente, valutando i contributi che legano l'interesse pubblico e privato in termini di qualità urbana, estetica, ambientale, di attrattività, di qualità della vita, di vitalità economica, valore immobiliare.



L'assetto policentrico del territorio e il "cuore" verde del parco





3. I PILASTRI DELLA PIANIFICAZIONE

Oggi, la pianificazione urbanistica impone un cambio di strategia rispetto al passato, i valori territoriali e le reciproche relazioni diventano il criterio con cui operare le scelte urbanistiche.

1) L'agenda delle amministrazioni comunali parte dal tema dello *sviluppo e della trasformazione della città senza consumo di suolo*.

I costi, ambientali e sociali dello sviluppo estensivo, nei decenni passati, appaiono oggi, rilevanti e le scelte urbanistiche sono sempre più orientate a considerare lo *sviluppo e la trasformazione della città* a partire dal suo perimetro esistente e dalle occasioni che si offrono all'interno del suo tessuto consolidato.

L'obiettivo di azzeramento del consumo di suolo entro il 2050, che la Regione Veneto si è prefissata con la Legge Regionale n. 14 del 06 giugno 2017, è l'effetto di una situazione critica di riduzione sempre crescente di territorio permeabile.

Pertanto, la Variante n. 5 al Piano degli Interventi, in linea con l'obiettivo di azzeramento di consumo di nuovo suolo previsto appunto entro il 2050, dovrà perseguire politiche atte a *ripristinare il valore ecologico dei suoli e della loro permeabilità* e a *ridefinire il rapporto tra spazi urbanizzati e spazi aperti*.

La riduzione del consumo di suolo passa inevitabilmente attraverso il *recupero della città costruita* e la *densificazione* delle aree già urbanizzate, operazioni chiave in questo periodo storico, per sviluppare e trasformare la città, rinunciando al modello di sviluppo diffuso in favore, invece, di uno sviluppo capace di utilizzare, in modo più razionale, la risorsa suolo.

Da qui si apre un nuovo scenario, dove il governo del territorio e la pianificazione ad esso connessa devono rispondere ad un nuovo modo di pensare gli spazi, di utilizzare il suolo e di muoversi nel territorio, tenendo conto di obiettivi importanti quali la salvaguardia ambientale, la mobilità sostenibile e il riuso edilizio.

Il futuro cui tenderanno le politiche in materia di governo del territorio risponde ad un *nuovo modello di sviluppo urbano*: passare da una logica "consumistica" del suolo, legata ad una crescita quantitativa (nuove aree di espansione residenziali e artigianali-industriali, ecc.) ad una *ri-qualificazione fisica e funzionale* delle aree urbane centrali e di spazi e funzioni pubbliche.





A fronte di questa nuova visione di trasformazione urbanistica si potrà raggiungere una nuova “qualità del vivere” e una nuova “qualità del costruito”.

La “*qualità del vivere*”, nell’ambito della pianificazione urbanistica, è intesa come miglioramento degli spazi pubblici e delle aree ad uso pubblico, maggiore sicurezza, con conseguente aumento dell’aggregazione sociale anche attraverso nuovi luoghi pubblici realizzati negli ambiti di riqualificazione e riconversione.

La “*qualità del costruito*”, è possibile attraverso la promozione della sostenibilità nelle nuove costruzioni ed il ricorso all’utilizzo di energie rinnovabili e ad interventi volti al risparmio energetico nelle ristrutturazioni, oltre a ripensare alcune zone del territorio pianificate ma che non hanno avuto attuazione, ad una destinazione urbanistica diversa.

2) La Variante al Piano degli Interventi vigente, dovrà essere attuata in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi dalle ***strategie del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)***, che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica.

3) La ***responsabilità degli operatori*** sia pubblici che privati nelle proposte e scelte pianificatorie. La L.R. n. 11/2004¹ detta le norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio e riconosce in capo ai Comuni la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio (art. 2, comma 2, lett. d, L.R. n. 11/2004).

I diversi livelli di pianificazione sono tra loro coordinati nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza. Ciascun Piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni e i vincoli automaticamente prevalenti.

I contenuti delle strumentazioni urbanistiche territoriali e urbane hanno le seguenti principali finalità:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed

¹ In attuazione dell’articolo 117, terzo comma, della Costituzione, del D. Lgs. n. 42/2004 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) e della L.R. n. 11/2001 (*Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del D.Lgs. n. 112/1998*).



ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;

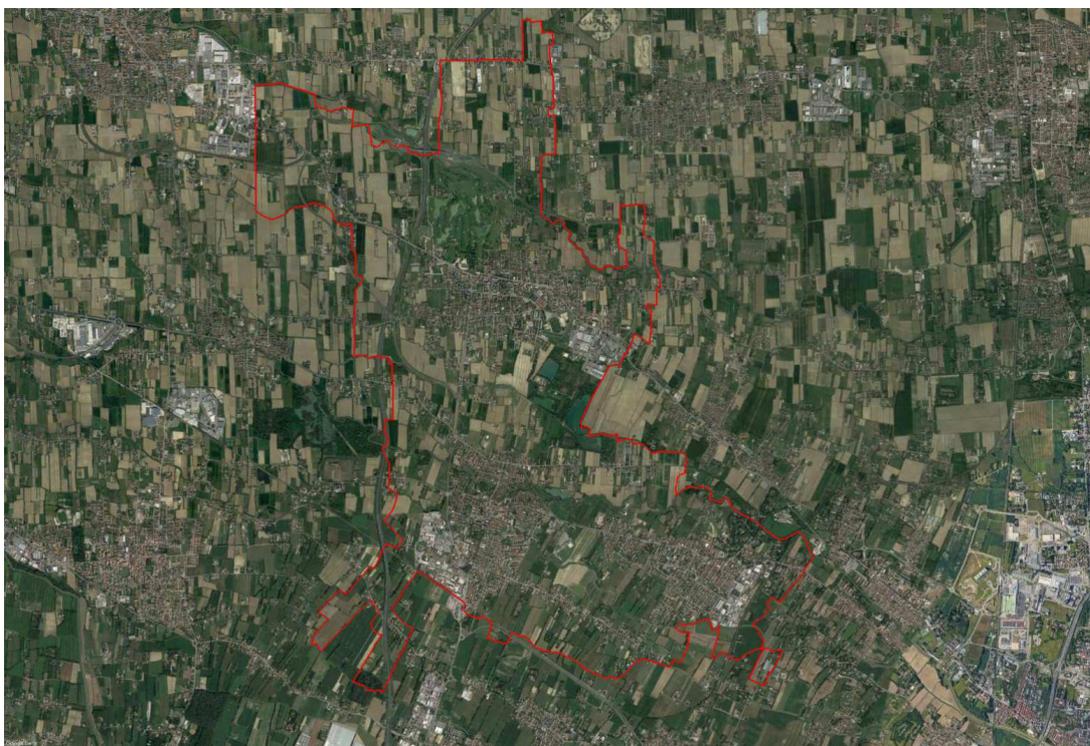
- tutela del paesaggio rurale e delle aree di importanza naturalistica;
- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico.

4. I RIFERIMENTI IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il “suolo”², risorsa limitata e non rinnovabile, è “bene comune” di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l’equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all’alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio.

Anche il territorio in tutte le sue componenti, culturali, ambientali, naturali, paesaggistiche, urbane, infrastrutturali, costituisce un “bene comune”, di carattere unitario ed indivisibile, che contribuisce allo sviluppo economico e sociale dei Comuni e della Regione.

Per “paesaggio”³, invece, si intende il territorio espressivo di identità, il cui



² Art.1, comma 1, L.R. 14/2017.

³ Art. 131, comma 1 (così sostituito dall’art. 2 del D. Lgs. n. 63/2008), D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”.



carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni.

Il “*governo del territorio*”, pertanto, consiste nella conformazione, nel controllo e nella gestione del territorio, quale bene comune di carattere unitario e indivisibile, e comprende l'urbanistica e l'edilizia, i programmi infrastrutturali e le grandi attrezzature di servizio alla popolazione e alle attività produttive, la difesa, il risanamento e la conservazione del suolo.

Premesso tutto ciò, la nuova stagione dell'urbanistica sembra far convergere verso i medesimi obiettivi sia la strategia dei poteri pubblici, sia la soddisfazione degli interessi privati, in quanto entrambi muovono verso lo stesso obiettivo ovvero di innovare nei tradizionali sistemi di governo delle trasformazioni territoriali superando le fratture tra pubblico e privato, migliorando la performance dello sviluppo e la coesione sociale.

Si tratta ora, nel nuovo corso della pianificazione, di stabilire criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica per il *recupero della funzionalità del suolo* attraverso l'assunzione di politiche di sviluppo e di conservazione in rapporto al valore ambientale del suolo stesso, per tutelare e valorizzare il territorio aperto e per promuovere il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione urbana sostenibile, integrata, contestuale, inclusiva, delle aree di urbanizzazione consolidata e degli spazi residuali di bordatura, capace di coniugare le aspettative di tutti i diversi attori impegnati in questo processo.

Tutto questo deve essere finalizzato al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani, tenendo conto delle identità espresse dal territorio e degli scambi relazionali utili a migliorare la sicurezza urbana.

La L.R. n. 14/2017 “*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11*”, nel dettare le norme per il contenimento del consumo di suolo, ha assunto quali “*principi informatori*” la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Tra i principi informatori per il contenimento del consumo del suolo sono annoverabili:

- l'assunzione della **dimensione paesaggistica** come ambito privilegiato d'azione per un nuovo progetto urbano;



- la **restituzione del suolo consumato** anche attraverso la rinaturalizzazione, il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione integrata, sia della natura, sia del territorio, ma anche contestuale, ossia delle aree di urbanizzazione consolidata tenendo conto dei bisogni, fabbisogni ed esigenze espresse dalla collettività;
- la riorganizzazione morfologica e funzionale delle **aree interstiziali e di margine** (frammenti urbani degradati che incidono negativamente sulla qualità della vita e sull'identità sociale);
- la creazione di una rete di relazioni di reciprocità tra i diversi luoghi del paesaggio urbano, quale preconditione per la promozione e l'attuazione di un sistema integrato di sicurezza nell'uso degli spazi pubblici e dei luoghi urbani in generale;
- la **rivitalizzazione della città pubblica**, attraverso la promozione della sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica, sicurezza e rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale, riconoscendo un ruolo decisivo agli spazi collettivi, ossia spazi urbani per la comunità, contenitori di un tempo creativo che non rispondono né alle esigenze primarie del lavoro, né a quelle secondarie del riposo, con particolare attenzione alle specifiche esigenze e istanze importanti dei bambini, dei giovani e degli anziani;
- la previsione di particolari **misure di vantaggio** volte a incentivare e favorire il riuso, la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti dismessi o dismettibili, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree di urbanizzazione consolidata e dei frammenti urbani interstiziali, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, promuovendo la qualità urbana ed architettonica anche attraverso la riqualificazione edilizia ed ambientale e la riqualificazione urbana del patrimonio edilizio esistente, nonché i programmi di rigenerazione urbana sostenibile.

La L.R. n. 14/2019 *“Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11”*, nota come Veneto 2050, ha introdotto nuove politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio. In particolare, l'art. 1, comma 1 della LR n. 14/19 ribadisce le politiche urbanistiche volte alla rigenerazione urbana:

“La Regione del Veneto, nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, promuove misure volte al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica,



alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica."

A fronte delle Leggi Regionali suddette e ai fini del risparmio del suolo e della salvaguardia delle aree comunali non urbanizzate, i Comuni possono prevedere particolari misure di vantaggio volte a favorire il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, rispetto alla concessione di aree non urbanizzate ai fini dei suddetti insediamenti, nonché prevedere opportuni strumenti e interventi per la conservazione e il ripristino del paesaggio rurale o forestale di competenza dell'Amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 comma 2, della L. n. 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".

5. UNA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA MULTIDISCIPLINARE

La Variante n. 5 al Piano degli Interventi del Comune di Martellago seguirà un approccio multidisciplinare recependo le direttive e le indicazioni progettuali disciplinate dai diversi strumenti di pianificazione vigente o in corso di redazione che hanno incidenza sul territorio comunale.

La Variante al PI svilupperà le direttive, attraverso le opportune analisi ed approfondimenti pianificatori, ed attuerà le prescrizioni dei seguenti Piani Territoriali di livello superiore che hanno incidenza sulla pianificazione urbanistica comunale:

- **Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)** approvato con DCR n. 62 del 30.06.2020, che in coerenza con il programma regionale di sviluppo (PRS) indica gli obiettivi e le linee principali di organizzazione e di assetto del territorio regionale, nonché le strategie e le azioni volte alla loro realizzazione;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con DGR n. 1137 del 23.03.2010 ora **Piano Territoriale Generale Metropolitan (P.T.G.M.)**, approvato in via transitoria con DCM n. 3 del 01.03.2019, con il quale continua a promuovere, azioni di valorizzazione del territorio indirizzate alla promozione di uno "sviluppo durevole e sostenibile" e di riqualificazione delle condizioni che sorreggono il territorio stesso.



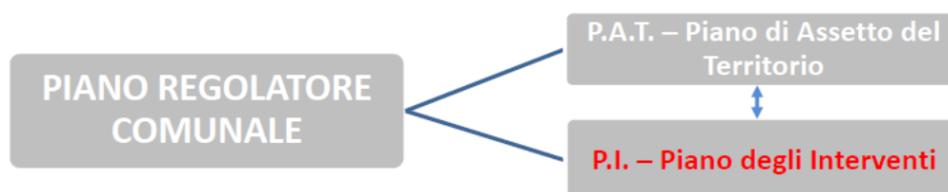
A livello comunale la Variante al Piano si rapporta con il Bilancio pluriennale e con il Programma triennale delle opere pubbliche oltre ai seguenti piani di settore approvati/adottati:

- Piano di classificazione acustica, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 26.03.2021;
- Piano delle Acque, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 20.04.2018;
- Piano di Localizzazione Stazioni Radio base per telefonia mobile, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 16.04.2015;
- Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 10.04.2013;
- Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile - PAES, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 26.11.2012 e successivi aggiornamenti.

La pianificazione urbanistica si interfacerà con altri strumenti in corso di redazione come il **Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (P.U.M.S.)**, che si focalizza principalmente sulla mobilità delle persone piuttosto che la gestione del traffico, il **Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.)** finalizzato a concepire sempre più una città inclusiva, accessibile e fruibile a tutti ed il **Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile ed il Clima (P.A.E.S.C.)** che mira ad avviare misure di riduzione delle vulnerabilità del territorio al cambiamento climatico.

6. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

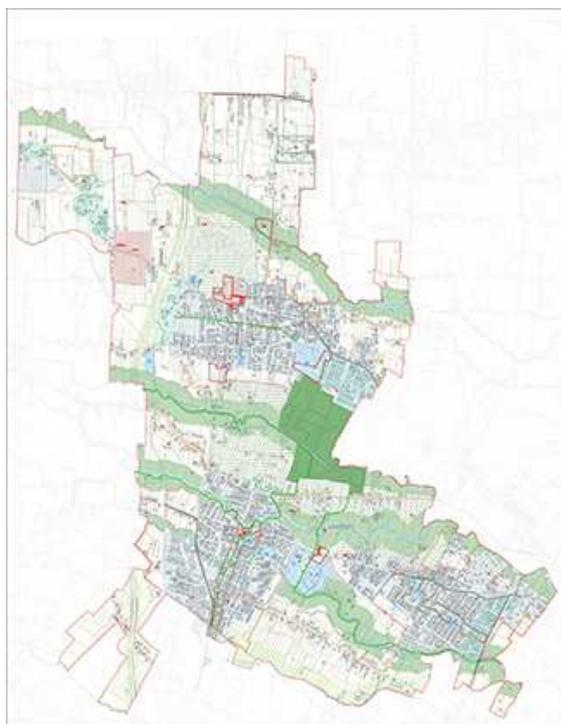
Dopo l'entrata in vigore della LR n. 11/2004, il Piano Regolatore non è più uno strumento unico ma si compone di una parte strutturale, il PAT (Piano di Assetto del Territorio) e di una parte operativa, il PI (Piano degli Interventi). Il primo è riferito ad una visione strategica di lungo periodo, basato su una previsione di sviluppo decennale mentre il secondo è lo strumento operativo e di breve/medio periodo (quinquennale) e può essere redatto per parti e/o temi e quindi attraverso tempi e modalità differenziate. L'insieme dei due strumenti forma il PRC (Piano Regolatore Comunale).





Il Comune di Martellago è dotato di PAT (Piano di Assetto del Territorio), approvato in Conferenza dei Servizi con la Provincia di Venezia in data 26.06.2012 e successiva deliberazione di Giunta Provinciale n. 96 del 11.07.2012, pubblicata sul BUR n. 66 del 17.08.2012. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 30.07.2020, è stata adottata la variante parziale n 1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT) in adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo (ex art. 14 della L.R. n. 14/2017).

P.A.T. - TAV 4 Trasformabilità

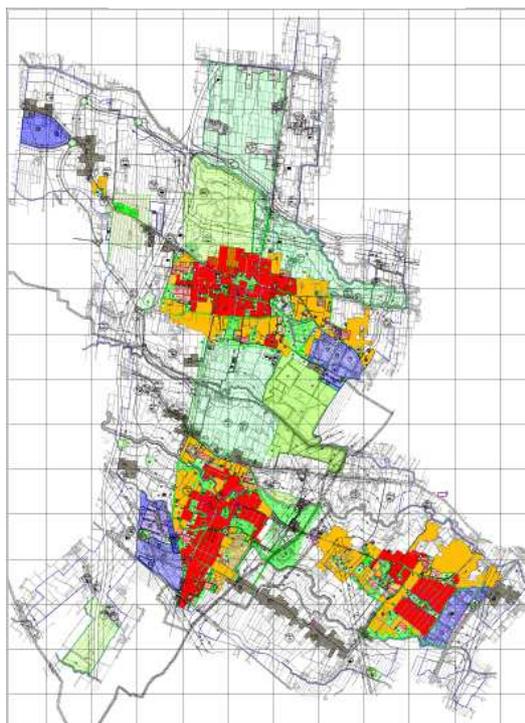


A seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Assetto del Territorio, il Piano Regolatore Generale vigente (Variante Generale al P.R.G. approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 2005 del 30.06.2000), per le parti compatibili con il PAT, è divenuto il Piano degli Interventi.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 10.04.2013 e successiva n. 55 del 25.09.2013, è stato approvato, ai sensi dell'articolo 18 della LR 11/2004, un primo Piano degli Interventi; con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 02.12.2015 e successiva n. 11 del 30.03.2016, è stato approvato, ai sensi dell'art 18 della LR 11/2004, il "Piano degli Interventi n. 2".

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 29.01.2021, è stata approvata la Variante Parziale n. 3 al Piano degli Interventi per coordinamento con il Regolamento

P.I. Vigente – Zonizzazione





Edilizio Comunale (REC) adeguato al regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo, Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGRV 22 novembre 2017, n. 1896.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 30.04.2021, è stata adottata la Variante Parziale n. 4 al Piano degli Interventi "Variante Verde".

7. LE STRATEGIE DEL P.A.T

La Variante n. 5 al Piano degli Interventi seguirà gli obiettivi prefissati dall'Amministrazione comunale e valuterà le esigenze manifestate dai cittadini sempre in coerenza con gli obiettivi generali e le direttive assunte dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di seguito sinteticamente riportati:

Il sistema ambientale

- costruzione della rete ecologica identificata come elemento portante della trasformazione territoriale e connettività delle aree ambientalmente rilevanti;
- rinaturalizzazione e fruibilità della rete fluviale composta principalmente da Fiume Dese, Rio Storto, Fiume Marzenego, Rio Roviego, Rio Cimetto;
- ampliamento e valorizzazione del "Parco Laghetti";
- tutela degli aspetti ambientali e produttivo/agricoli del territorio rurale attraverso il mantenimento ed il potenziamento dei corridoi esistenti (rete dei fossati e delle siepi), la tutela delle aree di produzione tipica (IGP), e il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente;
- tutela del verde privato con valenza ecologica e valorizzazione del verde pubblico esistente attraverso forme di connessione alla rete ecologica.

Il sistema insediativo

- Martellago e Maerne: rimodulazione della qualità del centro, della qualificazione delle porte urbane e della definizione dei margini;
- Olmo: gerarchizzazione della struttura lungo l'asse centrale a servizi e lungo via Olmo, oltre alla riduzione dei conflitti esistenti lungo gli assi viari principali e nei margini dell'edificato esistente;
- Nuclei insediativi: aumento del livello di autonomia e riconoscibilità attivando interventi di riordino e ricorrendo, ove necessario, a strumenti di coordinamento degli interventi urbanistici da attuare;





- Sistemi lineari: qualificazione di tali tessuti urbani inseriti in ambiente rurale ma con scarsa relazione con le attività agricole.

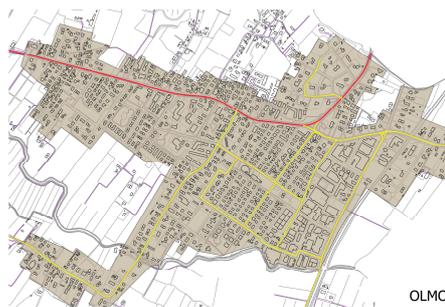
Il sistema produttivo

- Martellago: riconversione dell'area satura esistente con l'assestamento del processo di terziarizzazione dell'area;
- Maerne: conferma dell'attuale assetto dell'area con previsione di un suo ampliamento verso ovest. Qualificazione fisico - funzionale di via Cavino, completamento del fronte commerciale lungo via Circonvallazione, rilocalizzazione di attività produttive presenti in zona impropria;
- Olmo: riqualificazione dell'area via Toti - via Cattaneo attraverso una sua funzionalizzazione ad attività più "urbane" (terziario, direzionale, commerciale etc.), allo scopo di ridurre i conflitti presenti.



Il sistema dei servizi

- 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.



Il sistema delle relazioni

- Miglioramento delle condizioni di vita della comunità locale da perseguire con la riduzione dell'impatto ambientale del traffico;
- Allontanamento del traffico passante, messa in sicurezza e qualificazione degli assi urbani e potenziamento del servizio di trasporto pubblico;
- Riduzione dell'impatto ambientale-paesistico dell'opera "Passante" attraverso il cosiddetto "Passante Verde", cioè la piantumazione di tipologie vegetali atte all'immobilizzazione delle PM10 e degli altri inquinanti;



- A fronte del posizionamento del nuovo casello e alla realizzazione di nuove circonvallazioni afferenti all'opera del Passante si demanda al PI di individuare le strategie e le modalità di attuazione per riqualificare le infrastrutture esistenti, risolvere i nodi viabilistici e i punti critici, la realizzazione di interventi relativi alla nuova viabilità, ai percorsi per la mobilità lenta e al potenziamento dei servizi ferroviari legati alla realizzazione del SFMR.

8. LA PROCEDURA DI VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

8.1 Procedura

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi sono regolamentati dall'art. 18 della LR n. 11/2004 ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Sindaco predispose il documento programmatico preliminare (*"Documento del Sindaco"*) che contiene i temi programmatici del nuovo processo di pianificazione operativa nel territorio comunale e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale.
2. Dopo la presentazione del *"Documento del Sindaco"* viene attivata la *fase di consultazione, partecipazione e concertazione* con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate e con tutta la cittadinanza, sugli obiettivi del Piano, al fine dare attuazione ai principi di condivisione e trasparenza sulle scelte in esso operate ed alle relative modalità operative.
3. *Elaborazione* della proposta di variante e acquisizione dei pareri.
4. *Adozione* del Piano degli Interventi in Consiglio Comunale.
5. *Pubblicazione* del Piano a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune.
6. Periodo per presentare osservazioni, per 30 giorni successivi alla pubblicazione.
7. *Approvazione* del Piano: nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano che diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.



8.2 Concertazione = Partecipazione

L'articolo 18, comma 2, della L.R. 11/2004 prevede che l'adozione del P.I. sia proceduta da forme di *consultazione*: “[...] *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*”.

Il processo partecipativo finalizzato alla costruzione delle politiche di sviluppo della città deve porsi alcuni principali obiettivi tra i quali:

- coinvolgere la comunità locale nella costruzione della *vision* comune dello sviluppo della Città;
- utilizzare la conoscenza specifica del territorio, coinvolgendo i vari *stakeholders* locali;
- mettere a frutto le competenze progettuali presenti fra gli abitanti;
- contribuire a fare della costruzione del piano un evento nel quale la società locale sia mobilitata con continuità.

L'amministrazione comunale predispone mediante Avviso Pubblico, consultabile tramite il sito web comunale e l'albo pretorio, un modello apposito che gli stessi portatori di interesse possono compilare e poi protocollare, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Martellago, al fine di contribuire con proposte alla pianificazione urbanistica.

Il “Documento del Sindaco” sarà così sottoposto alla fase di evidenza pubblica, così che tutti avranno la possibilità in ogni momento di presentare contributi ecc.

8.3 Modalità di approvazione

Data la varietà e la complessità dei temi oggetto di variante, essa potrà essere fatta oggetto di provvedimenti approvativi separati e consequenziali.

9. I CONTENUTI GENERALI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il P.I. è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, con cui si programma la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

I contenuti del Piano degli Interventi sono riconducibili all'individuazione e definizione di:

- ✓ opere e servizi pubblici;
- ✓ destinazioni d'uso (residenziali, produttive, servizi), indici e parametri edilizi;



- ✓ modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (Piano Urbanistico Attuativo/intervento diretto);
- ✓ disciplina delle attività “fuori zona”;
- ✓ disciplina delle zone agricole;
- ✓ trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale.

La variante al P.I. conterrà i seguenti documenti secondo quanto disposto dall’art. 17, comma 5 , della L.U.R.:

- ✓ **elaborati grafici in scala 1:5.000 e 1:2.000:** tavole grafiche del P.I. con la zonizzazione aggiornata e la rappresentazione delle scelte progettuali;
- ✓ **relazione programmatica:** con illustrati i contenuti del piano, indicate le scelte e le priorità operative, oltre al dimensionamento del piano stesso;
- ✓ **norme tecniche operative (N.T.O.):** adeguate ai nuovi disposti necessari al recepimento degli obiettivi prefissati dalla variante;
- ✓ **prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;**
- ✓ **registro elettronico dei crediti edilizi (art. 4, L.R. 14/2019):** è il riferimento per la gestione dei crediti ordinati e da rinaturalizzazione;
- ✓ **banca dati alfa-numerica e vettoriale:** tutto il P.I. deve essere costruito in formato digitale in coerenza con il Q.C. del P.A.T. e gli elaborati devono essere forniti anche su banca dati alfa-numerica.

10. IL PIANO DEGLI INTERVENTI 2021

10.1 Sintesi delle linee di azione del Piano

La Variante n. 5 al Piano degli Interventi del comune di Martellago si basa sulle seguenti linee d’azione mentre i contenuti sono esplicitati nel paragrafo successivo.

1) *Regolamentare*

Uno degli obiettivi della Variante n. 5 al P.I. è quello di definire nuove regole, ponendo l’attenzione su ambiti territoriali nei quali le previsioni di trasformazione all’interno non sono mai state attuate a causa di strumenti non adeguati alla complessità del tessuto urbano (per esempio alcuni ambiti di riqualificazione e riconversione).

La revisione/aggiornamento delle Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) sarà in stretta correlazione alle nuove regole di trasformabilità della città costruita e degli ambiti urbanizzati per favorire la rigenerazione urbana attraverso la semplificazione



e la razionalizzazione delle norme e dei regolamenti, con l'attenzione rivolta ai temi del paesaggio e dei valori ambientali che caratterizzano gli ambiti periurbani.

Le azioni del piano prevedono inoltre l'aggiornamento della strumentazione urbanistica vigente che consiste nell'inserimento dei contributi accolti nella presente variante oltre all'allineamento, laddove necessario, a previsioni di piani di livello superiore.

2) Trasformare

La variante al Piano degli Interventi dovrà individuare le modalità operative per orientare gli interventi al miglioramento della qualità urbana e ambientale, senza trascurare l'accessibilità e la dotazione di servizi per la persona.

3) Attuare

La L.R. n. 11/2004 ha introdotto nuovi istituti giuridici per l'attuazione delle scelte progettuali di piano e per la realizzazione della cosiddetta "Città Pubblica", che consentono all'Amministrazione Comunale di raggiungere obiettivi di interesse pubblico fra cui l'incremento delle dotazioni di servizi, la salvaguardia del territorio e la riqualificazione di aree sottoutilizzate.

I nuovi istituti superano i tradizionali vincoli preordinati all'esproprio, introducendo e attivando nuove forme di cooperazione tra i soggetti pubblici e privati.

Per l'attuazione delle scelte progettuali, in coerenza con quanto disposto dal P.A.T., gli istituti previsti sono quelli della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

4) Recepire

Il Piano degli Interventi, per il principio di coerenza, è in rapporto con altri strumenti sovraordinati o di settore che definiscono orientamenti e strategie di governo del territorio, al fine di integrare le scelte operative e le azioni in questi contenute con gli obiettivi di pianificazione e programmazione dell'Amministrazione Comunale.

10.2 Obiettivi e contenuti della Variante n. 5 al Piano degli Interventi

I principali contenuti della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, ai sensi della L.R. 14/2017 e della L.R. 14/2019, si possono riassumere schematicamente nei seguenti punti:

Il sistema ambientale e degli spazi aperti:



Obiettivi: dare attuazione e completamento alla rete ecologica, elemento di connettività tra le diverse aree di tutela, garantendo allo stesso tempo la loro fruibilità da parte cittadini.

- Valorizzazione del “Parco Laghetti” e completamento dei progetti in corso.



- Individuazione di percorsi ciclo-pedonali per garantire la fruibilità delle aste fluviali all'interno dei corridoi ecologici sempre nell'ottica della sostenibilità ambientale.
- Individuazione dei manufatti incongrui e revisione degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di valutare la più congrua destinazione d'uso ed eventualmente una nuova loro rilocalizzazione.

Il sistema insediativo

Obiettivi: nell'ottica del contenimento del consumo di suolo occorre rigenerare il territorio attraverso l'utilizzo del suolo già edificato, attraverso interventi di riqualificazione, riconversione o di trasformazione del tessuto edilizio e urbanistico, contenendo nuove espansioni, in armonia con l'esistente e con la promozione della qualità del costruito.

- Riqualificazione del tessuto urbano dei centri abitati mediante la ristrutturazione edilizia ed urbanistica attraverso opportuni strumenti.
- Utilizzo sostenibile e prudente del dimensionamento del P.A.T. e della quantità di consumo di suolo residua a seguito della Variante n. 2 al Piano degli Interventi.



- Valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente al fine di adeguare la situazione attuale ai nuovi parametri normativi e alla concezione di qualità del vivere e del costruito attraverso idonei strumenti in relazione al miglioramento delle classi di prestazione energetica per interventi di ristrutturazione edilizia.
- Ricognizione e rivalutazione delle aree previste dal Piano degli Interventi e non ancora attuate da diverso tempo, al fine di trovare le migliori soluzioni per una loro attuazione o, se non più di interesse, individuare la più congrua destinazione.

Il sistema produttivo e commerciale

Obiettivi: migliorare la capacità attrattiva e l'accessibilità degli esercizi commerciali nei centri urbani, anche in sinergia con le azioni del Distretto del Commercio.

- Individuazione di specifiche politiche volte a garantire aree a servizio in prossimità di zone ed edifici a destinazione commerciale.
- Conferme dell'attuale assetto delle aree e assestamento del processo di terziarizzazione delle stesse solo a fronte di specifiche richieste previa opportuna valutazione da parte dell'Amministrazione.

Il sistema dei servizi

Obiettivi: migliorare la vivibilità e la qualità della "Città Pubblica" anche in attuazione delle indicazioni del PUMS, del PeBa ecc.

- Potenziamento delle aree a servizio esistenti con particolare attenzione delle aree a parcheggio in prossimità delle scuole.
- Riqualficazione del tessuto urbano attraverso nuove aree a servizio e/o percorsi al fine di permettere una connessione a rete degli spazi e delle infrastrutture esistenti.
- Implementazione di nuove strutture a servizio per le fasce deboli, per la collettività (es. la cittadella della salute - RSA) o in attuazione del Piano Comunale di Ripresa e Resilienza (P.C.R.R.).

Il sistema delle relazioni

Obiettivi: migliorare e mettere in sicurezza i collegamenti fra i diversi centri della città e permettere la fruibilità degli spazi aperti lungo percorsi intercomunali (mobilità slow). Tali interventi incrementano il cicloturismo inteso come potenziale fonte di sviluppo micro-economico.



- Potenziamento della rete infrastrutturale ciclo-pedonale in ambito urbano e periurbano, come in via Frassinelli, e rafforzamento della rete dei percorsi lungo i corridoi ecologici.
- Completamento di piste ciclabili in modo tale da risolvere criticità in essere come in via Canove, via Morosini e via Roviego ecc.

La redazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi sarà occasione di correzioni e/o modifiche sia alle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) sia alle cartografie a seguito di eventuali richieste di variante/manifestazioni di interesse e di adeguamenti a dispositivi normativi regionali e nazionali.

E' bene precisare che a fronte degli avvisi delle manifestazioni di interesse saranno valutate le richieste dei cittadini nell'ottica degli obiettivi e contenuti sopra enunciati.

La legge urbanistica regionale all'art. 6 prevede la possibilità per i Comuni di poter concludere accordi con operatori privati per assumere a livello operativo nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

10.3 I criteri per la valutazione delle aree di trasformazione non ancora attuate

la Variante n. 5 al P.I. potrà rivedere le aree di possibile trasformazione non ancora attuate dal P.I. al fine di definire una loro riduzione in merito alla superficie di consumo di suolo ancora non urbanizzato. E' importante che in questa fase, attraverso un processo partecipativo della comunità locale con l'Amministrazione Comunale, si possa costruire e condividere lo sviluppo e allo stesso tempo la tutela del territorio del Comune di Martellago.

A tal fine è necessario individuare alcuni criteri condivisi per individuare quali aree di trasformazione urbanistica recepire nella Variante n. 5 al P.I.:

- verifica e valutazione dello stato della pianificazione attuativa vigente da PI e valutazione/modifica o eliminazione delle aree di espansione esistenti;
- localizzazione delle aree di espansione e delle aree residenziali nelle vicinanze dei servizi pubblici;
- realizzazione di interventi di modeste dimensioni tali da garantire la reale e concreta fattibilità dell'intervento senza andare a stravolgere gli assetti urbanistici già presenti;
- salvaguardia dei valori agricoli, naturalistici, ambientali e paesaggistici;
- rispetto delle condizioni legate al rischio idrogeologico;



- distanza da elementi detrattori e minacce per la salute pubblica;
- consolidamento dei nuclei esistenti concentrando le nuove aree con l'intenzione di riempire i vuoti in prossimità delle frange urbane;
- risoluzione di alcune problematiche specifiche già esistenti in ambito comunale (deficit abitativo localizzato, dinamiche in atto da valorizzare, ecc...).

11. VALUTAZIONI AMBIENTALI

Il P.A.T. attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ha definito degli obiettivi che dovranno essere monitorati dal Piano degli Interventi attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti.

Con l'adozione di misure di monitoraggio degli effetti ambientali dell'attuazione del Piano degli Interventi è possibile individuare gli effetti positivi e quelli negativi e di conseguenza, adottare opportune misure correttive.

L'attività di monitoraggio rappresenta quindi lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione Comunale può verificare con cadenza periodica la coerenza tra le azioni realizzate in attuazione delle scelte di Piano e gli obiettivi di miglioramento della sostenibilità generale che ci si è posti in fase di redazione.

Inoltre, se necessario, la Variante n. 5 al P.I. sarà sottoposta a verifica di assoggettabilità alla V.A.S. e alla Valutazione di Compatibilità Idraulica.

L'obbligo di effettuare la valutazione d'incidenza riguarda tutti i piani, progetti e interventi che possono comportare incidenze significative negative sui siti della rete Natura 2000 è disciplinato dalla recente D.G.R.V. n. 1400 del 29/08/2017, nuova "Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative"

Martellago, maggio 2021

IL SINDACO
ANDREA SACCAROLA