

Comune di

San Stino di Livenza

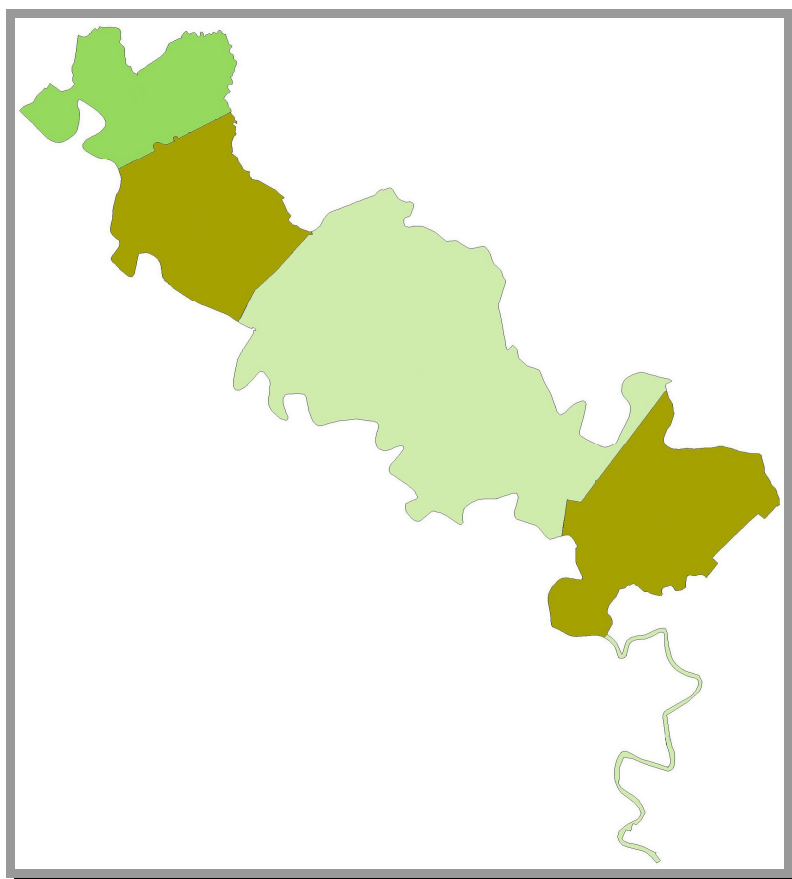
Provincia di Venezia
Regione del Veneto



P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

RELAZIONE SINTETICA



Progettisti:
Urb. Francesco Finotto
Urb. Roberto Rossetto
Arch. Valter Granzotto

PROTECO


Co-progettazione:
Regione del Veneto – Direzione Urbanistica
Provincia di Venezia

1.	PREMESSA	5
2.	LA COSTRUZIONE DEL PAT	6
2.1.	Un territorio in trasformazione	6
2.2.	Il disegno strategico del territorio	7
2.3.	Definizione dei contenuti strategici del PAT	9
3.	GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL PAT	10
3.1.1.	OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO	10
	Miglioramento della qualità dell'aria	10
	Miglioramento della qualità dell'acqua	10
	Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo	10
3.1.2.	OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE	11
	Frammentazione	11
	Biodiversità	11
	Corridoi ecologici	11
3.1.3.	OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO	12
3.1.4.	OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE	12
	Riqualficazione	12
	Completamento dei centri abitati	13
	Qualificazione territoriale	13
	Consumo di suolo	13
3.1.5.	OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE	13
	Densità territoriale	13
	Efficienza ed efficacia dei servizi pubblici	14
	Rilevanza degli insediamenti produttivi	14
4.	LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	15
5.	LA DISCIPLINA DEL PAT	18
5.1.	La ricognizione dei vincoli	18
	Vincoli paesaggistici	18
	Altri vincoli	18
	Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	18
	Altri vincoli	20
5.2.	L'organizzazione del sistema delle invarianti	21
	Le invarianti di natura paesaggistica	21
	Le invarianti di natura ambientale	21
	Le invarianti di natura storico-monumentale	22
5.3.	L'individuazione delle fragilità	24
	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	25
5.4.	Le azioni di trasformazione del territorio	26
	Le azioni strategiche	26
	Aree di urbanizzazione consolidata	26
	Edificazione diffusa	26
	Aree di riqualificazione e riconversione	27
	Limiti fisici della nuova edificazione	27
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	27
	Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza	28
	Grandi strutture di vendita	29
	Attività produttive in zona impropria	29
	Sportello unico per le attività produttive	29
	Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	29
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica	30
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale	30
	Itinerari ciclopedonali	30
	Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	30
5.5.	Disposizioni per l'attuazione	31
	Perequazione urbanistica	31

Credito edilizio	31
5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi	33
5.7. Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS)	34
5.8. Disposizioni particolari	34
Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità	34
5.9. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei	35
5.9.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	35
Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO	35
Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard	36
5.10. Elementi del dimensionamento	38
5.10.1. ELEMENTI TECNICO-OPERATIVI	38
Le scelte strategiche e le previsioni decennali	38
Le previsioni decennali relative al sistema insediativo	38
5.10.2. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO	39
Andamento della popolazione	40
Andamento della popolazione nel Portogruarese	41
Un confronto con l'area del Sandonatese e dell'Opitergino	41
La composizione della popolazione per classi di età	42
Andamento della composizione media della famiglia	44
La domanda di abitazioni.	44
Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della Domanda	46
Il fabbisogno strategico	46
crediti edilizi per miglioramento della qualità ambientale	47
Sintesi del fabbisogno residenziale strategico	48
Determinazione del fabbisogno complessivo	48
Le quantità di progetto	48
Gli abitanti teorici aggiuntivi	48
La provenienza dello jus ædificandi	49
Il rapporto tra fabbisogno fisiologico e fabbisogno strategico	49
Le aree di trasformazione	49
Sistema produttivo	50
La verifica degli standard urbanistici	50
Verifica dell'utilizzo della zona agricola.	50

1. Premessa

Il PAT, così come configurato dalla l.r. 23 aprile 2004 n. 11, rappresenta in generale la “carta dell’autonomia urbanistica del comune”. L’elaborazione di questo nuovo strumento di pianificazione rappresenta pertanto il momento “costitutivo” dell’azione urbanistica che il comune di San Stino di Livenza svilupperà nel corso del tempo, mediante i successivi Piani degli Interventi.

Il PAT perciò non si limita a recepire il quadro della pianificazione comunale vigente e ad integrarlo con quella sovraordinata (Provinciale e Regionale), ma prospetta una visione strategica dell’assetto del territorio comunale, promuovendone lo sviluppo sostenibile sulla base delle specifiche vocazioni territoriali, definendo le invarianti di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale, assicurando la messa in sicurezza dei centri abitati e del territorio dai rischi di dissesto idrogeologico.

2. La costruzione del PAT

2.1. Un territorio in trasformazione

Il territorio di San Stino occupa una fascia longitudinale, compresa tra i fiumi Livenza (ad ovest), Loncon e Lemene (ad est) che, scendendo dal basso trevigiano, si chiude a sud in prossimità di Caorle e della Laguna. Si tratta di un ambito che ha come cornice il sistema dei fiumi ortogonali alla costa: il Piave, la Livenza, il Lemene e il Tagliamento. È lungo questi corsi d'acqua che si appoggia la viabilità storica e sono localizzati i principali centri territoriali della Venezia Orientale: San Donà di Piave, San Stino di Livenza, Portogruaro e San Michele al Tagliamento

La superficie territoriale si estende per 68,20 Km² e - nella forma allungata che si sviluppa in senso nord/ovest sud/est - manifesta molteplici caratteri fisici e morfologici: l'ambito settentrionale, che accoglie i principali centri residenziali e produttivi, presenta gli aspetti morfologici tipici degli ambienti di pianura oggetto di bonifica storica (campi chiusi); nell'ambito meridionale, con i centri delle frazioni dislocati lungo il corso della Livenza, il paesaggio muta assumendo i caratteristici connotati delle aree bonificate (campi aperti), fra le quali la Bonifica delle Sette Sorelle.

Una popolazione di circa 13.100 abitanti, di cui circa il 10,5% di recente immigrazione dall'estero, due zone produttive di circa 135 ettari (una ampia e integrata nel distretto produttivo del Nord-Est ed una più contenuta, con funzione di retrovia e di centro servizi alla costa), un centro logistico ferroviario; l'80,08% della superficie comunale coltivata (54,62 Km²): questi sono i dati fondamentali del comune che si presenta nel quadrante settentrionale come un capillare intreccio tra il sistema insediativo, produttivo ed ambientale appartenente al CORRIDOIO V, e nel quadrante meridionale come una vasta area agricola, delimita dai Fiumi Livenza e Loncon, attraversata dalla viabilità di connessione con i centri del litorale e presidiata da due importanti centri abitati.

2.2. Il disegno strategico del territorio

La recente trasformazione del territorio comunale, e la recente crisi del mercato immobiliare, ha lasciato sul campo alcuni temi irrisolti:

- l'impatto delle infrastrutture appartenenti al CORRIDOIO V e di quelle di relazione con i centri del territorio e della costa (flussi di traffico, rumore, inquinamento) sui principali centri urbani attraversati.
- Complessi ed attività produttive obsolete e/o dismesse localizzate dentro al tessuto urbano, ovvero in ambiti di importanza ambientale e paesaggistica, la cui rigenerazione deve essere sostenuta da una nitida azione di *governance* amministrativa ed urbanistica. Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, che riducono la qualità paesaggistica e frammentano la continuità delle relazioni ecologiche.
- Il mancato completamento di alcune urbanizzazioni previste per integrare la forma urbana dei centri, soprattutto del Capoluogo, assicurando al contempo la fluidità della circolazione e dei collegamenti ciclopedonali, oltre che la dotazione di alcuni servizi pubblici correlati.

L'obiettivo di riqualificare e completare il tessuto dei centri urbani e risanare gli spazi produttivi degradati viene assunto come obiettivo strategico del PAT. A questo scopo viene definito il *Dimensionamento Strategico* del PAT, istituito il credito edilizio, organizzata la perequazione urbanistica, predisposta la procedura degli accordi di pianificazione.

Costruzione del nuovo e riqualificazione dell'esistente non procedono più separati. Né si posticipa il territorio del nuovo alla bonifica del tessuto degradato. Al contrario, i nuovi, limitati margini della crescita e della trasformazione urbana, sono tutti finalizzati alla riqualificazione dei centri urbani, dell'ambiente, del paesaggio. Si promuove una significativa azione di riordino e riqualificazione ambientale ed urbanistica di tutto il tessuto insediativo esistente attraverso:

1. il completamento del sistema viario primario e secondario, con la previsione del completamento della bretella di raccordo della zona produttiva del Capoluogo con il nuovo casello autostradale e del bypass del centro di Ottava Presa;
2. il sostegno alla riqualificazione e riconversione delle aree produttive localizzate dentro i centri urbani o in contesti di valore ambientale e paesaggistico, mediante la procedura dell'accordo di pianificazione e l'utilizzo del credito edilizio;
3. il completamento del sistema dei servizi, con la formazione un magnete dei servizi (sportivi, sanitari) in corrispondenza

del nuovo casello autostradale, la localizzazione di nuove polarità di servizi sportivi e ricreativi lungo il corridoio di relazione con la città turistica litoranea, nonché il rafforzamento delle polarità locali esistenti (scolastiche, sportive, del tempo libero);

4. sostegno alla messa in sicurezza idraulica del territorio, secondo le azioni promosse dall'Autorità di Bacino e dal Consorzio di Bonifica.

Lo spazio agricolo dovrà essere riqualificato valorizzandone la componente paesaggistica ed ambientale, mediante il rafforzamento della qualità ambientale dei due principali corridoi ecologici che lo attraversano: quello appoggiato al Fiume Livenza e la dorsale che corre lungo il confine ad est del territorio comunale, che interessa i Fiumi Melonetto, Loncon e Lemene.

Lo scenario strategico del PAT

Questo disegno strategico è finalizzato altresì a contrastare le tendenziali azioni di saldatura delle maglie del sistema insediativo localizzato nel quadrante più settentrionale del territorio comunale, oggetto della Bonifica Storica, che interessando le aree agricole a minori costi di acquisizione comportano la saturazione di tutti i varchi ambientali e paesaggistici, il mancato recupero delle aree degradate, maggiori costi di urbanizzazione a carico della collettività generati dalla dispersione delle iniziative. Per non aggravare la frammentazione del territorio è stata valutata negativamente l'ipotesi di realizzare due nuovi corridoi infrastrutturali:

- il primo, posto a valle della Zona Industriale del Capoluogo come Variante alla SS 14, ottenuto prolungando la bretella di collegamento con il nuovo casello autostradale fino alle aree produttive di Torre di Mosto e di Ceggia, realizzando un nuovo ponte sul Fiume Livenza.
- Il secondo raccordando a monte dei centri di La Salute di Livenza e San Giorgio le SP 59 e 54, in luogo di realizzare tale connessione a valle, in territorio del comune di Caorle, come previsto da una specifica concertazione svolta tra i due comuni e già recepita dal PAT di Caorle.

Questo scenario estremo e lo scenario «Zero», che non prevede azioni di pianificazione aggiuntive, sono stati sottoposti a specifica valutazione nel Rapporto Ambientale ed entrambi scartati per l'opposta ragione che nel primo caso gli impatti previsti sono rilevanti e fuori scala rispetto al contesto territoriale, nel secondo caso dentro all'attuale pianificazione urbanistica i margini per una significativa azione di riequilibrio ambientale che proceda contestualmente al completamento dell'assetto urbano sono esigui.

2.3. Definizione dei contenuti strategici del PAT

Sono stati definiti gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che costituiscono l'unità fondamentale della pianificazione, sia in termini di carico insediativo e di dotazione di standard (per il PAT) sia per gli indicatori di stato e di pressione ai fini della VAS.

Si è assunto come elemento morfologico guida la rete dei corsi d'acqua, elemento fondante l'organizzazione del territorio di pianura. Immediatamente ha preso corpo un disegno aderente alla forma del territorio, in grado di esprimere compiutamente la sua organizzazione strutturale e per ciascuno ATO definiti i contenuti strategici:

3. Gli obiettivi strategici del PAT

Come abbiamo visto, l'idea fondamentale del PAT è quella di associare strettamente la trasformazione del territorio con il risanamento ambientale e paesaggistico, la riqualificazione degli spazi dei centri urbani e della campagna utilizzando in maniera sistematica gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio. Sono stati pertanto definiti specifici obiettivi strategici, individuati sinteticamente nell'art. 3 delle Norme di Attuazione del PAT, in relazione a ciascun insieme di ATO, che vengono di seguito descritti in maniera più estesa:

3.1.1. OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO

Miglioramento della qualità dell'aria

Diminuzione dell'impatto inquinante sui centri urbani di San Stino di Livenza e Ottava Presa, causato dai flussi veicolari che interessano la SP 61 e la SP 59 - mediante l'individuazione di nuovi corridoi infrastrutturali, connessi con la realizzazione del nuovo casello autostradale ed il completamento della bretella di circonvallazione del Capoluogo - e la creazione di fasce di mitigazione lungo le principali infrastrutture (aree di rimboschimento). Riduzione delle emissioni associate ai trasporti, dell'effetto isola di calore, dell'inquinamento luminoso. Valorizzazione ambientale delle aree agricole interessate dalla presenza di infrastrutture esistenti o in progetto.

Miglioramento della qualità dell'acqua

Recupero dei corsi d'acqua con stato ecologico scadente e stato ambientale mediocre, mediante valorizzazione ambientale delle fasce di pertinenza dei principali corsi d'acqua.

Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo dai rischi di dissesto geologico e idrogeologico

In un territorio articolato e morfologicamente differenziato come quello di San Stino di Livenza, in cui, accanto a terreni con buone condizioni complessive, si registra la presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, aree con possibilità di tracimazione dei corsi d'acqua locali, aree soggette a esondazioni periodiche e morfologicamente depresse, è fondamentale:

1. ridurre i rischi per gli interventi in relazione alle diverse classi di compatibilità geologica dei terreni (idonee a condizione, aree non idonee), nonché quelle soggette a particolare dissesto (aree esondabili o soggette a ristagno idrico).

2. Ridurre i rischi per gli interventi in relazione alle diverse classi di compatibilità idraulica dei terreni.
3. Assicurare l'efficienza delle opere di difesa idrogeologica.
4. Assicurare che le nuove urbanizzazioni non producano un incremento dei coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante.

3.1.2. OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE

Frammentazione

La riqualificazione dell'ambiente viene posta come una delle principali finalità del PAT. In un territorio parzialmente frammentato dalle infrastrutture (CORRIDOIO V - Ferrovia, Autostrada A4, SS 14 – Viabilità di relazione territoriale SP 42, 59, 61), dal sistema insediativo lineare, dalle attività produttive sparse, risulta prioritario sia nella progettazione e realizzazione delle nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti, sia negli interventi su quelli esistenti, operare una riduzione della frammentazione ambientale, assicurando l'incremento della continuità territoriale, recuperando le discontinuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale, di ripristino delle condizioni di permeabilità e di efficienza delle barriere (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

Biodiversità

È obiettivo strategico del PAT incrementare la qualità e quantità delle superfici a valore ambientale, mediante specifiche azioni di naturalizzazione, riducendo contemporaneamente la pressione antropica sul territorio.

In particolare dovranno essere adottate tutte le misure di salvaguardia e valorizzazione dei corridoi ecologici, delle aree boscate e delle fasce tampone riducendone l'isolamento, attraverso la realizzazione dei corridoi di connessione con la rete ecologica locale e territoriale. Le aree agricole comprese nei corridoi ecologici dovranno essere valorizzate ai fini della creazione di fasce tampone.

Sono previste opportuni incentivi per la delocalizzazione o conversione delle attività improprie o inquinanti presenti all'interno o in prossimità dei corridoi ecologici principali.

Corridoi ecologici

Il PAT individua i corridoi ecologici principali (dorsale dei Fiumi Livenza, Melonetto, Loncon e Lemene) e di connessione tra le aree naturali relitte prodotte dai processi di trasformazione e frammentazione dell'ambiente della pianura veneta e definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici medesimi, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane,

predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, nonché definendo un programma di piantumazione di alberi autoctoni ad alto fusto nella misura di almeno un albero per residente.

3.1.3. OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO

Il PAT assume l'obiettivo di tutelare e promuovere il paesaggio agricolo ed urbano, storico e della contemporaneità, salvaguardando e valorizzando i seguenti elementi:

1. ambiti territoriali a sensibilità paesaggistica, rappresentati dai corridoi di pertinenza visiva degli itinerari che collegano tra di loro i diversi scenari del paesaggio.
2. Contesti figurativi che costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche.
3. Rete degli itinerari di interesse paesaggistico, che assicurano la leggibilità orizzontale del territorio.
4. Coni visuali, di cui si assicura la tutela e conservazione dei singoli elementi che compongono la vista, ovvero azioni di riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi.
5. Promozione di nuovi paesaggi della contemporaneità, di nuovi Landmark.

3.1.4. OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE

Riqualificazione

La riqualificazione degli insediamenti esistenti viene perseguita dal PAT mediante specifiche azioni di riduzione dell'impatto della grande viabilità sui centri urbani, il recupero dei tessuti edilizi degradati, degli edifici incongrui e delle aree produttive. In particolare si prevedono le seguenti azioni:

1. riduzione dell'impatto del traffico (inquinamento acustico e delle polveri) sui centri abitati posti lungo le principali infrastrutture stradali (Autostrada A4, SS 14 – Viabilità di relazione territoriale SP 42, 59, 61), sia mediante l'individuazione di un nuovo corridoio infrastrutturale, sia di nuovi segmenti di viabilità di connessione locale, sia mediante il miglioramento dei punti d'intersezione tra la viabilità territoriale e quello locale.
2. Miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione turistica e ricreativa del territorio aperto.
3. Rigenerazione dei tessuti edilizi degradati e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

4. Rilocalizzazione o ricomposizione mediante credito edilizio degli edifici incongrui con l'ambiente, il contesto monumentale ed il paesaggio (capannoni con attività produttive in zona impropria, annessi rustici dismessi).
5. Interventi di miglioramento della qualità urbana mediante la localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, la valorizzazione dei luoghi di socializzazione e identità collettiva delle singole frazioni.
6. Interventi con caratteri distintivi, innovativi e di eccellenza nel campo della sostenibilità edilizia e della qualità urbana certificati mediante idonee procedure.
7. Realizzazione di edifici e spazi di elevata qualità architettonica nei luoghi e nei contesti che rendono più bella la città, ne promuovono l'immagine a sostegno dei circuiti di visitazione turistica, creando nuovo valore aggiunto.

Completamento dei centri abitati

Il completamento dei centri abitati è necessario per garantire un livello efficiente dei servizi ed evitare processi di dispersione urbana. La domanda di nuovi alloggi, legata soprattutto alla frammentazione dei nuclei familiari, va corrisposta irrobustendo il tessuto edilizio del sistema insediativo esistente.

Qualificazione territoriale

Miglioramento della qualità territoriale in relazione alla formazione di un magnete dei servizi (sportivi, sanitari) in corrispondenza del nuovo casello autostradale e della localizzazione di nuove polarità di servizi sportivi e ricreativi (Impianto Tiro a Volo, Motocross, Guida Sicura, Aviosuperficie, Golf, Laghetti da pesca, Ciclocross), lungo il corridoio di relazione con la città turistica litoranea.

Consumo di suolo

Il contenimento del consumo di suolo viene perseguito mediante la definizione di limiti specifici alla sottrazione di suolo agricolo definiti per ciascun comune, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04.

3.1.5. OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE

Densità territoriale

La soddisfazione delle necessità di crescita e di benessere dei cittadini vanno perseguite in una cornice di incremento della densità territoriale, entro limiti definiti di densità edilizia. Infatti, in un quadro demografico caratterizzato da un limitato incremento della popolazione, dovuto principalmente ai flussi migratori ed una debole

ripresa del tasso di natalità, con una riduzione della quota dei giovani ed un aumento della popolazione anziana ed una accentuata frammentazione della famiglia, l'accesso ai servizi può essere garantito solo in centri organizzati, evitando la dispersione delle risorse.

Efficienza ed efficacia dei servizi pubblici

Il miglioramento complessivo della dotazione di servizi è perseguito mediante l'innalzamento degli standard per abitante insediato, diverso ed articolato per ATO e la nuova localizzazione d'attrezzature di notevole rilevanza e luoghi destinati a funzioni diverse.

Il PAT prevede la localizzazione strategica, nei centri maggiormente organizzati d'alcune attività legate al tempo libero d'interesse comunale, tutelando o favorendo l'insediamento d'attività di richiamo e compatibili con l'ambiente e le caratteristiche del paesaggio, quali: il sistema della ricettività diffusa legato all'agriturismo e alla promozione dei prodotti locali.

Nel rispetto della realtà policentrica del territorio e delle identità locali, andranno mantenuti e valorizzati i servizi presenti nelle diverse frazioni (scuole, attrezzature sportive o per il tempo libero, luoghi d'aggregazione).

Rilevanza degli insediamenti produttivi

Interventi di riqualificazione o nuovi insediamenti che comportino ricadute significative in termini di occupazione aggiuntiva per l'economia locale, per la qualificazione professionale, ovvero l'insediamento o il consolidamento delle eccellenze produttive, la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata tra le imprese di strutture ed impianti afferenti alle aree produttive.

4. La costruzione del quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo è stato redatto secondo le disposizioni regionali. In particolare:

MATRICE 01 – INFERRBASE

Si sono inserite le banche dati fornite dalla regione e si è provveduto a:

- Aggiornare la carta tecnica regionale con inserimento della nuova edificazione e della viabilità, tramite il confronto con immagini aeree (foto satellitare dell'anno 2010), sopralluoghi diretti sul terreno e indicazioni specifiche inviate e raccolte dai tecnici comunali soprattutto sulla viabilità e sui percorsi pedonali e ciclabili.
- Analisi del territorio con creazione di un modello digitale e analisi delle altezze, delle pendenze e dell'andamento dei deflussi.
- Ricostruzione della rete viaria comunale con codifica e correzione degli errori materiali.

MATRICE 02 – ARIA

Sono stati raccolti i dati forniti da ARPAV.

MATRICE 03 – CLIMA

Anche in questo caso sono stati utilizzati i dati forniti da ARPAV, per quanto attiene alla piovosità ed alle temperature.

MATRICE 04 – ACQUA

I dati relativi alla matrice ACQUA sono stati raccolti ed uniformati alla codifica prevista dalla Regione Veneto e provenienti dall'ARPAV, dalla Provincia di Venezia, in particolare si è provveduto a:

- Inserire i dati di qualità biologica dei corsi d'acqua.
- Inserire i dati provenienti dal Piano Regionale di Risanamento dell'Acqua, dal Piano Regionale di Tutela, dal Piano delle Acque Comunale.
- Individuare la rete idrografica superficiale.
- Acquisire e georiferire i sistemi di distribuzione e di depurazione delle acque.

MATRICE 05 – SUOLO SOTTOSUOLO

Gli aspetti geologici del quadro conoscitivo hanno previsto la raccolta dei dati disponibili. In particolare sono state acquisite informazioni da: Regione Veneto, Provincia di Venezia, Comune, interpretazione di

foto aeree e rilievi diretti sul terreno. I dati acquisiti sono stati i seguenti:

- Cartografia disponibile nell'ambito dei documenti del PRG del Comune.
- Carta geologica predisposta dalla Provincia di Venezia.

La raccolta delle informazioni ha consentito di aggiornare ed integrare la conoscenza geologica del territorio e si è provveduto quindi a predisporre:

- Le carte Geologica, Geomorfologica ed Idrogeologica del territorio.
- La codifica grafica secondo le indicazioni della Regione Veneto e la produzione cartacea delle cartografie relative.

Al fine di stimare con precisione la superficie dei terreni interessati da SAU è stata inoltre realizzata una cartografia specifica di uso del suolo che ha utilizzato con fonte del dato la foto satellitare del 2010 aggiornata con sopralluoghi mirati sul terreno.

MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

Sono stati raccolti dati dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Venezia oltre alla acquisizione di informazioni provenienti da pubblicazioni e documenti specifici relativi all'area del PAT.

Si è provveduto quindi all'inserimento delle banche dati regionali e all'approfondimento comunale con:

- Individuazione sul territorio dei sistemi ecorelazionali, attraverso la schedatura dei corridoi ecologici e l'individuazione dei sistemi ecologici.
- Analisi delle specie di flora e fauna.
- Determinazione dell'indice di pressione antropica.

MATRICE 08 – PATRIMONIO CAA

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Inserimento del perimetro di centro storico.
- Individuazione del patrimonio Storico Architettonico comunale.
- Individuazione delle presenze di archeologia industriale.

MATRICE 09 – INQUINANTI FISICI

I dati relativi alla matrice sono stati acquisiti dai Comuni, dalla Regione Veneto e dall'ARPAV, in particolare si è provveduto a:

- Acquisire ed informatizzare i piani di zonizzazione acustica del comune.
- Individuare gli elettrodotti e la relativa fascia di rispetto.

- Individuare e cartografare gli impianti di emissione di onde elettromagnetiche.

MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Parcheggi esistenti e di progetto.
- Estensione della superficie agricola utilizzata del Comune.
- Patrimonio edilizio comunale.

MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI

La definizione del quadro conoscitivo relativo a questa matrice ha comportato notevole impegno poiché sono state avviate e portate a termine le seguenti attività specifiche:

- Allineamento del PRG comunale secondo le direttive della Regione Veneto ed in particolare con l'adattamento alla CTR aggiornata.
- Inserimento ed aggiornamento della cartografia di PRG con le varianti approvate dal Comune e la zonizzazione dei Piani Urbanistici Attuativi efficaci.
- Definizione e controllo dei corsi d'acqua vincolati.

5. La disciplina del PAT

5.1. La ricognizione dei vincoli

Sinteticamente sono stati individuati e restituiti cartograficamente sia i vincoli paesaggistici sia quelli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

Vincoli paesaggistici

- *Aree vincolate* ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Corsi d'acqua: Fiumi Livenza, Livenza morta, Lemene, Loncon, Melon, Melonetto, Fosson, Canal Taglio.
- *Edifici tutelati* ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004: Casa Corazza; Torre dell'antico castello; Chiesetta di San; Villa Correr-Agazzi.
- *Ville Venete*. Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, nonché il perimetro dei parchi delle Ville Venete: Villa Migotto, Villa Calzavara, Villa Longo, Villa Corner, Migotto, Villa Rubin, Villa Correr, Agazzi, Villa Gubbitta, Villa Zeno, Tonini Moretto, detta «Castello dei Prata».

Altri vincoli

- *Vincolo di destinazione forestale*: Boschi di Bandiziol e Prassaccon.
- *Siti di Interesse Comunitario*: IT3240029 «Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano» - D.G.R. n. 2673/2004.

Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

- *Ambiti naturalistici di livello regionale*. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.
- *Centri storici*. Aree individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto e soggette alle disposizioni di cui all'art. 24 delle norme del P.T.R.C.
- *Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale soggette a competenza degli enti locali*: aree soggette alle disposizioni di cui all'art. 35 del PTRC 1992.
- *Strada Romana*: il PAT riporta il tracciato della Via Annia, in conformità al tracciato definito dal PTRC 1992 e soggetto alle disposizioni di cui all'art. 28 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

- *Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale:* aree soggette alle disposizioni di cui all'art. 34 del PTRC 1992.
- *Ambito del Piano di Area Delle Lagune e dell'Area Litorale del Veneto Orientale:* il PAT individua la parte del territorio comunale compresa nell'ambito del Piano di Area Delle Lagune e dell'Area Litorale del Veneto Orientale, adottato con deliberazione di Giunta Regionale Dgr 4057 del 3/11/1998, di cui sono decorsi i termini per l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952, n. 1902.
- *Aree a rischio Idrogeologico* in riferimento al P.A.I., ai Piani Stralcio ed ai Progetti di Piano Stralcio delle seguenti Autorità di Bacino: *Progetto di Piano Stralcio per l'assetto del bacino idrografico del Fiume Livenza*, approvato dall'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione; *Progetto di piano stralcio del fiume Lemene* adottato dall'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Lemene; *Piano Stralcio di assetto idrogeologico* dell'Autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con D.C.R. n. 48 del 27/06/2007. Si tratta di aree classificate come «P1 area a moderata pericolosità, P2 aree a pericolosità media», nonché come «F» – ambito fluviale del Livenza – la cui relativa normativa tecnica, come misura di tutela, è corrispondente a quella delle aree a pericolosità idraulica P4, e pertanto soggette alle disposizioni delle relative Norme di attuazione.
- *Aree sottoposte a regime di vincolo* dal PGBTTR. Aree classificate ai sensi del Piano generale di bonifica e tutela del territorio rurale (art. 15, Legge regionale 13 gennaio 1976, n. 3):
 - a) aree soggette a rischio idraulico generato dalla mancanza o sottodimensionamento delle opere di bonifica o di difesa idraulica.
 - b) Lavori di adeguamento funzionale della rete idraulica a servizio dell'area urbana «La Salute di Livenza» e dell'idrovora Veronese.
 - c) Realizzazione di canali di gronda in adiacenza alla terza corsia dell'autostrada A4 ai fini della mitigazione e della redistribuzione delle portate di piena.
 - d) Lavori di completamento degli interventi di interconnessione dei canali Fosson esterno Fosson principale e scarico nel canale Malgher.
 - e) Realizzazione di un nuovo impianto idrovoro in località Prabasso.

Altri vincoli

- Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, dai depuratori, dagli allevamenti zootecnici intensivi, dagli elettrodotti, dai metanodotti.
- Servitù idraulica relativa all'idrografia principale.
- Zone di tutela relative all'idrografia principale.
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.
- Classificazione sismica.

5.2. L'organizzazione del sistema delle invarianti

Le invarianti di natura paesaggistica

Il PAT individua le seguenti invarianti di natura paesaggistica:

- a) **Ambiti a sensibilità paesaggistica.** Si riconoscono due ambiti:
 - «Ambito della Bonifica Integrale», che interessa il vasto sistema di aree agricole poste a valle della SS 14, e caratterizzato dalle trame ordinate della bonifica meccanica: strade, viabilità poderale ed interpoderale, canali di scolo ed irrigui - e manufatti edilizi.
 - «Ambito del Livenza», che comprende parte delle aree agricole caratterizzate dalle permanenze morfologiche della Bonifica Storica disposte sul dosso sabbioso del Fiume Livenza: tessitura dei campi, viabilità poderale ed interpoderale, fossi e capofossi, manufatti edilizi.
- b) **Contesti figurativi.** Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità.
- c) **Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico.**
- d) **Filari e viali alberati.**
- e) **Grandi alberi.** Si tratta di emergenze vegetali puntiformi di rilevante interesse paesaggistico.
- f) **Coni visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio.**

Le invarianti di natura ambientale

Obiettivo del PAT è la conservazione di una qualità ambientale diffusa, ritenendo insufficiente la semplice enucleazione di porzioni di territorio soggette ad una tutela pur rigorosa, ma discontinue. Al fine di assicurare la continuità ecologica, si è definito un sistema articolato su elementi areali e di rete:

- a) **Aree Nucleo.** Aree appartenenti alla rete ecologica regionale e localizzate all'interno del territorio comunale, costituite dai siti della Rete Natura 2000, individuati ai sensi delle Direttive 79/409 CEE e 92/43/CEE.
- b) **Aree di connessione naturalistica:** parti di territorio agricolo che costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale, perfluviale e territoriale della rete ecologica.
- c) **Corridoi ecologici.** Ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali,

con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

- d) *Stepping stone*. Si tratta delle aree boscate presenti nel territorio comunale con funzioni di aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.
- e) *Fasce tampone*. Sono impianti lineari (mono o plurifilari) di vegetazione arborea e/o arbustiva collocati in prossimità dei corsi d'acqua in grado di contenere il carico di nutrienti che dai terreni agrari percolano verso i corpi idrici ed ulteriori effetti ecologici e paesaggistici di grande interesse.
- f) *Varchi infrastrutturali*. Consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

Le invarianti di natura storico-monumentale

Azione strategiche finalizzate alla tutela, recupero e valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale e storico monumentale. A questo fine il PAT ha individuato e disciplinato le seguenti invarianti di natura storico-monumentale:

- a) *Centri Storici*. Gli organismi urbani storici di San Stino di Livenza e Corbolone, nonché gli elementi storici che concorrono a definirli (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti, ecc).
- b) *Pertinenze scoperte da tutelare*. Le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e delle Ville Venete.
- c) *Edifici storico testimoniali*.
- d) *Manufatti di archeologia industriale*. Si tratta dei manufatti idraulici e dei ponti di interesse storico presenti nel territorio.
- e) *Permanenze morfologiche della Bonifica Integrale*. Sistema territoriale della bonifica meccanica, i cui elementi salienti sono costituiti dalle strade principali, viabilità podereale ed interpodereale, canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali, capitelli ed edicole posti agli incroci degli assi, case coloniche e centri aziendali.
- f) *Paleovalvi*. Importanti elementi morfogenetici che costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

- g) *Geosito – Paludi di Loncon.* È la testimonianza del sistema di paludi costiere situato al limite dell’antico bordo lagunare; una situazione ambientale attiva fino alla metà del XIX secolo. Tale ambiente palustre era solcato da piccoli fiumi di risorgiva che sfociavano direttamente nelle lagune; ravvenato da corsi d’acqua marginali a drenaggio locale; caratterizzato dalla presenza di ampi paleoalvei, di forma dendritica.
- h) *Siti con ritrovamenti archeologici.* Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo il PAT indica le principali aree soggette a rischio archeologico, di seguito denominate:

Codice Carta Archeologica	Località	Descrizione
68	Biverone – Fondi Zulianello	Elementi strutturati, tombe
69.1	S. Stino di L., Via Tramezzini	Tomba
69.2	S. Stino di L.	Materiale sporadico

- i) *Strada Romana (Via Annia):* Il PAT localizza il tracciato della Via Annia sulla base dei ritrovamenti archeologici.

5.3. L'individuazione delle fragilità

Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo e delle indicazioni contenute negli elaborati grafici di analisi (Carta geomorfologica, Carta litologica, Carta idrogeologica) definisce l'idoneità del territorio alla trasformazione urbanistica, mediante la sua classificazione in due classi di compatibilità geologica: terreni idonei a condizione e terreni non idonei.

1. *Terreni idonei a condizione di tipo a):* in aree a morfologia relativamente elevata e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi, ma prossime o direttamente adiacenti al Fiume Livenza. Tali aree, nei primi quattro metri di profondità, sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi; essi appartengono a dossi fluviali costruiti dalle direttrici di deflusso oloceniche del sistema Piave - Livenza e possono essere intervallati da sedimentazione più fine, di interfluvio e di meandro abbandonato.
2. *Terreni idonei a condizione di tipo b):* in aree poste a quote depresse rispetto alle aree circostanti, o intercluse da rilevati, soggette a frequenti allagamenti, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree occupate fino agli inizi del 1900 da lagune o paludi costiere e si presentano con una prevalente litologia limoso - argillosa e una morfologia depressa, anche sotto il livello del mare, rispetto ai dossi evidenziati nella carta d'analisi geomorfologica. Tali aree sono colpite da subsidenza, con rilevanza del fenomeno da media ad alta, e sono al limite di aree subsidenti con rilevanza del fenomeno molto alta.
3. *Terreni idonei a condizione tipo c):* in aree esondabili poste a quote inferiori al livello medio del mare, costituite prevalentemente da depositi limoso - argillosi a bassa permeabilità e notevole presenza di materiale organico, con tassi di subsidenza a rilevanza molto alta.
4. *Classe di compatibilità III – Terreni non idonei.* Nei terreni di pertinenza fluviale del Livenza, racchiusi dal sistema di argini, è preclusa l'edificazione. È ammessa la realizzazione di reti infrastrutturali solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche, idrogeologiche e idrauliche dei siti, con l'esecuzione di opportune analisi di tipo geotecnico e idrogeologico che permettano di definire in modo adeguato la progettazione delle opere, la gestione degli eventuali materiali di

scavo e l'adeguatezza degli interventi al quadro normativo ambientale e tecnico.

Le aree soggette a dissesto idrogeologico

Aree esondabili o a ristagno idrico. Il Piano evidenzia le «aree esondabili o soggette a ristagno idrico» che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento.

Aree con subsidenza di rilevanza molto alta

Il PAT delimita le aree colpite da fenomeni di marcata subsidenza causata dalla perdita di massa dal terreno (fino a 5 mm/anno) conseguente all'ossidazione delle argille organiche messe a contatto con l'aria dopo la bonifica e la trasformazione agricola di questo territorio. Alla subsidenza si accompagnano fenomeni di intrusione salina connessi alla penetrazione del cuneo salino e causate da eccessivi prelievi sotterranei, da contaminazione della falda da parte di acque salmastre risalenti i canali defluenti in mare, da salinità pregressa dovuta all'ambiente lagunare che occupava questa parte del territorio fino agli inizi del 1900.

5.4. Le azioni di trasformazione del territorio

Le azioni strategiche

Una volta recepito il quadro dei vincoli della pianificazione vigente, stabilite le invarianti strutturali, individuate le fragilità, sono stati affrontati i temi della trasformazione del territorio, distinguendo le parti di tessuto edilizio che restano sostanzialmente confermate (urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa) o che necessitano di una riqualificazione locale, le parti che possono contribuire ad una riqualificazione complessiva della qualità urbana, le parti che necessitano di una radicale riconversione, le principali linee di espansione ed i corrispondenti limiti fisici e quantitativi.

Aree di urbanizzazione consolidata

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme di attuazione. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata. Per le aree residenziali il PI precisa i limiti degli incrementi volumetrici per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento. Per le aree produttive o assimilate a quelle produttive il PI dovrà prevedere una specifica disciplina che interessi sia la realizzazione di edifici multipiano e di piani interrati, sia gli indici di copertura atti a garantire la futura espansione dell'attività sulla medesima area, nonché il riutilizzo delle acque depurate, il recupero delle acque piovane da raccogliere in vasche di stoccaggio, l'eventuale scarico delle acque in un corso d'acqua solo a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati ed Ente gestore, la realizzazione di un centro di raccolta e recupero dei rifiuti prodotti dalle aziende.

Edificazione diffusa

Gli ambiti di «edificazione diffusa» comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati. Il PAT prevede il contenimento e la riqualificazione dell'edificazione diffusa.

Aree di riqualificazione e riconversione

Il PAT individua le principali aree di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto.

Limiti fisici della nuova edificazione

Il PAT individua i limiti fisici della nuova edificazione in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, classificandole in due categorie:

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate.
- b) Linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti produttivi esistenti (P).

Nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, la localizzazione dello *jus aedificandi* avviene mediante accordo di pianificazione, sottoposto Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS). Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus aedificandi* previsto al credito edilizio.

La stessa procedura si applica per le aree già sottoposte ad obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo PI, in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione.

L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione. Qualora l'accordo di pianificazione preveda il soddisfacimento dell'interesse pubblico mediante la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione, nella localizzazione dello *jus aedificandi* si potrà prescindere dal credito edilizio.

All'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione, in assenza di specifiche indicazioni cartografiche o normative del PAT, sono ammessi di norma solo gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico. Tuttavia, negli ATO appartenenti al sistema insediativo residenziale in corrispondenza delle aree di urbanizzazione consolidata è ammessa la limitata localizzazione di nuove previsioni di edilizia residenziale anche all'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione. Tali previsioni sono soggette a Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) ed il loro dimensionamento, nei limiti delle quantità fissate dal dimensionamento di ciascun ATO, dovrà avvenire mediante specifico accordo di pianificazione.

*Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza
(esistenti e di progetto)*

Sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza.

Il PAT ha previsto i seguenti servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza di progetto:

- ATO 1 Museo;
- ATO 2 Centro polifunzionale, Case per anziani, Polo Sanitario, Stazione Autobus, Approdi fluviali, Terminal passeggeri, Impianti sportivi agonistici;
- ATO 3 Approdi fluviali;
- ATO 4 Approdi fluviali, campo da Golf, Parco fluviale, percorsi attrezzati sportivi, ampliamento del Cimitero.

Grandi strutture di vendita

Il PAT ha definito i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate. Tali strutture potranno essere localizzati esclusivamente nell'«ambito di localizzazione delle grandi strutture di vendita» individuato nell' ATO n. 2 e dovranno rispettare i specifici requisiti urbanistici.

Attività produttive in zona impropria

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato le principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina (distinguendo le attività da confermare, bloccare e trasferire) mediante il PI. Per le attività esistenti da confermare l'eventuale ampliamento non potrà essere superiore al 80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.000 m².

Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni)

L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT. Anche in questo caso, qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.000 m².

Compatibilità ambientale degli interventi edilizi

È stata prevista la possibilità che il PI, nell'assegnare le carature urbanistiche e gli indici di zona, possa riservare parte del volume previsto nei singoli ATO come incentivo per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale. Gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive sono determinati dal PI.

Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica

Il PAT indica i tracciati di viabilità strategica in corso di potenziamento (terza corsia dell'autostrada A4 e viabilità complementare) nonché alcuni tracciati preferenziali di rilevanza strategica per la definizione di tratti di viabilità finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione territoriale:

- Il raccordo tra la zona industriale a sud della SS14, la SP 59 e la SS 14 medesima, come completamento della circonvallazione di San Stino di Livenza.
- Il by-pass di Ottava Presa, che sposta il traffico di attraversamento all'esterno del centro abitato.

Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale

Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità urbana a supporto dei nuovi ambiti di sviluppo insediativo, ovvero finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale, tra cui il by-pass di Ca' Cottoni.

Itinerari ciclopedonali

Il PAT individua i principali itinerari ciclopedonali che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio comunale di San Stino di Livenza, al fine di incrementare le connessioni territoriali, migliorando le relazioni tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi ed alle centralità urbane.

Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

In conformità alla disciplina urbanistica definita dalla l.r. 11/2004, il PAT individua:

- a) gli edifici con valore storico-ambientale;
- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
- c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Al PI è affidato il compito di disciplinare le destinazioni d'uso degli edifici non più funzionali, di quelli storico testimoniali nonché di individuare i fabbricati crollati di cui è consentita, nel rispetto integrale della tipologia originaria, la ricostruzione.

5.5. Disposizioni per l'attuazione

Perequazione urbanistica

Il PAT definisce le tipologie di perequazione urbanistica e del credito edilizio, stabilendo disposizioni generali, che saranno successivamente utilizzate dal PI:

- ambiti di perequazione urbanistica, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
- ambiti di perequazione urbanistica integrata, all'interno dei quali il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per attuare i servizi pubblici, attuare l'edilizia residenziale pubblica, rilocalizzare attività produttive in zona impropria, localizzare i crediti edilizi, attuare le compensazioni relative ad aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
- ambiti di perequazione ambientale, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione).

Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità: fisici, ambientali, paesaggistici, territoriali, architettonici, strategici.

Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il vantaggio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici definiti dal PAT e verificati mediante Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS).

Mediante Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) potrà essere altresì verificato il soddisfacimento dell'interesse pubblico attraverso la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche).

Credito edilizio

Il PAT individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;

- b) rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;
- c) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale;
- d) interventi soggetti a compensazione urbanistica.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

Gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie netta di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale o produttiva, da localizzare nelle zone individuate dal PI, con le seguenti modalità:

Volume iniziale				Volume o SIp utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mc/mq	600			Tutto/a
da mc/mq	600	a mc/mq	1200	70%
da mc/mq	1200	a mc/mq	2400	60%
da mc/mq	2400	a mc/mq	4.800	50%
da mc/mq	4.800	a mc/mq	9.600	40%
oltre mc/mq	9.600			30%

Nelle aree agricole classificate come corridoi ecologici dal PAT, lo *jus ædificandi* utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali può essere incrementato in sede di PI fino al 10%.

Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive si utilizza il parametro della superficie lorda di pavimento in luogo del volume.

Interventi soggetti a compensazione urbanistica

Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi

Al fine di garantire la realizzazione coordinata delle azioni previste dal PAT, vengono precisati alcuni elementi operativi indispensabili per la redazione del Piano degli Interventi. Il PI, redatto con i contenuti di cui all'art. 17 della lr 11/2004 e con la procedura di cui all'art. 18 della lr 11/2004, dovrà contenere:

- l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT; la sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale, per agevolare il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica; la georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.);
- un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti;
- il registro dei crediti edilizi, della SAU, delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della lr 11/2004.

Il programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, con la contestuale certificazione dell'eventuale intervenuta decadenza delle previsioni del PI (vincoli finalizzati all'esproprio, aree di trasformazione urbanistica), va redatto, secondo le modalità stabilite da atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del PAT, aggiornato con cadenza annuale e comunicato agli uffici ed Autorità competenti.

L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione dovrà essere preceduta dall'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT

Il Piano degli Interventi potrà prevedere nuove aree di sviluppo insediativo residenziale esclusivamente per:

- corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo strategico», mediante specifici accordi di pianificazione, ovvero mediante localizzazione del credito edilizio.
- Corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo fisiologico», determinato dalla dinamica demografica nei cinque anni successivi.

Infine, il Piano degli Interventi dovrà essere oggetto di approfondimento sotto il punto di vista idraulico attraverso una

Valutazione di Compatibilità Idraulica, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

5.7. Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS)

Per consentire il monitoraggio degli interventi previsti dal PAT e finalizzati ad attuare gli obiettivi ed i contenuti strategici è prevista la procedura di Valutazione di Compatibilità Strategica a cui sono soggetti tutti gli interventi con obbligo di PUA (previsti dalla pianificazione vigente o dalla nuova pianificazione). In sede di formazione del primo PI il Consiglio Comunale, definisce i parametri di valutazione ed il regolamento attuativo della VCS, precisando le classi di qualità e il valore minimo di accettabilità dell'indice di qualità (ICQ) da assegnare agli interventi in relazione alle differenti condizioni di attuazione.

5.8. Disposizioni particolari

Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT. L'approvazione del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alla parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente diventa il Piano degli Interventi (PI) per le sole parti compatibili con il PAT.

Dall'entrata in vigore del PAT tutti gli interventi con obbligo di Piano Urbanistico attuativo sono soggetti a Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) che ne verifica la compatibilità con gli obiettivi ed i contenuti strategici del PAT. L'assenza di Valutazione Strategica Certificata ovvero il mancato raggiungimento del valore minimo di accettabilità dell'indice di qualità ($ICQ < 25$ punti su 40) comporta la non compatibilità dell'intervento previsto.

Criteria di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica

Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi impreveduti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di

Monitoraggio che dovrà verificare gli indicatori nonché gli obiettivi di sostenibilità definiti nel Rapporto Ambientale.

5.9. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei

5.9.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Si tratta di una disciplina particolareggiata degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio. Sono state fissate le seguenti quantità generali del dimensionamento del PAT:

- a) per la residenza, m³ **650.000** di cui:
 - a. Volume già previsto dal P.R.G. vigente, relativo al «fabbisogno insediativo fisiologico», non ancora realizzato, pari a m³ **350.000**;
 - b. Volume previsto dal dimensionamento del PAT, relativo al «fabbisogno insediativo fisiologico» pari a m³ **60.000**.
 - c. Volume previsto dal dimensionamento del PAT, relativo al «fabbisogno insediativo strategico» pari a m³ **240.000**.
- b) per le attività produttive, commerciali e direzionali ettari **52,00** di Superficie territoriale, di cui:
 - a. superficie territoriale già prevista dal P.R.G. vigente destinata ad attività produttive, commerciali e direzionali e non ancora realizzata, pari a ettari **28,00**;
 - b. superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PAT, destinata ad attività produttive, commerciali e direzionali pari a ettari **24,00**.

Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO

Il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume corrispondente al «fabbisogno insediativo fisiologico» derivante PRG vigente ed assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.

Mediante la procedura di Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo corrispondente al «fabbisogno insediativo strategico» assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 20%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.

Sono inoltre consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 25 m² per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti, il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Le attrezzature ed i servizi riguardano in particolare:

- a) L'istruzione;
- b) L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) Le attività culturali, associative e politiche;
- e) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
- f) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- g) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- h) Gli elementi di riqualificazione urbana.

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- a) Relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.

Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale,

in relazione ai seguenti elementi: Ambiti Territoriali Omogenei (ATO); necessità del contesto in cui l'intervento si colloca; tipo di intervento.

In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI non potranno essere inferiori a:

- 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
- 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.

5.10. Elementi del dimensionamento

5.10.1. ELEMENTI TECNICO-OPERATIVI

Le scelte strategiche e le previsioni decennali

Ai sensi dell'art. 12 comma 2 della LR 24.04.2004, n. 11 il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, mentre ai sensi dell'art. 13, comma 1, fissa le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, essendo redatto sulla base di previsioni decennali.

Ne consegue che il dimensionamento del PAT sia relativamente al sistema insediativo residenziale, sia al sistema produttivo, nel caso del comune di San Stino di Livenza, va redatto sulla base di:

- a) obiettivi strategici definiti dal PAT relativamente:
 - riqualificazione del tessuto storico esistente e recupero delle aree degradate;
 - aree di riqualificazione e riconversione;
 - aree idonee al miglioramento della qualità urbana.
- b) previsioni decennali riferite alla domanda ed all'offerta del sistema insediativo.

Infine, il comma 3 dell'art. 31 della LR 11/2004 prevede nel PAT il rispetto delle dotazioni minime dei servizi in relazione alle seguenti destinazioni d'uso: residenza, industria ed artigianato, commercio e direzionale, turismo. Le eventuali previsioni relative a destinazioni d'uso vanno ricondotte a queste quattro classi per analogia (per esempio l'attività agroindustriale viene ricompresa nell'ambito delle previsioni industriali ed artigianali).

Le previsioni decennali relative al sistema insediativo

Il dimensionamento del PAT relativamente al sistema insediativo residenziale va espresso *in abitanti teorici insediabili*, tuttavia poiché la dinamica del sistema insediativo è determinata dalla domanda abitativa espressa dai nuclei familiari, va determinando innanzi tutto l'impatto sul territorio espresso da ogni nuova famiglia tenendo conto dei seguenti elementi:

- numero di nuove famiglie previste nel decennio (tenendo conto della tendenziale riduzione della composizione media del nucleo familiare);
- rapporto famiglie/alloggi tenendo conto di:
 - indice di erosione del patrimonio esistente (riconversione ad usi non residenziali);

- rapporto abitazioni occupate/abitazioni non occupate (si tratta di una componente fisiologica del mercato immobiliare);
- dinamica degli investimenti immobiliari legata al risparmio delle famiglie;
- dimensione media degli alloggi espressa in mc di volume.

Una volta definito il dimensionamento residenziale sulla base della domanda insediativa espressa dalla previsione decennale delle nuove famiglie, va convertito in abitanti teorici insediabili considerando la composizione media dei nuclei familiari ed il rapporto mc/abitante definito dal PAT per ATO.

Lo standard per abitante teorico, quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo, può essere rideterminato dal PAT in relazione alle diverse connotazioni:

- del tessuto urbano
- degli interventi previsti

Il dimensionamento residenziale è effettuato sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso.

Sulla base di tali premesse entriamo ora nel merito del dimensionamento del PAT del comune di San Stino di Livenza.

5.10.2. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO

L'orizzonte demografico è utile a definire il carico insediativo complessivo che dovrà essere assunto dal Piano di Assetto Territoriale. Bisogna tener conto non solo della dinamica della popolazione (nati, morti, immigrati, emigrati, saldo naturale e sociale) ma soprattutto di quella delle famiglie, perché è proprio da quest'ultima fonte che deriva la parte più consistente della nuova domanda di alloggi per i residenti.

In realtà anche con una popolazione a crescita zero, con il fabbisogno pregresso sostanzialmente soddisfatto (case insalubri, convivenze, ecc.) continua a crescere la domanda di alloggi e ciò per motivi diversi:

- il principale è legato alla dinamica delle famiglie (riduzione della composizione media del nucleo familiare) ed all'innalzamento della qualità abitativa (diminuzione del rapporto abitanti/vano);
- il secondo è legato al fenomeno dell'erosione che interessa il patrimonio esistente (riconversione ad usi non residenziali)
- il terzo alle abitazioni non occupate, componente fisiologica del mercato immobiliare,

- il quarto alla dinamica degli investimenti immobiliari del risparmio delle famiglie.

Resta da dare poi un giudizio sulla dimensione media degli alloggi, in termini di stanze, mq. di superficie utile e mc. di volume, per stabilire l'impatto sul territorio di ogni nuova famiglia.

Andamento della popolazione

Nei primi cinquant'anni del secolo scorso San Stino di Livenza ha conosciuto una lenta crescita, passando dai circa 5.000 abitanti di inizio secolo ai 12.700 abitanti del 1951. Dopo la forte flessione registrata negli anni 1950-60 (10.442 abitanti nel 1971) la popolazione ha ripreso a crescere, raggiungendo le 11.743 unità nel 2001.

Negli ultimi dieci anni, contemporaneamente alla crescita che ha interessato tutto il Veneto, ha continuato la sua ripresa demografica al ritmo di circa 140 abitanti l'anno (13.100 abitanti al 2010), con un lieve rallentamento negli ultimi due anni.

È ipotizzabile, sulla base di una curva di interpolazione di lungo periodo, un incremento nel prossimo decennio compreso tra le 1.300 e le 1.500 persone, dovuto in gran parte al saldo sociale (attualmente il saldo naturale incide meno del 10%), determinato da un'offerta di condizioni ambientali e localizzative favorevoli, sia alla scala territoriale che a quella locale. Per il periodo successivo è lecito attendersi incrementi annuali di entità decrescente, fino al raggiungimento della soglia di saturazione, che tuttavia nei tempi medio lunghi sembra (al momento, anche dopo la recente crisi economica ed immobiliare della fine del primo decennio del 2000) attestarsi sopra le 16.000 unità.

Si può così ipotizzare nel prossimo decennio un ulteriore incremento che attesti la popolazione intorno ai 14500 abitanti, dovuto quasi esclusivamente al saldo sociale. *L'incremento previsto in un decennio sarebbe dunque di circa 1400 persone.*

D'altra parte può essere utile inquadrare l'andamento demografico del comune di San Stino di Livenza nell'ambito del più generale sviluppo dei comuni che appartengono al territorio della Venezia Orientale, per comprendere meglio la specificità della sua posizione geografica, e socio-economica. Vediamo i dettagli della questione.

Andamento della popolazione nel Portogruarese

Si tratta di un'area che nel 2006 registra gli stessi abitanti del 1951 (circa 94 mila abitanti), in cui l'iniziale emorragia degli anni '50 è stata recuperata solo negli ultimi decenni. Sulla scorta delle recenti tendenze è ragionevole ipotizzare che, se intorno al 2020 il Veneto raggiungerà i 5,5 milioni di abitanti, l'area del Portogruarese potrà attestarsi intorno ai 105 mila abitanti (+ 10.000 abitanti). In caso contrario, con un Veneto fermo a 5 milioni di abitanti è molto probabile che l'area del Portogruarese mantenga l'attuale consistenza demografica, attestandosi poco sopra i 100 mila abitanti.

In effetti, l'area del Portogruarese negli ultimi cinquant'anni ha seguito il trend della provincia di Venezia, oscillando intorno al 17%, perdendo di peso demografico nel Veneto (dal 2,35 all'1,95%). La conurbazione centrale del Portogruarese (comuni di Portogruaro, Concordia Sagittaria, Gruaro e Fossalta di Portogruaro) ha visto diminuire la sua incidenza, passando negli ultimi trent'anni dal 48% al 45%. Portogruaro nel 1971 pesava per il 27,36%, nel 2006 pesava per il 26,55%. Nel 2021 si prevede si attesti intorno 25,7%. Il questo territorio, compreso tra i fiumi Livenza e Tagliamento, il ruolo di traino della città capoluogo è venuto a mancare, e depotenziando l'attrazione dal punto di vista demografico dell'intero comprensorio, a parte qualche eccezione, come quella rappresentata appunto dal comune di San Stino di Livenza.

Un confronto con l'area del Sandonatese e dell'Opitergino

Al contrario, nel Sandonatese tra il 1961 ed il 2006 la popolazione residente è cresciuta da 90 mila a 125 mila abitanti (36%). Nell'ipotesi demografica più alta (Veneto intorno ai 5,5 milioni di abitanti nel 2020), è molto probabile che l'area del Sandonatese si attesti intorno ai 150 mila abitanti e San Donà di Piave intorno ai 50 mila.

In realtà, in tutti i comuni del Sandonatese, dopo l'iniziale flessione demografica degli anni '50, connessa con la radicale trasformazione dell'economia agricola, è seguita una ripresa, a partire dagli anni '60, dovuta al consolidarsi del nuovo modello socio-economico centrato sull'industrializzazione diffusa, sulla presenza di un forte nucleo di servizi nella città principale e sulla costruzione della città turista costiera.

Durante questo processo, il peso dei comuni di seconda cintura (Ceggia, Cessalto, Eraclea, Jesolo, Meolo, Salgareda, Torre di Mosto) è diminuito, rispetto a quelli di prima fascia (Donà di Piave, Noventa di Piave, Musile di Piave e Fossalta di Piave), ed all'interno di questi il peso di San Donà di Piave è cresciuto in maniera significativa. Il peso dei comuni di seconda fascia è diminuito negli ultimi cinquant'anni, dal 56% al 50% (nonostante la buona performance di Jesolo), mentre il nucleo centrale è cresciuto dal 44% al 50%. Nondimeno all'interno di questo nucleo il peso demografico di San Donà di Piave è passato dal 58% al 64% (dal 25% al 33% del totale del Sandonatese).

In altri termini, il capoluogo del Sandonatese cresce ad un ritmo superiore a quello degli altri comuni e questo fatto consente all'intera area di mantenere una marcia in più rispetto non solo all'andatura della provincia di Venezia, ma anche a quella del Veneto. Mentre negli ultimi trent'anni il peso demografico della Provincia di Venezia nel Veneto è stato significativamente ridimensionato dalla forte crescita delle provincie di Verona, Vicenza, Padova, e soprattutto Treviso, il Sandonatese ha guadagnato posizioni sia all'interno della provincia di Venezia (passando dal 20 al 25%) sia all'interno del Veneto (dal 2,57 al 2,74%).

Nell'Opitergino le cose sono andate ancora in modo diverso. Dopo l'iniziale emorragia degli anni 1950 il passo demografico dei comuni del comprensorio Opitergino è stato pari a quello della provincia di Treviso, di cui rappresenta poco meno del 10%, recuperando posizioni nel Veneto (dall'1,5% del 1971 al 1,81% previsto per il 2021, ma ancora inferiore al 2% del 1951). Tuttavia il ruolo demografico di Oderzo è stato frenato dalla crescita equilibrata di tutti i comuni di cintura, restando ancorato, negli ultimi trent'anni, intorno al 24% del totale).

La composizione della popolazione per classi di età

Anche a San Stino di Livenza, nel campo della dinamica naturale si è registrata una fortissima contrazione dell'indice di fertilità femminile (connesso con l'innalzamento dell'età della prima gravidanza e con la riduzione del numero dei figli pro capite). Questo fenomeno è stato accompagnato dal corrispondente allungamento dell'età media, che pur registrando una fortissima differenza tra classi d'età maschili e femminili in età avanzata (a causa del diverso indice di sopravvivenza), si attesta per le donne intorno agli ottant'anni e per gli uomini intorno ai settantacinque anni.

Questo modello provoca il ben noto fenomeno del rovesciamento della piramide delle classi d'età: mentre al 71 la piramide della popolazione evidenziava una base giovane ampia, una distribuzione a scalare, fino ad esaurirsi in corrispondenza delle classi dei più anziani, al 2016 si prevede una prevalenza delle classi d'età matura (i giovani di allora diventati quarantenni) una testa ingrossata (gli anziani, diventati molto numerosi, grazie al prolungamento delle aspettative di vita, soprattutto della popolazione femminile), ed una base fragile, quasi dimezzata.

D'altra parte, il progressivo dimezzamento delle classi d'età matura determinerà, se non adeguatamente contrastato, un'accentuazione della crisi della forza lavoro disponibile, ed una diminuzione relativa del numero dei nati (dal momento che la popolazione femminile in età fertile si sta riducendo) e della quota di popolazione scolastica. Tuttavia, va rilevato come siano ormai evidenti i segni di una importante inversione di tendenza: la popolazione scolastica tende nuovamente a crescere, grazie ad una ripresa del numero delle classi di popolazione più giovane, in cui è sempre più significativa la presenza degli immigrati dall'estero.

Tutto questo è influenzato direttamente da un robusto innesto di nuova popolazione, giovane, con una propensione ad integrarsi socialmente ed a fare figli (almeno nella prima generazione) che tuttavia porrà ancora di più il tema della residenza: sia degli alloggi di prima accoglienza, che di quelli destinati alla permanenza definitiva.

D'altra parte tutto questo ha già ora, ed avrà ancora in futuro, dei riflessi importanti su molti aspetti della vita civile, e dunque dello spazio fisico: innanzi tutto un diverso orientamento dei servizi per la popolazione immigrata e gli anziani, determinando una riorganizzazione dell'assistenza organizzata. Ci sarà più necessità di spazi destinati al tempo libero.

L'indice di dipendenza (il rapporto tra la popolazione con meno di 20 anni o più di 65 e quella compresa tra i 20 ed i 65) è sceso negli anni 1970-2001 dal 80% al 57% (forte contrazione del numero dei giovani) attestandosi successivamente intorno al 61% (peso crescente degli anziani, che tuttavia hanno maggiori fonti di reddito rispetto ai giovani, sempre più scolarizzati).

Dall'analisi del trend del saldo sociale si vede chiaramente che l'incremento demografico del comune, non sia più ripartito tra saldo naturale e saldo sociale interno, mostrandosi sempre più condizionato dall'immigrazione proveniente da altri paesi.

Al 1 gennaio 2011 gli stranieri ufficialmente iscritti presso l'anagrafe comunale costituivano il 10,46% della popolazione (1369 unità ufficialmente residenti), con una buona componente dell'est europeo (Romania, Albania, Macedonia, Serbia), ma anche di altri paesi

(Marocco) ed una presenza maschile e femminile relativamente equilibrata (i maschi costituiscono circa il 51%), ad indicare una tendenza all'integrazione sociale, rafforzata da una significativa presenza di minori (circa il 31% degli stranieri, contro il 18% della quota totale). Si tratta di un dato superiore alla media provinciale (che al 2010 si attesta all'8,15%), probabilmente destinato crescere ulteriormente, dal momento che il comune di San Stino di Livenza è direttamente interessato dalla realizzazione del corridoio infrastrutturale europeo V (in molti comuni di analoga posizione già si supera il 12%). Pertanto è molto probabile che la crescita demografica futura del comune di San Stino di Livenza sia condizionata in maniera significativa da un rafforzamento della corrente di immigrazione.

La dinamica demografica di San Stino di Livenza si svolge pertanto sotto il segno della complessità, e, nel futuro, dovrà essere accompagnata da un'attenta politica di gestione territoriale, per canalizzare le nuove spinte in termini più consapevoli, finalizzandole alla costruzione di un disegno urbano qualificato, che arricchisca il patrimonio ambientale, incrementi la dotazione di servizi, migliori la viabilità.

Andamento della composizione media della famiglia

Notevole interesse rivestono i dati riguardanti l'evoluzione del numero delle famiglie e la composizione stessa del nucleo familiare. Questi, confermando una tendenza diffusa su tutto il territorio nazionale, dimostrano come il numero delle famiglie sia cresciuto in maniera sensibile rispetto all'andamento demografico (si passa dalle 1.900 famiglie del 1951, alle 3.600 del 1991, fino alle 4.600 del 2006); di contro il nucleo familiare ha subito una progressiva diminuzione dei suoi componenti, seguendo quelle che sono le dinamiche sociali diffuse sul territorio nazionale, passando da una media di 6,70 componenti nel 1951, a 3,17 del 1991, ed a 2,75 del 2006.

Questo significa che nel futuro, a fronte di un incremento demografico, aumenterà significativamente il numero delle famiglie residenti a San Stino di Livenza, stabilizzandosi sopra le 6.000 unità, e con esse la domanda di abitazioni. Nei tempi medio lunghi si può prevedere pertanto un incremento di oltre 1.600 famiglie. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento di circa 700 nuove famiglie, in conformità ad una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a 2,57 unità.

La domanda di abitazioni.

L'analisi della crescita delle abitazioni occupate mostra che pur in presenza di una crescita ulteriore si è ormai invertita la tendenza, con

una riduzione progressiva della percentuale di incremento. L'orizzonte futuro potrebbe essere caratterizzato da un numero di abitazioni occupate sostanzialmente uguale a quello delle famiglie, con un incremento rispetto alle abitazioni attuali di circa 700 unità abitative nel prossimo decennio.

In sintesi, per i prossimi 10 anni si può immaginare una popolazione che tende a superare i 14.000, residenti (aumento di circa 1.400 abitanti), con un incremento degli immigrati stranieri, un aumento di circa 700 famiglie e d'altrettante abitazioni occupate.

D'altra parte, settanta alloggi all'anno sembra essere un dato non lontano dalla fisiologia del mercato immobiliare di San Stino di Livenza, almeno considerando i risultati degli ultimi due decenni. Infatti mentre negli anni 1960 e 1970 sono stati costruiti circa mille alloggi all'anno, negli anni '80 e '90 la media si è dimezzata. Nell'ultimo decennio infine, si è assistito ad una forte ripresa del mercato immobiliare, terminata con la recente crisi del settore.

Dal punto di vista della dimensione media degli alloggi il mercato immobiliare di San Stino di Livenza è conforme a quello di altre realtà della Provincia di Venezia.

Negli anni '90 infatti, si registra una dimensione media degli alloggi costruiti (comprensiva degli ampliamenti dell'esistente) ancora molto alta (811 mc per alloggio medio, 272 mc per abitante). Il dato, che va sicuramente depurato dalla quota di ampliamento degli edifici esistenti che contiene, è molto superiore alla dimensione media di tutti gli alloggi presenti a San Stino di Livenza nel 2001 (482 mc per alloggio medio, 162 mc per abitante).

Sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo tuttavia risulta un rapporto di circa 325 mc/abitante. Si tratta d'altra parte di un dato complessivo, che deve essere depurato dalle abitazioni non occupate e delle destinazioni compatibili con la residenza (terziario diffuso, servizi).

Tale rapporto risulta molto più articolato se valutato nei singoli ATO appartenenti al sistema insediativo, ma tuttavia sempre sopra i 300 mc/abitante.

Tale differenza si può in parte spiegare col fatto che nella volumetria a destinazione residenziale complessiva la destinazione a servizi pubblici e terziario diffuso ha una certa consistenza. Inoltre, la volumetria delle abitazioni rurali non occupate e quella degli immobili

di recente costruzione non ancora abitati, incide fortemente su tale valore.

Ai fini del dimensionamento si è pertanto scelto di considerare il parametro intermedio di **200** mc abitante per il nuovo carico insediativo, che tiene conto sia della destinazione residenziale, sia degli usi correlati (annessi alla residenza, servizi pubblici e terziario diffuso).

Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della Domanda

Residenti attuali	13.100
Residenti previsti nel decennio	14.500
Composizione media nucleo familiare attuale	2,68
Composizione media nucleo familiare prevista nel decennio	2,57
Famiglie residenti attuali	4.890
Famiglie residenti previste nel decennio	5.651
Nuove famiglie previste nel decennio	761
Rapporto previsto famiglie/alloggi	1,10
Dimensione media prevista dell'alloggio in mc	513
Dimensionamento decennale in mc = (761 x 1,1 x 513)	430.000
Standard volumetrico per abitante teorico PAT	200
Abitanti teorici e equivalenti insediabili = (430000 : 200)	2.150

Il fabbisogno strategico

Alla dimensionamento definito sulla base di previsioni decennali va aggiunto il fabbisogno strategico determinato sulla base degli obiettivi generali da perseguire con il PAT e le scelte strategiche di assetto del territorio, considerando nel caso di San Stino di Livenza le modalità di applicazione del credito edilizio, della perequazione e della compensazione.

Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione

Complessivamente il PAT prevede interventi di riqualificazione urbana in aree per un totale di circa 29 ettari, di cui circa 22 da PRG vigente e 7 come nuova individuazione, con un volume esistente di circa 308 mila mc.

Assumendo che circa 153 mila mc siano riutilizzabili in loco, secondo le determinazioni del successivo Piano degli Interventi (a destinazioni residenziali e compatibili con la residenza), e la quota residua sia trasformata in credito edilizio a usi residenziali (circa 35 mila mc) si ottiene un *fabbisogno strategico residenziale destinato al credito edilizio* pari a circa **175** abitanti teorici.

Crediti edilizi per miglioramento della qualità ambientale

Si tratta di una previsione di carattere strategico, fondata sulla facoltà data al Piano degli Interventi di promuovere interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico mediante l'utilizzo sia del credito edilizio sia della perequazione urbanistica, sia della compensazione urbanistica. Infatti, il Piano degli interventi può assegnare *jus edificandi* sia per rimuovere elementi di degrado dell'ambiente e del paesaggio, sia per promuovere riqualificazioni paesaggistiche ed ambientali, sia per compensare i proprietari per l'acquisizione al demanio di aree necessarie alle mitigazioni idrauliche, ovvero all'esecuzione di opere pubbliche. Per semplicità di analisi si assume che questa componente equivalga al carico insediativo derivante dagli interventi di riconversione e riqualificazione, dunque con una capacità insediativa di circa **175** abitanti teorici equivalenti a 35 mila mc.

Sintesi del fabbisogno residenziale strategico

Abitanti teorici

Aree di riqualificazione e riconversione	175
Aree di miglioramento della qualità ambientale	175
Totale abitanti teorici fabbisogno strategico	350

Determinazione del fabbisogno complessivo

Abitanti teorici

Abitanti teorici equivalenti insediabili da previsione decennale	2.150
Abitanti teorici equivalenti insediabili da fabbisogno strategico	350
Totale fabbisogno teorico	2.500
Residenti insediati	13.100
Abitanti teorici previsti	15.600

Le quantità di progetto

Come abbiamo appena visto, il PAT stabilisce un fabbisogno aggiuntivo di circa **2.500** abitanti teorici, come somma del fabbisogni derivante da previsioni di carattere decennale basate sulle attuali tendenze demografiche, e previsioni di carattere strategico, connesse con la riqualificazione dei tessuti edilizi e col miglioramento della qualità urbana e territoriale, confermando gran parte delle previsioni dimensionali del PRG vigente, a cui aggiunge una nuova quota di superficie territoriale con lo scopo di garantire uno spazio adeguato ad ospitare i crediti edilizi derivanti dagli interventi di riqualificazione, da utilizzare nei successivi Piani degli Interventi, che naturalmente saranno redatti sulla base dell'effettivo andamento della congiuntura demografica e socio-economica.

Gli abitanti teorici aggiuntivi

Il nuovo carico insediativo previsto dal PAT è esattamente allineato col fabbisogno aggiuntivo teorico come precedentemente determinato, pari a **2.500** nuovi abitanti teorici (misurati sulla base di 200 mc/abitante sia per le quantità definite dal PRG sia per le quantità aggiunte dal PAT) di cui **1.750** già localizzati nelle aree previste dai P.R.G. vigenti, e **750** relativi alle nuove previsioni del PAT.

Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti teorici, si attesterebbe allora intorno alle **15.587** unità. Naturalmente si tratta solo di un dato statistico, prodotto di un indicatore di tipo tecnico, non si tratta di un carico insediativo riferito a persone in carne ed ossa. In realtà più che nuove persone si tratta di un carico insediativo che va riferito alle

nuove famiglie, che abbiamo visto si formeranno anche in corrispondenza di una popolazione con tendenza alla relativa crescita.

La provenienza dello jus ædificandi

Se consideriamo ora le quantità in termini di diritti edificatori localizzati, va evidenziato che dei 350 mila mc aggiuntivi previsti dal PRG vigente circa 46.800 sono localizzati in zona B, circa 31.700 in zone C1 e 271.500 in zone C2, mentre, dei 150 mila mc aggiuntivi previsti dal PAT, circa 42.500 sono relazionati con gli interventi nelle aree di riconversione (sotto forma di credito edilizio e riconversione residenziale), 12.500 corrispondono ad azioni di consolidamento del tessuto edilizio esistente, mentre 95 mila sono correlati agli ambiti di potenziali di localizzazione disposti in continuità con il tessuto dei centri urbani.

Verifica del dimensionamento									
ATO	PRG vigente				PAT				TOTALE
	Zone B mc	Zone C1 mc	C2 mc	Totale PRG	Ambiti di localizzazione mc	Tessuto consolidato	Riqualificazio ne mc	Totale PAT mc	
1	2.800	700	16.500	20.000	15.000	2.500	7.500	25.000	45.000
2	20.000	17.000	180.000	217.000	40.000	5.000	20.000	65.000	282.000
3	-	3.000	7.000	10.000	5.000	2.500	2.500	10.000	20.000
4	24.000	11.000	68.000	103.000	35.000	2.500	12.500	50.000	153.000
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	46.800	31.700	271.500	350.000	95.000	12.500	42.500	150.000	500.000

Il rapporto tra fabbisogno fisiologico e strategico

Abitanti teorici %

Abitanti teorici equivalenti insediabili da PAT	750	
Abitanti teorici equivalenti insediabili da fabbisogno strategico	350	47%
Abitanti teorici equivalenti insediabili da fabbisogno fisiologico	400	53%

La tabella precedente illustra il rapporto tra la quota di fabbisogno insediativo legata alle dinamiche demografiche (fabbisogno fisiologico) e la quota derivante dalle strategie di riqualificazione definite dal PAT (fabbisogno strategico). Per comodità di utilizzo nelle Norme di Attuazione il fabbisogno strategico è definito come il 75% del carico insediativo aggiuntivo definito dal PAT, mentre quello fisiologico è definito al 25%. Naturalmente tutto il carico insediativo derivante dal PRG vigente è valutato utile al fabbisogno fisiologico.

Le aree di trasformazione

Dal punto di vista della superficie territoriale, dei **60** ettari di possibile localizzazione insediativa localizzati in adiacenza ai centri urbani di Corbolone, San Stino di Livenza, Biverone e La Salute di Livenza, il PAT ne valuta effettivamente trasformabili solo **un sesto**, in

continuità col tessuto urbanizzato esistente (**10** ettari corrispondenti ai **95** mila mc stimati come localizzazione negli areali di espansione di PAT).

Il PAT inoltre conferma i circa 45 ettari di zone di espansione già previste dal PRG e non ancora interessati da piani di attuazione.

Sistema produttivo

Relativamente sistema produttivo si prevede la conferma dei **28** ettari di zone di espansione previste dal PRGC e non ancora attuate (di cui 18,5 di recente convenzione attuativa, localizzati nell'ATO 2 del Capoluogo e 9,5 localizzati nell'ATO di La Salute di Livenza), a cui si aggiungono circa **24** ettari di nuova trasformazione, di cui 16 localizzati in continuità con la zona produttiva di San Stino di Livenza e distribuiti per il 70% sul fronte della SS 14 e per il 30% in adiacenza con la zona di espansione del PRGC, in collegamento con il previsto completamento della bretella di circonvallazione di San Stino di Livenza. A rafforzamento del sistema produttivo, logistico e commerciale di La Salute di Livenza, raccordato con la città balneare della costa, è prevista una quantità massima aggiuntiva di 8 ettari. Va precisato che, al fine di garantire una corretta programmazione degli interventi, la possibilità di approvare nuovi Piani Urbanistici Attuativi di natura produttiva e commerciale è stata condizionata alla verifica del raggiungimento del 90% dell'edificazione nelle aree produttive e commerciali previste o alla richiesta di aree commerciali e produttive superiori alla disponibilità.

La verifica degli standard urbanistici

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato risulta ampiamente sopra i minimi di legge: 62,46 mq/abitante nell'ipotesi media di 200 mq/abitante, di cui 22,12 di verde primario, 5,00 di parcheggi e 35,35 di aree a servizi secondari. Questi rapporti non considerano le superfici a standard localizzate nell'ATO n 2 e 4 di pertinenza degli ambiti industriali, né le zone F destinate a servizi pubblici e parchi territoriali. Naturalmente tali rapporti variano in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo, secondo quando riportato nella seguente tabella:

Verifica dell'utilizzo della zona agricola.

Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04 determinato dal PAT

ammonterebbe a **71,01** ettari, elevabile in sede di PI di un ulteriore 10% (per un totale di 78,11 ettari).

Tuttavia, complessivamente la SAU massima in zona agricola di cui è prevista la trasformazione, all'interno del campo d'intervento del PAT per usi residenziali e a servizi di carattere locale, corrisponde a circa 20 ettari (10 di superficie fondiaria e 10 di superficie destinata a servizi pubblici), mentre per usi produttivi e commerciali corrisponde a soli 10 ettari, poiché gran parte delle aree che il PAT ritiene compatibili con la destinazione commerciale in adiacenza alla SS 14 nell'ATO 2 del Capoluogo attualmente non hanno una destinazione agricola. La SAU massima di cui è prevista la trasformazione per destinazioni non pubbliche ammonterebbe pertanto a circa 30 ettari. A tale valore dovranno essere aggiunte le trasformazioni relative alla localizzazione dei diversi servizi pubblici di carattere strategico (magnete dei servizi -sportivi, sanitari- nell'ATO 2, Impianto Tiro a Volo, Motocross, Guida Sicura, Aviosuperficie, polarità di servizi sportivi, ricettivi e ricreativi nelle ATO 3 e 4, nel corridoio di relazione con la città turistica litoranea.