



Comune di Quarto d'Altino



PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

- DOCUMENTO PRELIMINARE -

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 artt. 3, 5 e 15



Amministrazione Comunale

La Sindaca Dott.ssa Silvia Conte

Struttura operativa

Servizio Tecnico – Ufficio di Piano

Arch. G. Barbieri
Responsabile del Procedimento

Progettista Incaricato per la
progettazione del PAT

Arch. L. Saccon - TEPCO s.r.l.

TEPCO

Gruppo di Lavoro

Urb. Michele Saccon
Urb. Alessandro Vian
Urb. Matteo Tres
dott. Alberto Grava

Maggio 2012



Sommario

<i>Premesse di Legge</i>	4
<i>Sintesi degli obiettivi</i>	6
<i>Quarto d'Altino polo della complessità</i>	8
La stratificazione storica tra visibile ed invisibile	8
La pianificazione di grado superiore ed i suoi indirizzi per il PAT	9
Sistema insediativo-infrastrutturale	12
<i>Dinamiche insediative e contingenze</i>	13
Le prospettive della crisi globale ed il loro impatto nella realtà territoriale locale	13
Il nucleo del capoluogo	14
Il tema dei PIRUEA	19
Il sistema produttivo e commerciale	19
<i>Le frazioni</i>	20
Trepalade	20
Altino	21
Portegrandi	22
<i>Il punto focale di un sistema ambientale e agricolo straordinario</i>	25
<i>Il tema del paesaggio</i>	26
<i>Principi di Sostenibilità e sicurezza</i>	27

Premesse di Legge

La Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, recante "Norme per il governo del territorio" (LUR) ha introdotto un sostanziale ripensamento delle politiche di pianificazione urbanistica reinterpretandole, appunto, in termini di governo del territorio.

Questa reinterpretazione, strutturata in tre livelli di pianificazione tra loro coordinati e corrispondenti alle diverse competenze riferibili ai comuni, alle provincie ed alla Regione, prevede proprio per il livello comunale importanti innovazioni.

L'art. 12, della LUR, stabilisce infatti che lo strumento operativo del Piano Regolatore Generale (PRG) venga articolato in "disposizioni strutturali", contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in "disposizioni operative", contenute nel Piano degli Interventi (P.I.). In questa rinnovata impostazione:

- il Piano di Assetto del Territorio (PAT), è "lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale". Il Piano di assetto del Territorio, redatto sulla base di previsioni decennali, assolve quindi per legge ad una serie di obblighi ineludibili:
 - verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;
 - disciplina le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;
 - individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
 - recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;
 - individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
 - determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) e la Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.), secondo le modalità indicate nello specifico atto d'indirizzo;
 - detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP);
 - detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
 - assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi;
 - individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
 - determina, per Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;

- definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
 - precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione;
 - detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, in relazione alle specificità territoriali del comune;
 - individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle Norme Tecniche;
 - individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
 - stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico;
 - elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.
- il Piano degli Interventi (PI), è "lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità".

Ma ancor più rilevanti sono le trasformazioni introdotte nel processo di pianificazione con l'introduzione:

- del "principio della sostenibilità dello sviluppo" (art. 2, LUR), che diviene obiettivo fondamentale del PAT esplicabile grazie alla decisione di sottoporre gli strumenti di pianificazione alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), prevista dalla direttiva CE 2001/42, al fine di valutare la congruità delle previsioni pianificatorie di obiettivi e scelte di piano in un contesto di sostenibilità ambientale, economica e socio-culturale;
- dei principi di sussidiarietà e concertazione nello sviluppo del progetto di piano (art. 5, LUR) con i quali viene introdotto il metodo del confronto e della concertazione con gli enti pubblici territoriali al fine di pervenire ad una disciplina condivisa delle risorse economiche e territoriali. La concertazione si estende inoltre a tutte le categorie portatrici di interessi correlati al territorio ed ai cittadini tutti, secondo un processo che li vedrà coinvolti lungo l'intero iter di formazione del Piano allo scopo di renderne propositiva e interattiva la partecipazione rispetto alle decisioni che l'Amministrazione comunale dovrà assumere. All'interno della concertazione viene inoltre valorizzato il possibile apporto di soggetti privati alla realizzazione di interventi di interesse generale e opere pubbliche nel perseguimento dell'obiettivo generale di utilizzare nella misura più efficace possibile tutte le risorse pubbliche e private esistenti;
- del processo di co-pianificazione con la Provincia di Venezia, competente all'approvazione del PAT in seguito all'intervenuto passaggio delle Deleghe dalla Regione.

Ora tali nuovi processi, prendono avvio dal Documento Preliminare, previsto dagli artt. 3 e 15 della LUR, contenente sia gli obiettivi generali che le indicazioni di sostenibilità per lo sviluppo del territorio.

Tale documento, messo a punto con un articolato processo di individuazione di obiettivi ed azioni, è stato preceduto da un'analisi dei punti di forza e di debolezza, delle minacce e delle opportunità presenti nel territorio.

Sintesi degli obiettivi

Il Documento Preliminare del Piano di Assetto del Territorio di Quarto d'Altino, in sintonia con il documento "Linee programmatiche 2011-2016" approvato con deliberazione consiliare n. 100 del 20-12-2011, individua le scelte strategiche dell'Amministrazione comunale pensate in una prospettiva di lungo periodo, nel perseguimento dei generali obiettivi di miglioramento della qualità della vita e sicurezza, di vivibilità ambientale, culturale e sociale, attraverso percorsi partecipati e nella trasparenza amministrativa.

Rientra in tali obiettivi la volontà di orientare l'assetto del territorio secondo un'idea di qualità e sostenibilità che, partendo dal significativo sviluppo urbanistico vissuto da Quarto d'Altino e dalle sue frazioni in questi ultimi anni, consenta ora di passare ad una fase di maturazione e di consolidamento degli abitati, attraverso un'espansione compatibile con la crescita della popolazione altinate, privilegiando il recupero dell'esistente, il mantenimento delle aree agricole e la valorizzazione della qualità urbana che dia identità al paese.

Le indicazioni che precedono sono tutte riassumibili in obiettivi strategici che per rilevanza possono essere così riassunti:

1. **Necessità di riequilibrare il tessuto urbano e sociale del territorio pianificando dei processi di riqualificazione e ammodernamento dell'edificato esistente anziché di consumo del territorio.**
 - 1.1. Valorizzare il centro del capoluogo favorendo la riqualificazione e la dotazione di spazi di relazione;
 - 1.2. Migliorare l'attrattività commerciale anche con incentivi basati sul credito edilizio ed una migliore dotazione di arredi;
 - 1.3. Razionalizzare e potenziare il sistema dei servizi pubblici.

2. **Individuare per ogni frazione la propria caratteristica territoriale e progettare la migliore soluzione di vivibilità e sostenibilità puntando al miglioramento dei servizi alla persona e alle attrattive specifiche della frazione stessa.**
 - 2.1. Recuperare e valorizzare le presenze storiche di S. Michele Vecchio, le strutture ricettive presenti e gli spazi ambientali affacciati sul Sile;
 - 2.2. Favorire il recupero del nucleo di Trepalade ed il potenziamento, anche ciclabile, verso Altino;
 - 2.3. Rafforzare il polo turistico archeologico di Altino, integrare le due sedi museali, rafforzare la dotazione di aree di sosta lungo il Siloncello e sul fronte del canale S. Maria;
 - 2.4. Assicurare una tenuta dei servizi alla persona a Portegrandi favorendo il ruolo di punto di interscambio terra-acqua ed i servizi turistici, ricettivi e della cantieristica.

3. Razionalizzare il sistema produttivo.

- 3.1. Favorire il riordino delle zone esistenti presso il capoluogo ed il rafforzamento delle stesse in termini di servizi ed infrastrutture;
 - 3.2. Porre in essere una politica di riconversione delle attività in zona impropria;
 - 3.3. Rafforzare il settore commerciale della grande distribuzione collocandolo in prossimità degli snodi infrastrutturali ponendo nel contempo un'attenzione particolare alla tutela del piccolo commercio locale ;
 - 3.4. Rafforzare la grande ricettività alberghiera in prossimità degli snodi infrastrutturali e nel contempo favorire la ricettività extra-alberghiera (bed and breakfast, camper resort, etc.).
4. Ricalibrare il sovradimensionamento del PRG vigente determinato dai PIRUEA e dagli ambiti soggetti a piano attuativo con lo scopo di ripensare completamente l'offerta in termini di maggior sostenibilità economica e di compatibilità con gli obiettivi del PAT.
5. Conservare il paesaggio della bonifica e gli affacci sulla laguna come risorsa turistica ed agricola. Non solo quindi il tema specialistico della "vestizione" del vincolo ma più in generale l'approfondimento dell'intreccio profondo esistente tra tutela dei beni culturali (paesaggio e bene archeologico) e sensibilizzazione della popolazione attraverso pratiche attive di coinvolgimento e partecipazione attiva.
- 5.1. Favorire la conservazione delle grandi aziende anche attraverso incentivi volti al recupero del patrimonio edilizio e lo sviluppo della multifunzionalità;
 - 5.2. Favorire il turismo lento ed i percorsi ciclabili e pedonali;
 - 5.3. Favorire la navigabilità dei corsi d'acqua e la dotazione di attracchi;
 - 5.4. Favorire la nascita di nuove attività ricettive e di ristorazione;
 - 5.5. Mettere in campo politiche attive di sensibilizzazione relativamente alle tematiche paesaggistiche in grado di coinvolgere i settori più ampi della popolazione.
6. Conservare e potenziare la rete ecologica.
- 6.1. Mettere in campo politiche attive di acquisizione e/o tutela delle aree ecologicamente fragili;
 - 6.2. Attuare le previsioni del Parco del Sile;
 - 6.3. Rafforzare la rete lungo i corsi d'acqua;
 - 6.4. Favorire la riforestazione e la formazione di macchie boscate e corridoi.

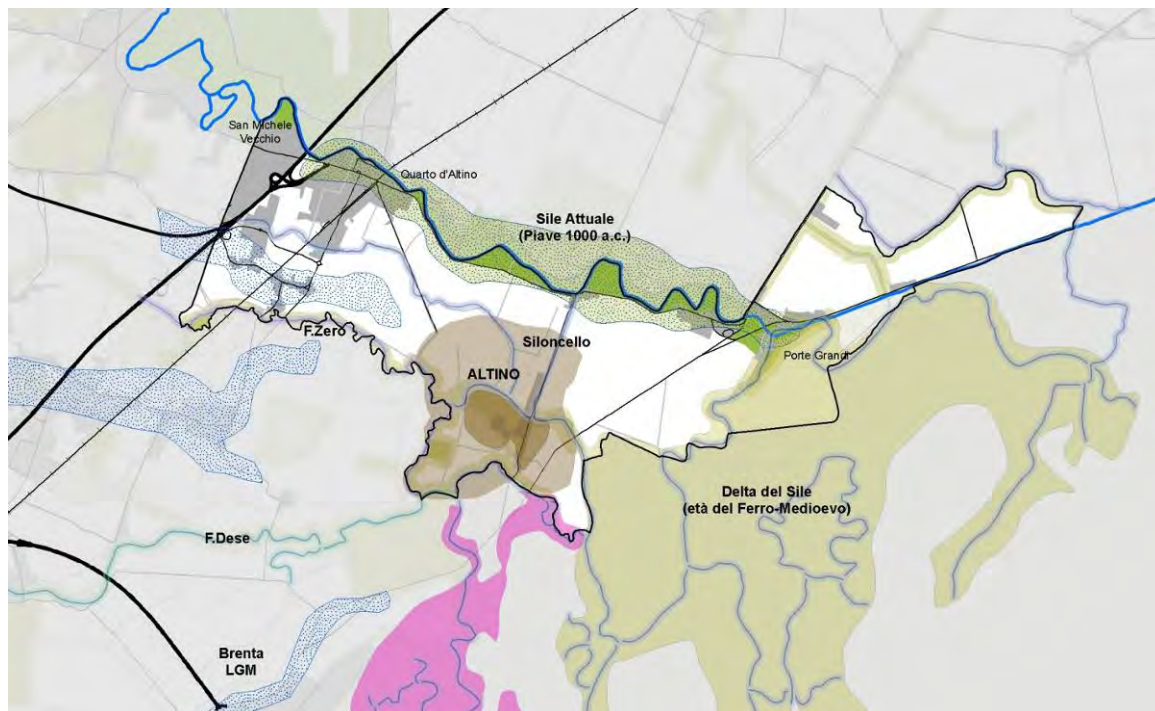
Quarto d'Altino polo della complessità

La realtà urbana e territoriale di Quarto d'Altino è sicuramente complessa ed articolata.

La città rappresenta un nodo intricato, e difficile da sciogliere, di temi e problemi che si distendono in molteplici dimensioni. Dalla matrice storica potente e solamente in parte fruibile, al ruolo di polo infrastrutturale di alto livello per il *Corridoio 5*, senza dimenticare uno straordinario insieme di vie d'acqua, corridoi ecologici e greenway che si affacciano sul waterfront della laguna di Venezia.

Tanto basta per definire Quarto d'Altino come una realtà unica e di grandissimo valore.

La stratificazione storica tra visibile ed invisibile



Rielaborazione, sulla base di elementi estratti dagli strumenti urbanistici vigenti, di cartografia prodotta nell'ambito del progetto di cooperazione territoriale europea, Programma per la cooperazione transfrontaliera 2007-13, Interreg 'Italia-Slovenia', leader partner Regione Veneto, in convenzione con Università IUAV di Venezia.

Per questo motivo la dimensione reale della città è in realtà assai più ampia del territorio geografico e questo implica che la definizione delle scelte strategiche dello sviluppo urbano e territoriale debba estendersi al di là dei confini comunali attraverso un'attività di concertazione con le Amministrazioni contermini che risulta prioritaria per portare in luce le relazioni nascoste, le opportunità e le criticità non manifeste.

Per qualsiasi visitatore, ma probabilmente anche per molta parte dei cittadini, la struttura fondativa della città risulta per la maggior parte invisibile.

Il grande sistema deltizio del Sile, confuso con quelli dello Zero e del Dese, ha determinato i terrazzamenti fluviali sui quali è nata Altino, grande porto e polo infrastrutturale del periodo di massimo splendore dell'impero romano e centro di irraggiamento delle vie consolari proiettate verso l'Europa e verso l'oriente.

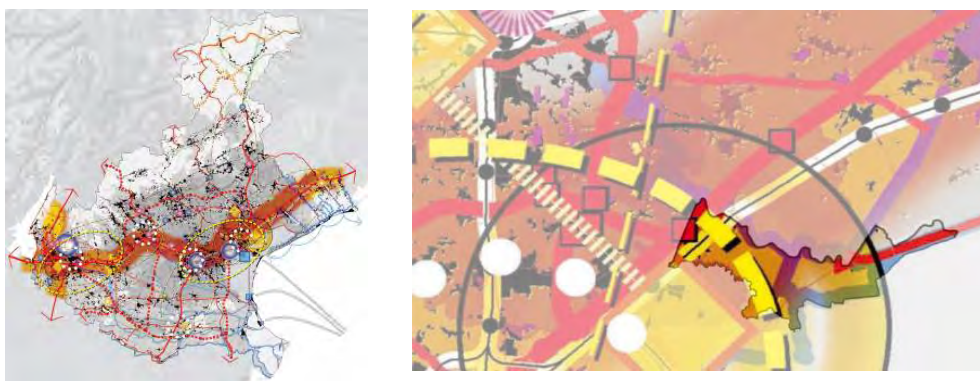
Tale ruolo di polo infrastrutturale ha conservato la sua attualità anche dopo due millenni, con la sola comparsa delle nuove infrastrutture: la ferrovia, l'Autostrada e l'aeroporto.

Tali la funzione ed il rango che hanno avuto periodi di grande splendore e periodi di grande declino, momenti di avanzamento della natura sulle opere dell'uomo e grandi trasformazioni morfologiche come quelle realizzate dalla Serenissima o quelle in corso oggi.

La necessità di rendere percepibili e oggetto di progettazione urbanistica queste "invarianti invisibili" sarà uno dei temi costanti e degli obiettivi strategici del PAT, con lo scopo ultimo di restituire alla popolazione le fondamenta della propria identità, intesa certamente come valore etico, ma anche come risorsa economica.

Sotto questo punto di vista il sito archeologico potrebbe costituire il principale elemento strutturale nel disegno dello strumento strategico ed in questa prospettiva dovranno essere favorite ed assecondate tutte quelle attività che portino ad un ulteriore approfondimento del quadro conoscitivo archeologico ed anche, soprattutto, una sua più precisa rappresentazione spaziale.

La pianificazione di grado superiore ed i suoi indirizzi per il PAT



Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.). Estratto di Tavola 4 – Mobilità relativo al Comune di Quarto d'Altino

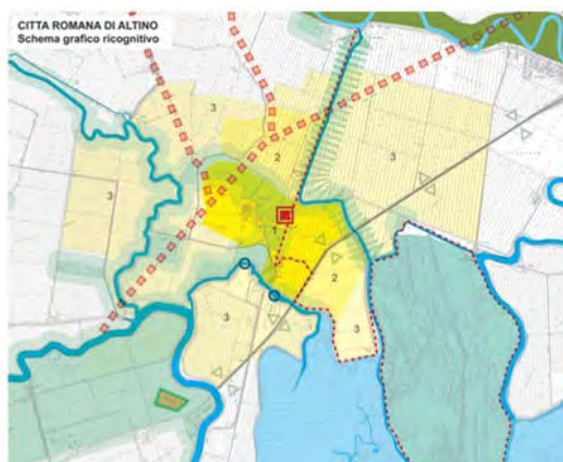
Quarto d'Altino si inserisce nello schema infrastrutturale Regionale come naturale continuazione dell'asse sovra regionale Padova – Trieste. Il nodo infrastrutturale, generato dall'attraversamento di autostrada e ferrovia, determina il rango e le possibili funzioni. La stessa prossimità geografica con l'aeroporto, amplifica tale carattere anche in ottica delle previsioni individuate dal PTRC nella nuova "Cittadella aeroportuale Marco Polo".

Tale collocazione rappresenta sicuramente una opportunità di cui il PAT dovrà tenere debito conto. Naturalmente presenta anche una serie di criticità che dovranno essere valutate attentamente e concertate, oltre che con i Comuni vicini, anche con Provincia e Regione.

Appartiene a questo tema complesso il tracciato dell'Alta Velocità/Alta Capacità, che potrebbe, ove definito in fase preliminare con maggior dettaglio, presentare forti criticità sia nella soluzione di un attraversamento esterno al centro edificato (verrebbe a costituire una terza barriera infrastrutturale pesante all'interno di un territorio già



fortemente frammentato), sia nell'ipotesi della cosiddetta quadruplicazione della linea storica, con un disturbo rilevante ad una parte cospicua della popolazione.



Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.). Estratti dalla Relazione Tecnica, rispettivamente: "Cittadella aeroportuale Marco Polo" e "Città Romana di Altino"

Dal PTRC si individua inoltre la strategicità dell'area anche per il carattere stesso di nodo culturale e storico-testimoniale.

Le recenti scoperte storico-archeologiche, legate alla continua ricerca scientifica effettuata in questo territorio, evidenziano lo straordinario valore della "Città Romana di Altino". Tale valore viene esplicitato anche nella Relazione Tecnica al PTRC, nella quale vengono previste delle principali linee di recupero, valorizzazione ed inserimento in un conteso territoriale ampio di fruizione turistico-culturale.

Sempre dalla pianificazione sovraordinata vengono proposti al PAT gli obiettivi ed indirizzi di qualità paesaggistica previsti per dall'Atlante del PTRC, relativamente al territorio del Comune di Quarto d'Altino e che riguardano rispettivamente gli Ambiti 27 e 30; sono principalmente riferiti al sistema lineare del Sile e alla porzione del territorio comunale in gronda lagunare.



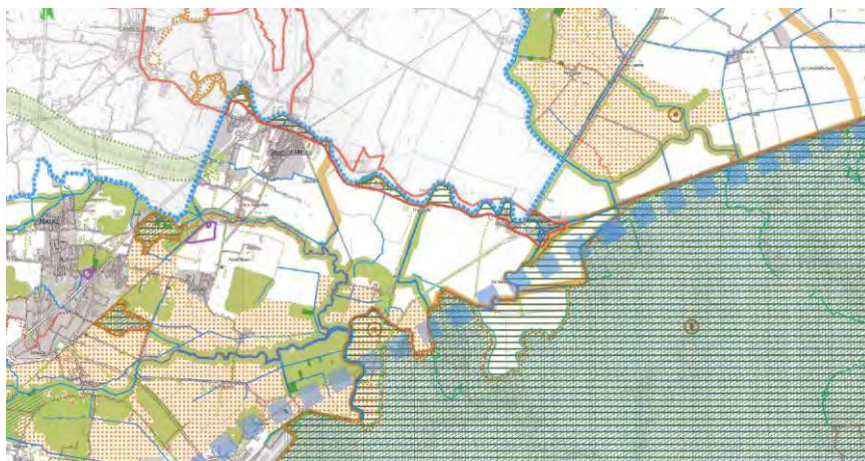
Rispettivamente: estrato Ambito 27 - Pianura Agropolitana Centrale e Ambito 31 - Laguna di Venezia

Oltre alle generali linee guida legate alla tutela del paesaggio e alla qualificazione dei valori identitari stessi, l'Atlante ricognitivo porta grande attenzione ai temi della Laguna (patrimonio UNESCO). In questa prospettiva grande attenzione sarà posta dal PAT alla

definizione del tema paesaggistico con lo scopo di definire i diversi caratteri della realtà percepita e delle tracce storiche che pure informano la città.

Lo scopo sarà quello di conservare per un verso alcuni straordinari quadri paesaggistici ed ambiti di paesaggio agrario e perilagunare aperto, per altro verso di favorire il processo di riqualificazione dei margini urbani e della stessa forma urbana sotto il profilo della qualità percepita.

Il PTCP ripercorre con attenzione e visioni specifiche i temi del PTRC.



Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento. Estratto Tavola 3 - Sistema ambientale

L'attenzione del PTCP è molto focalizzata sui sistemi ecorelazionali e sulla struttura della Rete Ecologica.

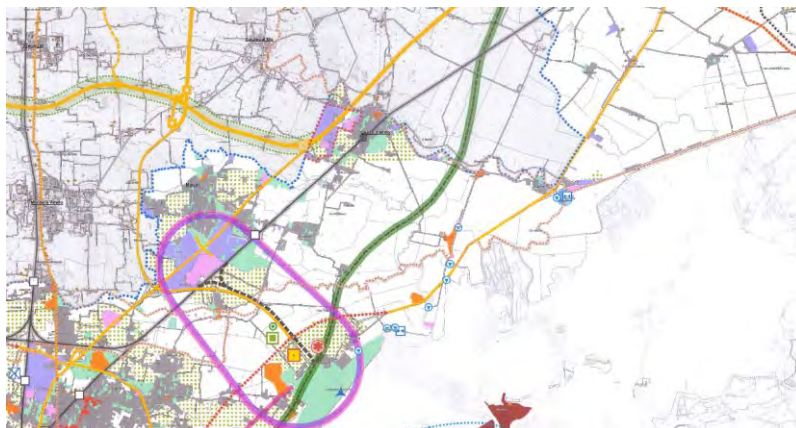
Vengono individuati e normati nel territorio comunale le "Fasce di tutela dei corsi d'acqua e bacini idrici" e i "segni ordinatori", la strutturazione della "Rete Ecologica di Area Vasta e di livello Provinciale", tutte le macchie boscate e gli elementi arborei/arbustivi perfluviali di rilevanza ecologica.

Elementi tutti che debbono essere messi a sistema attraverso l'individuazione di un tratto centrale di corridoio ecologico di livello provinciale, connesso ad elementi minori puntualmente individuati quali aree nucleo e gangli secondari, oltre all'eco-tessuto secondario strutturato dalla maglia vegetazionale arborea lineare e perfluviale rilevata in tutto il territorio del comune.

Tali indirizzi saranno fatti propri ed ulteriormente approfonditi in sede di PAT anche attraverso i contributi degli studi specialistici e le attività di valutazione ambientale messe in campo dalle procedure previste per Legge.



Sistema insediativo-infrastrutturale



Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento. Estratto Tavola 4 - Sistema Insediativo-infrastrutturale

Il PTCP individua inoltre, in tavola 4, il sistema infrastrutturale dominato dai temi del Quadrante Tessera, dell'Alta Veleocità e del sistema ferroviario metropolitano di superficie (SFMR) .

Vengono altresì individuate le principali scelte legate alla tutela del patrimonio storico culturale delle aree centrali e dei centri storici (art.42), alla valorizzazione del territorio urbano rurale (art.39), al sistema fruitivo ricreazionale diffuso e dei servizi di accesso alla laguna (nel dettaglio: art.45 itinerario cilabile principale, art.54 parco nautico, art.58 interventi di riqualificazione relativi alle strutture in ambito lagunare).

Anche tali previsioni saranno recepite ed ulteriormente definite in sede di progetto dal PAT.

Dinamiche insediative e contingenze

Le prospettive della crisi globale ed il loro impatto nella realtà territoriale locale

L'attuale crisi economica globale, i cui esiti per il futuro prossimo risultano in grande parte ancora imprevedibili, pur tuttavia ci impone un cambio di strategia e la definizione di nuovi obiettivi e nuove ipotesi di sviluppo per la città, previsioni che dovranno informare il futuro P.A.T. La considerazione che "nulla sarà più come prima" ci pone il difficile compito di immaginare come sarà il prossimo futuro.

Innanzitutto le caratteristiche e le dinamiche del settore immobiliare risulteranno profondamente alterate per un lungo arco di tempo ed è facile la previsione di una forte contrazione delle iniziative immobiliari, soprattutto ove esse comportino investimenti e quindi capitali di rischio rilevanti. Tale situazione tocca alcuni dei meccanismi fondamentali del sistema perequativo messo in campo dalla Legge 11/2004 che andranno opportunamente riconsiderati dal PAT.

Secondariamente è altrettanto evidente il forte ridimensionamento dell'investimento pubblico in opere e servizi creatosi per effetto della stretta dei trasferimenti alle Amministrazioni Locali. Le risorse per la città pubblica non potranno essere reperite se non attraverso una nuova fiscalità, ancora tutta da definire, ed anche in ciò il PAT dovrà valutare la possibilità di mettere in campo risorse alternative, oppure operazioni pubblico-privato che consentano il reperimento di nuovi capitali in cambio di benefici concessori di varia natura ai privati.

Infine, ed è l'unica nota positiva, si può riscontrare ancora una certa propensione da parte delle famiglie ad investire in operazioni immobiliari legate soprattutto alla conservazione del risparmio ed al supporto delle giovani generazioni. Tali tendenze potrebbero sicuramente trovare uno sbocco plausibile anche nella prospettiva di un ripensamento dei caratteri dello sviluppo sinora perseguiti.

In coda a tale nota positiva va anche segnalato che numerose attività produttive non stanno in una posizione attendista, ma hanno avviato processi di riconversione e trasformazione, difficili da definire oggi, ma che sicuramente preludono a nuove funzioni e attività che si attueranno comunque in uno scenario di ampie dismissioni. In questo campo Quarto d'Altino presenta forse prospettive migliori di tanti altri luoghi per la felicissima collocazione infrastrutturale.

Sino ad oggi i canoni della pianificazione territoriale hanno ripercorso modelli consolidati che puntavano soprattutto sulla compattezza e sulla densità della città, intese come strumenti volti a contrastare la tendenza storica allo sprawl ed alla dispersione caratteristiche dello sviluppo veneto. Tali meccanismi trovavano ragion d'essere soprattutto in elevati livelli di rendita fortemente intrecciata con il ciclo del settore edilizio e che sono stati una delle componenti sulle quali si è costituita la "bolla speculativa" che ha fornito le basi alla successiva crisi finanziaria.

Tale tema inoltre ha assunto spesso, nel dibattito sulla pianificazione, un carattere ideologico giungendo a negare l'evidenza che la città diffusa, costosa in termini di servizi, è però caratterizzata da standard elevatissimi di qualità in termini di fruibilità e benessere delle persone. Il tema quindi desueto della città giardino si ripresenta oggi in forme nuove, come pressione individualistica ma anche come modello di sviluppo alternativo che potrà interessare larghe parti del tessuto urbano di Quarto d'Altino.

Per altro verso, i forti caratteri di densificazione e di spinta speculativa presenti nello strumento vigente dovranno mettere in campo una politica di rinegoziazione dei PIRUEA, che dovrà essere un tratto caratteristico di questo P.A.T., ed avrà per un verso lo scopo di ricollocare le opportunità insediative in un'ottica più coerente con le tematiche imposte dalla crisi attuale, per altro verso dovrà rifondare i criteri perequativi pensando ad una transizione guidata che, prima dell'adozione del primo P.I., determini una totale ricontrattazione della materia e ridefinizione del dimensionamento e delle sue priorità.

Analoghe necessità di ripensamento, anche teorico relativamente ai *modi* della pianificazione, rivestono il settore secondario ed in parte lo stesso terziario. In questo momento qualsiasi processo di reindustrializzazione che si prospetti come futura alternativa al grande processo di riconversione del settore manifatturiero in atto pone più che altro il problema della trasformazione dei contenitori dismessi che con continuità vengono messi (o abbandonati) sul mercato e che richiedono una nuova politica di governo del processo. In una cornice più ampia, ed alla luce dei grandi processi di trasformazione infrastrutturale a scala sovregionale, il tema della reindustrializzazione, della logistica e dei servizi avanzati, che rivestiranno un ruolo primario per Quarto d'Altino, saranno oggetto di considerazioni attente da parte del P.A.T. e della V.A.S., non trascurando il ruolo che il settore turistico ed in genere le funzioni di ospitalità potranno assumere nell'economia della città sia per il grande patrimonio archeologico, tutto da trasformare in opportunità economica, sia per la vicinanza con l'aeroporto e con Venezia.

Il P.A.T. dovrà mettere in campo nuovi strumenti e definire adeguate previsioni per tale complessa situazione, avendo nel contempo l'accortezza di conservare margini adeguati di manovrabilità che certamente risulteranno indispensabili di fronte alle incognite del prossimo futuro.

Il nucleo del capoluogo

Non può sfuggire a nessun visitatore, da qualsiasi parte acceda al centro del capoluogo, la sensazione netta che la realtà urbana, i suoi spazi di relazione ed il grado di definizione del decoro urbano non siano assolutamente all'altezza dell'immenso patrimonio storico, culturale, ambientale, paesaggistico ma anche economico della città. Strutturato sui due assi storici di Via Stazione e Via Roma/Via Marconi il centro città è costituito da un assemblaggio di parti iniziate e non compiute, che denotano una presenza di pochi frammenti storici ottocenteschi ed innumerevoli interventi puntuali protrattisi in fasi successive e con esiti molto scadenti sino ad oggi.

Pur tuttavia non si può negare che la collocazione di tale insediamento rappresenti un luogo topico, sulla sponda del Sile ed in corrispondenza di tracciati storici ben consolidati.

Il declino del centro urbano è probabilmente iniziato negli anni '50 e '60 quando la prima cintura di edificato residenziale prevalentemente monofamiliare si è addensata tra Via Roma ed il Sile, lungo Via della Stazione ed intorno (o come estensione) dell'insediamento storico di S. Michele Vecchio che costituiva il sedime della città moderna.



Tale processo si è amplificato a dismisura nel corso degli anni '80 e '90, determinando una forte crescita degli insediamenti a bassa densità in direzione di Marcon, in particolare nel quartiere delle Crete, ed in misura minore anche a Portegrandi.

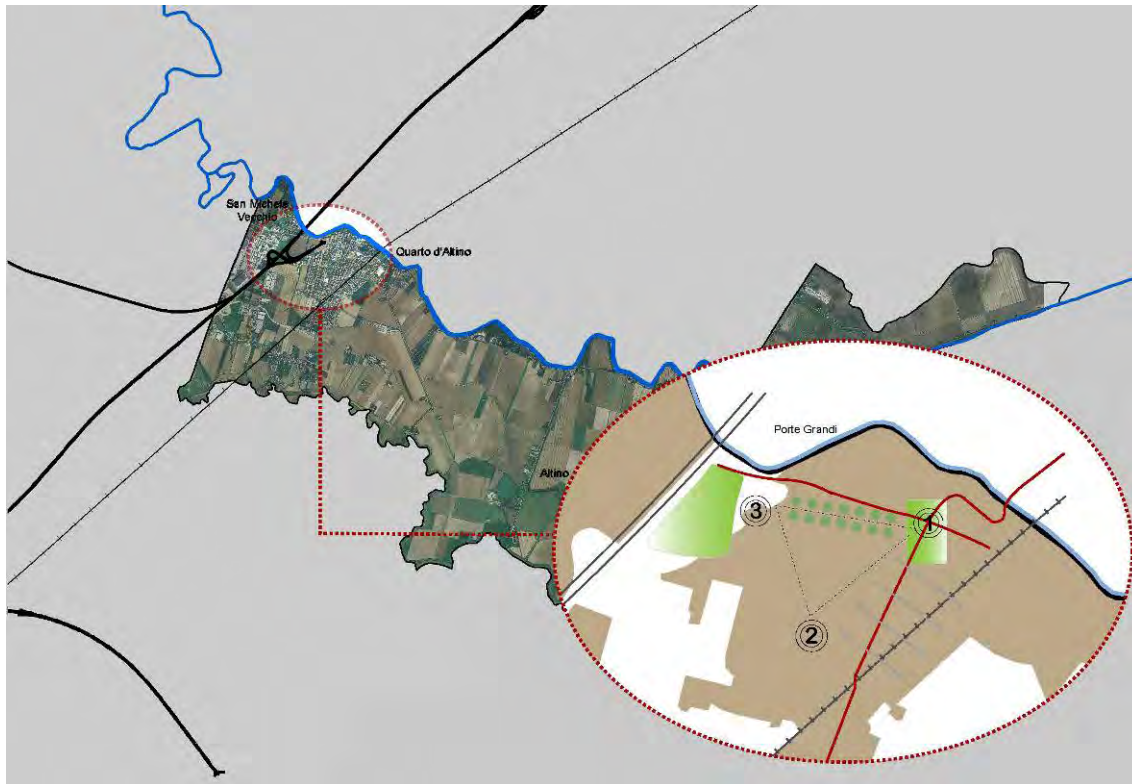
Parallelamente a tale incremento di offerta residenziale di buona qualità ma di bassa densità, i nuovi strumenti messi in campo dal PRG approvato nel 2006 hanno dato una spinta molto forte ad operazioni immobiliari più consistenti e ad alta densità in corrispondenza dell'originario sbarco del casello autostradale e delle aree circostanti introducendo l'uso diffuso dello strumento del PIRUEA.

In questi anni si è quindi consolidato uno stock importante di attività ricettive, commerciali e di servizi in corrispondenza della direttrice di Casale e della frazione di S. Michele Vecchio.

Tutta questa capacità edificatoria ha svuotato il centro del suo originario valore immobiliare, determinandone un progressivo declino dei valori ed una perdita di interesse per quanto riguarda gli esercizi commerciali sempre più minacciati, sul piano della concorrenza, dalle potenti strutture commerciali collocate nei comuni contermini. Interventi rilevanti, commerciali e residenziali, collocati nell'immediata vicinanza del centro in fregio al Sile hanno riconfermato, attraverso il loro insuccesso, la mancanza di attrattività dei luoghi centrali.

Questo tema costituirà la più importante azione strategica che l'Amministrazione intende mettere in atto nel PAT con la consapevolezza che oggi il rilancio della città parte dal rilancio del capoluogo ed in particolare dei suoi luoghi centrali, che debbono diventare la sede delle relazioni commerciali, dei servizi avanzati e delle strutture culturali della città.

La struttura del centro di Quarto d'Altino ruota attorno tre polarità: 1 - il municipio, la chiesa e gli spazi circostanti all'incrocio centrale; 2 - il polo scolastico e gli spazi per servizi pubblici collocati al termine di Via della Stazione ed in particolare su Via Aldo Moro; 3 - i grandi spazi occupati un tempo dal casello autostradale e compresi tra via Pascoli e l'autostrada.



Per quanto riguarda il primo polo rimane come priorità irrisolta la necessità di un ridisegno dei grandi spazi di pertinenza delle opere parrocchiali e della chiesa che presentano un aspetto incompiuto e anche contrastante con il grado di finitura di alcune parti recentemente recuperate.

In particolare il comparto compreso tra via Della Stazione e via Marconi presenta un grado di finitura ed una certa monumentalità che lo candidano ad una funzione più significativa dell'attuale. Il trasferimento in tale area della Casa Municipale sicuramente contribuirà a tale rafforzamento e potrebbe già delineare un'ipotesi di integrazione con il sagrato della chiesa che costituisca uno spazio di relazione, a traffico fortemente rallentato, attraverso un riordino anche formale dei materiali e delle finiture, ma anche una possibile estensione dello spazio di relazione alla retrostante edificazione di recente costruzione.



Lo spostamento della sede municipale determinerà un'ulteriore opportunità grazie alla liberazione di un'area per servizi collettivi e culturali, della quale il P.A.T. dovrà favorire la riconversione attraverso operazioni perequative e determinando il riordino formale dell'antistante spazio oggi alberato ed arredato in maniera poco formale. Tale luogo di relazione, di carattere fortemente culturale, dovrà costituire un nuovo elemento di aggregazione ed incontro per la popolazione.

Analogo spazio di relazione però aperto e da riqualificare è piazza Arnaldo Boscolo, compresa tra le Vie Isonzo e Tagliamento ed il Fiume Sile.

E' auspicabile che il P.A.T. crei le condizioni per la formazione di un piccolo boulevard alberato lungo via Roma, in grado di ospitare uno spazio per i passeggi ed uno per una pista ciclabile, anche riducendo la sezione stradale e modificandone le caratteristiche, nell'ottica di ottenere una drastica riduzione della velocità e la creazione di uno spazio centrale ben demarcato a livello di materiali; tutto ciò sarebbe supportato dai flussi più contenuti di traffico che la nuova circonvallazione dovrebbe assicurare.

In questa prospettiva risulta prioritario favorire il recupero di una consistente parte del patrimonio edilizio che si affaccia sul corso e che risulta di scarsa qualità; processo che sarà fortemente incentivato anche con un uso enfatizzato del credito edilizio.

Gli ambiti retrostanti l'attuale sede municipale richiedono inoltre interventi urgenti di riqualificazione per mezzo dei nuovi istituti della L.R. 11/2004 e possono rappresentare un contributo importante per l'opera di riconnessione del centro con la sponda del Sile, che in prospettiva dovrà assumere un carattere più marcatamente portuale riqualificando ed attrezzando l'area golenale ed il percorso ciclopedonale in fregio del fiume.

I due storici edifici collocati sul lato est di Piazza S. Michele dovranno essere ricomposti nelle forme originarie in modo da recuperare (insieme con l'attuale municipio) un po' del carattere originario del centro, anche attraverso la valorizzazione dei grandi spazi verdi disponibili e la ristrutturazione formale di tutti gli affacci sull'incrocio del centro. Il P.A.T. dovrà dare precisi indirizzi al P.I. per la ricomposizione formale e percettiva di tali edifici e dei loro contesti.

Il grande comparto compreso tra Via Giovanni Pascoli e l'autostrada rappresenta la terza polarità da riconnettere al centro attraverso una riqualificata Via Roma, mostrando anche la necessità di andare a definirne un nuovo disegno strategico. L'area, di dimensioni veramente rilevanti, richiederà una ricontrattazione delle ipotesi di PIRUEA in corso che veda l'affermarsi di un uso più commerciale ed urbano lungo il fronte strada, unitamente all'insediamento di servizi o strutture ricettive (ma anche capacità insediative residenziali) nelle aree retrostanti. Tutti tali interventi dovranno essere ricondotti a pratiche perequative che tengano conto della congiuntura difficile, ma che facciano grande uso anche dei nuovi strumenti messi in campo dalla L.R. 11/2004.

La seconda polarità è rappresentata dal complesso di servizi pubblici e di spazi a verde collocati nell'ambito di via Aldo Moro. Tale polo dovrà servire a rivitalizzare la porzione urbana che ruota attorno a Via della Stazione ed anche il suo corrispettivo di Via Kennedy, ora fisicamente separata dalla stazione ferroviaria e dalla futura Stazione SFMR, dotandola di adeguati servizi e di luoghi di relazione in modo da assicurare al punto di "sbarco" dal sistema ferroviario un luogo di accoglienza più ricco di servizi.

In ogni caso dovrà essere sempre perseguito l'obiettivo di riconnettere meglio le due parti della città fisicamente separate, con uno o più sottopassi pedonali o carrabili, tenendo presente che oggi questo obiettivo potrebbe risultare più facilmente

raggiungibile attraverso la circonvallazione complementare al Passante che renderebbe più accessibile via Kennedy.

Potrebbe anche essere utile valutare la possibilità di collegare via Stazione con viale della Repubblica creando un ulteriore punto di accesso alla futura SFMR che potrebbe svolgere un'utile funzione anche nei giorni di mercato.

Pure la frazione *Crete* soffre di una forte separazione dal centro storico e della necessità di un riordino urbanistico che tenti di separare meglio le funzioni residenziali da quelle produttive sorte sino ad oggi in maniera spontaneistica.

In questa prospettiva potrebbe essere utile valutare un proseguimento di via 1° Maggio fino all'intersezione con via Crete creando un accesso più esclusivo alla porzione residenziale.

Il "corridoio" dei grandi servizi pubblici (Centro anziani, parco urbano, polo scolastico, palazzetto dello sport e palestre) dovrà essere meglio riconnesso ed ulteriormente riqualificato, eliminando le duplicazioni inutili, rafforzando i servizi centralizzati e ponendosi l'obiettivo di dotarlo anche di nuove infrastrutture.

Tra tutte tali strutture una priorità va sicuramente data al Palazzetto dello Sport quale luogo di relazione prioritario cogliendo le occasioni che possono sorgere dai processi perequativi del PAT per potenziarlo ma anche per pensare ad un ulteriore rafforzamento, anche in altra sede, della cittadella dello sport, mantenendo comunque la struttura attuale.



Si è detto come la porzione di Via Roma prossima all'autostrada rappresenti una sorta di porta di accesso al centro; in relazione a ciò va notato come la porzione di città collocata lungo via Roma, a monte dell'autostrada, rappresenti invece il naturale completamento di tale porta a partire proprio dal carattere del nucleo storico fondativo della città di S. Michele Vecchio, collocato, anche nella sua definizione toponomastica in vigore fino ai tempi moderni, al "quarto miglio da Altino".

La presenza di alcuni apprezzabili edifici e ville di carattere monumentale (ex tribunale, canonica ecc.) la presenza di alcune strutture ricettive che potrebbero essere ancor più rafforzate, ma anche alcuni preziosi spazi aperti quali la zona umida SIC collocata in fregio al Sile da destinarsi a parco ambientale fanno della frazione un luogo vocato all'insediamento di interventi di qualità anche di natura ricettiva ed orientati al rafforzamento della fruizione della green way del Sile.

In questa prospettiva è fondamentale il proseguimento del percorso ciclabile interrotto al confine di Casale dalle opere di presa dell'acquedotto, in modo da riconnetterlo al sistema delle alzaie del Sile.

Un ultimo capitolo importante riguarda la realizzazione della nuova circonvallazione che andrà a meglio definire il margine sud della città creando una serie di situazioni nuove che coinvolgono anche una vasta area di proprietà comunale collocata all'incrocio tra viale della Repubblica e via 1° Maggio.

Il PAT valuterà la possibilità, con operazioni in accordo con i privati, di permutare tale area ottenendo una collocazione più interessante all'incrocio di via Colombera con viale della Resistenza. Una collocazione quest'ultima che potrebbe portare alla realizzazione di un polo di servizi sportivi di rango sovra comunale, tra i quali anche la piscina.

Tra le opzioni infrastrutturali non dovrà essere dimenticato in ogni caso il ponte sul Sile il cui rifacimento potrebbe nel tempo diventare più semplice da affrontare, soprattutto ove le condizioni del carico viabilistico di Roncade possano migliorare per effetto dei numerosi progetti infrastrutturali in corso.

Il tema dei PIRUEA

Un tema specifico che sarà oggetto di valutazione da parte del PAT è quello dei PIRUEA che interessano in maniera ubiquitaria diverse parti del territorio comunale.

Nati nel momento della massima espansione della cosiddetta "bolla speculativa", oggi rappresentano un residuo ingombrante ed un nodo di difficile soluzione.

La maggior parte di tali interventi non hanno avuto inizio, anche se naturalmente gravano sul dimensionamento generale del Piano vigente.

Quelli partiti sono fermi o comunque in gravi difficoltà, in quanto gli effetti della crisi hanno inciso pesantemente sui meccanismi di valorizzazione della rendita.

Lo scopo prioritario del PAT sarà di aprire un tavolo di concertazione con i promotori con lo scopo di valutare un ripensamento dei programmi di investimento anche alla luce dell'ulteriore peso che verrà introdotto dalla nuova fiscalità dell'IMU.

E' proprio da quest'ultima che potrebbe trarre origine l'individuazione di soluzioni più ragionevoli sotto il profilo della sostenibilità che contribuiscano a delineare uno sviluppo urbano più ordinato e qualitativo per i prossimi anni.

Il sistema produttivo e commerciale

Il sistema produttivo di Quarto si attesta in corrispondenza dell'originario casello autostradale.

La porzione più a nord corrispondente al PIP costituisce un'area industriale matura, a confine con una grossa previsione produttiva del Comune di Casale, ed è stato oggetto di numerosi interventi di risistemazione ed adeguamento infrastrutturale. La realizzazione della terza corsia consentirà di concludere l'opera di collegamento con la seconda zona industriale collocata lungo via Pascoli, che richiede però interventi di riordino soprattutto per la presenza di numerose case d'abitazione intercluse.

La domanda attuale non sembra richiedere ulteriori potenziamenti delle zone produttive, ma piuttosto il proseguimento dell'opera di riordino e di infrastrutturazione.

Il PAT dovrà in ogni caso creare delle possibilità di sviluppo futuro pensate soprattutto per il settore della logistica ma anche per i comparti dei servizi all'impresa ed alla ricettività d'affari.



Tra quest'ultima zona e l'autostrada rimane interclusa una vasta area agricola per la quale sarebbe ripensabile una destinazione orientata alla ricettività ed ai servizi privati; per altro verso un'analogo ampia porzione di territorio tra la zona produttiva e l'Autostrada, interessata in parte da PIRUEA e rimasta incompiuta, potrebbe essere oggetto, in sede di PAT, di nuove riflessioni e ripensamenti sempre in chiave ricettiva e soprattutto volta ai servizi culturali o alla realizzazione di un'area eventi vista l'ottima collocazione infrastrutturale.

Un'anomalia da ricondurre a criteri di normalità riguarda infine la previsione industriale di Portegrandi, a lato della Triestina, oggetto di una passata Variante al PRG che risulta collocata in una zona del tutto impropria.

Per quanto riguarda le dotazioni commerciali, ribadito il ruolo di via Roma come sede ideale della piccola distribuzione e del commercio di qualità, future previsioni di grandi strutture commerciali dovrebbero trovare collocazione in luoghi facilmente accessibili dalla nuova circonvallazione, sulla stessa, lungo via Pascoli o verso il suo termine in via Marconi.

Le frazioni

Trepalade

Sul lato opposto del centro, l'altra polarità storica è quella di Trepalade, suggestiva porta di accesso alla laguna, caratterizzata dalla conca di accesso al Sile e dai suoi fabbricati di pregevole valore testimoniale, un tempo dotata di passo barche che si può pensare di ripristinare.

Oggi rappresenta oltre che la porta di accesso alla laguna, spostatasi nel frattempo più a sud verso il canale S. Maria, la porta di accesso ad Altino, una porta da rafforzare con

urgenza attraverso la realizzazione di una pista ciclabile che ne assicuri un collegamento sicuro con il sistema delle alzaie del Sile e con il centro storico da una parte, con Altino ed il Siloncello dall'altra.

Tale sistema andrà inoltre possibilmente collegato con il sistema delle ciclabili di Dese e S. Giuliano, costituendo in tal modo una seconda porta di accesso, oltre quella d'acqua, in questo caso a Mestre, per la quale questo territorio potrebbe rappresentare la naturale estensione del Parco S. Giuliano, come grande spazio per il tempo libero e la visitazione.

In tale disegno andrà adeguatamente valorizzata via Claudia Augusta, tracciato storico che collega il centro con Altino attraversando una porzione di territorio agricolo particolarmente integro.



Altino

Altino costituisce uno dei poli di eccellenza del sistema archeologico dell'alto Adriatico. Attualmente vive una fase di transizione legata alla realizzazione di nuovi spazi espositivi collocati lontano dalla sede storica ma soprattutto presenta le criticità tipiche di tali siti:

- La necessità di costituire un insieme integrato e non una costellazione di siti separati e l'urgenza di pensare ad un soggetto che non si limiti alla guardia dei luoghi, ma sappia trasformare il bene archeologico in un prodotto turistico attraverso un moderno modello di gestione;
- La capacità di rendere fruibili le parti scavate, oggi quasi illeggibili a causa delle metodiche di tutela messe in atto dalla Soprintendenza, con interventi di arredo ma anche con soluzioni fondate sulle nuove tecnologie di comunicazione;
- La necessità di realizzare strutture di accoglienza dei visitatori (parcheggi ma anche servizi) che potrebbero essere forse condivise con gli utilizzatori del sistema di cavane che interessano la sponda del Siloncello lungo via Eliodoro, liberando in tal modo la porzione residenziale della pressione delle auto in sosta.



Contestualmente anche la necessità di contornare il sistema museale con strutture di fruizione didattica o soluzioni sul tipo dei parchi tematici ed un rafforzamento dell'offerta di ristorazione sono tutti temi indispensabili per il potenziamento della fruibilità del sito. In questa prospettiva un ruolo determinante sarà svolto dal progetto PARS JAD e dalle tematiche ed indirizzi che sarà in grado di far emergere per la crescita del settore turistico legato al patrimonio archeologico.

Riguardo tali temi il PAT potrà mettere in campo politiche attive, anche favorendo il recupero e la trasformazione di alcuni manufatti incongrui lungo via S. Eliodoro ed allargando con cautela l'offerta residenziale del nucleo rurale.

Altino contiene inoltre un'ulteriore porzione di rilevante interesse che è quella che si affaccia sul fronte della Laguna e costituisce la porta verso Torcello che si affaccia sui rami navigabili del canale S. Maria e del Dese; su di essi va favorita la formazione di una serie di piccole infrastrutture che assicurino la possibilità di attracco a piccole imbarcazioni che accedono alla laguna mantenendo nel contempo viva quella tradizione di uso dei corsi d'acqua, a fini ricreativi per le popolazioni locali ma anche per i turisti e per il servizio di house boat del Sile.

In questa porzione del territorio comunale trova sede l'interessante azienda agricola dei fratelli Zacchello con vaccheria di notevole valore testimoniale, che gestisce uno spazio rurale di grande pregio e che si estende anche al comune contermina.

Portegrandi

L'ultima realtà urbana, anche in termini di distanza dal capoluogo, è Portegrandi.

E' un insediamento caratterizzato da una forte identità storica e geografica, collocato com'è in un nodo chiave delle grandi infrastrutture idrauliche realizzate dalla Serenissima attorno al taglio del Sile.



La frazione, fisicamente separata in due porzioni dal Sile, è costituita da un nucleo storico collocato tra Via Trieste e Via Trezze abitato prevalentemente da popolazione anziana e da residenti storici; la seconda porzione, cresciuta anche in tempi recenti attorno alla chiesa, è caratterizzata da una popolazione più giovane e mobile, meno legata al luogo, per la quale è più sofferta la lontananza dal centro e dai suoi servizi.

In questa situazione il PAT dovrà applicare ogni sforzo per consolidare la dotazione di servizi (scuola materna ed elementare in primo luogo) e per rafforzare la dotazione di spazi pubblici e di relazione concedendo, se del caso, ulteriori modeste capacità insediative residenziali.

Recenti interventi attuativi di vecchie ipotesi pianificatorie, hanno dotato la frazione di una nuova darsena e di strutture ricettive-residenziali, che manifestano però una gravissima difficoltà legata alle trasformazioni del mercato immobiliare attuale. L'intervento in ogni caso andrebbe ripensato ed il PAT opererà in tale direzione al fine di renderlo più sostenibile in termini di impatto, preferendo piuttosto tentare il recupero in progetti di valorizzazione più legati alle specificità locali e trovando, se possibile, ulteriori sinergie con il vicino polo tecnologico di Ca' Tron nel Comune di Roncade.



La frazione è inoltre caratterizzata da una storica presenza cantieristica che va tutelata come patrimonio e tradizione di un lavoro artigianale specializzato, sia nel campo del rimessaggio che della costruzione di piccoli natanti (pescherecci e barche tradizionali da laguna e acqua dolce), ma che va ammodernata completando il processo di riqualificazione in corso.

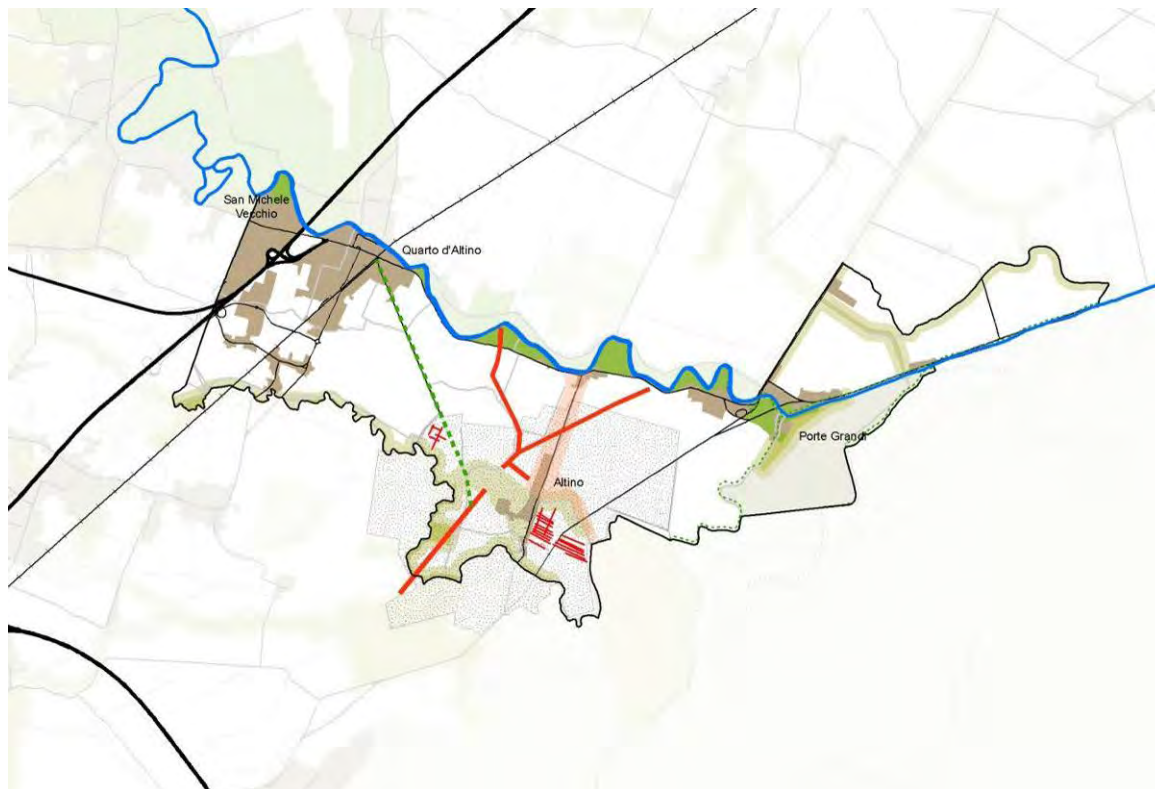
Analogo ma più radicale processo di trasformazione va applicato all'insediamento ex Dal Ferro, oggi scarsamente utilizzato e collocato in una splendida posizione che si affaccia



sul fronte della laguna in una zona di grande pregio ambientale (Valle Ca' Zane) ed immediatamente a ridosso dello storico borgo settecentesco in fase di grande degrado. In contiguità con lo stesso l'azienda agricola posta sopra le Tresse è caratterizzata dalla presenza di importanti edifici di valore testimoniale legati alla bonifica e ad un PIRUEA le cui previsioni andranno attentamente ragionate e ricomposte in un disegno più ampio. Anche lo stesso fronte lagunare dovrà essere valorizzato sotto il profilo della fruibilità di basso impatto orientata a servire la popolazione locale (rimane sempre interessante la proposta del vaporetto per Torcello) sia per la presenza di realtà agricole di pregio, come la tenuta Marzi, notevole per unitarietà e stato di integrità, sia per la per l'essere il sito un luogo ideale di scambi tra Sile e Laguna in un luogo ricco di storia.

Il PAT si dovrà di conseguenza preoccupare di rafforzare l'accessibilità alla laguna creando un parcheggio ed uno spazio per gli sport acquatici a servizio delle cavane ma anche dei visitatori saltuari che potrebbero trovare, in questa parte della laguna, un punto di accesso privilegiato, possibilmente collegato con la pista ciclabile verso Jesolo.

Il punto focale di un sistema ambientale e agricolo straordinario



Principali permanenze, aree a nucleo (core area) e fasce periurbane

Il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di cinque polarità ambientali di grande rilevanza:

ZPS IT3240019 Fiume Sile: Sile Morto e ansa a S. Michele Vecchio;
SIC IT3240031 Fiume Sile da Treviso Est a San Michele Vecchio;
SIC/ZPS IT3250016 Cave di Gaggio;
SIC IT3250031 Laguna superiore di Venezia;
ZPS IT3250046 Laguna di Venezia.

Tali realtà sono le custodi di un patrimonio ambientale di valenza regionale, di primaria importanza per il Veneto Orientale e di interesse comunitario. La tutela e la conservazione di questi serbatoi di biodiversità deve svolgere un ruolo prioritario nella definizione degli obiettivi e delle azioni di piano, sviluppando, ove possibile, una politica integrata alla valorizzazione di spazi da destinarsi alle attività proprie del tempo libero e della ricreazione, alla didattica ed alla fruizione da parte di appassionati e specialisti del settore ambientale.

Il PAT dovrà sviluppare ipotesi di utilizzo attente nei confronti di tali beni ma anche di forte valorizzazione della loro valenza patrimoniale. Questa parte del territorio potrà rappresentare il luogo elettivo per il tempo libero delle città contermini e prima di tutto di Mestre; tale obiettivo sarà realizzabile con una adeguata dotazione di infrastrutture di collegamento slow, di potenziamento della fruibilità dei corsi d'acqua, in particolare il percorso ciclabile che si colleghi con il percorso della memoria di via Colombera - Le Crete e il successivo possibile collegamento verso Marcon; ma anche e soprattutto di



nuove offerte turistiche nel settore del Bed & Breakfast ed in genere della ricettività rurale e della ristorazione di qualità.



Le grandi aziende agricole che caratterizzano il territorio di Quarto, la loro integrità e compattezza, la loro vitalità possono svolgere un ruolo chiave in tale prospettiva. Un ruolo perfettamente compatibile con la conservazione del carattere paesaggistico dei territori di bonifica e del sistema dei canali e dei corsi d'acqua che arricchiscono di valenze e complessità ambientali e percettive i contesti. Lo sviluppo di multifunzionalità ed iniziative legate al turismo rurale e all'accoglienza possono contribuire a rafforzare il settore, fortemente orientato alla monocultura, con opportunità di integrazione del reddito anche perseguendo la strada dei prodotti agricoli di qualità e la loro commercializzazione a Km zero.



Il tema del paesaggio

Il paesaggio è un tema emergente e strategico per la città di Quarto d'Altino. Grande parte del territorio è caratterizzata da esemplari paesaggi di bonifica e da straordinari spazi aperti che debbono essere conservati e potenziati rafforzando il contrasto tra i suoli agrari fortemente semplificati ed i margini della rete idraulica e del sistema naturalistico ricchi di presenze vegetali, favorendo la collocazione di macchie boscate e sistemi lineari in grado di rafforzare le maglie ecologiche e ristrutturare i quadri percettivi.

Anche le parti edificate richiedono ingenti interventi di riordino volti a superare l'aspetto disgregato e destrutturato dei nuclei urbani e dei margini degli stessi.

Tale politica sarà perseguita favorendo il rinnovo urbano, anche con operazioni di demolizione e ricostruzione e mediante accesso al credito edilizio.

Infine è urgente porre in atto politiche attive di sensibilizzazione della popolazione, nello spirito della Convenzione Europea del Paesaggio, integrando patrimonio paesaggistico con patrimonio ecologico (vedi Progetto PARSJAD in corso di attuazione), tentando di far assumere al Comune un ruolo di leadership in materia rispetto ai comuni contermini e ponendosi come interlocutore attivo della Regione del Veneto nel processo di pianificazione paesaggistica in corso.

Principi di Sostenibilità e sicurezza

Il PAT dovrà prestare particolare attenzione al tema della sostenibilità, favorendo quei processi in grado di completare e, qualora possibile, migliorare le infrastrutture tecnologiche esistenti.

Nello sviluppo delle scelte progettuali verranno in particolare considerate le indicazioni contenute nel documento "Gli Aalborg Commitments", sottoscritto l'11 giugno 2004 in occasione della quarta conferenza europea delle Città sostenibili, al fine di poter ottimizzare l'incisività delle azioni di sostenibilità locale.

Norme ed indirizzi specifici saranno creati per favorire la realizzazione degli interventi attraverso la pratica dell'edilizia ecocompatibile e a basso consumo energetico, nonché il risparmio delle risorse non rinnovabili, sia per quanto riguarda la nuova edificazione che per le ristrutturazioni o riconversioni.

Il P.A.T. potrà introdurre incentivi volti a migliorare la prestazione termica degli edifici oltre i limiti di legge e, nel caso di nuove costruzioni, prevedere l'obbligo di sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili.

Per tutti i nuovi edifici e per le ristrutturazioni dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque piovane che consenta l'irrigazione del verde privato e gli usi non potabili, con il fine di incidere meno possibile sul bilancio idrico complessivo del comune.

Verranno altresì favorite le nuove urbanizzazioni con caratteri di sostenibilità ed autosufficienza ambientale o gli insediamenti in grado di introdurre caratteri di seminaturalità negli spazi aperti che potenzino la biodiversità quali nuove parti rimboschite, macchie, siepi e porzioni seminaturali.

In questa prospettiva anche il bosco delle Crete potrebbe trovare adeguato potenziamento con la prospettiva di estenderlo verso lo Zero.

Gli interventi previsti dovranno essere favoriti ed incentivati anche tramite il ricorso allo strumento del credito edilizio (art. 36 LR 11/2004) ed una politica di indici di edificabilità premiale per gli interventi migliorativi.

Ultima ma non ultima va valutata la complessa situazione idraulica del comune per il quale esistono numerose situazioni di sofferenza idraulica che dovranno essere valutate dallo studio di Compatibilità previsto nell'ambito del PAT e per le quali dovranno essere altresì predisposte adeguate norme di cautela ed indirizzi di buone pratiche costruttive, ma anche iniziative concrete di formazione di bacini di laminazione, ove possibile accedendo al credito edilizio.

Anche sotto il profilo dei rischi di incidenti rilevanti legati sia ai grandi flussi di traffico autostradale che a quello ferroviario, soprattutto in una prospettiva di sviluppo dell'Alta Capacità mediante quadruplicazione della linea attuale, dovranno essere messe in



campo da parte del PAT, per quanto di competenza, tutte le cautele possibili, facendosi portavoce, in sede di concertazione con gli Enti superiori, anche di queste preoccupazioni legate a potenziali rischi rilevanti che possono interessare sia la popolazione che più in generale l'ambiente ed in particolare i corsi d'acqua.

Ricade in tale prospettiva di massima cautela anche la necessità di recupero dell'area sequestrata come discarica abusiva e posta in località Portegrandi.