



**Comune di QUARTO D'ALTINO**  
**Città Metropolitana di Venezia**

**Piano degli Interventi**  
**Seconda Variante parziale**  
**DOCUMENTO DEL SINDACO**

ai sensi dell'art. 18, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.  
"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

Quarto d'Altino, li \_\_\_\_\_

**Il Sindaco**  
*- Claudio Grosso -*



## **Indice**

<b>1.</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>LE SCELTE STRUTTURALI DEL P.A.T.</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>CONTENUTI GENERALI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>LE SCELTE DELLA PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>LA SECONDA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI</b>	<b>15</b>

## 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.

In sintonia ed in adeguamento alla nuova disciplina così introdotta dalla L.R. 11/2004, 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 avente ad oggetto "*Preso d'atto e ratifica dell'approvazione in sede di conferenza di servizi decisoria del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Quarto d'Altino*", con la quale il P.A.T. è stato definitivamente approvato a sensi art. 15, L.R. 11/2004 e s.m.i.;
  - entrato in vigore il giorno 11 settembre 2015, a seguito dell'intervenuta pubblicazione della deliberazione provinciale sul BUR Veneto n. 83 del 28 agosto 2015;
- 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 secondo la procedura prevista dall'art. 18, della medesima L.R.

In particolare, l'intervenuta formazione ed approvazione della

summenzionata 1^ Variante al P.I., costituisce la prima fase di attuazione del programma di formazione del Piano degli Interventi contenuto nel precedente Documento del Sindaco illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 9 ottobre 2015, con il quale, il completo adeguamento della strumentazione urbanistica comunale ai dettami della L.R. 11/2004, veniva delineato attraverso un **approccio graduale** articolato in fasi funzionali, esplicitate attraverso:

- la formazione di una 1^ Variante al Piano degli Interventi (approvata, appunto, con la sopra richiamata deliberazione consiliare n. 3/2017) che, al fine di " *allineare il PRG vigente al PAT ed al PTCP, nonché di porre le basi per il successivo sviluppo degli obiettivi strategici del P.A.T.*", nel trattare l'aggiornamento della base cartografica e del Quadro Conoscitivo, e l'allineamento delle N.T.A. di PRG con le N. di A. del PAT, si poneva l'obiettivo di introdurre " *prime azioni per il riordino dei centri urbani e per il riequilibrio delle previsioni edificatorie*" correlate alle istanze in tal senso avanzate dai privati nella fase di concertazione **con particolare riguardo allo sviluppo di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico riconducibili agli Accordi di Pianificazione previsti dall'Art. 6, della L.R. 11/2004;**
- il rinvio ad una 2^ Variante al Piano degli Interventi, della fase di sviluppo degli obiettivi strategici stabiliti dal PAT.

Al fine di completare l'allineamento della Pianificazione Comunale alle previsioni della L.R. 11/2004 secondo l'approccio graduale previsto dal documento programmatico sopra richiamato, l'Amministrazione comunale da Me presieduta sta provvedendo ad avviare la fase di redazione della variante generale al P.I. destinata a promuovere la totale revisione del Piano Regolatore Comunale dando piena attuazione agli obiettivi strategici stabiliti dal PAT che, per i tempi necessari allo sviluppo delle analisi specifiche sottese ai temi da sviluppare, verrà presentata presumibilmente nel primo semestre del prossimo anno.

Nelle more di sviluppo delle fasi preliminari alla formazione della predetta variante generale, L'Amministrazione Comunale intende ora proseguire nell'adeguamento della propria strumentazione di pianificazione urbanistica alla nuova legge regionale attraverso una variante parziale al Piano degli Interventi volta a recepire, come peraltro auspicato dal precedente documento del Sindaco, quegli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 che, essendo stati presentati e ritenuti meritevoli di accoglimento nella fase di formazione ed approvazione della 1^ Variante al P.I., non sono stati dalla stessa recepiti.

Va infatti rammentato che, lo stesso articolo 6, della L.R. 11/2004, precisa che l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico e ne forma parte integrante; ne consegue inoltre che, il procedimento di formazione di questa variante parziale, è quello previsto dall'articolo 18 della L.R. n.11/2004.

Il presente documento pertanto è stato predisposto in conformità a quanto indicato dal primo comma dello stesso articolo, al fine di evidenziare, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

## 2. LE SCELTE STRUTTURALI DEL P.A.T.

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, 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.

Il P.A.T. a seguito di un opportuno studio agronomico, ha infine determinato il limite quantitativo massimo della Superficie Agricola Trasformabile (SAT) in zone con destinazione diversa da quella agricola, verificando in conformità a quanto previsto dall'art. 13, comma 1, lett. f), della L.R. 11/2004, che:

- la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) è pari a 1.963,84 ha;
- la Superficie Territoriale Comunale (STC) è pari a 2.818,31 ha;
- il rapporto  $SAU/STC = (1.963,84 \text{ ha} / 2.818,31 \text{ ha}) * 100 = 70\%$ ;
- essendo il rapporto SAU/STC superiore al valore limite del 61,3% l'indice di trasformabilità ammesso è pari a 1,3%;
- la superficie agricola massima trasformabile è pertanto pari a  $1.963,84 \text{ ha} * 1,3\% = 25,53 \text{ ha}$ , che in sede di P.I. potrà subire un incremento massimo del 10% (paria 2,55 ha, ammesso dalla L.U.R.) esclusivamente per la realizzazione di servizi pubblici ovvero per interventi di pubblico interesse previsti mediante accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica.

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:*

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Unità di misura</i>		<i>Dimensione</i>
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:*

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Unità di misura</i>		<i>Dimensione</i>
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:*

<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.	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 visitazione.*

**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.

### **3. CONTENUTI GENERALI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004 fissa i contenuti propri del Piano degli Interventi all'articolo 17, comma 2, di seguito riportato:

*"Il P.I. in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (P.A.T.) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:*

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee (ZTO) secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b);*
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. 11/2004;*
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*

- e) *definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f) *definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) *individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h) *definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- i) *individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 della L.R. 11/2004 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della L.R. 11/2004;*
- j) *dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della L.R.11/2004;*
- k) *dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e a piani pluriennali per la mobilità ciclistica;".*

Il comma 5, del medesimo articolo 17, stabilisce quindi che il Piano degli Interventi è formato dai seguenti documenti:

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

#### 4. LE SCELTE DELLA PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Come precisato nella premessa del presente documento, il Comune di Quarto d'Altino è già dotato di Piano degli Interventi con il quale, in attuazione del Documento del Sindaco illustrato al Consiglio Comunale in data 9 ottobre 2015, si è dato avvio al recepimento del Piano di Assetto del Territorio relativamente ai seguenti aspetti:

- a) acquisizione informatizzata del PRG vigente, comprendente l'aggiornamento della base cartografica, il riordino della zonizzazione di PRG in adeguamento alle nuove grafie unificate, l'introduzione delle nuove previsioni cogenti previste dal PAT;
- b) aggiornamento del Quadro Conoscitivo, riguardante in particolare le risorse informative afferenti la matrice c11\_PianificazioneVincoli, relative allo strumento urbanistico vigente, come previsto dagli "Atti di indirizzo" in applicazione dell'art. 50 della L.R. 11/2004 e funzionale alla trasmissione alla Giunta Regionale prevista dall'art. 11-bis della medesima LUR;
- c) allineamento delle Norme di Attuazione del PRG con le Norme Operative del PAT, con cui sono state recepite le indicazioni del PAT afferenti:
  - gli istituti perequativi;
  - la gestione degli ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), a Programma di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale (PIRUEA) o a Programmi Complessi;
  - il governo delle zone agricole.
- d) Prime azioni per il riordino dei centri urbani e per il riequilibrio delle previsioni edificatorie, prevedendo in particolare:
  - la conclusione delle proposte di Accordo di pianificazione già presentate da soggetti privati;
  - il coinvolgimento nella fase di consultazione e formazione del Piano dei soggetti proponenti i P.I.R.U.E.A.;
  - la definizione concertata con gli aventi titolo, delle numerose istanze di revisione e modifica delle previsioni edificatorie attribuite dal PRG, avanzate in sede di formazione del P.A.T..



## 5. LA SECONDA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Nelle fasi di concertazione preliminari alla formazione del P.A.T., prima, e della prima variante al P.I., poi, sono state avanzate da alcuni soggetti privati numerose istanze volte a concertare alcuni contenuti discrezionali degli atti di pianificazione comunale attraverso l'istituto dell'Accordo pubblico-privato di cui all'art. 6, della L.R. 11/2004.

Tra gli obiettivi enunciati nel Documento del Sindaco illustrato al Consiglio Comunale in data 9 ottobre 2015, veniva tra l'altro previsto, il perseguimento degli obiettivi strategici del P.A.T. afferenti la ricalibratura del sovradimensionamento residenziale del PRG previgente ed il riequilibrio e la riqualificazione del tessuto urbanizzato, attraverso azioni mirate comprendenti in particolare la conclusione delle proposte di Accordo ex art. 6, L.R. 11/2004, presentate dai privati.

Nella fase di formazione ed approvazione della prima variante al P.I. non è stato tuttavia possibile recepire nello strumento urbanistico alcune istanze di accordo, precedentemente avanzate, il cui iter di perfezionamento si è concluso successivamente all'adozione della variante stessa.

In particolare, dall'adozione della prima variante al P.I. ad oggi, sono stati conclusi secondo la procedura prevista dall'Art. 6, della L.R. 11/2004, i seguenti accordi:

- Accordo A06/2015 – Ditte Piazza Grande S.r.l. e IPC S.r.l., afferente la ricalibratura delle previsioni edificatorie previste dal previgente PIRUEA-03 "Aree di Via G. Marconi e Piazza A. Michele", approvato con deliberazione consiliare n. 36 del 20.04.2016;
- Accordo A08/2015 – Ditta Az. Ag. Biasuzzi S.r.l., afferente la realizzazione di un'area attrezzata a parcheggio ed a parco pubblico attrezzato, approvato con deliberazione consiliare n. 35 del 20.04.2016;

aventi rilevante interesse pubblico in quanto direttamente incidenti sui seguenti obiettivi strategici del PAT:

- Accordo A06/2015: l'accordo persegue gli obiettivi strategici del PAT inerenti la ricalibratura del sovradimensionamento residenziale e del riequilibrio del tessuto urbanizzato prevedendo la riduzione delle cubature residenziali previste dal previgente PIRUEA 03 in parte attraverso la riconversione a destinazioni diverse ed in parte attraverso la migrazione in ambito periferico a completamento del tessuto urbanizzato già esistente.



- Accordo 08/2015: promozione ed incentivazione della fruizione turistica del territorio attraverso la realizzazione di un'area attrezzata per camper e, nel contempo riequilibrio e valorizzazione del tessuto urbano attraverso la realizzazione di un'area a parco attrezzato fruibile dalla cittadinanza. Al recepimento dell'Accordo nella Pianificazione Urbanistica comunale è inoltre collegata un'ulteriore attività di rilevante interesse pubblico concernente la viabilità di collegamento degli insediamenti residenziali e produttivi della frazione di Le Crete compresi tra la linea ferroviaria VE-TS e il tracciato dell'Autostrada A4. Sono stati a tal fine già effettuati degli incontri tecnici preliminari con gli Enti competenti, finalizzati a promuovere la messa in sicurezza dei tratti stradali di Via Pascoli e Via Crete ad ovest del sistema autostradale, con eliminazione dell'incrocio a raso in uscita verso la zona industriale di Via A. Tommaso e la creazione di un collegamento diretto con gli insediamenti produttivi posti lungo il tratto terminale di via Crete.

Con la seconda Variante al P.I. l'Amministrazione intende pertanto dare attuazione agli impegni assunti con le sopra richiamate deliberazioni consiliari, recependo gli accordi con le stesse approvati nella pianificazione urbanistica comunale.

Il presente documento, costituisce pertanto l'avvio della fase di redazione della specifica variante parziale al P.I., il cui iter si prevede possa essere concluso entro la fine della prossima stagione estiva.