

COMUNE DI QUARTO D'ALTINO

Città Metropolitana di Venezia



P.I.

PIANO DEGLI INTERVENTI

Piano degli Interventi – 5^a Variante parziale DOCUMENTO DEL SINDACO

Art. 18, L.R. 6 giugno 2004, n. 11 e s.m.i.
“Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”



Il Sindaco
Claudio GROSSO



Indice

1.	Premessa	2
2.	Contenuti della Variante	6
3.	Metodologia	8
4.	Scenari di riferimento	9
5.	Le scelte strutturali del P.A.T. adeguato alla L.R. 14/2017	13
6.	I Temi della Variante al P.I.	21
7.	Procedura	27
8.	Effetti attesi	29

1. PREMESSA

La *Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11*, recante “*Norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio*” ha introdotto un sostanziale ripensamento delle previgenti politiche di pianificazione urbanistica risalenti alla L.R. 61/1985, promuovendo appunto il governo del territorio attraverso disposizioni finalizzate a:

- *definire le competenze di ciascun ente territoriale;*
- *stabilire le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione/eliminazione dei rischi;*
- *perseguire la compatibilità e l'efficienza ambientale;*
- *favorire la competitività e la riqualificazione territoriale al fine di migliorare la qualità della vita.*

La stessa legge, all'articolo 2, stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti cui devono uniformarsi gli strumenti di pianificazione per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- *promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;*
- *tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso la riqualificazione e recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti ed in particolare dei centri storici;*
- *tutela del paesaggio rurale e delle aree di importanza naturalistica;*
- *utilizzo di nuove risorse territoriali solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione e*
- *riqualificazione del tessuto insediativo esistente;*
- *messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e dal dissesto idrogeologico;*
- *coordinamento con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.*

Il perseguimento di queste finalità viene attuato con il confronto e la concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, nonché attraverso il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, facendoli concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

La trasposizione normativa delle su elencate innovazioni previste dalla L.R. 11/2004, trova attuazione nella sostituzione del *Piano Regolatore Generale* previsto dalla L.R. 25 giugno 1985, n.61 nel nuovo *Piano Regolatore Comunale (PRC)* articolato in:

- a) "*disposizioni strutturali*", contenute nel *Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)* soggetto all'approvazione provinciale (ora Città Metropolitana di Venezia), redatto sulla base di previsioni decennali, con il quale si: "*delineano le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella*

pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale”;

- b) in *"disposizioni operative"*, contenute nel *Piano degli Interventi (P.I.)* soggetto alla sola approvazione comunale; il P.I. è lo strumento che *"in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità"*.

Attraverso questo dispositivo normativo, la pianificazione urbanistica comunale, potrà contenere gradi di flessibilità funzionali e operativi in grado di evitare il sistematico ricorso all'ente superiore preposto all'approvazione di varianti parziali, nel caso queste ultime non confliggano con il PAT.

Inoltre, la declinazione attuativa del PAT (rigenerazione del PRG come primo P.I.), non deve essere affrontata come un semplice passaggio formale ma come occasione e "luogo" di elaborazione/diffusione delle informazioni e partecipazione alle scelte. Un atteggiamento che si inquadra all'interno di una nuova tendenza alla collaborazione e condivisione di obiettivi tra soggetti pubblici e privati nell'intento di instaurare un circolo virtuoso foriero di produrre un miglioramento in termini di qualità urbana ed ambientale, servizi, funzionalità, bellezza, attrattività, qualità della vita, socialità, benessere, vitalità del commercio, valore immobiliare.

Nel perseguire la promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future e nel rispetto delle risorse naturali, la Regione Veneto ha ulteriormente innovato il quadro normativo di riferimento introducendo la L.R. 6 giugno 2017, n. 14, contenente disposizioni per il contenimento del consumo di suolo. Essa interessa diversi aspetti aventi tutti come obiettivo e principio fondativo la tutela dell'ambiente in senso lato e del suolo nell'accezione di risorsa naturale a garanzia dell'equilibrio ecologico nel suo complesso. Con la L.R. 14/2017, nel sancire il valore del suolo naturale esistente quale risorsa limitata e non rinnovabile vengono delineati, quali principi informatori dell'azione volta a contenerne il consumo, la rinaturalizzazione la riqualificazione e la rigenerazione di ambiti e territori urbanizzati introducendo un criterio di necessaria indipendenza tra aree urbane e spazi aperti. Urbanistica, ambiente e paesaggio sono dalla legge rimodulate attorno a quello che potremmo definire lo statuto giuridico del suolo quale risultato dell'integrazione di diverse discipline, linguaggi e materie la cui riconduzione a unità è determinata proprio dalla ricordata nozione di "suolo-bene comune". Una definizione che, pur mantenendo gli elementi strutturali, evolve quella enunciata dalla LR 11/2004 riconoscendo l'insediamento esistente, la città pubblica, le infrastrutture per la mobilità, come limite e scenario della forma dell'insediamento urbano o tessuto consolidato.

Non va da ultimo dimenticato il contributo potenzialmente offerto all'attuazione dell'ambizioso disegno sopra esposto, dal Regolamento Edilizio Tipo (RET) introdotto nella disciplina nazionale nell'ottobre 2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali ai sensi dell'art. 4, c.1-sexies del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

In sintonia ed in adeguamento alla nuova disciplina così introdotta dalla normativa nazionale e regionale, il Comune di Quarto d'Altino:

- si è dotato del **Piano di Assetto del Territorio (PAT)**, approvato a sensi art. 15, L.R. 11/2004 con Delibera del Commissario nella competenza della Giunta Provinciale di Venezia n. 82 del 7 agosto 2015, e successivamente variato con deliberazione consiliare n. 34 del 29.11.2019, approvativa della perimetrazione degli *“ambiti di urbanizzazione consolidata”* quale primo passo di adeguamento ai principi introdotti dalla L.R. 14/2017 in materia di contenimento del consumo di suolo;
- ha provveduto ad allineare il P.R.G. previgente, divenuto primo **Piano degli Interventi (PI)** a sensi del comma 5-bis, art. 48, della L.R. 11/2004, ai contenuti del PAT, mediante l'approvazione del progetto di *“Piano degli Interventi – 1^ Variante di allineamento del PRG previgente al PAT”*, intervenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 15 febbraio 2017, cui hanno fatto seguito tre varianti puntuali di recepimento accordi ex art. 6, L.R. 11/2004 e per l'introduzione di opere pubbliche;
- ha infine provveduto ad approvare con deliberazione consiliare n. 20 del 07.09.2020, il **Regolamento Edilizio Comunale** adeguato al Regolamento Edilizio Tipo in conformità a quanto a tal fine disposto dalle DGRV n. 1896/2017 e n. 669/2018;

Con la formazione ed approvazione della summenzionata 1^ Variante al P.I., è stata avviata la prima fase di declinazione attuativa del PAT attraverso la rigenerazione del PRG previgente, finalizzata ad allineare i contenuti del PRG ai nuovi principi del governo del territorio promossi dalla L.R. 11/2004 secondo un **approccio graduale**, articolato in fasi funzionali, volto a porre le basi per il progressivo completo sviluppo delle azioni strategiche previste dal medesimo Piano di Assetto.

Alla luce delle suesposte considerazioni, appare ora necessario riprendere l'azione di rinnovo della strumentazione pianificatoria comunale mettendo in atto, nel perseguimento di quell'approccio graduale per fasi funzionali sin'ora seguito, le azioni utili a consentire lo sviluppo delle azioni strategiche del PAT in modo coordinato con i nuovi ambiziosi obiettivi introdotti nell'ordinamento con la L.R. 14/2017, e quindi:

- a) **Assumendo la filosofia, i contenuti ed il lignaggio della L.R. 14/2017**, nella ridefinizione delle scelte operative del P.I. in ottica di promozione della tutela dell'ambiente in senso lato e del suolo nell'accezione di risorsa naturale a garanzia dell'equilibrio ecologico nel suo complesso;
- b) **Approfondendo il tema della rigenerazione urbana** non più in termini privatistici, puntuali e disarticolati, ma come azioni inquadrate all'interno di un disegno complessivo della città alla cui definizione ogni intervento per propria parte collabora;
- c) **Rivedendo alcune scelte pianificatorie del PI Vigente**, in quanto:
 - non più sostenibili a causa del mutamento delle dinamiche economiche e sociali avvenuto negli ultimi anni a causa della crisi economica e in conseguenza anche della mutata configurazione dell'assetto economico a livello regionale e internazionale che vede



l'emergere non solo di nuove opportunità ma anche il superamento di modelli obsoleti di sviluppo produttivo e residenziale;

- difficilmente attuabili e scarsamente sostenibili a causa del mutamento degli scenari infrastrutturali o per criticità conseguenti all'attuale definizione dei parametri edilizi e/o urbanistici;

d) Adeguando l'impianto normativo alle nuove disposizioni introdotte dal Regolamento Edilizio Tipo (definizioni standard parametri urbanistici) nonché alla legislazione regionale di settore;

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La quinta variante al PI ha il seguente oggetto: **Adeguamento del P.I. alla L.R. 14/2017 ed al Regolamento Edilizio Tipo, comprensivo di modifiche alla zonizzazione ed alle N.T.A.**, da concretizzarsi attraverso lo sviluppo delle seguenti tematiche:

a) Adeguamento del PI alla L.R. 14/2017 ed alla DGRV n. 668/2018, in materia di contenimento del consumo di suolo:

Con deliberazione consiliare n. 34 del 29.11.2019 recante *“Piano di Assetto del Territorio (PAT) – Prima Variante di adeguamento alla L.R. 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo”. Approvazione*”, è stato fatto il primo passo nel recepimento delle disposizioni contenute nella L.R. 14/2017, provvedendo ad approvare la perimetrazione degli *“ambiti di urbanizzazione consolidata”* ed alla determinazione della quantità massima di suolo agricolo ancora consumabile. Si rende ora necessario completare l’adeguamento della strumentazione urbanistica comunale a tale normativa sovraordinata, mediante apposita variante al Piano degli Interventi, riguardante:

- la ricognizione delle aree edificabili esterne al perimetro di urbanizzazione consolidata;
- la ricognizione delle previsioni attuative decadute (PUA, PIRUEA);
- la riclassificazione urbanistica delle aree con previsioni urbanistiche decadute o non più confermabili;
- l’adeguamento del dimensionamento del Piano.

b) Adeguamento del PI al nuovo Regolamento Edilizio Comunale in attuazione delle DGRV n. 1896/2017 e n. 669/2018:

Come noto il Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione consiliare n. 20 del 07.09.2020 in attuazione delle DGRV 1896/2017 e n. 669/2018, nell’intento di uniformare a livello nazionale la regolamentazione degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, ha introdotto *“Definizioni uniformi”* afferenti i principali parametri stereometrici utilizzati per la verifica ed il dimensionamento dell’edificato. Avendo, parte di dette *“Definizioni uniformi”* diretta incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici comunali vigenti, la normativa regionale ha previsto il rinvio della loro efficacia a far data dalla approvazione di apposita variante di adeguamento del Piano degli Interventi. Nello specifico la Variante prevederà l’adeguamento delle N.T.A. recependo le *“Definizioni uniformi”* con l’introduzione dei correttivi utili a garantire l’invarianza degli indici di edificabilità vigenti;

c) Adeguamento del PI alla L.R. 50/2012 ed al Regolamento 1/2013 in materia di politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto:

la L.R. 50/2012 nel ridefinire le politiche per lo sviluppo del sistema commerciale veneto, subordina la possibilità di prevedere l’insediamento di medie e grandi strutture di vendita alla preventiva approvazione, da parte degli enti territoriali competenti, della perimetrazione dei centri urbani e delle aree degradate da riqualificare secondo le disposizioni contenute nel Regolamento di attuazione n. 1/2013. Trattandosi di adempimento obbligatorio ai fini del

completo adeguamento della normativa di Piano in materia di attività commerciali, si rende necessario procedere all'adempimento sopra indicato che, secondo la procedura definita all'art. 2, comma 6 e 12, del Regolamento, prevede:

- La ricognizione e mappatura del centro urbano secondo la definizione dell'art. 3, c.1, lett. m), della L.R. 50/2012;
- La ricognizione e mappatura delle aree degradate da riqualificare aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, comma 3, del Regolamento;
- La predisposizione di apposite schede descrittive per l'illustrazione sintetica delle singole aree individuate e degli obiettivi di riqualificazione;
- L'esperimento di specifiche forme di pubblicità per valutare eventuali proposte afferenti l'individuazione delle aree degradate;
- L'approvazione dei documenti e la loro successiva introduzione nel P.I.;

d) Rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 14/2017:

Assumere la rigenerazione urbana come politica strategica orientata al miglioramento della qualità ambientale, ecologica e sociale dell'insediamento, finalizzata al raggiungimento di uno sviluppo urbano più intelligente, sostenibile ed inclusivo, promuovendo politiche mirate al riuso dei suoli, alla riconversione o riutilizzo di aree dismesse, rigenerazione ambientale degli spazi aperti, efficientamento energetico degli edifici, integrazione del verde privato, pubblico ed extraurbano in una logica di rete multifunzionale. In tal senso particolare attenzione verrà posta nella:

- valutazione delle proposte di accordo pubblico-privato ex art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i., avanzate da soggetti privati in adesione all'avviso pubblico approvato dalla Giunta con deliberazione n. 75/2019;
- definizione dei criteri di riqualificazione e rigenerazione di aree pubbliche dismesse individuate dall'amministrazione comunale;

e) Disciplina del Credito Edilizio:

Definire una strategia di utilizzo degli strumenti del credito edilizio e della perequazione per incentivare la riqualificazione urbana e territoriale ed un'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

f) Modifiche puntuali:

Individuare ed inserire modifiche puntuali di tipo cartografico o alla zonizzazione/carature urbanistiche per adeguare i tematismi del PI alle dinamiche emerse dai punti precedenti, per avviarne l'aggiornamento rispetto alla situazione attuale, per agevolare interventi coerenti con gli obiettivi del PAT e della presente variante, nonché ritenuti strategici dall'amministrazione anche in relazione alla loro ricaduta pubblica e collettiva.

Data l'articolazione e la complessità dei temi si potrà procedere anche con provvedimenti approvativi separati e consequenziali riferiti alle diverse tematiche del PI.

3. METODOLOGIA

La variante deve essere affrontata su diversi piani consequenziali e complementari:

- a) **Vision:** partendo dal PAT e dalle valutazioni in merito all'interpretazione dei dati si dovrà definire e condividere con la comunità una VISION (intesa come proiezione di uno scenario futuro) strategica per il centro urbano di Quarto d'Altino e delle sue frazioni. Un progetto di territorio "rigenerato" e riorganizzato sui nuovi scenari socioeconomici, legislativi, disciplinari. Tale Vision, nel rispetto della cornice strategica del PAT non si deve limitare ad indicare tempi e modi per la rigenerazione urbana e territoriale, ma deve essere in grado di esprimere e prefigurare anche la città che la comunità locale attende e desidera.
Una visione i cui contenuti "narrativi" sono anticipati dal presente documento mentre quelli di orientamento ed indirizzo verranno precisati in sede di elaborazione del PI;
- b) **Compatibilità:** il PI vigente andrà allineato al PAT verificando le incoerenze, risolvendo le incompatibilità e revisionando scelte non più attuali, da ritenersi ormai superate per questione legata al mutamento degli scenari di riferimento socioeconomici e/o legislativi.
- c) **Servizi:** i servizi e le infrastrutture pubbliche vanno ripensati e riorganizzati in termini di rete verificandone: gerarchie, relazioni, qualità, integrazione, funzionalità, efficienza;
- d) **Rigenerazione urbana, servizi pubblici e accordi:** dovranno essere raccolte Indirizzate, governate e disciplinare le azioni di rigenerazione urbana da realizzare sulla base di specifici accordi pubblico/privato (ai sensi dell'art.6 della LR11/2004) assumendo la Vision come cornice progettuale, nonché schema di indirizzo e riferimento per la definizione della reciprocità (perequazione e/o contributo alla città pubblica). Dovranno essere individuate e disciplinate le azioni mirate al potenziamento e qualificazione della città pubblica intesa come rete di servizi ed infrastrutture pubbliche.
- e) **Quadro Conoscitivo:** Integrazione ed aggiornamento del quadro conoscitivo con i contenuti della variante.

4. SCENARI DI RIFERIMENTO

4.1 Scenario Pianificatorio

Il Comune di Quarto d'Altino è dotato di:

- **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** redatto in copianificazione con l'allora Provincia di Venezia ed approvato, a sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e s.m.i., con Delibera del Commissario nella competenza della Giunta Provinciale di Venezia n. 82 del 7 agosto 2015.

Successivamente all'approvazione sono state ad oggi approvate le seguenti varianti al PAT:

- Variante puntuale "Accordo di Programma per la realizzazione del progetto "H-CAMPUS polo sovra regionale di servizi innovativi e formativi a Roncade (TV) e Quarto d'Altino (VE)" ai sensi art. 32, L.R. 35/2001", ratificata con deliberazione consiliare n. 25 del 06.09.2017 e resa esecutiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 159 del 20.09.2017;
- Variante di "Adeguamento alla L.R. 6 giugno 2017, n. 14 recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo", approvata con deliberazione consiliare n. 34 del 29 novembre 2019.

- **Piano degli Interventi (PI)** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 15 febbraio 2017, ai sensi dell'art. 18, L.R. 11/2004 e s.m.i..

Successivamente all'approvazione sono state ad oggi approvate le seguenti varianti al PI:

- Variante puntuale "Accordo di Programma per la realizzazione del progetto "H-CAMPUS polo sovra regionale di servizi innovativi e formativi a Roncade (TV) e Quarto d'Altino (VE)" ai sensi art. 32, L.R. 35/2001", ratificata con deliberazione consiliare n. 25 del 06.09.2017 e resa esecutiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 159 del 20.09.2017;
- Variante puntuale "Recepimento Accordi pubblico-privati", approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 30.04.2018, ai sensi dell'art. 18, L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- Variante puntuale "Recepimento Accordi pubblico-privati", approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 30.04.2018, , ai sensi dell'art. 18, L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- Variante puntuale "Apposizione vincolo preordinato all'espropriazione per i lavori di "Realizzazione pista ciclabile lungo il canale Siloncello per il collegamento della ciclovia lunga delle Dolomiti – tratta Quarto d'Altino-Portegrandi – al polo archeologico di Altino", approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.11.2020, ai sensi dell'art. 19, D.P.R. 327/2001 e art. 18, L.R. 11/2004 e s.m.i.;

Il Comune di Quarto d'Altino è inoltre dotato di:

- **Piano Regolatore delle acque** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 28 marzo 2011;
- **Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES)** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 27 novembre 2013;

4.2 Scenari legislativi

La legge regionale dal titolo "Norme per il governo del territorio" fin dalla sua enunciazione supera il vecchio concetto di urbanistica, estendendo alle molteplicità delle azione che si

esercitano sul territorio, nel rispetto della riforma costituzionale e degli indirizzi comunitari.

La LR 11/2004, ovvero Legge per il Governo del Territorio Regionale, stabilisce all'articolo 2 criteri, indirizzi, metodi e contenuti che gli strumenti di pianificazione devono avere per conseguire il raggiungimento di obiettivi relativi a:

- a) Promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- b) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani,
- c) attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con
- d) particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;
- e) tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
- f) utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- g) messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;
- h) coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.

Assumendo la filosofia, i contenuti, i limiti dimensionali ed il linguaggio della L.R. 14/2017 di recente emanazione finalizzata al contenimento del consumo di suolo, si pone oggi la necessità di introdurre ulteriori aspetti aventi tutti come obiettivo e principio fondativo la tutela dell'ambiente in senso lato e del suolo nell'accezione di risorsa naturale a garanzia dell'equilibrio ecologico nel suo complesso.

La legge 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, definisce e disciplina le modalità di intervento sui tessuti consolidati fissandone i contenuti e gli ambiti di intervento:

- *Art.2 lettera f): opere incongrue o elementi di degrado*, gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'articolo 5;
- *Art.2 lettera g): ambiti urbani degradati*, le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'articolo 6;
- *Art.2 lettera h): ambiti urbani di rigenerazione*, le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, dismesse o da dismettere, incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi; tali ambiti sono assoggettabili ai programmi di rigenerazione urbana sostenibile, di cui all'articolo 7.

Nell'ambito della LR 14/2017 il termine Rigenerazione è utilizzato per indicare una specifica modalità di intervento riferita ad ambiti aventi altrettante specifiche caratteristiche.

Nella pratica comune invece il termine Rigenerazione urbana si carica di ulteriori significati. È utilizzato per indicare una modalità di intervento che non si limita alla riqualificazione fisica di spazi ed architetture ma comprende un complesso processo sociale capace di produrre effetti socio spaziali contestuali e duraturi nel tempo. Si produce rigenerazione urbana se lo spazio (pubblico e non) diventa risorsa disponibile, capace di ancorare processi di attivazione sociale, rifunzionalizzazione e sviluppo imprenditoriale.

4.3 Scenari socioeconomici

L'elaborazione ed interpretazione della crisi economica e l'assunzione dei suoi effetti ha comportato anche a livello di comunità locali un deciso cambio di direzione in termini di aspettative e di nuove consapevolezze. Per contro, qualità della vita, bellezza, ambiente e paesaggio, in una parola "identità", sono oggi considerati alla stregua di veri e propri valori strategici, da far contare sul tavolo della competitività ed attrattività territoriale. Si impone quindi anche a livello pianificatorio un cambio di strategia.

Si riparte dalla rigenerazione della città in termini urbanistici, architettonici, sociali, di tutela del suolo e delle sue funzioni ecosistemiche, dalla sostenibilità come paradigma delle trasformazioni, dalla sicurezza idrogeologica e dalla rivitalizzazione del tessuto economico, culturale e sociale dei centri storici attivando nuove forme di occupazione, come il riuso temporaneo del patrimonio immobiliare, od agendo sulla qualificazione e caratterizzazione della scena urbana.

Si vanno diffondendo modelli di sviluppo volti a rappresentare il posizionamento competitivo di un territorio, non soltanto attraverso l'incremento del potere di acquisto dei cittadini o del reddito prodotto, ma anche attraverso aspetti di natura sociale e ambientale che contribuiscono a determinare il livello di **benessere degli individui**.

4.4 Scenari infrastrutturali

Il territorio del Comune di Quarto d'Altino è caratterizzato dalla presenza di importanti infrastrutture viarie quali l'Autostrada A4, la SS 14 Triestina, la linea ferroviaria Venezia-Trieste. Negli ultimi anni le predette infrastrutture sono state oggetto di interventi di sviluppo infrastrutturale quali la terza corsia dell'Autostrada A4 ed il Passante di Mestre e relative opere complementari.

Lo scenario infrastrutturale sopra descritto offre un adeguato supporto alla mobilità locale allo stesso raccordata, pur presentando alcune criticità abissogevoli di soluzione sia intermini di sicurezza che di fluidità del traffico veicolare.

- La messa in sicurezza della viabilità sovra comunale di Portegrandi, già oggetto di studio con gli Enti competenti per la promozione di un'avariante al tracciato della SS14 denominata "Variante Est di Portegrandi";
- La messa in sicurezza della viabilità di ingresso al Sistema autostradale con l'eliminazione dell'incrocio a raso ivi esistente.

4.5 Scenari insediativi ed urbani

Nell'ultimo decennio, il Comune di Quarto d'Altino ha sostanzialmente mantenuto costante la sua crescita demografica che, secondo le elaborazioni dell'ISTAT, vede la presenza di 8.129 abitanti al 2017. Questa sostanziale assenza della spinta demografica rende ancora più necessario attuare interventi volti a migliorare le condizioni di benessere e vivibilità del territorio comunale, privilegiando:

- a) La riqualificazione degli spazi urbani;
- b) L'incremento della dotazione di servizi;
- c) Il miglioramento della viabilità;



d) La valorizzazione del patrimonio ambientale.

Si delinea quindi uno scenario che vede il centro di Quarto d'Altino come cuore del sistema urbano che si ridimensiona e riorganizza in modo organico ed unitario attraverso il rafforzamento funzionale e figurativo della scena urbana, il miglioramento degli spazi collettivi, la rigenerazione e qualificazione degli edifici in disuso e/o degradati.

Il centro di Portegrandi e le frazioni minori conservano il loro ruolo di poli identitari attraverso la tutela e la valorizzazione degli elementi storico-testimoniali, dei luoghi e spazi di socializzazione, rinforzando il sistema delle relazioni percettive, funzionali con il centro urbano e con il contesto paesaggistico di riferimento.

Lo sviluppo residenziale previsto deve essere quindi ridefinito sia in attuazione del nuovo scenario della L.R. 14/2017, sia per conseguire i principi di rinnovamento e riqualificazione urbana, limitando le espansioni dell'edificato alle sole situazioni funzionali al perseguimento delle finalità sopra esposte.

4.6 Scenari Amministrativi

Il Comune di Quarto d'Altino ha approvato il proprio Documento Unico di Programmazione (DUP) 2021-2022-2023 con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 22 ottobre 2020, comprensivo della programmazione triennale delle opere pubbliche 2021/2023.

Il DUP ha come obiettivo principale quello di riunire in un unico documento, che rispetti i principi di comprensibilità e trasparenza, le analisi, gli indirizzi e gli obiettivi che guideranno la predisposizione dei bilanci triennali e del piano economico di gestione.

Le previsioni e gli obiettivi contenuti nel DUP e nel Piano delle Opere Pubbliche vengono introdotte nel PI come tematiche principali per la sua definizione strategica.

5. LE SCELTE STRUTTURALI DEL P.A.T. ADEGUATO ALLA L.R. 14/2017

Il P.A.T. stabilisce il dimensionamento del Piano nel futuro decennio, ripartendo l'esigenza territoriale in termini di nuova edificazione secondo le seguenti destinazioni d'uso:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Unità di misura</i>		<i>Dimensione</i>
Residenziale	Volume	Mc.	350.000,00
Commerciale-direzionale-terziario	Superficie	Mq.	53.000,00
Produttivo-Artigianale	Superficie	Mq.	164.000,00
Turistico-Ricettivo	Volume	Mc.	95.000,00
Abitanti teorici	--	n.	2.333,00

Il P.A.T., nel complesso, non incrementa le volumetrie già previste dal piano regolatore previgente, bensì le ridistribuisce tra gli Ambiti Territoriali Omogenei andando a soddisfare le necessità correlate agli obiettivi di Piano ed alle azioni messe in campo.

Inoltre il P.A.T. ridefinisce le carature associate a ciascuna destinazione d'uso, andando ad implementare l'offerta legata al turismo, al commercio ed i servizi a favore dell'impresa in generale, ridimensionando il carico insediativo residenziale vigente, sovradimensionato rispetto alle effettive necessità nel prossimo decennio.

Confrontando le previsioni insediative del Piano di Assetto del Territorio con quelle dello strumento regolatore vigente si registra infatti un calo del carico insediativo residenziale che passa dai complessivi 519.858 mc (P.R.G. + P.I.R.U.E.A.) ai 350.000 mc messi in campo dal P.A.T..

Le previsioni di carattere produttivo previste dal P.R.G. vengono riconfermate dal P.A.T. e potranno trovare attuazione nelle sole zone produttive ampliabili individuate dal Piano di Assetto del Territorio o viceversa essere riconvertite con destinazioni di tipo commerciale/direzione o turistico/ricettivo, servizi per le imprese, ecc..

Per quanto concerne l'offerta in termini di commercio, terziario, direzionale prevista dal P.R.G., la stessa è concentrata all'interno dei P.I.R.U.E.A., il P.A.T. prevede un incremento della quota legata a tali destinazioni con lo scopo di implementarne la concentrazione all'interno del capoluogo da un lato e consentire una dotazione minima all'interno delle frazioni a servizio dei residenti.

Sul fronte delle previsioni di carattere turistico-ricettivo, il P.A.T. conferma le previsioni derivanti dal P.R.G., andando tuttavia a garantire un'offerta minima legata agli obiettivi ed alle azioni di Piano in corrispondenza di Altino – correlata alla fruizione dei siti archeologici – e presso Le Trezze con la possibilità di recuperare con usi compatibili il patrimonio edilizio di valore testimoniale dismesso.

Secondo l'originaria formulazione della L.R. 11/2004, tra i contenuti qualificanti del P.A.T. figura la determinazione del limite quantitativo massimo della Superficie Agricola Trasformabile (SAT) in zone con destinazione diversa da quella agricola. A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 14/2017 è stato introdotto, in sostituzione della SAT, la "Superficie naturale o seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo" quale nuovo parametro da considerare nella previsione di nuove espansioni del tessuto urbanizzato.

A seguito dell'adeguamento del PAT alla L.R. 14/2017, intervenuto con la deliberazione consiliare n. 34/2019, tale nuovo parametro è stato determinato in complessivi 37,72 ettari, il cui utilizzo dovrà essere monitorato attraverso l'apposito Registro per il monitoraggio del consumo di suolo.

Detto parametro, dovrà ora essere verificato in sede di P.I., mediante verifica della capacità edificatoria residua delle aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale.

Per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il P.A.T. ha suddiviso il territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) definiti sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo, all'interno dei quali le sopra esposte potenzialità edificatorie vengono così ripartite in relazione ai diversi obiettivi previsti per singolo ATO:

A.T.O. N. 1 – QUARTO D'ALTINO

Dimensionamento:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Unità di misura</i>		<i>Dimensione</i>
Residenziale	Volume	Mc.	150.000,00
Commerciale-direzionale-terziario	Superficie	Mq.	30.000,00
Produttivo-Artigianale	Superficie	Mq.	10.000,00
Turistico-Ricettivo	Volume	Mc.	40.000,00
Abitanti teorici	--	n.	1.000,00

Obiettivi:

- a) *il rilancio del capoluogo ed in particolare dei suoi luoghi centrali, che devono diventare la sede delle relazioni commerciali, dei servizi avanzati e delle strutture culturali della città, anche attraverso la valorizzazione delle attività commerciali poste lungo gli assi viabilistici principali del capoluogo;*
- b) *la riqualificazione degli immobili posti su Piazza San Michele e dei fabbricati dismessi presenti nell'area centrale, con il recupero con destinazioni commerciale-direzionale e a servizi; il 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;*
- c) *il rafforzamento del polo scolastico e degli spazi per servizi pubblici quale rivitalizzazione della porzione urbana, 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;*

- d) la valorizzazione dei grandi spazi verdi disponibili e la ristrutturazione formale di tutti gli affacci sull'incrocio del centro;
- e) la riconnessione delle due parti della città fisicamente separate dalla linea ferroviaria, con uno o più sottopassi pedonali o carrabili;
- f) la riconversione dell'area dell'ex sede municipale attraverso operazioni perequative e determinando il riordino formale dell'antistante spazio con la finalità di costituire un nuovo elemento di aggregazione ed incontro per la popolazione;
- g) la riqualificazione degli ambiti retrostanti l'ex sede municipale, quale 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;
- h) il recupero di una consistente parte del patrimonio edilizio, che risulta di scarsa qualità, anche facendo ricorso al credito edilizio;
- i) il ripensamento delle funzioni dei grandi spazi occupati un tempo dal casello autostradale e compresi tra via Pascoli e l'autostrada;
- j) il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva;
- k) la ricollocazione in via I Maggio degli impianti sportivi;
- l) la sistemazione delle intersezioni viabilistiche oggetto di criticità.

A.T.O. N. 2 – SAN MICHELE VECCHIO

Dimensionamento:

Destinazione d'uso	Unità di misura		Dimensione
Residenziale	Volume	Mc.	35.000,00
Commerciale-direzionale-terziario	Superficie	Mq.	2.000,00
Produttivo-Artigianale	Superficie	Mq.	0,00
Turistico-Ricettivo	Volume	Mc.	15.000,00
Abitanti teorici	--	n.	233,00

Obiettivi:

- a) il recupero e la valorizzazione di alcuni apprezzabili edifici e ville di carattere monumentale;
- b) la fruizione degli spazi aperti;
- c) il rafforzamento dei servizi e delle strutture ricettive esistenti ed ulteriori interventi di qualità, orientati al rafforzamento della fruizione della green way del Sile;
- d) il completamento della rete degli itinerari ciclo-pedonali.

A.T.O. N. 3 – LE CRETE

Dimensionamento:

Destinazione d'uso	Unità di misura		Dimensione
Residenziale	Volume	Mc.	50.000,00
Commerciale-direzionale-terziario	Superficie	Mq.	2.000,00
Produttivo-Artigianale	Superficie	Mq.	0,00
Turistico-Ricettivo	Volume	Mc.	0,00
Abitanti teorici	--	n.	333,00

Obiettivi:

- a) il riordino urbanistico che tenti di separare meglio le funzioni residenziali da quelle produttive sorte sino ad oggi in maniera spontaneistica;
- b) la riduzione dei fattori di separazione con il centro storico, individuando forme di collegamento con lo stesso;
- c) potenziamento della mobilità ciclabile, delle aree di sosta e belvedere e dei servizi di accessibilità al Fiume Zero;
- d) valorizzazione delle aree a verde e dell'offerta di servizi pubblici più in generale.

A.T.O. N. 4 – ALTINO

Dimensionamento:

Destinazione d'uso	Unità di misura		Dimensione
Residenziale	Volume	Mc.	10.000,00
Commerciale-direzionale-terziario	Superficie	Mq.	2.000,00
Produttivo-Artigianale	Superficie	Mq.	0,00
Turistico-Ricettivo	Volume	Mc.	15.000,00
Abitanti teorici	--	n.	67,00

Obiettivi:

- a) *la fruibilità delle parti scavate, oggi quasi illeggibili a causa delle metodiche di tutela messe in atto dalla Sovrintendenza, con interventi di arredo ma anche con soluzioni fondate sulle nuove tecnologie di comunicazione;*
- b) *la costituzione di un insieme integrato dei siti archeologici e l'individuazione di 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;*
- c) *il ripensamento del sistema museale con strutture di fruizione didattica o soluzioni sul tipo dei parchi tematici ed un rafforzamento dell'offerta di ristorazione;*
- d) *la realizzazione di strutture di accoglienza dei visitatori (parcheggi ma anche servizi) condivise con gli utilizzatori del sistema di cavane che interessano la sponda del Siloncello, liberando in tal modo la porzione residenziale della pressione delle auto in sosta;*
- e) *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;*
- f) *il recupero e la trasformazione di alcuni manufatti incongrui;*
- g) *l'attenzione a tutte quelle attività che portino ad un ulteriore approfondimento del quadro conoscitivo archeologico ed anche, soprattutto, una sua più precisa rappresentazione spaziale;*
- h) *il completamento della rete dei percorsi ciclo-pedonali di collegamento e fruizione dell'area.*

A.T.O. N. 5 – TREPALADE

Dimensionamento:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Unità di misura</i>		<i>Dimensione</i>
Residenziale	Volume	Mc.	10.000,00
Commerciale-direzionale-terziario	Superficie	Mq.	2.000,00
Produttivo-Artigianale	Superficie	Mq.	0,00
Turistico-Ricettivo	Volume	Mc.	0,00
Abitanti teorici	--	n.	67,00

Obiettivi:

- a) *la realizzazione di una pista ciclabile che 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 dovrà collegarsi 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 visitaione.*

A.T.O. N. 6 – PORTEGRANDI

Dimensionamento:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Unità di misura</i>		<i>Dimensione</i>
Residenziale	Volume	Mc.	80.000,00
Commerciale-direzionale-terziario	Superficie	Mq.	5.000,00
Produttivo-Artigianale	Superficie	Mq.	18.000,00
Turistico-Ricettivo	Volume	Mc.	20.000,00
Abitanti teorici	--	n.	533,00

Obiettivi:

- a) *il consolidamento della dotazione di servizi (scuola materna ed elementare in primo luogo) e rafforzamento della dotazione di spazi pubblici e di relazione;*
- b) *il recupero dei luoghi attraverso 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;*
- c) *la valorizzazione del fronte lagunare sotto il profilo della fruibilità di basso impatto orientata a servire la popolazione locale, 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;*
- d) *la tutela della storica presenza cantieristica 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;*
- e) *la sistemazione delle intersezioni viabilistiche oggetto di criticità ed il completamento della rete dei percorsi ciclo-pedonali esistenti.*

A.T.O. N. 7 – AREA PRODUTTIVA DI QUARTO D'ALTINO

Dimensionamento:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Unità di misura</i>		<i>Dimensione</i>
Residenziale	Volume	Mc.	0,00
Commerciale-direzionale-terziario	Superficie	Mq.	10.000,00
Produttivo-Artigianale	Superficie	Mq.	80.000,00
Turistico-Ricettivo	Volume	Mc.	0,00
Abitanti teorici	--	n.	0,00

Obiettivi:

- a) *il riordino e l'infrastrutturazione dell'attuale area produttiva anche attraverso l'incentivazione alla riqualificazione delle strutture dismesse;*
- b) *la 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;*
- c) *favorire la ricollocazione delle residenze in zona consona.*

A.T.O. N. 8 – AGRICOLO INTEGRO

Dimensionamento:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Unità di misura</i>		<i>Dimensione</i>
Residenziale	Volume	Mc.	0,00
Commerciale-direzionale-terziario	Superficie	Mq.	0,00
Produttivo-Artigianale	Superficie	Mq.	0,00
Turistico-Ricettivo	Volume	Mc.	0,00
Abitanti teorici	--	n.	0,00

Obiettivi:

- a) *l'attenzione nella definizione del tema paesaggistico, con lo scopo di definire i diversi caratteri della realtà percepita e delle tracce storiche;*
- b) *la conservazione ed il potenziamento dei paesaggi di bonifica e degli spazi aperti, 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;*
- c) *l'individuazione e la progettazione delle "invarianti invisibili" con lo scopo ultimo di restituire alla popolazione le fondamenta della propria identità, intesa certamente come valore etico, ma anche come risorsa economica;*
- d) *la conservazione di alcuni straordinari quadri paesaggistici ed ambiti di paesaggio agrario e peri lagunare aperto;*
- e) *la tutela e la conservazione dei siti della Rete Natura 2000 quali serbatoi di biodiversità deve svolgere un ruolo prioritario nella definizione degli obiettivi e delle azioni di piano, sviluppando 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;*
- f) *la fruizione del territorio per il tempo libero attraverso un'adeguata dotazione di infrastrutture di collegamento slow, di potenziamento della fruibilità dei corsi d'acqua, in*

particolare di percorsi che colleghino i punti di maggior interesse presenti sul territorio di Quarto d'Altino e dei comuni limitrofi;

- g) la valorizzazione di via Claudia Augusta, tracciato storico che collega il centro con Altino attraversando una porzione di territorio agricolo particolarmente integro;*
- h) la formazione di nuove offerte turistiche nel settore del Bed & Breakfast ed in genere della ricettività rurale e della ristorazione di qualità;*
- i) l'attenzione alle grandi aziende agricole che caratterizzano il territorio, le quali possono svolgere un ruolo chiave nell'offerta di prodotti locali e nella conservazione del carattere paesaggistico dei territori di bonifica e del sistema dei canali e dei corsi d'acqua grazie alla loro integrità, compattezza e vitalità.*

A.T.O. N. 9 – LE TREZZE

Dimensionamento:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Unità di misura</i>		<i>Dimensione</i>
Residenziale	Volume	Mc.	15.000,00
Commerciale-direzionale-terziario	Superficie	Mq.	0,00
Produttivo-Artigianale	Superficie	Mq.	56.000,00
Turistico-Ricettivo	Volume	Mc.	5.000,00
Abitanti teorici	--	n.	100,00

Obiettivi:

- a) la valorizzazione e il riutilizzo dei beni di valore storico e testimoniale presenti sul territorio;*
- b) lo sviluppo di multifunzionalità ed iniziative legate al turismo rurale e all'accoglienza possono contribuire a rafforzare il settore, fortemente orientato alla monocoltura, con opportunità di integrazione del reddito anche perseguendo la strada dei prodotti agricoli di qualità e la loro commercializzazione a km 0;*
- c) il riordino delle parti edificate, le quali richiedono interventi di riordino volti a superare l'aspetto disgregato e destrutturato dei nuclei urbani e dei margini degli stessi.*

I rimandi normativi del P.A.T. al P.I. trovano diretto riscontro nella sua natura strategica e strutturale, perciò l'attuazione del Piano Regolatore Comunale dovrà avvenire conformemente agli allegati specifici del P.A.T., nel rispetto dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di piano.

Inoltre, alla luce delle direttive strutturali del P.A.T. il P.I. dovrà:

- rispettare per tutte le aree di espansione e per le aree di edificazione diffusa i limiti riportati nel dimensionamento attribuito ad ogni ambito territoriale omogeneo (ATO);*
- precisare, conformemente alle prescrizioni del P.A.T., le dimensioni in termini di superfici e di volumi delle possibilità di espansione di ogni ATO, anche inseguito ad un preciso studio dei diversi tessuti urbani;*
- avviare una programmazione annuale o pluriennale degli interventi secondo una scadenza prefissata con la quale l'ente pubblico emana un bando per la raccolta delle manifestazioni*



d'interesse da parte degli interessati e successivamente pubblica l'accoglimento delle domande ritenute coerenti con gli indirizzi del P.I. che dovranno essere cantierate entro i limiti prefissati di tempo pena la decadenza delle autorizzazioni;

- *sostenere l'assegnazione delle autorizzazioni e la conformazione delle proprietà con possibilità edificatorie solo per le quote fissate in base alla programmazione fino ad esaurimento dei volumi e delle superfici stabilite dal dimensionamento;*
- *definire i criteri in base ai quali giudicare l'ammissibilità delle manifestazioni d'interesse, ammettendo per l'edificazione diffusa forme di intervento dettate da criteri perequativi e compensativi con eventuali incentivi concessi solo a fronte di un evidente interesse pubblico;*

Sulla base del dimensionamento elaborato dal P.A.T. e in accordo con quanto sopra elencato, il P.I. dovrà modellare le proprie scelte progettuali. Nel quadro generale delle azioni strategiche del P.A.T. sarà obbligo del P.I., di operare scelte che non compromettano o condizionino, a lungo termine gli indirizzi del P.A.T., pur applicando le modeste modifiche consentite dal P.A.T. stesso.

6. I TEMI DELLA VARIANTE AL P.I.

6.1 - Adeguamento L.R. 14/2017, in materia di contenimento del consumo di suolo

Disciplina del P.A.T.

Con deliberazione consiliare n. 34/2019, il P.A.T. è stato adeguato alla L.R. 14/2017 prevedendo, secondo le direttive contenute nella DGRV 668/2018:

- L'integrazione degli elaborati grafici con l'aggiunta della perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- La modifica delle norme di attuazione con l'introduzione dell'indice "Superficie naturale o seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo" in sostituzione della previgente SAT e con l'introduzione dell'obbligo di predisposizione, in sede di adeguamento del P.I., del Registro di monitoraggio del consumo di suolo.

Dette elaborazioni, unitamente alla relazione di analisi alle stesse sottese, costituiscono il riferimento per la redazione della variante al P.I. di adeguamento alla L.R. 14/2017.

Contenuti della Variante

La Variante di adeguamento del P.I. alla L.R. 14/2017 è finalizzata a verificare la capacità edificatoria residua delle aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale e, in base a questa, a dimensionare con esattezza le eventuali nuove espansioni compatibili con le finalità enunciate nel presente documento, nel rispetto del Dimensionamento complessivo del P.A.T..

Nello specifico la Variante prevede:

- la ricognizione delle aree edificabili esterne al perimetro di urbanizzazione consolidata, con verifica della loro confermabilità e conseguente eventuale riclassificazione urbanistica;
- la ricognizione delle aree di nuova edificazione soggette a strumentazione attuativa decaduta (PUA, PIRUEA) e valutazione delle possibili riclassificazioni urbanistiche;
- l'adeguamento del dimensionamento del Piano conseguente ai risultati di verifica;
- l'introduzione delle modifiche conseguenti nelle N.T.A. di Piano ed integrazione delle stesse con il Registro per il monitoraggio del consumo di suolo;

6.2 - Adeguamento al nuovo Regolamento Edilizio Comunale

Disciplina del P.A.T.

In questo caso, i contenuti del P.A.T. aventi rilievo ai fini della Variante al P.I., sono sostanzialmente individuabili nel Dimensionamento da tenere a riferimento nella elaborazione della disciplina di recepimento delle definizioni uniformi introdotte nel Regolamento Edilizio a recepimento delle DGRV n. 1896/2017 e n. 669/2018.

Contenuti della Variante

La Variante di adeguamento al REC sarà essenzialmente incentrata nella elaborazione dei criteri correttivi necessari a consentire il recepimento delle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica senza modificare il Dimensionamento di Piano.

In tal senso la Variante avrà principalmente contenuti normativi, di modifica delle N.T.A., con specifico riferimento alla sostituzione dei parametri edificatori dalle stesse previste con i nuovi parametri derivanti dalle definizioni uniformi.

In relazione all'esigenza di mantenere invariato il Dimensionamento di Piano, la presente

Variante potrà inoltre essere occasione per una ridefinizione della zonizzazione di Piano ove la reintroduzione degli indici di edificabilità costituisca un parametro preferibile al mantenimento dell'attuale parametrizzazione edificatoria per classi tipologiche e Superficie netta di pavimento/Coperta massima edificabile.

6.3 - Adeguamento alla L.R. 50/2012 ed al Regolamento n. 1/2013

Disciplina del P.A.T.

Il P.A.T. disciplina l'insediamento delle strutture commerciali all'art. 16, lettera n) *Grandi e medie strutture di vendita e parchi commerciali*, definendo i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate in conformità a quanto previsto dalla lettera j) del primo comma dell'art. 13 della L.R. 11/2004, della Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 *"Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"* e del relativo Regolamento Regionale di *"Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale"* di cui all'Allegato A della DGR n. 1047 del 18 giugno 2013.

In particolare si fa rinvio al P.I. per la precisazione dei criteri per la collocazione delle strutture commerciali ai sensi della normativa regionale vigente, con particolare riferimento alle disposizioni della L.R. 50/2012 ed al *"Regolamento Regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale"* di cui all'Allegato A della DGRV n. 1047 del 18 giugno 2013, individuando quali ambiti preferenziali per l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita secondo il criterio dell'approccio sequenziale di cui all'art. 2 comma 11 del succitato Regolamento Regionale:

- i centri storici ed i centri urbani;
- le aree o strutture dismesse e degradate soggette a interventi di recupero e riqualificazione urbanistica;
- le polarità commerciali esistenti;
- i fronti delle aree produttive, assicurando che la realizzazione di tali insediamenti avvenga prioritariamente mediante riconversione degli apparati produttivi dismessi;
- le linee preferenziali di sviluppo a prevalente destinazione commerciale o altra.

Contenuti della Variante

La Variante al P.I. si pone in questo caso l'obiettivo di recepire le disposizioni contenute nella normativa regionale di riferimento, provvedendo a redigere la perimetrazione dei centri urbani e la mappatura delle aree degradate da riqualificare secondo le indicazioni a tal fine contenute all'art. 3, del Regolamento n. 1/2013. Per ogni singolo ambito di degrado individuato dovrà quindi esser predisposta una scheda descrittiva dello stato di fatto e delle previsioni di trasformazione per lo stesso ammesse da recepire nelle N.T.A. del P.I..

Nello specifico il procedimento previsto dal Regolamento n. 1/2013 prevede:

- La ricognizione e mappatura del centro urbano secondo la definizione dell'art. 3, c.1, lett. m), della L.R. 50/2012;
- La ricognizione e mappatura delle aree degradate da riqualificare aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, comma 3, del Regolamento; rientrano in tale definizione gli ambiti di

riqualificazione e riconversione e le opere incongrue ed elementi di degrado , già individuate dal P.A.T..

- La predisposizione di apposite schede descrittive per l'illustrazione sintetica delle singole aree individuate e degli obiettivi di riqualificazione;
- L'esperimento di specifiche forme di pubblicità per valutare eventuali proposte afferenti l'individuazione delle aree degradate;
- L'approvazione dei documenti con apposito atto deliberativo.

Completato l'iter previsto dal Regolamento, si provvederà ad integrare il P.I. con:

- Il recepimento delle schede norma predisposte in attuazione del Regolamento n. 1/2013;
- L'integrazione delle N.T.A. con inserimento delle disposizioni afferenti la regolamentazione delle medie e grandi strutture di vendita nel rispetto delle Direttive a tal fine previste dal P.A.T.;
- L'introduzione delle modifiche cartografiche eventualmente necessarie.

6.4 – Rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 14/2017

Disciplina del P.A.T.

Il tema della riqualificazione urbana costituisce nel P.A.T. un valore fondamentale riscontrabile trasversalmente a tutti gli obiettivi strategici enunciati nella relazione di Piano.

Tale valenza generale viene poi confermata nell'impianto normativo ove, le tematiche afferenti la riqualificazione, la rigenerazione, il riutilizzo, la riconversione, vengono declinate *all'art. 16 – Azioni Strategiche*, lettere dalla e) alla l).

Alle previsioni del P.A.T. si aggiungono poi i nuovi obiettivi introdotti dalla L.R. 14/2017, tra i quali in particolare:

- *ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050;*
- *incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana ed architettonica ed, in particolare, la rigenerazione urbana sostenibile e la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici;*

Unitamente agli obiettivi, la L.R. 14/2017 ha poi fornito nuovi istituti operativi quali la "Riqualificazione edilizia e ambientale", la "Riqualificazione urbana", la "Rigenerazione urbana sostenibile", il "Riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente", che unitamente alle disposizioni già contenute nel PAT concorrono a definire un ampio portafoglio di soluzioni operative che il P.I. è chiamato a mettere in atto.

Contenuti della Variante

Sulla scorta delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, emerge chiaramente come, il tema della rigenerazione e riqualificazione urbana, richieda necessariamente il concorso privato per poter essere concretamente attuato. In tal senso l'Amministrazione comunale, con deliberazione della Giunta n. 75 del 26.06.2019, ha a suo tempo provveduto ad approvare le linee guida per la formulazione di istanze di accordo di pianificazione da parte di soggetti privati interessati, riguardanti in modo specifico:

- *Interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia di livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;*
- *Interventi di recupero delle parti di territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente;*
- *La revisione di previsioni urbanistiche del Piano degli Interventi vigente, rimaste inattuata e/o la proroga degli accordi ex art. 6, L.R. 11/2004 già stipulate;*

Le suddette linee guida costituiscono il riferimento per l'elaborazione della Presente Variante che, avrà il fine di introdurre nella disciplina urbanistica comunale le disposizioni utili a promuovere ed incentivare gli interventi finalizzati al recupero, riordino e riqualificazione del tessuto urbanizzato.

Nello specifico la Variante riguarderà:

- Il recepimento delle Proposte di Accordo ex art. 6, L.R. 11/2004 presentate in adesione alla DGC 75/2019 e fatte proprie dall'Amministrazione comunale; sono al momento in fase di valutazione le seguenti proposte:

Accordo	Località	Oggetto
A02/2019	Le Crete	Recupero e riqualificazione edifici Az. Ag. Biasuzzi
A03/2019	San Michele Vecchio	Ampliamento polo servizi sanitari
A04/2019	Altino	Riqualificazione ex Az. Ag. Biasuzzi
A05/2019	Portegrandi	Riqualificazione ex Az. Ag. Veronese
A06/2019	Portegrandi	Recupero edilizio e ambientale ex casa Bardi
A08/2019	San Michele Vecchio	Riassetto urbanistico aree ex Comparto C4.22

Ulteriori proposte potranno essere eventualmente considerate ove maturate nella fase di concertazione e partecipazione.

- La previsione di interventi puntuali di riqualificazione e rigenerazione ambientale di siti di interesse pubblico dismessi tra i quali, in particolare, il sito dell'ex consorzio agrario di Portegrandi, per il quale l'Amministrazione ha da tempo avviato un percorso condiviso con l'Agenzia delle Entrate titolare dell'immobile;
- L'utilizzo del credito edilizio per incentivare la demolizione e rinaturalizzazione di opere incongrue ed elementi di degrado;

6.5 – Disciplina del Credito Edilizio

Disciplina del P.A.T.

All'articolo 20 delle Norme di Attuazione, il PAT introduce il tema del credito edilizio rimandando al PI il compito di definire le modalità attuative provvedendo all'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, determinando i criteri applicativi, le modalità di utilizzo e le aree di atterraggio del credito edilizio nell'ambito del dimensionamento di ogni singolo A.T.O., sia negli interventi edilizi diretti (demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni), sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o PUA.

Vengono in tal senso indicate quali possibili aree di atterraggio, le seguenti:

- aree interessate da strumenti urbanistici previsti dal P.R.G. previgente, decaduti e non più

- riutilizzati;
- all'interno o ai margini delle aree di urbanizzazione consolidata di cui all'Articolo 16 lettera a);
 - ambiti di edificazione diffusa di cui all'Articolo 16 lettera b);
 - in corrispondenza delle direttrici di sviluppo di cui all'Articolo 16 lettera c);
 - contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi previsti dal P.A.T. di cui all'Articolo 16 lettera e);
 - ambiti di miglioramento della qualità urbana e territoriale di cui all'Articolo 16 lettera g);
 - aree di riconversione e riqualificazione di cui all'Articolo 16 lettera h).

Il P.A.T. prevede infine che il P.I. debba prevedere apposita disciplina volta a:

- garantire che ogni singolo intervento che generi e/o utilizzi credito edilizio sia regolato da convenzione;
- garantire che il credito edilizio divenga eventualmente commerciabile solamente a seguito della trascrizione dello stesso nei registri immobiliari (o analoga registrazione con valore legale prevista dalla normativa vigente), previa demolizione del bene incongruo;
- indicare per i singoli interventi la cui realizzazione generi credito edilizio, se le aree libere derivanti dalla demolizione del manufatto incongruo compensato da credito edilizio debbano essere trasferite, senza oneri, al patrimonio comunale.

Contenuti della Variante

Rispetto allo strumento del credito edilizio, che prevede la possibilità di acquisire un diritto edificatorio, come conseguenza della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione degli elementi di degrado, d'interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, in sede di Piano degli Interventi sarà necessario:

- a) Aggiornare il registro dei crediti edilizi, redatto ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004, allineandolo alla correlata norma tecnica e chiarendo in modo più puntuale, la fase della gestione «amministrativa» del credito edilizio medesimo;
- b) Ridefinire le modalità di calcolo dell'ammontare del credito edilizio secondo le principali situazioni di riqualificazione ambientale (opere incongrue, elementi di degrado, interventi di miglioramento della qualità urbana, interventi di riduzione della criticità idraulica, interventi sulla viabilità, realizzazione di aree boscate nella rete ecologica e riordino della zona agricola), prevedendo opportuni correttivi dei valori di mercato di riferimento;
- c) Migliorare ed implementare l'apparato normativo afferente la definizione delle aree di atterraggio dei crediti edilizi, in ottica di incentivazione del programma di riqualificazione, riuso e rigenerazione, sotteso alla presente variante.

6.6 – Modifiche puntuali

Disciplina del P.A.T.

Il PAT demanda al PI la disciplina e l'aggiornamento delle tematiche puntuali, se infatti il PAT introduce alcune tematiche, il PI ne precisa la definizione cartografica e ne aggiorna i contenuti verificandone la corretta definizione sulla base della normativa vigente.

Ciò potrà delineare aggiornamenti e modifiche puntuali al PI anche di solo allineamento cartografico.



Contenuti della Variante

In fase di redazione della Variante al PI si rende necessario avviare un aggiornamento dei tematismi e delle previsioni vigenti, introducendo alcune modifiche puntuali non specificate nei punti precedenti.

Alcune modifiche alla zonizzazione vengono definite, come abbiamo visto, in seguito ad un revisione delle previsioni di sviluppo residenziale o ad una riqualificazione di un'area oggetto di piano attuativo, altre modifiche vengono invece introdotte dal PI a seguito di aggiornamenti o allineamenti cartografici resi necessari dagli sviluppi territoriali intercorsi tra la redazione dei precedenti strumenti di pianificazione e la definizione della presente Variante.

Tra i temi che saranno oggetto di revisione e eventuale modifica in sede di definizione della presente Variante ci saranno:

- a) La revisione con eventuale introduzione di ambiti edificatori e della loro disciplina;
- b) L'aggiornamento, sulla base delle variazioni realmente avvenute e nel rispetto della normativa vigente, delle fasce e degli ambiti di rispetto delle infrastrutture;
- c) L'aggiornamento della base cartografica CTRN su base catastale e aerofotogrammetrica;

Oltre a quanto sopra potranno essere valutate modifiche puntuali relative a proposte inoltrate dai cittadini, coerenti con gli obiettivi del PAT e della presente variante, nonché ritenute strategiche dall'amministrazione per le ricadute pubbliche, ambientali e/o paesaggistiche.

7. PROCEDURA

La LR 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale PRC in due livelli: il primo strategico cui corrisponde il PAT (Piano strategico del territorio) ed il secondo operativo denominato PI (piano degli interventi).

Dalla data di approvazione del PAT, il PRG vigente per le parti compatibili ha assunto la denominazione e la validità di primo Piano degli Interventi (PI) del Comune di Quarto d'Altino.

La legge regionale n.11/2004 all'art.18 introduce l'obbligo da parte del sindaco, nel momento in cui si intraprende la redazione di una variante al Piano degli Interventi, di produrre un **Documento Programmatico preliminare** (noto anche come Documento del Sindaco) che evidenzi, secondo le priorità dettate dal proprio programma amministrativo: le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Attraverso l'illustrazione in Consiglio Comunale del Documento del sindaco inizia quindi per il Comune il percorso di adeguamento del Piano degli Interventi alle disposizioni ed innovazioni elencate ai precedenti paragrafi. Un percorso che si attua per tappe: *"L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte di PAT potrà avvenire per fasi successive, attraverso varianti al Piano degli interventi che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. Ogni variante al PI è comunque tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, direttive e prescrizioni fornite dal PAT e non può compromettere la possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso"*.

Il PI non si configura quindi come uno strumento di gestione discontinuo, da redigersi come una Variante Generale ogni cinque anni, ma il suo profilo è piuttosto quello di un flusso continuo. Una successione di provvedimenti (varianti) relativi a temi specifici, coerenti con la disciplina del PAT, attenti alle esigenze della contingenza, della domanda residenziale, del fabbisogno di servizi pubblici e privati, delle necessità relative alle attività produttive e commerciali e di valorizzazione del territorio.

La procedura per l'approvazione della Variante al PI è definita dall'art. 18 della L.R. 11/2004:

- 1. DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO:** l'Amministrazione Comunale predispone un documento che introduce e precede la variante al PI, in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale.
- 2. PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE:** dopo l'illustrazione del Documento del Sindaco dovranno essere attivate forme di consultazione, partecipazione e di concertazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate, cittadinanza.
- 3. ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL PI:** la redazione della variante al PI avverrà in due fasi: redazione di una Bozza della variante al PI e predisposizione degli elaborati finali a seguito dell'approvazione formale della bozza da parte dell'Amministrazione Comunale.
- 4. ACQUISIZIONE DEI PARERI:** prima dell'adozione dovranno essere inviate agli enti competenti (Genio Civile e Consorzi di Bonifica) la richiesta di parere relativamente alla Compatibilità Idraulica. I pareri relativi dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione della variante. Se la variante al PI riguarda temi non valutati dalla VAS del PAT la stessa dovrà essere

accompagnata dalla documentazione necessaria per la Verifica di assoggettabilità alla VAS. La variante dovrà inoltre essere corredata da una Dichiarazione di non necessita della VINCA (Valutazione di incidenza ambientale).

5. **ADOZIONE:** la variante è adottata dal Consiglio Comunale.
6. **DEPOSITO:** entro otto giorni dall'adozione, la variante al PI è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo on-line del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale. Il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
7. **PERIODO DESTINATO ALLE OSSERVAZIONI:** entro i successivi trenta giorni chiunque può formulare osservazioni.
8. **APPROVAZIONE:** nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la variante al PI. In fase di approvazione la variante al PI dovrà essere corredata dai pareri relativi alla compatibilità idraulica e dal parere Regionale in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e VINCA.
9. **TRASMISSIONE E DEPOSITO:** copia integrale della variante al PI approvata è trasmessa alla Città Metropolitana di Venezia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.
10. **EFFICACIA:** la variante al PI diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo Comunale dell'avviso dell'avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del Comune.

Data l'articolazione e la complessità dei temi si potrà procedere anche con provvedimenti approvativi separati e consequenziali riferiti alle diverse tematiche del PI.

Considerati i tempi necessari per l'elaborazione delle analisi e dei quadri di riferimento complessivi, con un primo provvedimento potranno essere affrontati i temi di maggior urgenza quali: gli adeguamenti normativi alla L.R. 14/2017, alla L.R. 50/2012, al REC, le scelte progettuali da ritenersi ormai superate o non più attuabili in forza di provvedimenti legislativi o mutati scenari socioeconomici, gli accordi che sono già ad un certo livello di elaborazione/condivisione e che sono collegati alla realizzazione di opere pubbliche di interesse collettivo.



8. EFFETTI ATTESI

Rispetto all'attuazione delle previsioni del PI, gli effetti attesi sul territorio possono essere così riassunti:

- Miglioramento della qualità urbana grazie a fenomeni di rigenerazione;
- Maggiore identificazione della popolazione nei luoghi in cui vivono che potranno sviluppare una propria identità e centralità urbana grazie a interventi di rigenerazione;
- Miglioramento paesaggistico, soprattutto nei margini urbani grazie al completamento del tessuto urbano, con una migliore definizione tra l'ambito urbano e rurale;
- Valorizzazione degli elementi naturali e dei percorsi rurali anche grazie alla riqualificazione di aree degradate che si inseriscono in ambiti agricoli ed ambientali da valorizzare.