



**Comune di Mogliano Veneto**  
Provincia di Treviso

**P.A.T.**

Elaborato

**R02**

## Relazione Sintetica



Il Sindaco

Giovanni Azzolini

Assessore all'Urbanistica

Giannino Boarina

Progettisti

Arch. Salvina Sist  
Geom. Cristina Libralato  
Urb. Fabio Baldan  
Urb. Gianpaolo Giudici  
Urb. Roberto Volpato  
Urb. Thomas Girardo

Co-Progettazione

Provincia di Treviso

Rapporto ambientale (V.A.S.)

ALIA ssp

Studio idraulico

Società di ingegneria 2P  
& Associati

Studio geologico

Argo Project Soc. coop.

Studio agronomico

Dott. Forestale Martin Michele

Apparato normativo

PRO.TE.CO. coop.a.r.l.

Elaborato redatto da:

**urb. Francesco Finotto**



1.	PREMESSA	5
2.	LA COSTRUZIONE DEL PAT	6
2.1.	Il PAT di Mogliano nel Veneto	6
2.2.	Il disegno strategico del territorio	8
2.3.	Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei	11
3.	GLI OBIETTIVI E I CONTENUTI STRATEGICI DEL PAT	12
3.1.1.	OBIETTIVI STRATEGICI	12
	Ambientale	12
	Paesaggistico	12
	Urbano e territoriale	12
	Sociale ed economico	13
3.1.2.	CONTENUTI STRATEGICI	13
4.	LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	14
5.	LA DISCIPLINA DEL PAT	17
5.1.	La ricognizione dei vincoli	17
	Vincoli paesaggistici	17
	Altri vincoli	17
	Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	17
	Altri vincoli	18
5.2.	L'organizzazione del sistema delle invarianti	19
	Le invarianti di natura paesaggistica	19
	Le invarianti di natura ambientale	19
	Le invarianti di natura storico-monumentale	20
5.3.	L'individuazione delle fragilità	23
	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	24
5.4.	Le azioni di trasformazione del territorio	25
	Le azioni strategiche	25
	Aree di urbanizzazione consolidata	25
	Edificazione diffusa	26
	Aree di riqualificazione e riconversione	26
	Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana	27
	Parco di Mogliano	27
	Elementi e contesti di degrado	27
	Elementi e contesti incongrui	27
	Limiti fisici all'espansione	28
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	28
	Servizi e infrastrutture d'interesse comune di maggior rilevanza	28
	Grandi e medie strutture di vendita	29
	Grandi strutture di vendita	29
	Medie strutture di vendita	29
	Attività produttive in zona impropria	29
	Sportello unico per le attività produttive	30
	Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	30
	Aree a rischio di incidenti rilevanti	30
	Il Sistema Relazionale	30
	Viabilità di progetto di rilevanza strategica	30
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale	31
	Itinerari ciclopedonali	31
	Qualificazione morfologica dei tipi stradali	31
	Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	31
5.5.	Disposizioni per l'attuazione	33
	Perequazione urbanistica	33
	Credito edilizio	33
5.6.	Disposizioni per il Piano degli Interventi	34
5.7.	Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la VAS	36
	Prescrizioni relative alla procedura VAS	36
	Misure di mitigazione e compensazione	37
	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità	37

Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso	37
Disposizioni per gli interventi di protezione acustica	37
5.8. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei	38
5.8.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	38
Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO	38
Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard	39
5.9. Elementi del dimensionamento	41
5.9.1. ELEMENTI TECNICO-OPERATIVI	41
Le scelte strategiche e le previsioni decennali	41
Le previsioni decennali relative al sistema insediativo	41
5.9.2. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO	41
Andamento della popolazione	41
Mogliano Veneto nella fascia dei comuni fra Treviso e Venezia	42
Le quote di popolazione	42
Il reddito	42
I dati della mobilità	43
La crescita demografica nel Veneto	45
La distribuzione della popolazione per classi di età	45
5.9.3. ANDAMENTO DELLA COMPOSIZIONE MEDIA DELLA FAMIGLIA	47
5.9.4. LA DOMANDA DI ABITAZIONI.	48
Le abitazioni non occupate	48
5.9.5. DIMENSIONAMENTO RELATIVO ALLE PREVISIONI DECENNALI	49
5.9.6. IL FABBISOGNO STRATEGICO	49
Sintesi del fabbisogno residenziale strategico	51
Determinazione del fabbisogno residenziale complessivo	51
Le quantità di progetto	51
Gli abitanti teorici aggiuntivi	52
La localizzazione dello jus ædificandi	52
Le aree di trasformazione	52
Sistema produttivo	53
La verifica degli standard urbanistici	53
Verifica dell'utilizzo della zona agricola.	54

## 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 Mogliano Veneto 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 sovraordinato (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. Il PAT di Mogliano nel Veneto

Il territorio di Mogliano Veneto di oltre 46 Km<sup>2</sup>, caratterizzato da territorio pianeggiante, con un grande centro urbano (Mogliano, suddiviso in quattro quartieri) molteplici frazioni (Bonisiolo, Campocroce, Zerman) e nuclei abitati (Marocco, Mazzocco - Torni) si colloca all'interno del quadrante sud della Provincia di Treviso, situato nel cuore dell'area metropolitana Veneta: uno spazio significativo della pianura compresa tra la fascia pedemontana, i colli Euganei, i Monti Berici e l'Adriatico, le cui polarità maggiori sono Padova, Venezia, Treviso.

Una popolazione di circa 28.000 abitanti, di cui circa l'8% di recente immigrazione dall'estero, due grandi aree industriali dislocate rispettivamente in prossimità del nodo Passante di Mestre – A27 e a sud-ovest del Capoluogo, per un totale di circa 163 ettari (comprensivi delle aree direzionali, commerciali e ricettive), il 63,39% della superficie comunale coltivata (29,28 Km<sup>2</sup>), un centro storico di rilievo, numerose Ville Venete, oltre ad un grande patrimonio di edifici di valore storico testimoniale, o appartenenti all'archeologia industriale, siti di valore ambientale: questi sono i dati fondamentali del comune.

Questo territorio della pianura trevigiana, mantiene una propria fisionomia specifica, sia dal punto di vista ambientale (i Fiumi Dese e Zero sono degli importanti corridoi ecologici che relazionano l'area delle risorgive con la Laguna di Venezia secondo la direttrice ovest-est, a valle dell'ampia incisione del Fiume Sile), sia dal punto di vista del sistema insediativo ed infrastrutturale. Si colloca, infatti, a metà del Terraglio che raccorda Treviso con Venezia ed è attraversato da due assi infrastrutturali primari: autostrada A27 in direzione nord-sud e passante di Mestre (direzione est-ovest), entrambi direttamente connessi con la SP64, significativa direttrice di relazione territoriale in destra Sile. La città di Mogliano si trova a breve distanza da due importanti città (Venezia-Mestre e Treviso) che possiedono caratteri di monumentalità unici al mondo; è prossima a due aeroporti; si trova lungo un'importante linea ferroviaria (Udine – Venezia) e lungo un percorso stradale storico, il Terraglio, di rilevante valore identitario.

La grande accessibilità territoriale ha favorito la formazione di un centro urbano compatto, sviluppato dall'originale nucleo storico e dal sistema delle Ville Venete, che ospita oltre due terzi della popolazione totale. Appoggiati alla viabilità territoriale, stanno i centri delle frazioni e i nuclei di edilizia diffusa, talvolta con caratteristiche di frangia periurbana.

In questo contesto intermodale di grande accessibilità si tratta allora di offrire una migliore qualità residenziale, di avviare importanti azioni di riqualificazione del tessuto urbano e dell'ambiente rurale, al fine di attrarre nuovi residenti che cercano spazi abitativi di qualità, in un ambiente storico vivibile, con servizi pubblici efficienti e la presenza di importanti realtà produttive e di servizio.

## 2.2. Il disegno strategico del territorio

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

- Complessi produttivi obsoleti e/o dismessi localizzati entro il tessuto residenziale, lungo dorsali urbane, o nelle principali soglie di accesso (Terraglio, SP64) ovvero in ambiti di importanza ambientale e paesaggistica, la cui rigenerazione deve essere sostenuta da una nitida azione di *governance* amministrativa ed urbanistica. Allevamenti dismessi in zona agricola, annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, che riducono la qualità paesaggistica e frammentano la continuità delle relazioni ecologiche.
- La frammentazione del territorio agricolo operata dall'incisione del Passante di Mestre, ancora privo delle aree a verde di mitigazione ambientale.
- Flussi di traffico con effetti impattanti soprattutto sul Capoluogo (rumore, inquinamento) e sulle aree intorno al centro direzionale delle Generali a confine con il comune di Venezia.
- Un'urbanizzazione diffusa lungo alcuni tratti di viabilità principale e secondaria del territorio comunale.
- Servizi pubblici (sanitari) non ancora completamente organizzati in polarità strutturate ed efficienti; dorsale di servizi pubblici non completata.
- Alcune iniziative di trasformazione di comparti territoriali posti in ambiti strategici non ultimate; altre, pur essendo necessarie per completare il mosaico di alcune urbanizzazioni locali, ancora da avviare.
- Aree d'importanza ambientale (ambito delle cave senili) non adeguatamente tutelate e valorizzate.

L'obiettivo di riqualificare e completare il tessuto dei centri urbani e risanare gli spazi produttivi degradati è assunto come obiettivo strategico del PAT. A questo scopo è 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 fondata sui seguenti obiettivi strategici:

- Tutela dell'ambito Cave senili di Marocco e del suo contesto figurativo, rinforzando la connessione con il corridoio ecologico del Fiume Dese, riqualificando la viabilità adiacente come strada panoramica.
- Tutela e valorizzazione dei corridoi ecologici dei Fiumi Dese e Zero, come cornice di rilievo paesaggistico.
- Tutela del paesaggio agrario e conservazione della biodiversità negli ambiti di preminente valenza ambientale, promuovendo le fattorie creative e ed incentivando la formazione di fasce tampone per la riduzione dei carichi nutrienti, la formazione di habitat per la fauna.
- Riqualificazione del Centro Storico di Mogliano, come luogo dell'identità collettiva e centro commerciale naturale, rigenerandone la viabilità di servizio come Galleria Urbana. Rafforzamento dei nuclei urbani di Zerman, Bonisiolo, Campocroce e Marocco.
- Completamento della dorsale dei servizi scolastici, sportivi e ricreativi riqualificando il corso della Fossa Storta.
- Rigenerazione delle aree di urbanizzazione consolidata, finalizzata alla riduzione delle emissioni di gas a effetto serra, al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.
- Completamento del quadrante della logistica, della produzione e dell'innovazione, favorendo la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti.
- Rafforzamento delle polarità commerciali e direzionali.
- Rafforzamento della cittadella sanitaria.
- Valorizzazione del Terraglio come Boulevard, dorsale urbana ed asse di relazione col paesaggio ed il sistema storico delle Ville Venete.
- Riqualificazione di principali assi viari urbani come gallerie urbane e Viali Giardino, per dare impulso alle attività commerciali e alla residenza in città.
- Valorizzazione degli itinerari di visitazione turistica negli spazi aperti, degli edifici di valore storico, dei contesti figurativi; riqualificazione degli assi stradali come Boulevard e grandi viali alberati, idoneamente attrezzati con accessi e piste ciclopedonali.

Queste azioni strategiche saranno accompagnate dal riordino dell'edilizia diffusa, privilegiando la localizzazione in tali nuclei insediativi del credito edilizio derivante dalla rimozione degli elementi incongrui dislocati nel territorio rurale. Lo spazio agricolo dovrà essere riqualificato valorizzandone la componente paesaggistica ed

ambientale, mediante il rafforzamento della qualità ambientale e la tutela del corridoio ecologico lungo i fiumi Dese e Zero. A tale scopo risulta fondamentale preservare le aree libere, mantenendo i varchi già presenti nel territorio.

Questo disegno strategico è finalizzato a contrastare le tendenziali azioni di saldatura dei centri urbani lungo le principali vie di comunicazione, che interessando le aree agricole a minori costi di acquisizione in realtà 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.

### 2.3. Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei

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.

Sono stati assunti come elementi morfologici il corso dello scolo Zermanson, Pianton e Peseggiana e la Strada Tangenziale Ovest (SP106). Immediatamente ha preso corpo un disegno aderente alla forma del territorio, in grado di esprimere compiutamente la sua organizzazione strutturale:

- a) ATO di tipo insediativo ambientale:
  - a prevalenza agricola: ATO 1 Camporoce.
  - con presenza di polo logistico: ATO 2 Bonisiolo, Zerman.
  - con presenza di polo terziario: ATO 4 Marocchesa, Marignana.
- b) ATO di tipo insediativo residenziale: ATO 3 Mogliano Veneto.

### 3. Gli obiettivi e i contenuti strategici del PAT

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.

#### 3.1.1. OBIETTIVI STRATEGICI

Sono stati pertanto definiti i seguenti obiettivi, riguardo a ciascun insieme di ATO.

##### *Ambientale*

- *Fisico*: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, riduzione dei rischi e delle criticità idrauliche, miglioramento della qualità dell'aria – riduzione delle emissioni associate ai trasporti, dell'effetto isola di calore, dell'inquinamento luminoso.
- *Naturale*: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti e organizzandoli in rete; piantumazione di alberi autoctoni con l'obiettivo tendenziale di raggiungere il pareggio tra CO2 emessa e assorbita.

##### *Paesaggistico*

- *Caratteri figurativi e formali*: recupero dei paesaggi degradati; rigenerazione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale e ambientale; promozione di nuovi paesaggi della contemporaneità, di nuovi Landmark.
- *Strutture percettive*: recupero, riqualificazione e creazione di nuove strutture percettive: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale e ambientale, dei con visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione.

##### *Urbano e territoriale*

- *Architettonico*: 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.
- *Edilizio*: miglioramento della qualità e della densità sostenibile del tessuto edilizio, riqualificazione degli spazi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, processi di riqualificazione

urbana che comportino esternalità positive, oltre il limite del campo d'intervento. Interventi con caratteri distintivi, innovativi e di eccellenza nel campo della sostenibilità edilizia e della qualità urbana certificati mediante idonee procedure, ed utilizzando le tecniche della bioarchitettura e l'autoproduzione energetica mediante FER.

*Sociale ed economico*

- *Occupazionale*: interventi di riqualificazione urbana 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.
- *Servizi Pubblici*: interventi che comportino miglioramenti significativi nella dotazione e gestione dei servizi pubblici (collettivi o alla persona), nella formazione e promozione culturale. Modifiche alla densità territoriale che rendano maggiormente efficienti i servizi pubblici.

### 3.1.2. CONTENUTI STRATEGICI

In relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo sono stati precisati contenuti strategici del PAT articolando gli obiettivi descritti nel paragrafo precedente

## 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:

- Utilizzare la nuova carta tecnica regionale con l'aggiornamento della recente viabilità (completamento della SR 308) tramite il confronto con immagini satellitari (anno 2013) 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 Treviso, 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 e dal Piano Regionale di Tutela.
- 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 Treviso, 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 Treviso.

La raccolta delle informazioni ha consentito di aggiornare e 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 2013 aggiornata con sopralluoghi mirati sul terreno.

#### MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

Sono stati raccolti dati dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Treviso oltre all'acquisizione d'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 e 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 e in particolare con l'adattamento alla CTR aggiornata.
- Inserimento e 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*

1. Edifici tutelati ai sensi degli art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004: sono stati individuati tutti gli immobili con specifico decreto di vincolo (aree ed edifici).
2. Immobili con più di 70 anni ai sensi delle modifiche all'art.10 del Dlgs. 42/2004, introdotte dalla Legge 106/2011 art.4 comma 1 lett. r).
3. *Aree di Notevole Interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004*: le aree comprese nella «Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Strada del Terraglio sita nel territorio del Comune di Treviso, Preganziol, Casier e Mogliano Veneto» DM 24 Gennaio 1967 – GU n. 63 del 11 Marzo 1967.
4. Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Corsi d'acqua: Fiumi Dese e Zero; Ramo del Fiume Zero; Scolo Pianton; Fossa Storta; Scolo o Rio Zermanson o Carmanson; Scolo Serva.
5. Territori coperti da foreste e da boschi, sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g).

#### *Altri vincoli*

6. 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 e la corrispondente fascia di rispetto, in conformità al PTCP 2010.

#### *Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore*

7. 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.
8. Zone umide. Aree soggette direttive e prescrizioni per le zone umide di cui all'art. 21 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

9. 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. 1992.
10. 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): Aree per la realizzazione di opere di bonifica, di vasche o bacini di laminazione.
11. L'intero territorio comunale è classificato come «Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola» designata con deliberazione del consiglio regionale n. 62/2006 – Bacino scolante in laguna di Venezia.
12. Aree vincolate dal P.A.L.A.V.: Cave senili, aree d'interesse paesistico – ambientale, con visuali, Beni storico – culturali, distinti in: Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale (ex Filanda di Campocroce, ex Mulino Bertoldo sul Fiume Zero, ex Filanda di Zerman) e Parchi e giardini di non comune bellezza; percorso di valore storico – monumentale (Terraglio).
13. Vincolo di destinazione forestale. Ambiti sottoposti a regime di vincolo di destinazione forestale, ai sensi degli art. 14 e 15 della L.R. 13/09/1978, n. 52.
14. Aree classificate a rischio idraulico e idrogeologico ai sensi degli art. 57-61 del PTCP 2010. P0 - pericolo di allagamento; P1 – pericolo moderato.

#### *Altri vincoli*

- Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, dalla discarica, dai depuratori, dagli allevamenti zootecnici intensivi, dagli elettrodotti, dai metanodotti, servitù militare.
- Servitù idraulica relativa all'idrografia principale.
- Zone di tutela relative all'idrografia principale.
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.
- Zone di vincolo aeroportuale.
- 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) *Contesti figurativi*. Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze delle *eccellenze monumentali, architettoniche* e delle *emergenze naturalistiche*, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità.
- b) *Coni visuali* appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio.
- c) *Filari e viali alberati*: fungono da elementi ordinatori delle vedute, tratteggiando assi e direttrici visive, referenziando prospettive e cannocchiali visivi, che, nella visione aperta della pianura accompagnano l'occhio nell'esplorazione visuale, permettendo di apprezzare l'ampiezza e la profondità della veduta medesima.
- d) *Rete degli itinerari d'interesse storico testimoniale e paesaggistico*. Si tratta dell'insieme degli itinerari di visitazione che attraversano il territorio comunale.

### *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 a 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) *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.
- b) *Aree di connessione naturalistica*. Parti di territorio agricolo che costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale, perfluviale e territoriale della rete ecologica. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità.
- c) *Aree critiche*. Ambiti nei quali i caratteri della rete, e in particolare la sua permeabilità, appaiono più fortemente minacciati.
- d) *Ambiti preferenziali di forestazione*. Non sono individuati nel PAT. Saranno individuati dal PI all'interno dei corridoi ecologici e delle aree di connessione naturalistica. In tali ambiti è promossa la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura, e potranno essere

destinati anche alla realizzazione di avvallamenti ed alla creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica. In tali ambiti si applica la norma relativa al credito edilizio per cessione di aree e per vincolo di destinazione d'uso.

- e) *Aree boscate*, presenti nel territorio comunale, appartenenti alle di completamento del nucleo ovvero con funzioni di aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici.
- f) *Fasce tampone*. 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 e ulteriori effetti ecologici e paesaggistici di grande interesse.
- g) *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.
- h) *Stepping Stone*. Aree individuate dal PTCP della Provincia di Treviso che il PAT. Si tratta di 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.
- i) *Aree di completamento*. Aree di preminente valenza ambientale nel territorio agricolo che costituiscono gli ambiti di potenziale completamento delle aree nucleo. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità.

#### *Le invarianti di natura storico-monumentale*

Il PAT indica le azioni strategiche finalizzate alla tutela, recupero e valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti d'interesse culturale e storico monumentale. A questo fine sono state individuate e disciplinate le seguenti invarianti di natura storico-monumentale:

- a) *Centri Storici*: sono gli agglomerati insediativi storici di Mogliano Veneto, Zerman e Campocroce, comprensivi degli elementi storici che concorrono a definirlo (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti, corsi d'acqua, ecc.), e delle aree in esso ricomprese o circostanti che sono ad esse funzionalmente collegate.
- 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*. Si tratta degli edifici di valore storico testimoniale/ambientale già classificati dal PRGC vigente e ripresi dal PAT, localizzati sia nei centri urbani, sia

nelle zone rurali. Successivamente in sede di Piano degli Interventi è prevista una ricognizione dello stato di conservazione degli edifici e una eventuale ridefinizione della disciplina di tutela e d'intervento, finalizzata alla conservazione degli edifici e del loro contesto.

- d) *Complessi e edifici di pregio architettonico* dal PTCP 2010: abitazioni civili, edifici rurali e annessi rustici) tutelati ai sensi dell'art. 43 del PTCP 2010.
- e) *Luoghi della Grande Guerra*.
- f) *Edifici rurali di valore ambientale*: edifici già tutelati ai sensi della Lr 24/85.
- g) *Manufatti di archeologia industriale*: manufatti di archeologia industriale e manufatti idraulici d'interesse storico presenti nel territorio, vincolati ai sensi del PALAV e del PTCP 2010.

- h) *Siti con ritrovamenti archeologici*: Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo il PAT indica i principali siti con ritrovamenti archeologici, di seguito denominati:

Codice Carta Archeologica	Località	Descrizione
96	Bonisiolo- Casa Guidolin	Insedimento
97	Bonisiolo – Casa Economia Bianchi	Insedimento
98	Zerman – Chiesa Parrocchiale	Materiale sporadico
99	Campocroce	Insedimento
100	Campocroce – Casa Bologna	Insedimento
101	Campocroce – Casa Favretto	Tomba, materiale sporadico e strada
102	Mogliano, via Selve Casa Donà	Insedimento
103	Mogliano, via Selve Casa Foffano	Insedimento
104.1	Mogliano, Chiesa Parrocchiale	Iscrizione
104.2	Mogliano, Chiesa Parrocchiale	Iscrizione
105.1	Olme	Materiale sporadico
105.2	Olme, - Casa Gomiero	Elementi strutturati
106	Olme – ex Casa Gomiero	Insedimento
107	Olme – Casa Brescacin	Insedimento
108	Olme – Casa Vesco	Insedimento
109	Torni – Casa Donà	Materiale sporadico
110	Mazzocco – Casa Bellio	Insedimento
111.1	Marocco – Proprietà Pisani	Elementi Strutturati
111.2	Marocco – Casa Gobbo	Elementi Strutturati
112	Marocco – Colonia Pancrazio	Materiale sporadico
113	Marocco – Istituzione sordomuti	Materiale sporadico
114	Marocco – Cave	Elementi Strutturati
115	Casa Pistolato	Insedimento
116.1	Quartiere Ovest	Materiale sporadico
116.2	Mogliano	Materiale sporadico
117	Casa Rossetto	Materiale sporadico
118	Casa Storer	Materiale sporadico
119	Casa Zanocco	Materiale sporadico
120	Ghetto – Casa Michielan	Insedimento
121	Ghetto – Casa Chinellato	Elementi Strutturati
122	Marocco – proprietà Gambaro, Ronchin, Zanetti	Insedimento
123	Ghetto – Casa Carraro	Materiale sporadico

- i) *Centuriazione romana*. Il PAT individua le aree interessate dalle tracce visibili o latenti della centuriazione romana presenti nel territorio comunale, come aree a rischio archeologico.

### 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 *terreni idonei a condizione* e *terreni non idonei*, indicando le aree in cui sono attivi fenomeni geologici ed idraulici tali da condizionarne la trasformabilità urbanistica.

*Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione.* In questa classe sono rappresentati i terreni idonei a condizione in cui i presupposti geologici e idrogeologici, puntuali o complessivi, determinano elementi di riduzione alle possibilità edificatorie. La complessità delle condizioni è crescente dalle zone contrassegnate dalla lettera a) a quelle di tipo e).

1. *Terreni idonei a condizione di tipo a):* terreni in cui le condizioni complessive possono presentare elementi di riduzione delle caratteristiche d'idoneità alla edificazione a causa della presenza di terreni con modeste caratteristiche geotecniche o di superficie freatica in prossimità del piano campagna. In sede attuativa (PI o PUA) dovranno essere effettuate indagini di tipo geologico che permettano di definire e caratterizzare localmente gli elementi precedentemente indicati nell'area direttamente interessata dagli interventi medesimi e nelle zone limitrofe.
2. *Terreni idonei a condizione di tipo b):* zone interessate da scavi e in cui sono stati compiuti ritombamenti con materiali di riporto. Terreni in cui le condizioni complessive sono tali per cui è necessaria un'approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei terreni interessati da eventuali interventi.
3. *Terreni idonei a condizione tipo c):* terreni in cui a causa delle difficoltà di drenaggio si assiste a ristagno idrico che può essere causato sia dalla scarsa permeabilità del substrato sia dalla inadeguatezza della rete scolante di bonifica.
4. *Terreni idonei a condizione tipo d):* aree soggette a inondazioni periodiche. Terreni che possono essere interessati da allagamenti periodici causati dall'esondazione di canali consortili, corsi d'acqua o altri corpi idrici.
5. *Terreni idonei a condizione di tipo e):* aree a sovrapposizione di terreni di tipo c) e d). Terreni in cui si sovrappongono le situazioni e di conseguenza le condizionalità indicate per i terreni di tipo c) e d).

*Classe di compatibilità III – Terreni non idonei.* Terreni che, a causa di precedenti utilizzi del suolo, sono da considerarsi non idonei alla trasformazione. Sono ammesse le opere idrauliche a salvaguardia e al

disinquinamento della risorsa idrica. È ammessa la realizzazione di reti infrastrutturali, la valorizzazione della risorsa idrica, la valorizzazione e fruizione dell'ecosistema, solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche, idrogeologiche e idrauliche dei siti.

*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, individuando una disciplina di tutela e prevenzione del rischio, che eviti la realizzazione di locali interrati, ovvero ne evitino l'allagamento.

## 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 e 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 presenti norme di attuazione. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata. Il PAT distingue cinque tipologie di aree di urbanizzazione consolidata, in relazione al valore paesaggistico dell'ambito in cui sono inserite, alla morfologia storica degli insediamenti, alla qualificazione morfologica dei tipi stradali che la caratterizzano:

- a) Aree consolidate delle frazioni (Campocroce, Zerman, Bonisiolo, Mazzocco, Marocco) costituite da isolati urbani di media densità completi di infrastrutture, caratterizzati generalmente dalla struttura chiesa-piazza.
- a) Aree consolidate del centro urbano di Mogliano Veneto, suddivise a loro volta in:
  - Aree con struttura di città-giardino caratterizzata da abitazioni in prevalenza residenziali mono o bifamiliari, su impianto regolare, con alberature di pregio, con marciapiedi e viali alberati, senza servizi alla residenza;
  - Aree costituite da isolati urbani di media densità completi di infrastrutture;
  - Aree costituite da isolati aperti e grandi complessi immobiliari caratterizzati da case in linea e a blocco, disposte a chiusura all'espansione urbana.
- b) Aree costituite da isolati e tessuti urbani incompleti, con densità improprie, con diverse distanze dai confini, con insufficienza di infrastrutture.

- b) *Ambito a destinazione produttiva confermata.* Individuato in conformità al PTCP 2010. Ferma la principale destinazione produttiva delle aree comprese negli ambiti a destinazione produttiva confermata - che contempla gli usi con essa compatibili ossia, in via esemplificativa, attività industriali e artigianali, magazzini, depositi e simili - all'interno di esse, il PI, sulla base di un'analisi approfondita, potrà altresì individuare, attività per la logistica.
- c) *Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili.* In tali ambiti il PI definisce le modalità di riconversione ad attività terziarie, residenziali, agricole, agroindustriali, di pubblico servizio o di produzione energetica, coerentemente con il contesto territoriale, con la distanza dai centri abitati e con l'accessibilità dalle reti viarie principali, in attuazione delle direttive di cui all'art. 13 del PTCP 2010.
- d) *Ambiti di localizzazione delle grandi e medie strutture di vendita:* completamento del sistema commerciale di Mogliano Veneto. Si tratta di ambiti corrispondenti ad attuali insediamenti commerciali localizzati entro il tessuto consolidato. Deve essere prevista la differenziazione dei flussi veicolari relativi alle attività commerciali e quelle produttive.

#### *Edificazione diffusa*

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono raggruppamenti edilizi in contesto periurbano o rurale caratterizzate da: riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante; adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione; frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale. Si tratta in sostanza delle zone già riconosciute come diverse da agricole dal PRGC vigente (generalmente zone E4), a cui si aggiungono altre aggregazioni diffuse lungo le principali vie di relazione urbana e territoriale. All'interno di tali ambiti sarà possibile definire col PI nuclei residenziali in ambito agricolo e accogliere il credito edilizio che deriva dalle azioni di riqualificazione territoriale.

#### *Aree di riqualificazione e riconversione*

Il PAT distingue tre tipologie di aree di riqualificazione e riconversione, in relazione alla loro localizzazione.

Ambito della dorsale storica del terraglio:

- a) Area ex Sotreva;
- b) APOMT.

Ambito delle dorsali comunali in Centro Storico:

- c) Area Macevi;
- d) Area Guidotto, Isetta e - Villa Longobardi.

Ambiti di contorno al consolidato:

- a) Area dell'Ex essiccatoio;
- b) Area Sita;
- c) Area di Villa Callegaris.

*Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana*

Si tratta di ambiti localizzati in aree diverse del territorio comunale.

- a) Area centrale della Frazione di Campocroce.
- b) Area ex-Nig.
- c) Area a destinazione Turistico-ricettiva e commerciale di Via Bonfadini (MOVE).
- d) Ambito di Veneto agricoltura.
- e) Area Centrale del Parco delle Piscine.
- f) Area dell'Istituto Costante Gris.
- g) Area del Parco urbano.
- h) Area delle Cave Senili.
- i) Area delle Generali.
- j) Area del Pancrazio.

*Parco di Mogliano*

L'ambito del Parco di Mogliano è finalizzato ad assicurare la fruibilità di una rete ambientale d'interconnessione tra gli insediamenti esistenti, garantendo la valorizzazione del territorio agricolo o comunque di pregio in relazione alla vicina presenza delle aree urbanizzate. Tale ambito comprende al proprio interno l'ambito per l'istituzione del parco e riserva naturale d'interesse comunale, ai sensi del comma 4 dell'art. 42 del PTCP 2010, che interessa le aree adiacenti alle cave senili di Marocco, caratterizzate dallo sviluppo di una vegetazione arborea spontanea.

*Elementi e contesti di degrado*

Sulla base delle valutazioni emerse dalla definizione del quadro conoscitivo sono stati identificati i principali elementi e contesti degradati che per localizzazione e caratteristiche morfologiche possono essere oggetto di interventi puntuali di riqualificazione.

*Elementi e contesti incongrui*

Sono stati inoltre identificati gli elementi e contesti degradati, dismessi, non utilizzati e abbandonati che per le loro caratteristiche intrinseche sono incompatibili con il contesto urbano e territoriale ove insistono. Tali elementi incongrui devono essere rimossi e l'area bonificata.

### *Limiti fisici all'espansione*

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, residenziale delle aree urbanizzate, corrispondenti al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzate a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali. Sono state individuate sia le linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale già previste dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT e confermate dal PAT, sia nuove linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, in continuità con il tessuto urbanizzato esistente.

Per le aree di sviluppo non sottoposte a obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal PRG vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, nonché in quelle in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione, la localizzazione dello *jus ædificandi* avviene mediante accordo di pianificazione. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus ædificandi* previsto al credito edilizio, che non potrà essere inferiore al 10% del totale.

L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fidejussorie 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 50% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione, nella localizzazione dello *jus ædificandi* 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 solo gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico.

### *Servizi e infrastrutture d'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, tenendo conto della localizzazione delle polarità di servizio di rilievo territoriale localizzate nei comuni limitrofi, ha previsto i seguenti servizi e attrezzature di maggiore rilevanza di progetto:

- ATO 1 Impianti tecnologici o aree a servizio del Consorzio di Bonifica lungo il fiume Zero;
- ATO 3 Scuola dell'obbligo nord-ovest di via Roma; parco urbano a sud dello stadio; impianti tecnologici o aree a servizio del Consorzio di Bonifica a Ovest della Ferrovia all'altezza del Nigi, lungo la Peseggiana ad ovest del Terraglio a Marocco.

#### *Grandi e medie strutture di vendita*

Il PAT ha definito i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita in forma di esercizio singolo a grande struttura o di grande centro commerciale o parco commerciale e di altre strutture alle stesse assimilate in conformità a quanto previsto dalla lettera j) del primo comma dell'art. 13 della Lr. 11/2004. Il PAT ha definito altresì i criteri per la localizzazione delle medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 metri quadri, in conformità al RR 21 giugno 2013, n.1. In particolare sono stati individuati i seguenti ambiti preferenziali per la localizzazione delle grandi e medie strutture di vendita:

#### *Grandi strutture di vendita*

- ATO 2: Area SPZ, come individuata nella Tav. 4 del PAT,
- ATO 3: Area ex Nigi.

#### *Medie strutture di vendita*

- All'interno degli «Ambiti di localizzazione delle medie strutture di vendita» nonché nelle aree dismesse e degradate da riqualificare definite dal PI in conformità alla LR 50/2012 e al RR 21 giugno 2013, n.1, considerando prioritariamente le «aree di riqualificazione e riconversione» e le «aree idonee al miglioramento della qualità urbana e territoriale» comprese entro il perimetro del centro urbano.

#### *Attività produttive in zona impropria*

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato le principali opere incongrue, elementi di degrado e 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 all'80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.500 m<sup>2</sup>.

*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, nel rispetto delle disposizioni relative alle invarianti ed alle fragilità. Per gli interventi che comportino varianti allo strumento urbanistico comunale e interessino attività produttive definite da trasferire dal PI o siano localizzate nei corridoi ecologici come definiti al precedente a) si applica la procedura di cui all'art. 4 della Lr 31.12.2012 n. 55. In ogni 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 1.500 m<sup>2</sup>

*Compatibilità ambientale degli interventi edilizi*

Poiché il PAT assume la rigenerazione del patrimonio immobiliare come obiettivo strategico, è previsto che le carature urbanistiche e gli indici di zona assegnati dai successivi PI, nel rispetto del dimensionamento di ogni singolo ATO, dovranno promuovere la rigenerazione energetica degli edifici assicurando la sostenibilità ambientale degli interventi. Gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi e i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche sono determinati dal PI.

*Aree a rischio di incidenti rilevanti*

Il PAT non ammette la localizzazione d'impianti a rischio di incidente all'interno del territorio comunale, in conformità all'art. 77, comma 4 delle Norme Tecniche del PTCP 2010, per la vicinanza dell'area industriale già definita ampliabile dal medesimo PTCP 2010 alle aree di connessione naturalistica (Buffer zone) ed ai corridoi ecologici.

*Il Sistema Relazionale*

*Viabilità di progetto di rilevanza strategica*

Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali di rilevanza strategica per la definizione di tratti di viabilità finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione territoriale (completamento della Tangenziale Nord, raccordo SP64-SS13, nodo SS13-Via Marocchesa). I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione a essi attribuita.

### *Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale*

Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale (raccordo Via Da Vinci – Via Terraglio; raccordo SP64-Via Ronzinella; ridefinizione di parte del tracciato della SP75 – Via Marocchese). I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione a essi attribuita.

### *Itinerari ciclopedonali*

Considerando la posizione strategica di Mogliano Veneto sul piano delle connessioni ciclopedonali di scala provinciale il PAT, in conformità al PTCP, individua i principali itinerari che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio, al fine di migliorare le relazioni tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi e alle centralità urbane.

### *Qualificazione morfologica dei tipi stradali*

Al fine di orientare la riqualificazione del territorio comunale sono stati individuati i principali tipi stradali che delimitano la scena urbana e il paesaggio di Mogliano Veneto, affidando al PI il compito di ridefinirne la morfologia, le specie arboree, gli allineamenti edilizi, gli elementi di arredo pertinenti:

- a) *Passante Verde*: Autostrada che attraversa il territorio comunale a nord del Capoluogo, che richiede azioni di mitigazione mediante la realizzazione di opportune fasce boscate.
- b) *Grande Viale*: strada esterna al centro urbano, alberata, idoneamente attrezzata con accessi e piste ciclopedonali.
- c) *Boulevard*: strada alberata di transito, di grande valore figurativo, con ampi marciapiedi ai lati.
- d) *Galleria Urbana*: strada centrale, di rilevanza paesaggistica o monumentale, delimitata da edifici con funzioni prevalenti commerciali e di servizio, attrezzata con idonei spazi pedonali.
- e) *Dorsale Urbana*: strada urbana di attraversamento, delimitata da isolati ad alta densità edilizia, con prevalenza al piano terra di funzioni destinate alle attività commerciali, direzionali e di servizio.
- f) *Viale Giardino*: strada alberata residenziale, periurbana o di frangia, delimitata da isolati a bassa densità edilizia o spazi aperti, con ampi giardini privati.

### *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;

Al PI è affidato il compito di individuare i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio. Si tratta di un'azione che mira a tutelare il territorio come spazio di qualità produttiva, favorendo il processo verso la produzione agroalimentare biologica. Il PI, sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agronomiche dei suoli e della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole, precisa inoltre il perimetro delle «Aree agricole integre e di pregio» definendo l'esatta definizione degli ambiti inedificabili e di quelli destinati al fabbisogno delle aziende agricole.

Al PI inoltre, è affidato il compito di individuare gli allevamenti intensivi esistenti e le corrispondenti fasce di rispetto, disciplinare le destinazioni d'uso degli edifici non più funzionali, di quelli storico testimoniali, individuare gli ambiti in cui è ammessa la eventuale ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati entro fasce di rispetto o aree classificate come invarianti, nonché definire le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse, e le disposizioni sulle distanze minime e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti.

## 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 beneficio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica dovrà essere compreso tra il 40% e il 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici.

La cessione al demanio comunale del 50% 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), costituisce di norma soddisfacimento dell'interesse pubblico, fatta salva specifica la valutazione di congruità economica in relazione agli interventi ammessi dal PI.

### *Credito edilizio*

Si tratta di una delle parti più innovative del PAT che opera nella direzione della perequazione territoriale, finalizzata alla rimozione degli elementi di sottrazione della qualità ambientale, paesaggistica nonché a promuovere una vera azione di riequilibrio ecologico. Il credito edilizio è stato introdotto sia in funzione della riqualificazione ambientale, paesaggistica e urbanistica, sia della naturalizzazione del

territorio. Si tratta di un disposto che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici, il credito edilizio, maturato rimuovendo manufatti che deturpano l'ambiente o il paesaggio.

Infatti, ai fini del corretto utilizzo del credito edilizio derivante dalla demolizione di edifici esistenti che presentano motivi di turbativa ambientale o paesaggistica o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio è stata prevista l'istituzione di un pubblico registro che riporti i singoli crediti edilizi, distinti per ogni singolo soggetto titolare di tale credito, vista l'impossibilità di ricostruire in loco una parte degli edifici incongrui (condomini localizzati in contesti figurativi di valore monumentale) o non più funzionali a certe attività (specifiche attività produttive) o di assegnarne una nuova funzione compatibile con l'ambiente.

In particolare, 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) Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
- d) Vincolo di utilizzo a forestazione;
- e) Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale;
- f) Interventi soggetti a compensazione urbanistica;
- g) Rigenerazione del patrimonio immobiliare.

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.

## 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.) stabilendo criteri uniformi per le future pose;

- 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,
- un registro 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. Il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT potrà essere svolto contestualmente al monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica.

L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione è 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.

In conformità alle direttive del PTCP, 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.
- qualora la disponibilità di edifici abitativi scenda sotto il 10% dei volumi abitativi utilizzati da residenti, definiti sulla base di una verifica dettagliata condotta su tutto il territorio comunale delle abitazioni disponibili non utilizzate e di quelle già autorizzate.

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. Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS

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.

Il PAT ha dichiarato la non compatibilità per le seguenti previsioni del PRG vigente:

1. la disciplina di intervento prevista per le zone E4 il PAT, pertanto dalla data di adozione del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina definita con il PI, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.
2. l'attuale disciplina dell'edificabilità per le Zone C2 sottoposte a obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente (sotto il profilo del carico insediativo, delle densità edilizie, della dotazione dei servizi pubblici, della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica), pertanto pur confermandone la potenziale vocazione alla trasformazione, dalla data di adozione del primo Piano degli Interventi di specifico adeguamento al PAT, fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica e degli interventi ammissibili definita dal PI, si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della L.r. 11/04 e s.m.

Si prevede inoltre una completa revisione della normativa delle Zone Territoriali Omogenee finalizzata alla rigenerazione del patrimonio immobiliare, al risparmio energetico ed all'incentivo del consumo energetico da fonti rinnovabili disciplinato da apposito regolamento energetico comunale.

#### *Prescrizioni relative alla procedura VAS*

Il PAT indica alcune prescrizioni utili a raccordare la disciplina attuativa con la procedura VAS. In particolare si precisano i termini relativi alla verifica di assoggettabilità dei PUA per le parti non valutate nel PAT, l'obbligo di adeguamento del piano comunale di zonizzazione acustica, della misurazione degli effetti cumulativi derivanti dalle scelte di piano. Si precisa infine la necessità di

garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT con la perequazione ambientale in ambito rurale.

#### *Misure di mitigazione e compensazione*

Il PAT indica le principali opere di mitigazione da attuare in sede di Piano degli Interventi. Gli interventi di mitigazione dovranno essere definiti in relazione alle singole opere previste, tenendo conto della specificità degli ambiti all'interno, secondo le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale.

#### *Criteri 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 imprevisti 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.

#### *Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico*

In attesa che sia redatto da parte della Regione il Piano Regionale per la prevenzione dell'inquinamento luminoso (PRPIL), il Piano degli Interventi dovrà contenere una disciplina finalizzata al contenimento dell'inquinamento luminoso e all'incremento del risparmio energetico conforme ai criteri di cui alla L.R. 22/97 e ai criteri riportati nell'allegato "Z" alla relazione del PTCP 2010.

#### *Disposizioni per gli interventi di protezione acustica*

In prossimità dei centri abitati, è affidato al PI il compito di definire, per le nuove extraurbane principali, la dotazione di barriere (vegetazione sempreverde ad alta ramificazione, accumuli di terra, barriere artificiali fonoassorbenti) idonee a ottenere il rispetto dei limiti d'intensità sonora al di là di esse, considerando tali barriere come misure di mitigazione e compensazione ambientale. A tal fine la predisposizione degli interventi e dei corrispondenti progetti dovrà essere concertata con la Provincia.

## 5.8. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei

### 5.8.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

1. Si tratta di una disciplina particolareggiata degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio. È stata fissata per la residenza e le attività complementari PAT una quantità complessiva di m<sup>3</sup> **520.000**, definita secondo la seguente ipotesi:

- a. Volume già previsto dal P.R.G. vigente, relativo al «fabbisogno insediativo fisiologico», non ancora realizzato, pari a m<sup>3</sup> **430.000**;
- b. Volume previsto dal dimensionamento del PAT, relativo al «fabbisogno insediativo strategico» pari a m<sup>3</sup> **90.000**.

Per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, è stato considerato prioritario il completamento e la riqualificazione degli insediamenti esistenti, pertanto il PAT non ha previsto quantità aggiuntive. Tuttavia, nell'ATO 2 (Bonisiolo - Zerman) considerato il carattere strategico della polarità produttiva esistente, in relazione allo straordinario sistema di accessibilità esistente, è stata prevista la possibilità di rafforzare tale polarità mediante la localizzazione nuovi insediamenti per attività produttive, logistiche, direzionali, magazzini e depositi, in connessione con la viabilità primaria territoriale (A4, A27, SP 64). Il dimensionamento e la localizzazione di tali insediamenti, dovrà avvenire mediante specifico accordo di pianificazione in Variante al PAT, redatto in conformità ai principi di perequazione urbanistica e di soddisfacimento dell'interesse pubblico ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04. Inoltre, sempre con la procedura dell'accordo di pianificazione in Variante al PAT, all'interno dell'ATO 2 (Mogliano Veneto) a nord della SP 64 a confine con il comune di Scorzè, è stata prevista la possibilità di rafforzare l'adiacente polarità produttiva esistente di Gardigiano, mediante la localizzazione di un insediamento per attività produttive, logistiche, direzionali, magazzini e depositi, in connessione con la viabilità primaria territoriale (SP 64, SP 106) anche considerando il recupero e la riqualificazione dell'area di pertinenza dell'attività produttiva esistente.

#### *Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO*

Nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo per la residenza indicato dal PAT per ogni comune il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume corrispondente al «fabbisogno insediativo fisiologico e strategico» assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%.

Sono inoltre consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup> 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, d'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.

Si confermano inoltre i limiti di flessibilità per i PUA già previsti dall'art. 11 della Lr 61/85. Per tutti i PUA fino al 10% del perimetro e della superficie territoriale, con le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI. Per i PUA d'iniziativa pubblica fino al 15% dei principali parametri tecnici (carature urbanistiche, altezze, ecc.).

#### *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.

Le aree per servizi dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.

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,
- al 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.

## 5.9. Elementi del dimensionamento

### 5.9.1. 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.

#### *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.

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

### 5.9.2. 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.

#### *Andamento della popolazione*

Nei primi cinquant'anni del secolo scorso Mogliano Veneto ha conosciuto una lenta crescita, passando dai circa 7.600 abitanti di inizio secolo ai 15.600 abitanti del 1951. Nella seconda metà

del secolo il ritmo di crescita, ha subito un'accelerazione negli anni 1970, raggiungendo i 26.000 abitanti nel 2001.

Negli ultimi anni l'incremento demografico è continuato al ritmo di circa 180 abitanti all'anno (28.115 abitanti al 2011), con un leggero arretramento negli ultimi due anni, dovuto anche a motivi tecnici connessi con il riallineamento dei dati a seguito del Censimento (27.750 abitanti al 31 dicembre 2102). Possiamo stimare che, sulla base di una curva di interpolazione di lungo periodo, 28.500 abitanti rappresentino una soglia di saturazione ragionevole per un comune che evidenzia un'offerta di condizioni ambientali e localizzative favorevoli, sia alla scala territoriale che a quella locale. *L'incremento previsto per il prossimo decennio sarebbe dunque di circa 750 persone.*

*Mogliano Veneto nella fascia dei comuni fra Treviso e Venezia*

Se osserviamo il ruolo di Mogliano nell'ambito dei comuni appartenenti al sistema metropolitano di Venezia-Treviso, possiamo notare che negli ultimi cinquant'anni pur avendo registrato un incremento demografico considerevole ha ridotto il proprio peso relativo. Più in particolare, osservando l'andamento demografico all'interno della prima cintura di Venezia-Mestre la quota è passata dal 25% al 20%.

Il peso relativo si è ridotto anche considerando solo i comuni contermini a Mogliano Veneto (dal 32% al 25%). In tale contesto Marcon si pone come il competitor più efficace del centro di Mogliano, il cui ritmo di crescita resta inferiore a quello del comune limitrofo.

*Le quote di popolazione*

Utilizzando i dati del censimento degli ultimi 60 anni relativi alla popolazione dei Comuni intorno a Mogliano Veneto si può verificare la quota di pertinenza di ciascun comune.

Tutte le realtà urbane analizzate presentano una linea positiva di sviluppo demografico. Negli anni si vedono comuni con crescita superiore di altri come, per portare alcuni esempi Mogliano Veneto negli anni 1960 e 1970 o Marcon dall'inizio degli anni 1990 con l'arrivo del grande polo commerciale.

*Il reddito*

Al fine di confermare l'ipotesi che Mogliano svolga un ruolo di centro per le realtà minori che lo circondano e dimostrare che la quota importante della sua popolazione non è meramente

spiegabile come una periferizzazione di Mestre, è stato approfondito il trend dei redditi dichiarati (assoluti e medi) degli abitanti.

È ragionevole ipotizzare che nei Comuni dove vi sia un aumento dei residenti e un'evoluzione positiva del reddito medio la scelta di trasferirsi in quella zona non sia legata solo ad una necessità economica ma bensì alla ricerca di alloggi di dimensioni maggiori o luoghi più confortevoli. In definitiva, anche questo approfondimento permette di affermare che Mogliano Veneto rappresenta una centralità significativa per il sistema urbano a cavallo delle due province.

#### *I dati della mobilità*

Al fine verificare l'ipotesi della centralità di Mogliano Veneto nell'area tra Treviso e Venezia sono stati analizzati i dati della mobilità. Emerge da questi dati il ruolo di attrattore per il comune di Mogliano in particolare per la popolazione più prossima.

Nel contesto dell'area sud del trevigiano appare come zona di cerniera che offre servizi per entrambe le realtà. A nord dialoga maggiormente con Preganziol nel trevigiano, mentre il suo rapporto con la Provincia di Venezia passa per i Comuni di Scorzè e Marcon; un crocevia di rapporti tra territori attraverso l'asse nord-sud del Terraglio ed est-ovest, corridoi che le recenti opere viarie di progetto rafforzano.

Da questo punto di vista Mogliano Veneto si presenta come un riferimento per le amministrazioni confinanti sia come luogo attrattivo per studio e lavoro, sia come centralità urbana di cerniera per i comuni minori del veneziano e trevigiano e le due Province.

Riaffiora anche da questa analisi lo storico dualismo del Comune che è sempre stato diviso tra Venezia e Treviso. Si pensi come nel medioevo la villa di Mogliano era già divisa a metà tra le podesterie di Treviso e di Mestre o che nel territorio hanno sede nove parrocchie, comprese nella Diocesi di Treviso e nel vicariato di Mogliano. Un altro esempio più funzionale sta nella sua appartenenza alla Provincia di Treviso con il prefisso telefonico di Venezia.

Una serie di elementi storici che ancor oggi si ritrovano nelle radici culturali e relazionali della sua popolazione, il suo passato l'ha visto sempre in bilico tra i due sistemi, a volte tendeva più verso una parte piuttosto che un'altra e questo aveva origine

dalle vicende e spartizioni che i regni dominanti gli imponevano.

Oggi appare ancora diviso tra i due poli ma con una crescente connotazione propria: Mogliano Veneto sta diventando un centro tra i centri. Sempre più appare come il suo ruolo stia mutando da margine conteso a cerniera e polo urbano di riferimento per i centri vicini.

La sua storica connotazione ibrida in questi anni lo ha eletto a luogo della comunicazione tra i Comuni di confine e tra le Province di Venezia e Treviso

### *La crescita demografica nel Veneto*

Le osservazioni sin qui svolte hanno messo luce il ruolo di Mogliano Veneto come centro urbano dotato di capacità attrattiva di rango territoriale, con una dinamica demografica specifica, in linea con la dinamica di crescita demografica sia del Veneto, che potrebbe superare i 5 milioni e forse raggiungere i 5,5 milioni di residenti entro il 2021, sia della Provincia di Treviso (da 613 mila abitanti nel 1951 a 857 mila abitanti nel 2006, + 40% in mezzo secolo).

Infatti, se osservata alla grande scala e sul lungo periodo, la crescita maggiore negli ultimi cinquant'anni nelle regioni dell'Italia settentrionale è avvenuta lungo le principali infrastrutture.

Nel Veneto, tale crescita è avvenuta nella fascia centrale pianeggiante, dove tra il 1961 e il 2008 si è concentrato un milione di abitanti in più.

Tale incremento non ha riguardato i comuni capoluogo, ma piuttosto i piccoli comuni disposti intorno ai centri maggiori. Infatti, il 52,5% della crescita ha interessato i comuni compresi tra i 5 ed i 10 mila abitanti.

D'altra parte, l'ambito sub-provinciale di Treviso, cui appartiene Mogliano Veneto, è tra quelli che sono cresciuti di più all'interno della Provincia di Treviso, assieme a quello di Castelfranco e Asolo.

Anche nel caso di un rallentamento complessivo della crescita demografica nel Veneto, il completamento del sistema infrastrutturale del Veneto (su gomma e su ferro) implementerà la capacità attrattiva delle aree maggiormente organizzate dal punto di vista dei servizi, oltre che dotate di caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche rilevanti, come quelle di Mogliano Veneto.

Anche da questo punto di vista la riqualificazione degli spazi urbani, l'incremento della dotazione di servizi, il miglioramento della viabilità, la valorizzazione del patrimonio ambientale, potrà contare su una limitata spinta demografica.

### *La distribuzione della popolazione per classi di età*

D'altra parte, anche a Mogliano Veneto, nel campo della dinamica naturale si è registrata una forte 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 forte differenza tra classi d'età maschili e femminili in età avanzata (a causa del diverso indice di sopravvivenza), si attesta per le donne ormai sopra agli ottantacinque anni e per gli uomini sopra agli ottant'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 2021 si prevede una prevalenza delle classi d'età matura (i giovani di allora diventati cinquantenni) una testa ingrossata (gli anziani, diventati molto numerosi, grazie al prolungamento delle aspettative di vita, soprattutto della popolazione femminile), ed una base più fragile, con una popolazione temporaneamente stabilizzata.

Inoltre, il progressivo dimezzamento delle classi d'età matura potrebbe determinare, se non adeguatamente contrastato, una riduzione progressiva della popolazione in età lavorativa, e una diminuzione relativa del numero dei nati (poiché la popolazione femminile in età fertile si sta riducendo).

Ciò premesso, s'intravedono tuttavia alcuni segni di un'inversione di tendenza, da valutare alla luce della più recente crisi economica e occupazione: la popolazione scolastica tende lentamente a riprendersi. Negli ultimi anni il numero di bambini di età compresa tra 5 e 9 anni è ritornato sopra alle 1200 unità, ed al 2021 potrebbe attestarsi sopra alle 1400 unità, vicino alle quantità del 1971. Tutto questo grazie all'innesto di nuova popolazione giovane, con propensione a integrarsi socialmente e a fare figli (almeno nella prima generazione).

In ogni caso, tutto questo ha già ora, e 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 anziana, 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 dall'77% al 47% (forte contrazione del numero dei giovani), manifestando successivamente una tendenza alla crescita (intorno al 70%), confermata anche per il nuovo decennio, con un netto rovesciamento della sua composizione sociale: peso crescente degli anziani, che tuttavia

dovrebbero conservare maggiori fonti di reddito rispetto ai giovani, sempre più scolarizzati.

Dall'analisi del trend del saldo demografico si vede chiaramente come l'incremento che si è registrato nella popolazione del comune sia dovuto al saldo sociale (il saldo naturale è sostanzialmente pari a zero) e negli ultimi 10 anni sia per oltre il 90% caratterizzato da immigrazione proveniente da altri paesi.

Al 2011 gli stranieri ufficialmente iscritti presso l'anagrafe comunale costituivano circa il 7,8% della popolazione (2.184 unità ufficialmente residenti), con una componente dalla Romania (428) dal Marocco (183), dall'Albania (324) dalla Moldova (246) Ucraina (160) Cina (75) ed una presenza maschile equilibrata (circa il 47%), ad indicare una buona tendenza all'integrazione sociale, rafforzata da una buona presenza di minori (circa il 24% degli stranieri, contro il 18% della quota totale).

Tuttavia, sempre al 2011 nelle classi d'età comprese tra i 25 ed i 35 anni la popolazione straniera supera il 20%, così come arriva quasi al 15% nella classe d'età fino a quattro anni (mentre ora nella fascia d'età dell'istruzione primaria è attestata intorno al 10%). Nel futuro pertanto, con riguardo all'evolversi dello scenario economico del veneto, potrebbe verificarsi un nuovo incremento della popolazione scolastica straniera.

### 5.9.3. 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 2.844 famiglie del 1951, alle 8.481 del 1991, fino alle 11.725 del 2011); 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 5,48 componenti nel 1951, a 2,93 del 1991, ed a 2,40 del 2011.

Questo significa che nel futuro, a fronte di un modesto incremento demografico, aumenterà significativamente il numero delle famiglie residenti a Mogliano Veneto, stabilizzandosi intorno sopra le 13.000 unità, e con esse la domanda di abitazioni. Nei tempi lunghi si può prevedere pertanto un incremento di oltre 2.000 famiglie. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento di circa **1.200** nuove

famiglie, in conformità ad una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a **2,21** unità.

#### 5.9.4. LA DOMANDA DI ABITAZIONI.

L'analisi della crescita delle abitazioni occupate mostra che si è ormai invertita la tendenza alla crescita, con una riduzione progressiva della percentuale d'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 **1.200** unità abitative nel prossimo decennio.

*In sintesi, per i prossimi 10 anni si può immaginare una popolazione attestata intorno ai 28.500 residenti, con un incremento medio di circa 75 abitanti l'anno, un aumento di circa 1200 famiglie e d'altrettante abitazioni occupate (circa 120 nuovi alloggi all'anno in media).*

D'altra parte, intorno a 1.200 nuovi alloggi in dieci anni sembrano essere un dato compatibile con la fisiologia del mercato immobiliare di Mogliano Veneto, almeno considerando i risultati degli ultimi due decenni. Se consideriamo i dati del censimento 2001 possiamo verificare che le abitazioni costruite negli anni '80 e '90 corrispondono, infatti, alla media di 140 abitazioni l'anno. Naturalmente queste considerazioni vanno corrette alla luce dell'attuale crisi sia del mercato immobiliare, sia della crisi economica più generale, anche alla luce dei risultati del censimento 2011 che purtroppo a oggi non sono ancora disponibili nella loro completezza analitica.

Ai fini del dimensionamento si è scelto di considerare il parametro più contenuto di **150** 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) in un modello insediativo a media densità.

#### *Le abitazioni non occupate*

Sulla base dei dati contenuti nel quadro conoscitivo del PAT, opportunamente elaborati, possiamo verificare che negli ultimi 20 anni (periodo 1991 – 2011) si sia costruito al ritmo di circa 200 alloggi l'anno, portando il numero complessivo degli alloggi da 9131 a 13.141

Al 2001, secondo il censimento dell'ISTAT il rapporto tra alloggi totali e non occupati era inferiore al 10% (9.950 alloggi occupati, 422 non occupati, per un totale di 10.372 alloggi).

Negli ultimi anni l'attività edilizia è continuata, rallentando solamente nel corso del 2009, a seguito della più generale crisi del settore.

Il confronto tra gli alloggi totali definiti dal censimento del 2011 (13.141) e il numero delle famiglie insediate (circa 11.725) evidenzia un numero *teorico* di alloggi non occupati di 1400 unità (non sono ancora disponibili i dati ufficiali), dunque poco sopra il 10% considerato fisiologico (10,77%). Tuttavia trattandosi di una stima, tale dato andrà verificato con le risultanze effettive del censimento 2011, ad oggi non disponibili. Ai fini del dimensionamento è stato assunto un rapporto tra abitazioni non occupate e abitazioni totali di poco inferiore al 10% (9,4%).

#### 5.9.5. DIMENSIONAMENTO RELATIVO ALLE PREVISIONI DECENNALI DELLA DOMANDA

Residenti attuali	27.750
Residenti previsti nel decennio	28.500
Composizione media nucleo familiare attuale	2,37
Composizione media nucleo familiare prevista nel decennio	2,21
Famiglie residenti attuali	11.709
Famiglie residenti previste nel decennio	12.896
Nuove famiglie previste nel decennio	1.187
Rapporto previsto famiglie/alloggi	1,094
Dimensione media prevista dell'alloggio in mc	332
Dimensionamento decennale in mc = (1.187 x 1,094 x 332)	430.479
Standard volumetrico per abitante teorico PAT	150
<b>Abitanti teorici e equivalenti insediabili = (439.479 : 150)</b>	<b>2.870</b>

#### 5.9.6. IL FABBISOGNO STRATEGICO

Al 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 Mogliano Veneto le modalità di applicazione del credito edilizio, della perequazione e della compensazione.

*Opere incongrue ed elementi di degrado*

Complessivamente il PAT prevede azioni di riqualificazione territoriale che interessano aree con presenza di opere incongrue ed elementi di degrado per circa 225 ettari, con un volume esistente stimato di poco inferiore ai 400 mila mc. Se si prevede che intorno all'8% di tale volume possa essere trasformato in credito edilizio (applicando ai volumi esistenti i coefficienti di correzione in funzione delle tipologie edilizie, lo stato di conservazione e la dimensione volumetrica) otteniamo una quantità di circa 30 mila mc, equivalente a **200** abitanti teorici aggiuntivi.

*Aree di riconversione e riqualificazione*

Si tratta di aree la cui riconversione non dovrebbe comportare un incremento del carico insediativo, sia perché le previsioni dell'attuale PRG indicano giù utilizzi parzialmente residenziali, sia per la molteplicità di destinazioni d'uso ammissibili (compreso l'utilizzo per attività di servizio, direzionali, terziarie, ecc.).

*Cessione aree per compensazione urbanistica*

Se consideriamo l'azione strategica di formazione del Parco territoriale di Mogliano all'interno della dorsale dei servizi, che dal nucleo centrale si distende fino alle cave senili di Marocco, si può assumere che 30 mila mc di credito edilizio corrispondono a circa 50 ettari di area boscata vincolata ovvero a 12 ettari ceduti (sulla base dei parametri stabiliti dalle Norme di Attuazione), equivalente a **200** abitanti teorici aggiuntivi.

*Aree idonee al miglioramento della qualità urbana e territoriale*

Naturalmente non tutti gli interventi all'interno di tali aree comportano la necessaria previsione di nuovo carico insediativo, tuttavia, ci sono aree la cui riqualificazione può comportare nuove previsioni, tra queste l'Area dell'Istituto Costante Gris di circa 18 ettari, con un volume esistente di circa 169 mila mc. Considerando un'ipotesi minima di riconversione di circa 30 mila mc otteniamo altri **200** abitanti teorici aggiuntivi.

*Sintesi del fabbisogno residenziale strategico*

## Abitanti teorici

Opere incongrue ed elementi di degrado	200
Aree di riqualificazione e riconversione	-
Miglioramento della qualità urbana e territoriale	200
Compensazione urbanistica	200
<b>Totale abitanti teorici fabbisogno strategico</b>	<b>600</b>

*Determinazione del fabbisogno residenziale complessivo*

## Abitanti teorici

Abitanti teorici equivalenti insediabili da previsione decennale	2.870
Abitanti teorici equivalenti insediabili da fabbisogno strategico	600
<b>Totale fabbisogno teorico</b>	<b>3.470</b>
Residenti insediati	27.750
<b>Abitanti teorici previsti</b>	<b>31.220</b>

**Le quantità di progetto**

Come abbiamo appena visto, il PAT stabilisce un fabbisogno aggiuntivo di circa 3.470 abitanti teorici, come somma del fabbisogno derivante da previsioni di carattere decennale basate sulle attuali tendenze demografiche (2.870 abitanti teorici), e previsioni di carattere strategico, connesse con la riqualificazione dei tessuti urbani e col miglioramento della qualità urbana e territoriale (600 abitanti teorici), confermando gran parte delle previsioni dimensionali del PRG vigente, 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, nonché gli interventi soggetti a perequazione urbanistica, 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 sostanzialmente allineato col fabbisogno aggiuntivo teorico come in precedenza determinato, pari a **3.467** nuovi abitanti teorici (misurati sulla base di 150 mc/abitante sia per le quantità definite dal PRG, sia per le quantità aggiunte dal PAT) di cui **2.867** già localizzati nelle aree previste dai P.R.G. vigenti, e solo **600** relativi alle nuove previsioni del PAT.

Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti teorici, si attesterebbe allora intorno alle **31.217** 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 una moderata tendenza alla stabilità.

*La localizzazione dello jus ædificandi*

Se consideriamo ora le quantità in termini di diritti edificatori localizzati, va evidenziato che dei 90 mila mc aggiuntivi previsti dal PAT, circa 30 mila sono localizzati all'interno delle aree di riqualificazione urbana e territoriale e 50 mila nelle aree di espansione del Capoluogo ed i restanti 10 mila potrebbero interessare le aree di espansione della frazione di Bonisiolo, affidando al disposto degli accordi di pianificazione soggetti a perequazione la quantificazione e localizzazione della volumetria.

Relativamente al PRG vigente i 430 mila metri cubi sono localizzati per poco meno di un terzo nelle zone ad urbanizzazione consolidata (A, B, C1 ed E4 per un totale di circa 123 mila mc) e per oltre due terzi in zone di espansione non ancora consolidate (C2, per un totale di circa 307 mila mc).

*Le aree di trasformazione*

Il PAT conferma le aree di espansione già previste dal PRG e non ancora convenzionate, localizzate sia nel Capoluogo, sia nelle Frazioni, per un totale di circa 18,00 ettari. Tuttavia, proprio per conseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana e territoriale indicati dal PAT si prevede una ridefinizione della densità territoriale e delle tipologie

insediative oltre che una revisione stessa delle modalità di intervento, da realizzare con il primo Piano degli Interventi di adeguamento al PAT.

I nuovi areali di espansione complessivamente corrispondono a circa 24 ettari di superficie territoriale. Naturalmente con il limitato carico insediativo definito dal PAT meno di un terzo di tale aree potrà essere effettivamente urbanizzata con tipologie residenziali, al fine di ridurre il consumo di suolo agricolo.

#### *Sistema produttivo*

Relativamente sistema produttivo il PAT registra la sostanziale saturazione delle aree produttive definite dal PRG, mentre quelle a vocazione ricettiva prevalente restano in parte inattuata (per un totale di circa 163 ettari), confermando la polarità della zona industriale SPZ, prefigurando per le altre zone produttive un percorso di riconversione in conformità alle direttive e prescrizioni del PTCP, individuando localmente gli ambiti in cui sono o potranno essere localizzate medie strutture di vendita, secondo quanto previsto dal RR 21 giugno 2013, n.1. Considerata l'attuale congiuntura economica, non sono previste nuove aree di espansione produttiva. Tuttavia, valutando il rilievo territoriale del sistema produttivo che interessa le aree adiacenti al casello autostradale, unitamente all'attuale insediamento SPZ, il PAT indica la possibilità di localizzare nuovi insediamenti di carattere strategico in tale ambito, mediante specifico accordo di pianificazione in Variante, concluso tra i soggetti che partecipano alla procedura concertata di formazione del PAT. Inoltre mediante accordo di pianificazione in Variante sarà possibile considerare il consolidamento produttivo delle aree adiacenti alla zona produttiva di Gardigiano, in comune di Scorzé, che si attesta sul confine comunale, a nord della SP 39.

#### La verifica degli standard urbanistici

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato risulta ampiamente sopra i minimi di legge, sia relativamente agli standard esistenti (64,82 mq/abitante) sia a quelli previsti complessivamente: 90,81 mq/abitante (nell'ipotesi di 150 mq/abitante) di cui 10,61 di verde primario, 5,73 di parcheggi e ben 74,47 di aree a servizi secondari. Naturalmente tali rapporti variano in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo, secondo quando riportato nella seguente tabella:

ATO	Popolazione insediata	Superficie impermeabile %	Aree a standard pubblici								Abitanti teorici aggiuntivi			Abitanti teorici totali
			Esistenti				Progetto				PRG vigente	PAT	Totale	
			Mq/abitante aree a verde primario	Mq/abitante aree a parcheggio	Mq/abitante aree a standard secondarie	Mq/abitante totale aree a standard	mq/abitante aree a verde primario	Mq/abitante aree a parcheggio	Mq/abitante aree a standard secondarie	Mq/abitante totale aree a standard				
1	1.702	8,94%	-	3,72	34,99	38,71	10,00	10,00	40,00	60,00	473	-	473	2.175
2	2.257	12,42%	9,84	1,45	360,18	371,47	10,00	10,00	360,00	380,00	60	67	127	2.384
3	22.230	16,28%	3,24	1,30	30,55	35,10	10,00	5,00	45,00	60,00	2.000	533	2.533	24.763
4	1.561	7,27%	0,96	0,55	71,68	73,18	20,00	5,00	140,00	165,00	333	-	333	1.894
<b>Totale</b>	<b>27.750</b>	<b>12,88%</b>	<b>3,45</b>	<b>1,42</b>	<b>59,95</b>	<b>64,82</b>	<b>10,61</b>	<b>5,73</b>	<b>74,47</b>	<b>90,81</b>	<b>2.867</b>	<b>600</b>	<b>3.467</b>	<b>31.217</b>
	27.750	12,88%	3,45	1,42	59,95	64,82	10,61	5,73	74,47	90,81	2.867	600	3.467	31.217

### Verifica dell'utilizzo della zona agricola.

Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04 determinato dal PAT ammonterebbe a **38,07** ettari, elevabile in sede di PI di un ulteriore 10% (per un totale di **41,877** ettari).

D'altra parte va segnalato che il PAT prevede la possibile trasformazione di una quantità di SAU sostanzialmente allineata con il limite massimo fissato per i primi dieci anni di attuazione. Infatti, dei circa 37,59 ettari di SAU prevista in trasformazione dal PAT, poco meno di venti interessano aree di possibile espansione residenziale, mentre altri diciotto interessano aree idonee al miglioramento della qualità urbana e territoriale (di cui quattordici l'ambito del parco centrale) classificate di tipo 1 nella successiva tabella. Le aree già classificate come diverse da zone agricole dal PRGC vigente (Zone C1, C2, D, standard urbanistici, ecc., classificate di tipo 2 nella successiva tabella) ammontano a circa ottanta ettari.

Ne consegue che l'utilizzo completo di tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal PAT, potrà essere programmato nei tempi che saranno giudicati opportuni dall'Amministrazione Comunale, senza incorrere nelle limitazioni definite dagli attuali atti d'indirizzo da parte della Giunta Regionale.

