



COMUNE DI MARTELLAGO

Provincia di Venezia

P.A.T.

Elaborato

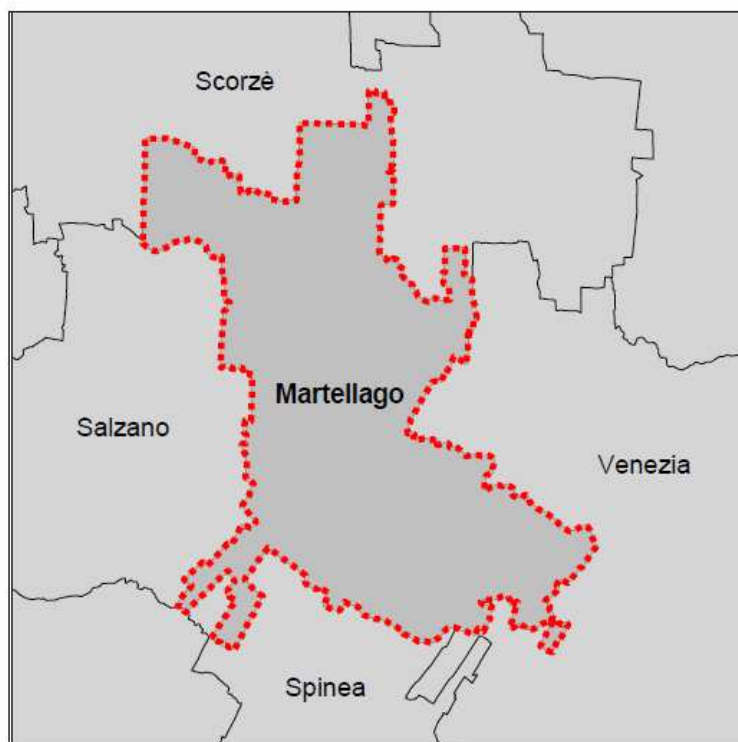
10

Tav.

scala

Relazione Sintetica

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



IL SINDACO Giovanni Brunello

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA E SIT
Pierangelo Molena

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Silvano Longo

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

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

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

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

METROPLAN: Arch. Enrico Ferreguti

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

Collaborazioni: Settore Edilizia Privata
Geom. Denis Corò

V. A. S. – VINCA

METROPLAN: Arch. Enrico Ferreguti

CONSULENZE

ASPETTI GEOLOGICI: Geol. Bruno Monopoli

ASPETTI GIURIDICO NORMATIVI :Avv. Primo Michielan

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

QUADRO CONOSCITIVO E BANCHE DATI

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

DATA

DICEMBRE 2012



SOMMARIO

1	PREMESSA	3
2	COSTRUZIONE DEGLI OBIETTIVI	4
2.1	CARATTERI, OBIETTIVI E SCELTE STRATEGICHE	4
2.1.1	IL SISTEMA AMBIENTALE	4
2.1.2	IL SISTEMA INSEDIATIVO	5
2.1.3	IL SISTEMA PRODUTTIVO	7
2.1.4	IL SISTEMA DEI SERVIZI	8
2.1.5	IL SISTEMA DELLE RELAZIONI	9
3	PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO	11
3.1	ELENCO ELABORATI	11
3.1.1	CALCOLO DELLA TRASFORMABILITÀ	11
3.2	CARTOGRAFIA DI PIANO	12
3.2.1	OBIETTIVI GENERALI E PRINCIPI PIANIFICATORI	12
3.2.2	CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ	13
4	INTERVENTI STRUTTURANTI	18
4.1	AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	18
4.1.1	ATO 1 INSEDIATIVO	18
4.1.2	ATO 2 AMBIENTALE	19
4.1.3	ATO 3 AGROAMBIENTALE	20



1 PREMESSA

La relazione sintetica è intesa come un indice ragionato per la lettura e la consultazione del Piano di Assetto del Territorio e dei suoi elementi costitutivi. Il compito di tale documento è di evidenziare il rapporto tra gli obiettivi che il Comune intende perseguire, le azioni e gli elaborati di progetto in riferimento ai sistemi territoriali individuati dal P.A.T.

Nelle successive pagine sono pertanto riportati in forma sintetica, all'interno di ciascun sistema territoriale, gli obiettivi e le scelte progettuali del P.A.T. con un riferimento agli elaborati di progetto e alle norme tecniche e che trattano le diverse tematiche al fine di verificarne la coerenza interna.

2 COSTRUZIONE DEGLI OBIETTIVI

2.1 CARATTERI, OBIETTIVI E SCELTE STRATEGICHE

2.1.1 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, 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, di strutture per la fruizione e la realizzazione di opere di difesa idraulica sono gli unici cambi di destinazione d'uso e trasformazioni fisiche ammissibili.
- Le aree SIC / ZPS presenti, ovvero il Parco Laghetti - fulcro del territorio comunale - e parzialmente le ex cave Villetta Salzano, partecipano ad un sistema anulare di cave senili immediatamente a ridosso della Terraferma Veneziana. Obiettivo specifico per il "Parco Laghetti" è la necessità di un suo ampliamento, al fine di aumentare la funzionalità ambientale della zona e ridurre la pressione dell'attuale uso. Tale espansione può essere utilmente compiuta verso ovest nel territorio comunale, e verso est, promuovendo accordi con il Comune di Venezia, mentre verso nord e sud l'espansione è finalizzata al miglioramento della connessione con i centri urbani. Attive forme di tutela e valorizzazione devono essere avviate per le altre cave senili, di cui è vietata ogni trasformazione fisica.
- Lo spazio agricolo è da ora definito come "agroambientale" per l'importante ruolo svolto di plafone di supporto ai succitati ambiti, e svolgente la funzione di connessione degli stessi. La tutela degli aspetti ambientali e produttivo/agricoli del territorio rurale dovrà essere affrontata all'interno delle ATO agro – ambientali mediante l'aumento della biomassa presente (da ottenersi con l'aumento delle zone a rinaturalizzazione, con il favorire colture poliennali etc.), il mantenimento ed il potenziamento dei corridoi esistenti (con la tutela e l'incremento del reticolo idrografico secondario, dei fossati, delle siepi), la tutela delle aree di produzione tipica (IGP), la sottomissione dell'edificazione in tale area a funzioni esclusive di recupero del patrimonio edilizio esistente, di supporto al conduttore a titolo principale, ad azioni di acquisizione di una maggiore funzionalità ambientale / ecologica.
- Il verde privato viene considerato dal PAT nella sua funzione di riequilibrio dei fattori ambientali. Il verde privato - all'interno della pianificazione del territorio e della nuova produzione edilizia - deve assumere connotati di protezione ambientale in senso lato ed in senso specifico. Il Verde Privato con Valenza Ecologica viene quindi normato nella sua quantità e qualità, al fine di ridurre lo stress ambientale causato dallo sviluppo, contrastando i gas clima – alteranti, il consumo energetico, il rumore, le polveri, l'impermeabilizzazione dei suoli, l'impatto paesaggistico.
- Sono componenti di completamento ed ulteriore connessione della rete ecologica il sistema del verde pubblico esistente, e il sistema del verde pubblico di PAT, prefigurante azioni di integrazione e di qualificazione: l'ampliamento del Parco Laghetti rappresenta anche miglioramento dell'accessibilità / connettività tra Martellago, Maerne e Olmo, costituendo un vero e proprio sistema nord / sud, parallelo al cosiddetto "Passante Verde", opera di mitigazione paesistico / ambientale, ma anche elemento di



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

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

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

2.1.2 IL SISTEMA INSEDIATIVO

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

MARTELLAGO 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 presenta ancora forti elementi di disomogeneità e discontinuità; obiettivo è la sua riqualificazione, con eliminazione degli elementi di disomogeneità e discontinuità, oltre all’intervento su arredi e fruibilità;
- si rileva la necessità di una polarizzazione dell’area centrale, in modo da aumentarne attrattività e vivibilità, rimanendo ancora escluso da funzioni pubbliche il nucleo più storico; obiettivo fondamentale è l’ampliamento degli spazi a funzione pubblica e/o a servizio pubblico, anche attraverso il mantenimento/potenziamento delle funzioni pubbliche dell’area storica di Ca’ della Nave, da integrare all’interno del sistema dell’area centrale;
- le parti di più vecchia formazione necessitano di un generale rinnovo edilizio; obiettivo è l’attivazione di politiche volte a favorire il rinnovo edilizio nella città consolidata, anche autonomamente attivabili;
- il margine est del nucleo insediativo presenta indefiniti caratteri rururbani, da qualificare definitivamente attraverso una azione di densificazione; obiettivo è il ridisegno di tale margine con edificazione di completamento ed idonei servizi, costituendo un margine “compiuto”;
- il margine sud da area prettamente rurale si è trovata con la progressiva espansione ad essere fortemente marginale, pur confinando con una risorsa quale il “Parco Laghetti”; il ridisegno di tale margine deve presentarsi come una semplice azione di “chiusura” e qualificazione nei confronti del “Parco Laghetti”, oltre ad apportare un miglioramento della funzionalità della rete viabilistica locale.
- il margine ovest (via delle Motte – via Santo Stefano) presenta indefiniti caratteri urbano – rurali, con 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:

- il fronte lungo via Stazione – piazza Quattro Novembre (e delle adducenti via Olmo e via Roviego) presenta ancora forti elementi di degrado e discontinuità; obiettivo è la riqualificazione del fronte con la rimozione degli elementi di degrado e con la realizzazione di interventi di riqualificazione dell’arredo;



- anche in questo caso appare limitata l'attrattività delle parti centrali, da attrezzare per lo svolgimento delle funzioni civili; appare importante rafforzare un sistema di spazi pubblici e servizi tale da presentare efficace attrattività e lo svolgimento delle funzioni civili;
- vi è la necessità di rinnovo edilizio ed urbanistico, soprattutto nelle parti di più vecchia formazione (quadrante via Rialto – via Olmo, area della stazione); obiettivo è stimolare un rinnovo edilizio anche autonomamente attivabile, mentre servono strumenti più complessi per avviare il rinnovo urbanistico delle parti più urbanisticamente compromesse;
- l'area est (via Berti) attualmente risulta insoluta nel suo rapporto con le aree rurali e sofferente dal punto di vista dell'accessibilità; deve essere ridisegnata come margine compiuto, realizzando anche la viabilità di connessione richiamata nello specifico punto, ponendo attenzione alla presenza dei vincoli esistenti e ridisegnando il rapporto con l'area cimiteriale.
- l'area posta a nord della confluenza delle vie Ca' Rossa, Ca' Bembo, Circonvallazione e Rialto attualmente appare come indefinita nei 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 è una gerarchizzazione della struttura lungo l'asse centrale a servizi e lungo via Olmo, oltre alla riduzione dei conflitti esistenti:

- l'asse centrale via Chiesa – via Sauro non riesce ad articolarsi come luogo centrale della frazione; la necessità che si coglie è quella di una sua ricomposizione, supportando le funzioni esistenti a supporto della residenza, in modo da costituire una identità di centralità;
- via Olmo presentante ancora elementi di disomogeneità e discontinuità, anche in termini di arredo e funzionalità; obiettivo è la riqualificazione del fronte, da raggiungersi sia attraverso la rimozione degli elementi di disomogeneità e discontinuità, sia attraverso la rivisitazione dell'arredo e delle funzionalità;
- altra emergenza rilevabile è il conflitto tra le diverse funzioni allocate lungo il sistema via Cattaneo – via Toti; la rimozione dei conflitti deve passare attraverso una rivisitazione delle funzioni allocate e attraverso specifiche azioni di mitigazione;
- vi è la necessità di rinnovo edilizio, soprattutto nelle parti di più vecchia formazione; obiettivo è l'attivazione di politiche volte a favorire il rinnovo edilizio nella città consolidata, politiche che siano autonomamente attivabili indipendentemente dalla articolazione in piani;
- il margine meridionale della frazione attualmente presenta livelli di scarsa riconoscibilità e connotazioni di marginalità; strategica appare la ricucitura e il ridisegno del margine meridionale del paese, utile per supportare il sistema via Poma – via papa 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 edificazione di completamento ed idonei servizi, la chiusura delle maglie viabilistiche, costituendo un margine "compiuto";
- infine, l'area a nord tra via Selvanese ed il Marzenego, presenta spiccati caratteri di residualità, contrastanti con la vocazione residenziale; obiettivo è la densificazione dell'area, in funzione della definizione di un assetto stabile nei confronti della residenza esistente e della risorsa fluviale.

Sono inoltre presenti alcuni nuclei insediativi, frutto di aggregazioni rurali o più recenti addensamenti, ma sempre autonomamente riconoscibili: obiettivo generale è quello dell'aumento della massa critica e aumento del livello di autonomia e riconoscibilità, attivando interventi di riordino e ricorrendo, ove necessario, a strumenti di



coordinamento degli interventi; è il PI che ne determina le modalità di trasformabilità: nelle more della sua formazione si applicano le vigenti disposizioni delle ZTO C3, ove previste.

- via Ca' Nove, di antica formazione, presenta caratteri di marginalità ed abbandono; un moderato aumento della funzione residenziale e di attività di servizio può comportare maggiore riconoscibilità e qualificazione dell'area;
- via Boschi, tratta della sr 245 posta ai confini comunali, anch'essa una storica aggregazione; oltre alla necessità di riqualificazione ed aumento della massa critica presente, è importante una azione di riconversione di alcuni contenitori e la rimozione di alcune attività in conflitto con le funzioni allocate;
- via Trieste, posta al margine dell'urbanizzazione continua, presenta una relativa scarsa riconoscibilità; un moderato aumento della funzione residenziale e del livello di servizio può comportare maggiore qualificazione dell'area;

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 rurubantà, ovvero inseriti in ambiente rurale, ma con scarsa relazione con le attività agricole. Obiettivo che si pone è quello della qualificazione di tali strutture, anche con il riconoscimento della loro funzione essenzialmente residenziale e la compensazione di tale edificazione con aree ambientalmente strategiche (fluviali, ad esempio); è il PI che ne determina le modalità di trasformabilità: nelle more della sua formazione si applicano, ove previste, le vigenti disposizioni delle ZTO C3/E4.

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

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. Come obiettivo 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. Come obiettivo il PAT assume gli insediamenti incompatibili con il contesto anche dalla pianificazione vigente; il PI amplia e dettaglia tale individuazione, indicando specificatamente le azioni di riqualificazione e riconversione.

2.1.3 IL SISTEMA PRODUTTIVO

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



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

L’area di Martellago ha di fatto esaurito le sue potenzialità di espansione, dimostrando fenomeni di viraggio dal produttivo all’artigianato di servizio ed al terziario; la sua collocazione (su una delle porte del capoluogo, con precaria interazione con la viabilità principale, di fatto accesso all’area del Parco Laghetti) necessita una riconversione; ospita l’unica attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D. Lgs. 334/99 presente nel comune (deposito GPL); obiettivi specifici riguardano l’assestamento del processo di terziarizzazione dell’area, la qualificazione degli spazi prospicienti la sp 245 e l’accesso al Parco Laghetti, il miglioramento delle condizioni della viabilità e degli innesti.

L’area di Olmo è da tempo consolidata: presenta problematiche connesse con la qualità complessiva degli spazi, insufficiente viabilità e conflitti con la limitrofa funzione residenziale (via Toti – via Cattaneo); anche in questo caso l’obiettivo primario è quello della riqualificazione dell’area attraverso una sua rifunzionalizzazione ad attività più “urbane” (terziario, direzionale, commerciale etc.), allo scopo di ridurre i conflitti presenti, di integrare l’area con il centro di Olmo e di aumentare il livello di servizio di via Dosa. Questa trasformazione fisico – funzionale appare strategica al fine di supportare l’ipotesi trasportistica di una fermata dell’SFMR a Olmo.

L’area di Maerne, più recente, presenta limitati fenomeni degenerativi nella parte di prima realizzazione (via Cavino), oltre ad una terziarizzazione delle aree prospicienti via Circonvallazione, con la quale il rapporto non appare ancora del tutto risolto; oltre ad una conferma dell’attuale assetto dell’area, appare strategica la previsione di un suo ampliamento verso ovest, funzionale ad un parziale rovesciamento di fronte dell’area (per quanto riguarda le attività manifatturiere, non per le attività terziarie, più “urbane”, che correttamente vanno a schermare l’area nei confronti della viabilità principale), attualmente attestato sulla sp 36, un asse viario da depotenziare e rifunzionalizzare (visto l’impatto con il limitrofo centro residenziale). Ulteriore obiettivo è quello della qualificazione fisico – funzionale di via Cavino. A completamento del polo produttivo viene prevista anche una espansione verso nord, che si propone il complesso ridisegno dell’area. Obiettivi sono il completamento del fronte commerciale direzionale lungo via Circonvallazione (che andrebbe a configurarsi quale vera e propria strada-vetrina), la soluzione dei problemi viabilistici dell’area, la rilocalizzazione di attività produttive presenti attualmente in zona impropria, la creazione di corridoi verdi – fasce di interposizione lungo il Marzenego ed il Rio Roviego.

L’area Castellana Nord rappresenta una opportunità di integrazione con le attività presenti nel limitrofo comune di Scorzè e di connessione, visto che è interessata dalla nuova sr 515 e dalle opere complementari al “Passante”; inoltre essa rappresenta una opportunità di allontanamento delle attività produttive dal perimetro residenziale dei centri urbani; in questo quadro obiettivo del PAT è non solo la riconferma delle previsioni di PRG, ma anche la loro integrazione, con la previsione di una espansione a nord, con destinazioni eminentemente legate alla logistica.

Limitati sono i casi di attività produttive in zona impropria, e ancora più limitati sono i casi in cui tali attività sono in conflitto con le funzioni allocate. Il PAT recepisce quelle individuate dalla strumentazione previdente ed individua alcune ulteriori situazioni di incompatibilità. Il PAT recepisce inoltre le attività sparse confermate o ampliate dalla vigente strumentazione urbanistica, recependone le disposizioni. Il PI potrà individuare ulteriori attività incompatibili od attività sparse da bloccare, confermare o espandere in funzione delle necessità attestata 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).

2.1.4 IL SISTEMA DEI SERVIZI

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



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

A Martellago i problemi principali a cui il PAT vuole dare risposta sono la discontinuità tra le funzioni di servizio, la conflittualità tra funzioni scolastiche e traffico di transito, il potenziamento del polo di aggregazione civile dell'area centrale. Il PAT ricerca la continuità tra aree a servizio esistenti (tra polo sportivo e area del Parco Laghetti, ad es.), attraverso la rifunzionalizzazione delle aree esistenti e/o nuove acquisizioni; individua linee strategiche di soluzione del traffico di via Trento, in termini di infrastrutture e di circolazione alternativa; potenzia l'area centrale prefigurando l'apertura a funzioni pubbliche dell'area di Ca' della Nave.

Anche a Maerne sussistono discontinuità tra polo sportivo ed altre aree a servizi e la necessità di messa in sicurezza delle aree scolastiche. Obiettivo specifico è l'incremento del polo sportivo / ricreazionale e la sua connessione con il sistema dei servizi urbani e con l'area del Parco Laghetti, al fine di attivare opportune sinergie; deve inoltre essere affrontato il riassetto viario dell'area a servizi scolastici.

A Olmo appare più evidente la discontinuità tra aree a servizi e la "distanza" con il polmone verde comunale e la necessità di un ridisegno delle aree di affaccio fluviale. Gli obiettivi specifici possono essere raggiunti solo con sinergie date dal ridisegno urbanistico della spina centrale a servizi, oltre che con la costituzione di percorsi fluviali atti al collegamento ecologico e funzionale con l'area del Parco Laghetti.

2.1.5 IL SISTEMA DELLE RELAZIONI

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

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

La sr 245: uno dei principali assi di adduzione a Venezia, attraversa il capoluogo in condizioni di non adeguata attrezzatura e sicurezza, presentando inoltre vari punti neri (incroci con provinciale 36, via Ca' Nove, via Morosini, zona industriale); una sua qualificazione deve prendere in considerazione sia gli aspetti fisici (arredi, servizi, dimensionamenti) che quelli funzionali (ridimensionamento del ruolo giocato nel sistema a rete, con declassamento funzionale ad un recupero del ruolo di "centro città") con riduzione sostanziale dei flussi ed eliminazione totale del traffico pesante; importante appare la contestuale messa in sicurezza punti neri.

La sp 36 è una tratta di una "circonvallazione territoriale" che gestisce il traffico di distribuzione da e verso il Miranese; le condizioni di deflusso sono deteriorate da semafori e dal passaggio a livello di Maerne. Le condizioni di sicurezza sono scarse per le numerose intersezioni ed accessi diretti delle abitazioni, per l'assenza di banchine, marciapiedi, piste ciclabili in lunghe tratte. Particolarmente forte appare l'impatto su Maerne, dove divide la zona industriale dall'area residenziale; la sua rimodulazione fisica (banchine, servizi a margine etc) e la messa in sicurezza dei punti neri (vie delle Motte, Ca' Rossa e Roviego) appaiono obiettivi prioritari. Tali azioni possono essere affiancate da uno spostamento del traffico di attraversamento e pesante ad ovest della zona produttiva, con la realizzazione di una nuova bretella, funzionale all'ampliamento della zona stessa, a sostegno del sottopasso da realizzarsi e funzionale ad una riconversione più "urbana" della sp 36;

La sp 38 rappresenta un'altra importante arteria di adduzione al Mestrino; malgrado le sue condizioni dimensionali e di servizio appaiano migliori, di fatto comporta una forte cesura a Olmo, su cui si affacciano servizi, negozi ed altre attività produttive; con la funzionalmente connessa via Selvanese necessita di una rimodulazione fisica (arredi, margini, messa in sicurezza ...) soprattutto in funzione delle attività e dei servizi che si affacciano sulla stessa.



La via Moglianese, pur rappresentando un importante asse distributivo, tocca solo marginalmente il territorio comunale; tale asse, comunque, visto anche il prossimo incremento di traffico legato al Passante ed alla Nuova 515, richiede la previsione di un intervento di qualificazione e messa in sicurezza.

La rimanente viabilità minore (vie delle Motte, Ca' Rossa, Roviago, Ca' Nove, Morosini, Dosa e Frassinelli) è attualmente in sofferenza, in quanto rappresenta vie alternative alle congestionate arterie principali, pur presentando caratteri di antichi percorsi rurali, inadatti a svolgere funzioni oltre alla distribuzione locale. Gli interventi possono essere ricondotti ad azioni di qualificazione/manutenzione, alla realizzazione di intercettazioni del traffico passante e alla soluzione di innesti a soluzione dei punti neri già individuati. Via Frassinelli andrebbe rimodulata nel suo dimensionamento e fatta proseguire verso via Dosa (anch'essa da qualificare dimensionalmente), verso il sistema anulare previsto tra Spinea e Venezia, alleggerendo l'attraversamento di Olmo.

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

a Martellago i problemi, oltre a quelli citati, sono la congestione di via Trento ed il conflitto con i servizi ivi localizzati; la soluzione dei problemi di via Trento è connessa alla realizzazione di una viabilità alternativa, affiancata a interventi di messa in sicurezza e di arredo.

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

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

Relativamente al trasporto pubblico, la stazione ferroviaria di Maerne presenta un basso livello di servizio, scarse infrastrutture, un elevato conflitto con la circolazione su gomma. La realizzazione del sottopasso ferroviario e l'integrazione con il SFMR dovrebbero migliorare sensibilmente la situazione in atto, ma dovrebbero essere inquadrati in un contesto di area. Obiettivi aggiuntivi sono l'alleggerimento del transito attraverso un by-pass a ovest della zona produttiva, l'eliminazione della residenza interclusa nell'area del terminal SFMR con un suo recupero a funzioni di servizio, il potenziamento della mobilità ciclo pedonale di adduzione alla stazione.

Sempre riguardo all'SFMR, appare grave la mancanza di una stazione a Olmo, interessante dal punto di vista dell'interscambio gomma-ferro e origine di numerosi spostamenti verso l'area metropolitana; obiettivo del PAT per il trasporto pubblico è l'aumento del livello di servizio, con la richiesta di tale fermata, con infrastrutturazione degli spazi a disposizione.

Relativamente al "Passante", in sede di PAT appare importante sottolineare l'importanza delle opere complementari individuate, necessarie a ridurre l'impatto viabilistico dell'opera nel territorio comunale (e non solo); si conferma la strategicità del by-pass a ovest di Martellago, collegante la sp 36 con la sr 245, importante per alleggerimento del nodo della parrocchiale e per l'adduzione al casello del Passante ed alla nuova sr 515; la necessità di una riduzione dell'impatto ambientale - paesistico dell'opera. L'obiettivo deve essere raggiunto attraverso il cosiddetto "passante Verde", attraverso la piantumazione di tipologie vegetali atte all'immobilizzazione delle PM10 e degli altri inquinanti, della riduzione dei gas clima-alteranti, del rumore; utile occasione anche per la sperimentazione di tecniche di gestione del verde orientate alla produzione di energia da biomasse.

Il posizionamento del casello comporterà un insostenibile aggravio di traffico indotto sull'innesto della sp 36 con sr 245 di scarsa capacità e gravato di importanti beni storico culturali. L'alleggerimento di tale nodo dovrà essere raggiunto con viabilità territoriale connessa alla realizzazione del casello stesso.



3 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

3.1 ELENCO ELABORATI

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

3.1.1 CALCOLO DELLA TRASFORMABILITÀ

Il dato utilizzato per il calcolo della SAU (superficie agricola utilizzata) è il rilievo CORINE LAND COVER, distribuito dalla Regione Veneto nel 2009 e datato 2007, le valutazioni della SAT (superficie agricola trasformabile) sono le seguenti:

- S.T.C. mq 19.977.822
- S.A.U. mq 12.252.311
- rapporto S.A.U. / S.T.C.: $\text{mq } 12.252.311 / 19.977.822 = 61,33\%$
- parametro di trasformabilità: $> 61,3 = 1,3\%$
- S.A.U. massima trasformabile: $\text{mq } 12.252.311 \times 1,3\% = \text{mq } 159.280$
- Incremento del 10% per tensioni residenziali
- In definitiva, mq 175.208 rappresentano la quantità di SAU trasformabile



L'incremento del 10% richiesto, previsto dalle vigenti disposizioni informative, è giustificato dalle forti tensioni residenziali e produttive presenti nel territorio comunale, legate al posizionamento nella Prima Cintura Urbana di Venezia.

3.2 CARTOGRAFIA DI PIANO

3.2.1 OBIETTIVI GENERALI E PRINCIPI PIANIFICATORI

Il Comune di Martellago riconosce il principio della sostenibilità come prioritario riferimento di tutta la pianificazione territoriale e, conseguentemente, della trasformazione del territorio: si definisce "sostenibile" quello sviluppo che soddisfa i bisogni del presente non compromettendo la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri, preservando la qualità e la quantità del patrimonio e delle risorse naturali. L'obiettivo è di mantenere uno sviluppo economico compatibile con l'equità sociale e gli ecosistemi, operante quindi in regime di equilibrio ambientale.

Il sistema ambientale è elemento ordinatore delle scelte pianificatorie per l'uso e l'assetto del territorio, da consolidare e da potenziare rispetto alle condizioni esistenti utilizzando modelli di coesistenza tra sistema insediativo, infrastrutturale e ambientale. In tal senso va perseguito l'aumento dell'efficienza ambientale e la prevenzione / riduzione dei rischi ambientali.

La realizzazione di qualsiasi tipo di trasformazione urbanistica del territorio dovrà tendere al suo sviluppo sostenibile e durevole, considerato come uno stato che concili le esigenze del benessere e della crescita economica (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale. Pertanto la progettazione degli interventi dovrà valutare la diretta incidenza dell'opera sulla qualità dell'ambiente.

Il PAT riconosce il paesaggio e l'aspetto estetico della produzione architettonica e urbanistica quali componenti fondamentali della qualità della vita e della tutela delle identità storico - culturali.

il Comune di Martellago promuove la valorizzazione dei progetti e delle opere di particolare impegno e di armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante, nonché di recupero e riqualificazione dell'esistente, al fine di incentivare il miglioramento continuo della qualità del paesaggio e dei progetti urbanistici ed edilizi, ad esempio attraverso una attenta valutazione amministrativa o attraverso incentivi e premi.

Il PRC (Piano Regolatore Comunale - nella sua articolazione in PAT e PI) ripartisce le previsioni edificatorie, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto della disciplina urbanistica previgente, dell'edificazione esistente e della sua legittimità, del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale, della dimensione sociale, che prenda in considerazione l'equità, sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni diverse.

Il PAT persegue, attraverso gli strumenti della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e del credito edilizio, l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Il Comune di Martellago individua nel coinvolgimento dei privati un metodo efficiente di pianificazione urbanistica, nel rispetto dei principi di trasparenza e di libera concorrenza, basata sull'iniziativa e sul consenso dei privati, che divengono quindi promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche.

Per la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica possono essere conclusi accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. L'accordo deve esplicitare i vantaggi dell'Amministrazione Comunale, tra i quali deve risultare la tempestività e sicurezza dell'operazione, favorite dalla preventiva adesione degli interessati.



Il PAT si fonda sul quadro conoscitivo quale sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica. Il Comune di Martellago garantisce la circolazione delle informazioni e delle conoscenze sul territorio mediante l'utilizzo di sistemi informatico/informativi comuni. I privati operatori nei settori inerenti l'urbanistica e l'edilizia, partecipano all'implementazione e all'aggiornamento del Sistema Informativo secondo le modalità operative fissate dai Competenti Uffici.

Gli obiettivi generali del progetto territoriale sono rappresentati nello schema strutturale sono i seguenti:

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani di Martellago, Maerne, e Olmo;
- Potenziamento e valorizzazione dell'ambito del Parco Laghetti;
- Inquadramento delle scelte all'interno di una maglia formata dalla rete ecologia;
- Strutturazione della viabilità, con segregazione dei flussi passanti e gerarchizzazione delle aree centrali.

3.2.2 CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ

La Carta della Trasformabilità rappresenta il progetto per il riassetto territoriale e contiene le indicazioni per lo sviluppo sostenibile, in sintonia con la pianificazione di livello superiore e la legislazione vigente e coerentemente con le considerazioni sulle invariati, sulle condizioni di criticità e sostenibilità, sulle politiche e strategie territoriali per i settori ambientali, insediativi ed infrastrutturali.

Le indicazioni contenute rappresentano contenuto necessario e vincolante nella stesura dei PI, che potranno contenere da essa esclusivamente quegli scostamenti previsti dalle presenti norme e dalla normativa vigente. Per la parte direttamente cogente si applicano le previsioni e le salvaguardie previste dalla Carta e dalle presenti Norme.

La Carta della Trasformabilità prevede una trasformazione compatibile con la pianificazione in atto, evolvendo ed adeguando la gestione del territorio alle mutate esigenze; pertanto si pone come sostanzialmente confermativa delle previsioni di sviluppo inattuate del PRG vigente tranne per le parti esplicitamente individuate. Essa reinterpreta inoltre i contenuti della pianificazione in atto per le parti non in trasformazione, normandole ai sensi dei seguenti articoli.

Essa contiene inoltre l'identificazione di ambiti per specifiche strategie sottoesposte, che assumono lo stato di fatto per l'esistente e le indicazioni del PRG vigente per quanto non ancora attuato: spetta al PI normarne puntualmente le trasformazioni, nonché individuare ulteriori specifiche destinazioni, coerenti con le indicazioni del PAT.

AREE AD URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: Si tratta degli insediamenti formati attraverso l'ispessimento pianificato degli insediamenti storicamente preesistenti; presentano una elevata stabilità edilizia ed urbanistica, con rigidità nella trasformabilità comportanti pericoli di degenerazione della qualità legata all'obsolescenza di manufatti e strutture. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono la generalità delle aree urbane dei tre centri (Martellago, Maerne, Olmo) in cui è suddiviso il territorio comunale. Fanno parte della "città consolidata" anche gli ambiti di industrializzazione consolidata.

Obiettivi generali sono il mantenimento, la manutenzione e la qualificazione (anche con il perseguimento di una maggiore ecosostenibilità e comfort abitativo) della struttura insediativa consolidata, promuovendo azioni volte in tal senso. Obiettivo specifico è la creazione di nuclei di servizio ed aggregazione, oltre alla valorizzazione dell'esistente, a partire dagli ambiti di città storica. Appare importante infine favorire dinamiche di rinnovo / sostituzione edilizia che presentino ricadute anche sul contesto urbanistico in cui gli edifici sono inseriti

AREE IDONEE AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA: Per "aree idonee al miglioramento della qualità urbana" si intendono gli ambiti di ristrutturazione o quelle parti della città esistente scarsamente configurate o definite urbanisticamente, in quanto morfologicamente e tipologicamente nate per stratificazioni / giustapposizioni storicamente sedimentatesi, o presentanti degenerazioni fisico / funzionali dovute all'inadeguatezza rispetto all'attuale funzione o all'attuale standard insediativo. Per Martellago è il sistema rappresentato dalle vie Castellana (piazza Vittoria), Roma e limitrofe. Per Maerne è il sistema rappresentato dalle vie Olmo (piazza IV Novembre), Roviego,



Stazione e limitrofe, a cui va aggiunto l'ambito di via Circonvallazione. Per Olmo è il sistema rappresentato dalle vie Chiesa, Sauro e limitrofe.

Obiettivi generali sono identificati nell'adeguamento delle aree centrali alle nuove mutate esigenze urbane ed abitative, permettendo la riqualificazione delle stesse attraverso una diversa strutturazione, con il miglioramento degli standard insediativi. Obiettivi specifici sono la creazione di un diverso rapporto con la viabilità principale, che permetta non solo un miglioramento della qualità formale (adeguata al ruolo di "aree centrali"), ma anche una migliore protezione dalle condizioni del traffico ed un aumento del livello di servizio. Importante appare la dotazione di infrastrutture e servizi necessari a promuovere la civile convivenza, capaci di creare occasioni di vita civile. Nelle aree più tipicamente residenziali, obiettivo specifico è quello di attivare politiche di rinnovo urbano, in modo da portare tali ambiti ad un più elevato livello di servizio residenziale ed urbanistico, migliorandone la composizione (distanze, allineamenti, tipologie ...) e la dotazione (viabilità, parcheggi ...).

AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE DEGLI AMBITI DELLA PRODUZIONE: Sono in tal modo individuati gli spazi produttivi del settore secondario che progressivamente stanno perdendo il loro interesse da un punto di vista specificatamente produttivo, evidenziando processi di degenerazione fisico / funzionale. I seguenti obiettivi si applicano agli ambiti produttivi (c.d. "Zone Artigianali – industriali") insistenti a Martellago ed Olmo.

Obiettivi generali sono la rifunzionalizzazione ed il ridisegno complessivo delle aree, al fine di svolgere funzioni di servizio anche ad una scala superiore a quella locale (vista la strategicità dei contesti) o la costituzione di sistemi produttivi unitari dimensionalmente capaci di un miglioramento della qualità insediativa ed un minor impatto con il contesto. Obiettivi specifici per l'area di Olmo sono la riduzione dei conflitti con l'area residenziale, la trasformazione dell'area in un ambito integrato con il contesto residenziale, capace di utilizzare le possibilità offerte da una eventuale integrazione con il S.F.M.R., concorrendo ad un miglioramento anche infrastrutturale (soprattutto viario) del contesto. Obiettivi specifici per l'area di Martellago sono la sua integrazione con il complesso sistema di servizi esistenti nel contesto (Parco Laghetti, polo sportivo), oltre che con il sistema relazionale (in primis con la Castellana), svolgendo in modo più qualificante il ruolo di "porta urbana" del capoluogo.

AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE DEI CONTESTI RURALI: Sono in tal modo individuati gli spazi densamente urbanizzati, ma inquadrati in un contesto rurale o suburbano, presentanti caratteri di scarsa definizione e riconoscibilità, con un uso poco razionale del suolo, scarsa qualità di servizio e compresenza di funzioni tra loro conflittuali. Sono gli ambiti gravitanti nella parte più occidentale della via Boschi, nell'area interessata da via delle Motte – via Santo Stefano e nell'area a nord dell'intersezione tra via ca' Rossa - via Ca' Bembo e via Rialto – via Circonvallazione.

Obiettivi generali sono la rifunzionalizzazione ed il ridisegno complessivo delle aree, con aumento del livello di servizio e di qualità insediativi. Obiettivi specifici per le aree di via Boschi sono la mitigazione dei conflitti con le aree produttive limitrofe, la qualificazione dell'interfaccia con la sr 245 Castellana, l'eliminazione delle funzioni incompatibili allocate, la rivisitazione della funzione dei contenitori a servizi e commercio, allo scopo di aumentare il livello di servizio, la qualità insediativi ed il rinnovo delle strutture / attività. Obiettivi specifici per l'area di via delle Motte – via Santo Stefano è la creazione di un organico tessuto insediativi, con una riduzione dello spreco di suolo, un miglioramento dell'assetto viabilistico ed un aumento del livello di servizio locale, introducendo azioni di rinnovo delle strutture e di riduzione di conflitti con attività non compatibili con il contesto; particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione dell'impatto del Passante non solo in funzione di qualità locale ma anche complessiva, con la realizzazione di idonee, specifiche mitigazioni / compensazioni. Obiettivi specifici per l'area a nord dell'intersezione tra via ca' Rossa - via Ca' Bembo e via Rialto – via Circonvallazione sono il miglioramento dell'interfaccia con la viabilità, in modo da qualificare una delle porte di accesso a Maerne; la soluzione dei conflitti dati da commistioni con attività incongrue e/o incompatibili.

AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL RIORDINO IN ZONA AGRICOLA: Sono in tal modo individuati gli spazi parzialmente edificati in zona agricola, formanti storiche aggregazioni, assimilabili ai cosiddetti "colmelli", ma che via via hanno perso parte della loro connotazione rurale e dei servizi di cui erano dotati, ovvero gli ambiti individuati intorno a via Ca' Nove.



Obiettivi generali sono la rifunzionalizzazione ed il ridisegno complessivo dell'area, in modo da favorire un corretto utilizzo degli spazi e l'aumento della qualità insediativa locale. Obiettivi specifici per l'area sono la soluzione dei problemi idraulici legati allo scolo consortile, la formazione di un corretto rapporto con la viabilità passante e la costituzione di funzioni atte ad aumentare il livello di servizio dell'area.

FRANGE URBANE: Si tratta di ambiti consolidati da un punto di vista insediativo residenziale, che presentano una riconoscibilità urbana (nella città compatta) o di nucleo residenziale (in ambito più rurale), ma una densità edilizia modesta o la presenza di inclusioni inedificate, in quanto risultato di datate lottizzazioni spontanee o scarsamente efficienti da un punto di vista dell'occupazione del suolo, in genere in quanto "marginali". Si tratta di ambiti già assimilabili ad una configurazione urbana, in cui generalmente sono già presenti le opere di urbanizzazione primarie, e la cui razionalizzazione complessivamente non comporta un maggiore consumo di suolo. Le tipologie in questione sono rilevabili a Martellago in via Puccini – via Cimarosa; a Olmo in via Mazzini – via Matteotti e nella porzione nord-orientale di via Selvanese.

Obiettivi generali sono il ridisegno complessivo delle aree in oggetto ed il miglioramento della dotazione infrastrutturale quale presupposto per una azione di aumento della densità edilizia funzionale ad una razionalizzazione dell'occupazione del suolo e del suo utilizzo. Obiettivi specifici per le aree in via Puccini – via Cimarosa sono la creazione di una identità per questi nuclei storicamente consolidati, con un potenziamento dei servizi ed un miglioramento della viabilità esistente, oltre alla qualificazione dell'interfaccia con la sr 245 Castellana.. Obiettivi specifici per le aree in via Mazzini – via Matteotti sono la ricucitura e ridisegno di margini, con una ottimizzazione dell'uso del suolo ed una migliore dotazione infrastrutturale stradale, attualmente gravemente carente. Obiettivi specifici per le aree della porzione nord-orientale di via Selvanese sono la ricucitura e ridisegno di margini, con una ottimizzazione dell'uso del suolo, oltre ad un ridisegno del rapporto con il Fiume Marzenego, da qualificare, infrastrutturare ed acquisire quale dotazione a servizi a verde per l'area.

EDIFICAZIONE DIFFUSA - SISTEMI INSEDIATIVI LINEARI IN ZONA AGRICOLA I sistemi insediativi lineari in ambito rurale sono tratte storicamente consolidate, posizionate generalmente lungo la linea di dispiuvio dei sottobacini locali. La loro funzione di distribuzione alla azienda rurale è andata via via sfumando in una funzione prettamente di distribuzione alla residenza, con la costituzione di fronti continui. La necessità individuata è l'attivazione di politiche di qualificazione di aree presentanti caratterizzazioni rururbane, ovviando alle problematiche connesse con condizioni di intermedia definizione spaziale e funzionale: accanto ad un fronte stradale che presenta elementi di falsa ruralità, si presentano strutture agrarie a bassa redditività ed elevato impatto (maidicola contoterzista) con elementi residuali / marginali (aree perfluviali). Le succitate strutture sono evidentemente riconoscibili negli assi di via Morosini, via Ca' Rossa, via Ca' Bembo, e via Frassinelli.

Obiettivo generale è quello della qualificazione delle succitate zone, da raggiungersi attraverso una riorganizzazione del sistema insediativo anche in funzione della costituzione di una rete ecologica. Strumenti per tale azione sono la qualificazione delle strutture esistenti e l'integrazione dei lotti residuali nel processo di urbanizzazione, attraverso la contemporanea azione di perequazione ambientale e/o in termini di attrezzature. In tal modo aree residuali o dismesse possono acquisire importanza strategica, in quanto oggetto di una compensazione ambientale finalizzata al consolidamento della rete ecologica, da acquisirsi ogniqualvolta si operino trasformazioni territoriali che inducano una perdita di suolo od un cambio di destinazione d'uso.

LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE: Il PAT individua le linee preferenziali dello sviluppo insediativo ed i relativi limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI: Sono ambiti che per la loro articolazione e per il loro inserimento nel contesto territoriale richiedono una particolare attenzione, quali occasioni di strutturazione in ambiti strategici e, quindi, richiedono il ricorso a programmi complessi di intervento, che possono prevedere anche una radicale trasformazione dello stato di fatto, anche con allocazione di funzioni residenziali (o connesse) che favoriscano il raggiungimento degli obiettivi espressi. La loro trasformazione urbanistica è possibile solo in modo condizionato all'effettivo svolgimento delle condizioni che ne hanno favorito la riconsiderazione. L'ambito di via Selvanese confinante con il comune di Venezia presenta buone prospettive di



trasformazione dell'area, condizionate alla possibilità di una integrazione con l'SFMR; il ridisegno di tale ambito dovrebbe essere pertanto funzionale all'attivazione del servizio di trasporto metropolitano. L'ambito gravante sulla sr 245 "Castellana", in prossimità del comune di Scorzè e della nuova espansione produttiva, per la sua vicinanza ed accessibilità al sistema formato dal cosiddetto "Passante" e dal nuovo tracciato della 515 presenta una spiccata

Relativamente all'ambito di via Selvanese gli obiettivi proposti sono: aumento del servizio di trasporto pubblico, con la realizzazione delle funzioni ad esso allocato, quali stazione, terminal, interscambio modale ed assimilate; costituzione di una località centrale e fuoco urbano a sostegno dell'insediamento di Olmo, con la possibilità di allocazione di attività ad essa connessa, quali servizi, commercio ed assimilabili; recupero e valorizzazione delle aree di frangia ed il ridisegno del rapporto rururbano, anche con nuovo insediamento residenziale e rilocalizzazione delle attività ritenute non compatibili con il nuovo assetto; adeguamento / potenziamento degli assi viari esistenti, come via Dosa, a sostegno delle nuove funzioni e del nuovo ruolo assegnato all'area; costituzione di una area ambientale – naturalistica a fruizione pubblica lungo il Rio Roviego.

Relativamente gravante sulla sr 245 "Castellana" gli obiettivi proposti sono: aumento del livello di servizio alle attività produttive dell'area, attraverso l'insediamento di attività complementari e funzionali alle stesse (logistica, direzionale, alberghiero ed assimilabili); qualificazione fisico – funzionale del fronte lungo la Castellana; corretto inserimento ambientale e qualificato rapporto con l'area rurale circostante; mitigazione degli impatti nei confronti della residenza esistente.

AMBITI TERRITORIALI CUI ATTRIBUIRE I CORRISPONDENTI VALORI DI TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE: Si tratta di ambiti di particolare interesse storico ambientale, la cui localizzazione appare strategica in funzione degli obiettivi del PAT, spesso minacciati da fenomeni di degenerazione e dequalificazione fisico-funzionale. Il PAT attribuisce quindi ad essi specifiche attribuzioni, al fine di garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione. L'area posta sul fiume Dese in prossimità di via Ca' Nove, denominata Molino Vidali, rappresenta un ambito strategico di progettazione sia per le valenze ambientali e storiche, sia per la localizzazione, rappresentate la porta settentrionale del centro di Martellago; importante appare il contrasto dell'abbandono delle strutture esistenti e la qualificazione della sua funzione di porta urbana.. Il complesso di Ca' della Nave si presenta come strategico per una riprogettazione dell'area centrale del capoluogo, capace di dare compiuta definizione a tutto il sistema gravante sull'asse della Castellana; obiettivi principali sono il mantenimento dei valori storici, la loro valorizzazione ed il loro uso pubblico, integrato con il sistema centrale gravante su via Castellana.. A Martellago, l'area cerniera posta tra la zona industriale, gli impianti sportivi e l'accesso del "Parco Laghetti" rappresenta un nodo di strategica importanza non solo per la contiguità con aree tra loro configgenti, ma anche per garantire una accessibilità del centro urbano con l'area residenziale, in modo da garantire un articolato sistema di servizi; tale area necessita di una progettazione unitaria per ridurre i conflitti e la marginalizzazione in atto. L'area posta tra Maerne ed Olmo, denominata Querini Stampalia, rappresenta un pregevole nucleo storico, che si pone quale cerniera – cesura tra le due frazioni; obiettivi principali sono il recupero degli immobili storici e la qualificazione della funzione di porta in una area fortemente caratterizzata

Relativamente all'ambito del Molino Vidali gli obiettivi proposti sono: valorizzazione dell'edificio del mulino, attraverso il restauro e l'eliminazione delle superfetazioni e dei volumi impropri, da raggiungersi anche attraverso credito edilizio ed incentivazioni volumetriche, da allocare nel contesto o in altro ambito; possibilità di destinazione terziaria o di attività aperte al pubblico, per favorire la fruizione collettiva dell'area; risistemazione delle strutture idrauliche e del verde, specialmente nelle aree prospicienti il Fiume Dese, in cui deve essere garantita la fruizione e transitabilità.

Relativamente all'ambito di Ca' della Nave gli obiettivi proposti sono: restauro – mantenimento del complesso architettonico e delle aree a verde storico; mantenimento - potenziamento della fruizione pubblica o dell'allocazione di attività aperte al pubblico; integrazione con il sistema delle aree di aggregazione del centro di Martellago.

Relativamente all'ambito dell'accesso al Parco Laghetti gli obiettivi proposti sono: costruzione di una connessione privilegiata con le aree residenziali di Martellago con l'area a parco, con realizzazione di servizi a supporto dell'accessibilità e della fruizione dell'area a verde; qualificazione del fronte lungo la Castellana; realizzazione di una area di intermediazione tra la zona produttiva e gli insediamenti sportivi; aumento del livello di servizio degli impianti sportivi esistenti.



Relativamente all'ambito della Quercini Stampalia gli obiettivi proposti sono: restauro – mantenimento del complesso architettonico e qualificazione delle aree a verde e scoperte; qualificazione delle aree lungo via Olmo; allocazione di attività pubbliche o ad uso pubblico a garantire una fruibilità dell'area; ricomposizione dei volumi esistenti, con l'eliminazione delle superfetazioni e dei volumi impropri, da raggiungersi anche attraverso credito edilizio ed incentivazioni volumetriche, da allocare nel contesto o in altro ambito.

SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA: Sono in tal modo individuati gli ambiti considerati strategici dal punto di vista della produzione di servizi e di qualità della civile convivenza.

Obiettivi generali sono l'aumento della qualità insediativa e del livello del servizio all'interno del territorio comunale, oltre alla costituzione di una rete interconnessa che sia in grado di realizzare i percorsi della "città pubblica". Gli obiettivi specifici sono così individuabili: relativamente ai poli scolastici si conferma il processo di concentrazione dei servizi, con un aumento (ove possibile) delle superfici, attraverso l'acquisizione delle aree limitrofe disponibili; ulteriore obiettivo progettuale è la creazione di isole protette dal traffico, in modo da limitare interferenze e rischi; relativamente ai centri sportivi di Martellago e di Maerne, oltre ad una loro conferma e potenziamento (da ottenersi attraverso l'acquisizione di nuove aree disponibili) si sottolinea il loro ruolo di connessione ecologica e di slow mobility tra i nuclei urbani, i corridoi ecologici del Marzenego e del Rio Storto, e l'area del Parco Laghetti; relativamente al sistema delle aree centrali, obiettivo del PAT è un loro potenziamento ed interconnessione, in modo da realizzare un sistema di piazze / servizi adatto alle esigenze della civile convivenza; tale obiettivo potrà essere raggiunto anche attraverso la rilocalizzazione di volumi previsti e non realizzati, in modo da acquisire nuovi spazi e/o funzioni pubbliche o potenziare / confermare le esistenti. Viene prevista dal PAT una nuova area a servizi a ridosso del cosiddetto Passante, da destinarsi a verde di compensazione e realizzazione di servizi quali il nuovo ecocentro.

AREE AGRO AMBIENTALI: Si tratta delle zone a prevalente destinazione agricola, poste al di fuori delle aree ad urbanizzazione consolidata, all'interno delle quali, ma al di fuori degli ambiti diversamente protetti. Le aree agroambientali si dividono in due ambiti, ovvero l'ambito del Parco Laghetti, a preminente indirizzo di tutela ambientale, e le aree rurali, a preminente tutela della produzione agricola.

Per ambito gli obiettivi possono essere così articolati: il Parco Laghetti è area destinata alla valorizzazione dell'ambiente naturale; le aree contestuali sono destinate in modo diretto alla sua espansione / protezione, attraverso la formazione di aree di nuovo parco, di preparco o di controllo della trasformazione, sempre in funzione del mantenimento dei caratteri di zona. Obiettivo dell'area di tutela agricola è invece la tutela delle risorse destinate alla produzione, con il mantenimento dell'integrità territoriale ed aziendale, volte ad un potenziamento delle stesse.

RETE ECOLOGICA: La rete ecologica comunale si presenta allo stato attuale come incompleta e limitata nelle sue funzioni di connessione. Da qui la necessità di provvedere a politiche di qualificazione / potenziamento; in questa ottica il PAT individua gli elementi della Rete ecologica comunale, quali parti della struttura ecologica / progettuale fondante la trasformazione del territorio. Area nucleo è l'area SIC/ZPS ed IT3250021 ex Cave di Martellago; mentre le aree di connessione naturalistica sono le aree comprese nell'ATO paesaggistico-ambientale del Parco Laghetti non altrimenti qualificate; con prevalente funzione di fascia tampone viene ricompresa anche l'area del Golf Club, visto il ruolo di protezione nei confronti del corridoio del Dese, di relazione con il "Passante verde" e la funzione di protezione nei confronti dell'abitato di Martellago. I corridoi ecologici primari sono assimilati alle fasce di rispetto dei Fiume Dese, Rio Storto, Fiume Marzenego, Rio Roviego. Sono corridoi secondari tutti gli altri identificati, tra cui l'ambito del cosiddetto "Passante verde", in via di costruzione, svolgente l'importante compito di connessione trasversale tra i corridoi ecologici primari, oltre che di mitigazione dell'impatto dell'importante opera viaria e di ricostruzione del paesaggio agrario interessato.

Obiettivi generali per la rete ecologica sono l'aumento della qualità ecologica ed ambientale da raggiungersi attraverso la qualificazione degli spazi vocati e l'aumento della connettività tra essi

4 INTERVENTI STRUTTURANTI

4.1 AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Il PAT suddivide il territorio comunale in ATO, secondo le disposizioni dell'articolo 13 della LR 11/2004 e nel rispetto dei criteri contenuti negli Atti di Indirizzo di cui all'articolo 50 della sessa LR 11/2004. Per ATO s'intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.

Gli ambiti territoriali omogenei (ATO) in cui è suddiviso il territorio comunale, sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo. Essi sono:

- l'ATO 1 – INSEDIATIVO – rappresenta l'ambito, definito dalla successione degli strumenti storici di pianificazione, dell'urbanizzato continuo/contiguo, dove prevalenti sono le funzioni insediative urbane e di servizio, articolato nei centri di Martellago, Maerne, e Olmo;
- l'ATO 2 – AMBIENTALE – rappresenta l'ambito afferente al Parco Laghetti ed al suo contesto, preminentemente ambientale e rurale, con importanti funzioni di connessione tra i diversi nuclei insediativi in cui è articolato il territorio comunale
- l'ATO 3 – AGROAMBIENTALE – rappresenta l'ambito eminentemente caratterizzato dalle attività agricole, anche se presenta una forte caratterizzazione rururbana, con le caratteristiche contaminazioni fisico-funzionali.

4.1.1 ATO 1 INSEDIATIVO

ATO INSEDIATIVO – 1, articolato in 1.1 Martellago, 1.2 Maerne e 1.3 Olmo, in cui predominano le funzioni residenziali, produttive e terziarie, rappresentando così l'area urbanizzata del comune;

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

ATO INSEDIATIVO 1.1 MARTELLAGO - Rappresenta il nucleo compatto del capoluogo comunale. Esso si presenta come un continuo definito e compiuto, tranne nel suo margine ovest, che presenta ancora previsioni di espansioni che non hanno ancora trovato attuazione. Le problematiche connesse all'area sono fondamentalmente legate alla viabilità di attraversamento (sr 245) e dalla qualità degli spazi pubblici, che necessitano di una profonda revisione. Da qui l'obiettivo primario dell'innalzamento della qualità insediativa, da ottenersi con le seguenti strategie principali: Completamento delle previsioni di PRG inattuale; valorizzazione / integrazione del nucleo storico del sistema chiesa – villa Ca' della Nave con l'area centrale del paese, ed aumento della fruizione pubblica delle stesse; miglioramento della qualità urbana delle aree centrali, con mirate azioni di arredo e rinnovo urbano; miglioramento delle condizioni viabilistiche e di slow mobility, soprattutto lungo gli assi di via Castellana e di via Trieste; espulsione delle attività incongrue dal tessuto urbano; ridefinizione delle frange urbane poste ad est del nucleo urbanizzato, al fine di aumentare la riconoscibilità urbana ed il livello di servizio; riconversione delle aree della zona produttiva posta ad est del nucleo urbanizzato e ridisegno dell'area di interposizione con il polo sportivo, in funzione dell'accessibilità al Parco.



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

ATO INSEDIATIVO 1.2 MAERNE - Anche questo nucleo insediativi si presenta come compatto / continuo nella sua urbanizzazione, con un elevatissimo livello di realizzazione delle previsioni di PRG. Le problematiche connesse all'area sono riconducibili fondamentalmente al miglioramento della qualità urbana nelle aree centrali ed al riordino della circolazione interna. Tali obiettivi sono perseguiti attraverso le seguenti strategie: valorizzazione del nucleo storico centrale; miglioramento della qualità urbana delle aree centrali, con mirate azioni di arredo e rinnovo urbano; potenziamento delle funzioni a servizio allocate, con miglioramento delle condizioni viabilistiche al contorno; qualificazione e riconduzione a funzioni urbane dell'asse della sp. 36; aumento della connettività legata alla slow mobility in funzione dell'integrazione con le principali aree a servizio ed ambientali.

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

ATO INSEDIATIVO 1.3 OLMO - Rappresenta il risultato della aggregazione, anche in questo caso compatta e continua, delle più recenti azioni di urbanizzazione del territorio. I problemi maggiori rilevati sono nella riconoscibilità delle aree centrali e del loro interessamento da traffici impropri di attraversamento, oltre ai conflitti con la contigua area produttiva. Obiettivi correlati sono quindi quelli del miglioramento delle condizioni di riconoscibilità e vivibilità della frazione, da raggiungersi con le seguenti strategie: miglioramento della qualità urbana delle aree centrali, con mirate azioni di arredo e rinnovo urbano; riconversione delle aree della zona produttiva posta ad est del nucleo urbanizzato e ridisegno dell'area anche in funzione della possibilità che la vicina ferrovia possa essere interessata da una stazione dell'SFMR; miglioramento delle condizioni viabilistiche e di slow mobility, soprattutto lungo gli assi di via Olmo, via Dosa e via Chiesa – via Sauro; miglioramento del rapporto con i corridoi ecologici rappresentati dalle vicine aste fluviali; migliore utilizzazione delle parti residuali non utilizzate.

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

4.1.2 ATO 2 AMBIENTALE

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



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

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

4.1.3 ATO 3 AGROAMBIENTALE

ATO agroambientale – 3, articolato in 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4, in cui invece predominano gli aspetti ambientali e rurali, nel senso lato del termine, con una presenza di inclusioni insediative più rarefatte.

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

ATO AGROAMBIENTALE 3.1 E'racchiusa tra il corso del fiume Dese ed i confini nord del comune; è caratterizzata da un elevato insediamento rurale diffuso, legato anche alla tipologia produttiva dell'area (racchiusa all'interno della perimetrazione dell'IGP Radicchio Rosso di Treviso). Tale ambito sarà interessato dalla realizzazione del casello afferente il cosiddetto "Passante", occasione per la realizzazione di strategie di alleggerimento del traffico passante per il centro del capoluogo. Obiettivo per l'area è il miglioramento delle condizioni insediative globali, da raggiungersi principalmente con le seguenti strategie: realizzazione del corridoio ecologico principale connesso al fiume Dese, anche con funzione di mitigazione dell'impatto delle opere complementari al Passante; valorizzazione in questo ambito del contesto dell'ex mulino Sgabello, importante elemento storico testimoniale; condivisione delle scelte relative alle opere complementari al Passante, implementando le funzioni di circonvallazione nord del centro urbano di Martellago, in modo da ridurre l'impatto del traffico veicolare; riordino del nucleo insediativi di Ca' Nove, importante per aumentare riconoscibilità dello storico insediamento e livello di servizio dello stesso; qualificazione fisico-funzionale di via Moglianese, le cui condizioni di traffico sono destinate a peggiorare nel breve-medio periodo.

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



ATO AGROAMBIENTALE 3.2 Occupa la porzione ovest del territorio comunale: esso appare estremamente incoerente nella sua articolazione e nelle sue funzioni, anche perché oggetto di elevate trasformazioni, quali quelle legate alla realizzazione delle opere del Passante. Obiettivo fondamentale per l'area è l'aumento della qualità insediativa attraverso la rifunzionalizzazione delle attività esistenti e la riorganizzazione dei tessuti incoerenti. Le strategie principali definite per l'area possono essere così riassunte: realizzazione del cosiddetto "Passante Verde" quale strategica opera di mitigazione degli impatti dell'opera viaria e elemento di ricucitura della rete ecologica; realizzazione di un sistema di viabilità parallela al passante, capace sia di alleggerire la sp 36 nelle sue funzioni urbane, ma anche di rifunzionalizzare aree altrimenti marginalizzate dalla realizzazione del Passante; in questa ottica si pone l'ampliamento previsto della zona produttiva di Maerne, necessaria anche per costituire la strada vetrina della provinciale ed ospitare il processo di rilocalizzazione delle attività incongrue presenti nel territorio comunale; realizzazione del polo logistico nell'importante nodo viario costituito da sr 245, nuova 515 e opere complementari al Passante; riqualificazione dei nuclei di via Boschi e via santo Stefano.

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

ATO AGROAMBIENTALE 3.3 È ricompreso tra i margini sud dei centri di Maerne ed Olmo ed il confine comunale sud; è caratterizzato dalle strutture rururbane di via Frassinelli e gli ambiti paesaggistici del Rio Roviego. Obiettivo fondamentale è il miglioramento della qualità insediativa e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche dell'area, da ottenersi con le seguenti strategie: ridisegno del margine est della frazione di Maerne, allo scopo di realizzare una viabilità di alleggerimento delle aree centrali e di via Frassinelli; qualificazione del polo sportivo e di servizio quale elemento di connessione tra l'ATO e l'area del Parco Laghetti, anche attraverso la realizzazione di strutture dedicate alla slow mobility; ridisegno del margine nord della frazione di Olmo, allo scopo di ridefinire il margine rururbano dell'area e di riordinare la mobilità locale; costituzione dei corridoi ecologici del Rio Roviego e del Rio Dosa.

SUB A.T.O. 3.3		SUD		
carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici (mq/ab)		
		primari (30 mq/ab)		secondari (P.I.)
residenziale	mc	203.985	24.480	P.I.
produttivo	mq (sc)		P.I.	P.I.
comm/direz	mq (slp)		P.I.	P.I.
turistico	mc		P.I.	P.I.
		abitanti teorici (n°)		816

ATO AGROAMBIENTALE 3.4 Si presenta come uno spazio rurale residuale nel contesto comunale, ma pienamente integrato con contesti simili nel limitrofo comune di Venezia. Obiettivo fondamentale è il mantenimento dell'integrità dell'ambito, attuata con le seguenti strategie: costituzione del corridoio ecologico primario afferente al Rio Roviego; realizzazione delle relative strutture per la slow mobility.

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