

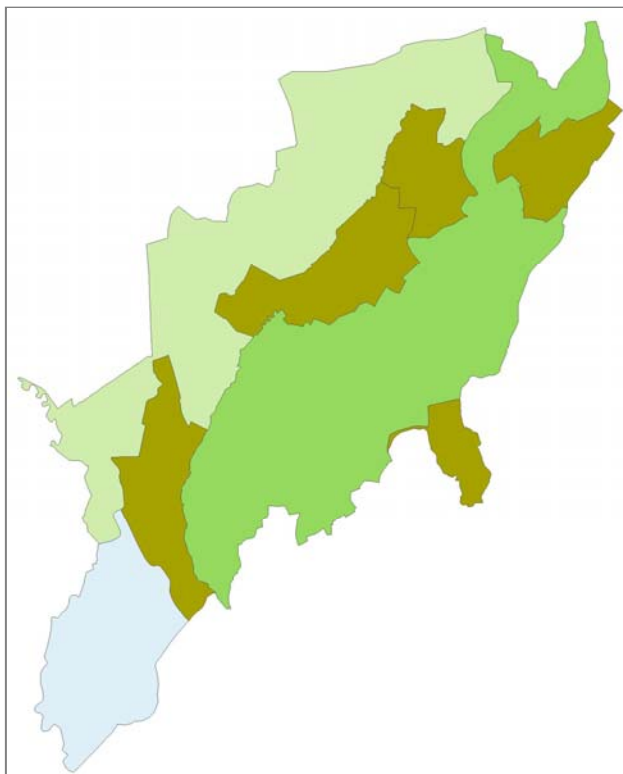
Comune di Gruaro
Provincia di Venezia
Regione del Veneto



P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

RELAZIONE SINTETICA



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



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

1.	PREMESSA	5
2.	LA COSTRUZIONE DEL PAT	6
2.1.	Un territorio in trasformazione	6
	Un paesaggio da abitare	6
2.2.	Il disegno strategico del territorio	8
	Un ambiente da qualificare	8
2.3.	Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei	9
3.	GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL PAT	10
3.1.1.	OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO	10
	Miglioramento della qualità dell'aria	10
	Miglioramento della qualità dell'acqua	10
	Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo	10
3.1.2.	OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE	11
	Frammentazione	11
	Biodiversità	11
	Corridoi ecologici	11
3.1.3.	OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO	11
3.1.4.	OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE	12
	Riqualificazione	12
	Completamento dei centri abitati	12
	Consumo di suolo	12
3.1.5.	OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE	13
	Densità territoriale	13
	Efficienza ed efficacia dei servizi pubblici	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	21
	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	21
5.4.	Le azioni di trasformazione del territorio	22
	Le azioni strategiche	22
	Aree di urbanizzazione consolidata	22
	Edificazione diffusa	22
	Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale	22
	Aree di riqualificazione e riconversione	23
	Limiti fisici della nuova edificazione	23
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	23
	Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza	24
	Grandi strutture di vendita	24
	Attività produttive in zona impropria	24
	Sportello unico per le attività produttive	24
	Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	24
	Il Sistema Relazionale	24
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale	25
	Itinerari ciclopeditoni	25
	Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	25
5.5.	Disposizioni per l'attuazione	26

Perequazione urbanistica	26
Credito edilizio	26
5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi	28
5.7. Disposizioni particolari	30
5.8. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei	30
5.8.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	30
Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO	31
Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard	31
5.9. Elementi del dimensionamento	33
5.9.1. ELEMENTI TECNICO-OPERATIVI	33
Le scelte strategiche e le previsioni decennali	33
5.9.2. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO	33
Andamento della popolazione	33
Andamento della composizione media della famiglia	36
La domanda di abitazioni	36
Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della Domanda	38
Il fabbisogno strategico	38
Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	39
Crediti edilizi per miglioramento della qualità ambientale	39
Sintesi del fabbisogno residenziale strategico	39
Determinazione del fabbisogno complessivo	39
Stima del fabbisogno strategico di aree produttive	39
5.9.3. LE QUANTITÀ DI PROGETTO	41
Gli abitanti teorici aggiuntivi	41
La localizzazione dello jus ædificandi	41
Le aree di trasformazione	42
Sistema produttivo	43
5.9.4. LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI	43
5.9.5. VERIFICA DELL'UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA	44

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 Gruaro svilupperà nel corso del tempo, mediante i successivi Piani degli Interventi.

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

2. La costruzione del PAT

2.1. Un territorio in trasformazione

Il territorio di Guaro costituisce la cerniera di una maglia infrastrutturale e di un assetto geomorfologico che unisce le città di Pordenone e San Vito al Tagliamento, col più vasto distretto residenziale e turistico della Venezia Orientale.

All'interno di questo spazio fisico ed economico, nel comune di Guaro, possiamo distinguere due ambiti territoriali omogenei: il primo a sud dell'autostrada A28 caratterizzato da una grande concentrazione di capannoni ed edifici laboratorio, parte del sistema produttivo e commerciale periurbano della città del Lemene; il secondo a nord dell'A28 medesima, che presenta i lineamenti dello spazio rurale urbanizzato. Nel primo ambito la campagna ha una presenza ridotta, sottoposta alla pressione delle attività produttive, nel secondo fa da connettivo alle molteplici linee d'addensamento residenziale, distribuite secondo la grana minuta della parcellizzazione agraria

Un paesaggio da abitare

Si tratta di un paesaggio agrario esteso, con tenui dislivelli, delimitato da due fiumi di risorgiva, teatro di una città lineare diffusa, disposta longitudinalmente secondo un'asse urbanizzato che raccorda i principali nuclei abitati con il sistema autostradale e le principali zone produttive e commerciali della Venezia Orientale.

Entrambi questi ambiti territoriali, pur fortemente caratterizzati, non sono ancora completamente maturi dal punto di vista degli assetti interni e della qualità ambientale. Il Piano d'Assetto del Territorio costituisce una formidabile occasione per qualificare i processi di trasformazione territoriale assicurandone la sostenibilità ambientale.

Nell'ambito territoriale omogeneo posto a sud dell'autostrada A28 l'obiettivo del PAT è quello di consolidare la presenza delle attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, integrate con nuove funzioni ricettive, tutelando gli ambiti rurali più prossimi al fiume Reghena, migliorando la qualità ambientale del tessuto urbanizzato, risolvendo i problemi d'accessibilità anche mediante la concertazione con i comuni limitrofi.

Nel più vasto ambito territoriale posto a nord dell'A28 si tratta di completare la forma urbana dei nuclei abitati, sia in termini di residenza sia di servizi, rimuovendo le forme di degrado e di sottrazione ambientale (allevamento intensivo vicino al centro di Bagnara), migliorando la naturalità degli spazi rurali, salvaguardando i

corridoi ecologici esistenti lungo il corso dei fiumi Reghena e Lemene e della Roggia Versiola.

L'orizzonte di riferimento è quella della costruzione del sistema territoriale della Venezia orientale come un parco residenziale aperto, di grande qualità ambientale, che si distende dalla città lineare costiera fino ai centri storici di seconda fascia, alternando habitat naturali, nuclei residenziali, insediamenti turistici, corridoi infrastrutturali, ampie fasce di rinaturalizzazione, ambiti di produzioni eccellenti, in un tessuto connettivo che presenta già ora i lineamenti del parco campagna.

2.2. Il disegno strategico del territorio

Per il territorio di Gruaro, collocato in un punto nevralgico del Corridoio V, appare strategico arricchire di qualità ambientale sia l'ambito produttivo e commerciale, sia la più vasta campagna urbanizzata, promuovendo la tutela e la riqualificazione non solo dei corridoi ecologici esistenti, dislocati lungo le sponde fluviali, ma perseguendo la certificazione di qualità dell'intero territorio comunale; recuperando la frammentazione del sistema ambientale e migliorandone la connessione ecologica.

L'obiettivo del PAT pertanto non è costituito unicamente dal completamento del corpo urbanizzato dei nuclei insediativi o produttivi esistenti, dalla tutela delle zone di valore ambientale e paesaggistico considerate come parti staccate, ma soprattutto dalla definizione di una strategia d'assetto ambientale, all'interno della quale riposizionare la maturazione dei differenti tessuti edilizi, incardinati sui diversi nuclei d'identità locale.

Un ambiente da qualificare

In particolare, l'obiettivo di riqualificare il tessuto dei centri abitati e di risanare gli spazi produttivi degradati viene assunto come obiettivo strategico del PAT. A questo scopo viene definito il dimensionamento strategico del PAT, istituito il credito edilizio, organizzata la perequazione urbanistica, predisposta la procedura degli accordi di pianificazione.

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

1. il sostegno alla riqualificazione dei centri abitati;
2. la rilocalizzazione delle attività produttive obsolete e/o dismesse in zona impropria;
3. il completamento del sistema viario;
4. il completamento del sistema dei servizi, con il rafforzamento delle polarità esistenti (scolastiche, sportive, ricreative, del tempo libero).

Lo spazio agricolo dovrà essere riqualificato valorizzandone la componente paesaggistica ed ambientale, anche mediante la realizzazione di specifici corridoi ecologici, connessi con la rete ecologica di scala territoriale.

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.

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

- *ATO di tipo paesaggistico.* La fascia di territorio agricolo, disposta a nord della principale dorsale urbana (SP76) compresa tra Roggia Versiola ed il confine comunale nel quadrante nord occidentale del territorio comunale.
- *ATO di tipo ambientale.* Comprendono le aree agricole poste a sud della SP76, tra la roggia Versiola ed il corso del Fiume Lemene.
- *ATO di tipo insediativo residenziale.* Comprendono i centri urbani di Bagnara, Gruaro, Gai, Boldara e le aree agricole periurbane.
- *ATO di tipo insediativo produttivo.* Zona industriale di Malcanton, centro abitato di Sega ed aree agricole limitrofe.

3. Gli obiettivi strategici del PAT

Come abbiamo visto, l'idea fondamentale del PAT è quella di associare strettamente la trasformazione del territorio con il risanamento ambientale e paesaggistico, la riqualificazione degli spazi dei centri urbani e della campagna utilizzando in maniera sistematica gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio. Sono stati pertanto definiti i seguenti obiettivi, in relazione a ciascun insieme di ATO:

3.1.1. OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO

Miglioramento della qualità dell'aria

Diminuzione dell'impatto inquinante causato dai flussi veicolari mediante la creazione di fasce di mitigazione lungo le principali infrastrutture del Corridoio V (corridoi ecologici, aree di rimboschimento). Valorizzazione ambientale delle aree agricole interessate dalla presenza di infrastrutture esistenti o in progetto.

Miglioramento della qualità dell'acqua

Recupero dei corsi d'acqua con stato ecologico scadente e stato ambientale mediocre, mediante valorizzazione ambientale delle fasce di pertinenza dei principali corsi d'acqua. Promuovere la delocalizzazione delle attività improprie all'interno delle fasce di pertinenza fluviale.

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

In un territorio articolato e morfologicamente differenziato come quello di Gruaro, in cui, accanto a terreni con buone condizioni complessive, si registra la presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, aree con possibilità di tracimazione dei corsi d'acqua locali (fiumi Reghena, Lemene e della Roggia Versiola) o con difficoltà di deflusso, aree poste in corrispondenza della bassura dell'alta Valle del Lemene, terreni permeabili con livello di falda prossimo al piano campagna, è fondamentale:

1. ridurre i rischi per gli interventi in relazione alle diverse classi di compatibilità geologica dei terreni (aree idonee, idonee a condizione, aree non idonee), nonché quelle soggette a particolare dissesto.
2. Ridurre i rischi per gli interventi in relazione alle diverse classi di compatibilità idraulica dei terreni.
3. Assicurare l'efficienza delle opere di difesa idrogeologica.

4. Assicurare che le nuove urbanizzazioni non producano un incremento dei coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante.

3.1.2. OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE

Frammentazione

La riqualificazione dell'ambiente viene posta come una delle principali finalità del PAT. In un territorio in cui è presente la frammentazione determinata sia dalle infrastrutture (A28, SP 76), dal sistema insediativo lineare, risulta prioritario sia nella progettazione e realizzazione delle nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti, sia negli interventi su quelli esistenti, operare una riduzione della frammentazione ambientale, assicurando l'incremento della continuità territoriale, recuperando le discontinuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale, di ripristino delle condizioni di permeabilità e di efficienza delle barriere (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

Biodiversità

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

Corridoi ecologici

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

3.1.3. OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO

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

1. ambiti territoriali di importanza paesaggistica, rappresentati dai corridoi di pertinenza visiva degli itinerari che collegano tra di loro i diversi scenari del paesaggio.
2. Rete degli itinerari di interesse paesaggistico, che assicurano la leggibilità orizzontale del territorio.
3. Coni visuali, di cui si assicura la tutela e conservazione dei singoli elementi che compongono la vista, ovvero azioni di

riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi

3.1.4. OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE

Riqualificazione

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

1. riduzione dell'impatto del traffico sui centri abitati (inquinamento acustico e delle polveri) mediante la realizzazione di nuovi segmenti di viabilità di connessione territoriale verso la Tangenziale nord di Portogruaro e di relazione con il casello autostradale, riqualificazione delle sezioni stradali della viabilità di connessione locale, miglioramento dei punti d'intersezione tra la viabilità territoriale e quello locale.
2. Miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione turistica e ricreativa del territorio aperto.
3. Rigenerazione dei tessuti edilizi degradati e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.
4. Rilocalizzazione o ricomposizione mediante credito edilizio degli edifici incongrui con l'ambiente ed il paesaggio (edifici dismessi all'interno dei centri urbani, capannoni con attività produttive in zona impropria, annessi rustici dismessi).
5. Interventi di miglioramento della qualità urbana mediante la localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, la valorizzazione dei luoghi di socializzazione e identità collettiva delle singole frazioni.

Completamento dei centri abitati

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

Consumo di suolo

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

3.1.5. OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE

Densità territoriale

La soddisfazione delle necessità di crescita e di benessere dei cittadini vanno perseguite in una cornice di incremento della densità territoriale, entro limiti definiti di densità edilizia. Infatti, in un quadro demografico caratterizzato da un limitato incremento della popolazione, dovuto principalmente ai flussi migratori ed una debole ripresa del tasso di natalità, con una riduzione della quota dei giovani ed un aumento della popolazione anziana ed una accentuata frammentazione della famiglia, l'accesso ai servizi può essere garantito solo in centri organizzati, evitando la dispersione delle risorse.

Efficienza ed efficacia dei servizi pubblici

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

Il PAT prevede la localizzazione strategica, nei centri maggiormente organizzati d'alcune attività legate al tempo libero d'interesse comunale, tutelando o favorendo l'insediamento d'attività compatibili con l'ambiente e le caratteristiche del paesaggio, quali: il sistema della ricettività diffusa legato all'agriturismo e alla promozione dei prodotti locali. Nel rispetto della realtà policentrica del territorio e delle identità locali, andranno mantenuti e valorizzati i servizi presenti nelle diverse frazioni (scuole, attrezzature sportive o per il tempo libero, luoghi d'aggregazione), potenziando il ruolo baricentrico di Gruaro.

4. La costruzione del quadro conoscitivo

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

MATRICE 01 – INFERRBASE

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

- Aggiornare la carta tecnica regionale con inserimento della nuova edificazione e della viabilità, tramite il confronto con immagini aeree (foto satellitare dell'anno 2007), sopralluoghi diretti sul terreno e indicazioni specifiche inviate e raccolte dai tecnici comunali soprattutto sulla viabilità e sui percorsi pedonali e ciclabili.
- Analisi del territorio con creazione di un modello digitale e analisi delle altezze, delle pendenze e dell'andamento dei deflussi.
- Ricostruzione della rete viaria comunale con codifica e correzione degli errori materiali.

MATRICE 02 – ARIA

Sono stati raccolti i dati forniti da ARPAV.

MATRICE 03 – CLIMA

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

MATRICE 04 – ACQUA

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

- Inserire i dati di qualità biologica dei corsi d'acqua.
- Inserire i dati provenienti dal Piano Regionale di Risanamento dell'Acqua 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 Venezia, Comune, interpretazione di

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

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

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

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

Al fine di stimare con precisione la superficie dei terreni interessati da SAU è stata inoltre realizzata una cartografia specifica di uso del suolo che ha utilizzato con fonte del dato la foto satellitare del 2007 aggiornata con sopralluoghi mirati sul terreno.

MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

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

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

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

MATRICE 08 – PATRIMONIO CAA

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Individuazione del patrimonio Storico Architettonico comunale.
- Individuazione delle presenze di archeologia industriale.

MATRICE 09 – INQUINANTI FISICI

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

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

MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

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

MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI

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

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

5. La disciplina del PAT

5.1. La ricognizione dei vincoli

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

Vincoli paesaggistici

1. Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Corsi d'acqua: Fiume Lemene, Fiume Reghena, Roggia Versiola, Rio Roiale.
2. Zone boscate, territori coperti da foreste e da boschi e sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g.
3. Edifici tutelati ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004: Villa Fadelli Ronzani, Chiesa di San Giusto
4. Ville Venete. Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della LR 11/2004: Villa Fadelli Ronzani.

Altri vincoli

- Siti di Interesse Comunitario: IT3250044 «Fiumi Reghena e Lemene - Canale Taglio e Rogge Limitrofe - Cave di Cinto Maggiore» - D.G.R. n. 2673/2004. Zone di Protezione Speciale: IT3250012 - «Ambiti Fluviali del Reghena e del Lemene - Cave di Cinto Caomaggiore»

Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

- 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.: Bagnara, Gai Gruaro.
- 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.
- Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale, disciplinate dall'art. 34 del PTRC 1992.
- Zone umide disciplinate ai sensi dall'art. 21 del PTRC 1992.

- Aree sottoposte a regime di vincolo dal PGBTTR. Aree per la realizzazione di opere di bonifica, di vasche o bacini di laminazione ai sensi del PGBTTR (art. 15 LR n. 3, 1976).
- Aree classificate dal *Progetto di piano stralcio del fiume Lemene* adottato dall'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Lemene come «P1 area a moderata pericolosità, P2 aree a pericolosità media, P3 aree a pericolosità elevata» e soggette, alle disposizioni delle relative Norme di attuazione.

Altri vincoli

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

5.2. L'organizzazione del sistema delle invarianti

Le invarianti di natura paesaggistica

Il PAT individua le seguenti invarianti di natura paesaggistica:

- a) *Ambiti territoriali di importanza paesaggistica*. Comprendono il vasto sistema di aree agricole poste ad ovest della SP 76 e comprese tra la Roggia Versiola ed il confine comunale, che rappresentano.
- b) Geosito «*Scarpata di Summaga*».
- c) Rete degli *itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico*.
- d) *Coni visuali* appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio.

Le invarianti di natura ambientale

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

- a) *Ambiti territoriali di importanza ambientale*. Localizzati nel territorio agricolo, costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale e territoriale con la rete ecologica provinciale.
- b) *Aree Nucleo*, appartenenti alla rete ecologica regionale e localizzate all'interno del territorio comunale, costituite dai siti della Rete Natura 2000, individuati ai sensi delle Direttive 79/409 CEE e 92/43/CEE.
- c) *Corridoi ecologici*. Ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.
- d) *Aree boscate*. Si tratta delle aree boscate presenti nel territorio comunale, appartenenti agli ambiti di importanza ambientale ovvero con funzioni di *stepping stone* o aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.

- e) *Siepi e filari alberati*, costituenti segmenti discontinui della rete ecologica minore presente negli ambiti di importanza ambientale.
- f) *Varchi infrastrutturali*. Consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

Le invarianti di natura storico-monumentale

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

- a) *Centri storici*: costituiti dagli organismi urbani storici e dagli elementi storici che concorrono a definirli (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti). Appartengono tutti alla classe dei centri storici di pianura: Bagnara, Gai, Gruaro.
- b) *Pertinenze scoperte da tutelare*: le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e delle Ville Venete.
- c) *Edifici storico testimoniali*.
- d) *Manufatti di archeologia industriale*.
- e) *Rischio archeologico*. Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo il PAT indica le principali aree soggette a rischio archeologico, di seguito denominate:

codice	Località	Descrizione
132	Sega	Materiale sporadico

5.3. 'individuazione delle fragilità

Il PAT, definisce l' idoneità del territorio alla trasformazione urbanistica, mediante la sua classificazione in terreni idonei, 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 I – Terreni idonei.* Questa classe di compatibilità comprende i terreni altimetricamente più elevati del territorio comunale in cui la litologia prevalente è rappresentata da limi argillosi sabbiosi, compatti e addensati, con una coltre di alterazione potente 2-3 m evidenziata da diversi orizzonti calcici.
- *Terreni idonei a condizione di tipo a):* aree ad altimetria intermedia fra gli “alti morfologici” e i fondovalle dei corsi d'acqua *principali*, costituite in prevalenza da depositi sabbiosi.
- *Terreni idonei a condizione di tipo b):* aree costituite in prevalenza da depositi sabbioso-limosi, interessate da periodiche esondazioni del sistema fluviale dei fiumi Reghena-Lemene e della Roggia Versiola, a rischio idraulico, o con difficoltà di deflusso.
- *Terreni idonei a condizione tipo c):* aree poste in corrispondenza della bassura dell'alta Valle del Lemene. Le condizioni idrologiche e idrogeologiche complessive del precedente tipo b), caratterizzate da esondabilità con una frequenza ravvicinata, sono aggravate dalla particolare morfologia determinata dalla bassura - mediamente 2 m - presente nella porzione settentrionale della Valle del Lemene.
- *Classe di compatibilità III – Terreni non idonei.* Questa classe di compatibilità comprende i terreni in cui un insieme di fattori geomorfologici (bassura della valle del Lemene, alvei attivi del Reghena e del Lemene), idrogeologici (terreni permeabili, livello di falda prossimo al piano campagna), idraulici (elevata pericolosità idraulica, esondazioni con tempo di ritorno ravvicinati) o comunque perché di pertinenza fluviale, preclude l'edificazione.

Le aree soggette a dissesto idrogeologico

Aree esondabili o a ristagno idrico. Si tratta di aree che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, attraverso indagini effettuate dal Consorzio di Bonifica Pianura Veneta fra Livenza e Tagliamento, dalla Protezione Civile della Provincia di Venezia e da informazioni fornite dal Comune (relazioni orali del gruppo locale di Protezione Civile e relazione geologica-tecnica allegata al PRG).

5.4. Le azioni di trasformazione del territorio

Le azioni strategiche

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

Aree di urbanizzazione consolidata

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata. Per le aree produttive o assimilate a quelle produttive il PI dovrà prevedere una specifica disciplina che interessi sia la realizzazione di edifici multipiano e di piani interrati, sia gli indici di copertura atti a garantire la futura espansione dell'attività sulla medesima area, nonché il riutilizzo delle acque depurate, il recupero delle acque piovane da raccogliere in vasche di stoccaggio, l'eventuale scarico delle acque in un corso d'acqua solo a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati ed Ente gestore, la realizzazione di un centro di raccolta e recupero dei rifiuti prodotti dalle aziende.

Edificazione diffusa

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

Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale

Le aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale sono state individuate sia in relazione alla loro localizzazione in prossimità del casello autostradale di Gruaro, sia in relazione all'importanza ambientale dell'ambito a cui appartengono, e finalizzate alla contestuale localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.

Aree di riqualificazione e riconversione

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

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

Limiti fisici della nuova edificazione

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

Linee preferenziali di sviluppo insediativo

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

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate.
- b) Linee preferenziali di sviluppo insediativo industriale (D) degli insediamenti produttivi esistenti, destinati alle attività di produzione, commerciali, direzionali.

Nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, la localizzazione dello *jus ædificandi* avviene mediante accordo di pianificazione. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus ædificandi* previsto al credito edilizio. La stessa procedura si applica per le aree già sottoposte ad obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo PI, in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione.

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 unicamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico.

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

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

Grandi strutture di vendita

1. Il PAT in conformità a quanto previsto dalla lettera j) del primo comma dell'art. 13 della l.r. 11/2004 prevede la localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate esclusivamente nell'ATO n. 7 (Malcantòn).

Attività produttive in zona impropria

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

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

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

Compatibilità ambientale degli interventi edilizi

È stata prevista la possibilità che il PI, nell'assegnare le carature urbanistiche e gli indici di zona, possa riservare parte del volume previsto nei singoli ATO come incentivo, fino ad un massimo del 40%, per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale. Gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive sono determinati dal PI.

Il Sistema Relazionale

Il sistema a scala territoriale è costituito da due vettori autostradali, ortogonali tra loro l'autostrada A28 e la A4, e da due vettori radiali: la SS 251 Portogruaro-Pordenone e la SS 463 Portogruaro-Udine, questa

ultima parallela al tracciato della ferrovia Portogruaro-Casarsa. La relazione tra le due strade statali, assicurata dalla SP 76 (che collega Sega-Malcanton con Cordovado) fornisce la spina che organizza i centri abitati del comune di Gruaro, con l'eccezione di Boldara, disposto su un'ansa del Lemene, prossima alla SS 463..

Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale

Se il quadro generale è pertanto ben definito, restano da ottimizzare localmente alcune connessioni (per esempio quella tra il centro di Giai ed il casello autostradale), apportando localmente utili modifiche al sistema della viabilità locale. In particolare, il PAT indica alcuni tracciati preferenziali di rilevanza strategica per la risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione territoriale (raccordo con la SR 53 in località Malcanton) e di relazione con il casello autostradale.

Itinerari ciclopeditoni

Il PAT individua il tracciato preferenziale dei principali itinerari ciclopeditoni che compongono il sistema delle relazioni ciclopeditoni del territorio comunale di Gruaro (appoggiandosi per esempio a quello che unisce Boldara ai Mulini di Stalis ed alla Fontana di Venchieredo) al fine di incrementare le connessioni territoriali, migliorando le relazioni tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi ed alle centralità urbane ed attrezzando i punti di sosta per valorizzare il contesto ambientale in cui sono inseriti

Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

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

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

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

5.5. Disposizioni per l'attuazione

Perequazione urbanistica

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

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

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

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

La cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), 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 ed 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 aedificandi*;
- c) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale.

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

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

S.n.p. iniziale				S.n.p. utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mq	150			Tutta
da mq	150	a mq	300	70%
da mq	300	a mq	600	60%
da mq	600	a mq	1.200	50%
da mq	1.200	a mq	2.400	40%
oltre mq	2.400			30%

Nelle aree agricole classificate come corridoi ecologici dal PAT, lo *jus ædificandi* utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali è incrementato del 10%.

Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive è ammesso l'utilizzo del parametro della superficie lorda di pavimento in luogo della S.n.p.

5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi

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

- l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT;
- la sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale, per agevolare il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica;
- la georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.);
- un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti;
- il registro dei crediti edilizi,
- 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.

L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione ovvero di localizzazione di lotti a volumetria predefinita 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. Per l'individuazione delle aree di trasformazione residenziale e produttiva, tra quelle ammissibili, vanno considerate prioritariamente le proposte progettuali conformi al «fabbisogno insediativo strategico» che interessi:

- il recupero dei centri abitati, mediante interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e di rigenerazione degli edifici di valore storico-testimoniale ed ambientale,
- la riconversione delle parti di tessuto urbano degradate in cui sono previsti interventi di riqualificazione e riconversione ovvero di miglioramento della qualità urbana,
- il recupero della qualità ambientale e paesaggistica degli spazi aperti.
- la dotazione d'impianti che migliorino la qualità ambientale.
- la concentrazione razionale e coerente dei servizi alle imprese.
- la gestione coordinate tra le imprese di strutture ed impianti presenti nell'area.

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

- corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo strategico» di cui al comma precedente, mediante specifici accordi di pianificazione, ovvero mediante localizzazione del credito edilizio.
- Corrispondere alle necessità di localizzazione del fabbisogno insediativo determinato dalla dinamica demografica nei cinque anni successivi (i nuovi alloggi previsti nelle nuove aree di sviluppo residenziale dovranno corrispondere alle nuove famiglie previste).

Ai fini dell'individuazione dei lotti a volumetria predefinita all'interno delle «Aree di urbanizzazione consolidata» e di «Edificazione diffusa», il PI potrà considerare prioritariamente le proposte di localizzazione dei nuovi lotti da parte degli aventi titolo che siano:

- accompagnate da specifica proposta di accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica;
- finalizzate alla realizzazione di «prima casa di abitazione», in cui l'avente titolo, o i suoi familiari fino al secondo grado in linea diretta, si obblighino a stabilire la residenza e a

mantenerla per almeno dieci anni dal rilascio del permesso di costruire.

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 particolari

Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004 limitatamente alla disciplina relativa alle prescrizioni e vincoli di cui ai precedenti CAPO I (*Vincoli*) e CAPO II (*Invarianti*). 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 i piani regolatori vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

5.8. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei

5.8.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

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

- a) per la residenza, m^2 **53.333** di Superficie netta di pavimento (pari a m^3 **200.000** con altezza virtuale pari a 3,75 date le tipologie edilizie a bassa densità presenti nel territorio comunale) di cui:
 - a. Superficie netta di pavimento edificabile già prevista dal P.R.G. vigenti e non ancora realizzata, pari a m^2 **28.000** (corrispondenti a m^3 **105.000**);
 - b. Superficie netta di pavimento prevista dal dimensionamento del PAT, pari a m^2 **25.333** (corrispondenti a m^3 **95.000**).

- b) per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, ettari **33,00** di Superficie territoriale, di cui:
 - a. superficie territoriale già prevista dai P.R.G. vigente destinata ad attività produttiva e non ancora realizzata, pari a ettari **24,00**;
 - b. superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PAT, destinata ad attività produttive e logistiche pari a ettari **9,00**.

Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati.

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 aggiuntivo totale assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%.

Sono inoltre consentiti (ad eccezione delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 100 m³ di volume per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

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

Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard

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

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

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

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

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

- Ambiti Territoriali Omogenei (ATO),
- necessità del contesto in cui l'intervento si colloca,
- 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.

Al fine di garantire un'adeguata flessibilità attuativa sono previsti limiti di area e di perimetro (10% per tutti i PUA) e di alcuni parametri tecnici (15% nel caso di PUA di iniziativa pubblica approvati nell'ambito di procedura di accordo di pianificazione) entro i quali le modifiche in sede attuativa non costituiscono variante al PI.

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.

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

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

Infine, il comma 3 dell'art. 31 della LR 11/2004 prevede nel PAT il rispetto delle dotazioni minime dei servizi in relazione alla seguenti destinazioni d'uso: residenza, industria ed artigianato, commercio e direzionale, turismo. Le eventuali previsioni relative a destinazioni d'uso vanno ricondotte a queste quattro classi per analogia.

5.9.2. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO

Andamento della popolazione

Raggiunti i 3300 abitanti nel primo quarto del secolo scorso il comune di Gruaro ha mantenuto costante la sua popolazione intorno alle 3000 unità, fino alla fine degli anni 1940. Successivamente, dopo una lieve flessione che è continuata fino agli anni 1970, si è stabilizzata intorno alle 2600 unità, per riprendere lentamente a crescere, solo dopo il 2001 (2689 abitanti).

Negli ultimi otto anni, contemporaneamente alla crescita che ha interessato tutto il Veneto, ha continuato la sua lenta ripresa demografica al ritmo di circa 20 abitanti l'anno (2823 abitanti al 2009). Si può così ipotizzare nel prossimo decennio un ulteriore

incremento che attesti la popolazione sopra i 3000 abitanti (circa 3070 abitanti stimato al 2021), dovuto esclusivamente al saldo sociale. *L'incremento previsto in un decennio sarebbe dunque di circa 200 persone.*

Si tratta di una stima prudente rispetto alle previsioni di crescita demografica sia del Veneto, che dovrebbe raggiungere i 5,5 milioni di residenti entro il 2021, sia della Provincia di Venezia (da 740 mila abitanti nel 1951 a 840 mila abitanti nel 2006, + 16% in mezzo secolo), allineata tuttavia con quella del vicino comune di Portogruaro, che sembra sì in grado di superare i 26.000 abitanti, mantenendo tuttavia con difficoltà l'attuale peso demografico pari al 17% del comprensorio.

Infatti, nel portogruarese la dinamica demografica è piuttosto rallentata: crescono moderatamente alcuni comuni posti verso il trevigiano (San Stino di Livenza, Pramaggiore) crescono più lentamente i comuni della costa (Caorle, San Michele al Tagliamento). Relativamente stabili gli altri comuni: Fossalta di Portogruaro, Annone Veneto, Cinto Caomaggiore, Teglio Veneto, Concordia Sagittaria, Gruaro.

In particolare, la debole dinamica demografica del comune di Gruaro non è sufficiente per mantenere costante il suo peso demografico né nel Veneto (dallo 0,08% del 1951 allo 0,06% previsto nel 2021), né nella Provincia di Venezia (dallo 0,42% del 1951 allo 0,33% previsto nel 2021) e tantomeno nell'ambito dei comuni del comprensorio di Portogruaro (dal 3,87% del 1951 allo 2,89% previsto nel 2021).

La riqualificazione degli spazi urbani, l'incremento della dotazione di servizi, il miglioramento della viabilità, la valorizzazione del patrimonio ambientale, potranno in ogni caso contare su un'ulteriore limitata spinta demografica.

D'altra parte, anche a Gruaro, 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 fortissima differenza tra classi d'età maschili e femminili in età avanzata (a causa del diverso indice di sopravvivenza), si attesta per le donne intorno sopra gli ottant'anni e per gli uomini sopra ai settantacinque anni.

Inoltre, il progressivo dimezzamento delle classi d'età matura determinerà, se non adeguatamente contrastato, un'accentuazione della crisi della forza lavoro disponibile, ed

una diminuzione relativa del numero dei nati (dal momento che la popolazione femminile in età fertile si sta riducendo).

Né, si intravedono a breve i segni di una inversione di tendenza: la popolazione scolastica tarda a riprendersi. Negli ultimi venti anni il numero di bambini di età compresa tra 5 e 9 anni continua ad oscillare intorno alle 120 unità. Poco più della metà di quanti erano nel 1971. Infatti è ancora molto debole l'innesto di nuova popolazione giovane, con propensione ad integrarsi socialmente ed a fare figli (almeno nella prima generazione).

In ogni caso, tutto questo ha già ora, ed avrà ancora in futuro, dei riflessi importanti su molti aspetti della vita civile, e dunque dello spazio fisico: innanzi tutto un diverso orientamento dei servizi per la popolazione 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 dal 77% al 60% (forte contrazione del numero dei giovani), manifestando successivamente una tendenza alla stabilità, confermata anche per il 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 sociale si vede chiaramente come il debole incremento demografico che si registra nel comune, sia dovuto totalmente al saldo sociale (il saldo naturale resta negativo) e sia solo in parte caratterizzato da una presenza dell'immigrazione proveniente da altri paesi.

Al 2008 gli stranieri ufficialmente iscritti presso l'anagrafe comunale costituivano circa il 5% della popolazione (143 unità ufficialmente residenti), con una componente dalla Romania (24) e dal Marocco (17), ed una presenza maschile equilibrata (circa il 50%), ad indicare una buona tendenza all'integrazione sociale, rafforzata da una buona presenza di minori (circa il 23% degli stranieri, contro il 18% della quota totale).

In particolare, sempre nel 2008 nelle classi d'età comprese tra i 20 ed i 29 anni la popolazione straniera raggiunge il 10%, così come supera il 10% nelle classi d'età fino a quattro anni e fino a nove anni. Nel futuro pertanto è atteso un relativo incremento della popolazione scolastica straniera.

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

Andamento della composizione media della famiglia

Notevole interesse rivestono i dati riguardanti l'evoluzione del numero delle famiglie e la composizione stessa del nucleo familiare. Questi, confermando una tendenza diffusa su tutto il territorio nazionale, dimostrano come il numero delle famiglie sia cresciuto in maniera sensibile rispetto all'andamento demografico (si passa dalle 558 famiglie del 1951, alle 883 del 1991, fino alle 1117 del 2009); 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 5,59 componenti nel 1951, a 3,07 del 1991, ed a 2,55 del 2009.

Questo significa che nel futuro, a fronte di un lieve incremento demografico, aumenterà il numero delle famiglie residenti a Gruaro, stabilizzandosi sopra le 1.450 unità, e con esse la domanda di abitazioni. Nei tempi lunghi si può prevedere pertanto un incremento di circa 350 famiglie. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento di circa 150 nuove famiglie, in conformità ad una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a 2,40 unità.

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 di incremento. L'orizzonte futuro potrebbe essere caratterizzato da un numero di abitazioni occupate sostanzialmente uguale a quello delle famiglie, con un incremento rispetto alle abitazioni attuali di circa 150 unità abitative nel prossimo decennio.

In sintesi, per i prossimi 10 anni si può immaginare una popolazione attestata sopra i 3.000 residenti (3060 al 2021, con un incremento medio di circa 20 abitanti l'anno), con un debole incremento degli immigrati stranieri, un aumento di circa 150 famiglie e d'altrettante abitazioni occupate.

D'altra parte, poco più di centocinquanta nuovi alloggi in dieci anni sembra essere un dato compatibile con la fisiologia del mercato immobiliare di Gruaro, almeno considerando i risultati degli ultimi due decenni. Se consideriamo i dati del censimenti 2001 possiamo verificare che le abitazioni costruite negli anni '80 e '90 corrispondono infatti alla media di 10 abitazioni l'anno.

Dal punto di vista della dimensione media degli alloggi il mercato immobiliare di Gruaro mostra una certa differenza rispetto alle realtà più urbane della Provincia di Venezia.

Negli anni '90 infatti, si registra una dimensione media degli alloggi costruiti (comprensiva degli ampliamenti dell'esistente) ancora alta, anche se in via di riduzione (760 mc per alloggio medio, 274 mc per abitante). Il dato, che va ulteriormente depurato dalla quota di ampliamento degli edifici esistenti che contiene, è naturalmente più alto di quello relativo alla dimensione media di tutti gli alloggi presenti a Gruaro nel 2001 (456 mc per alloggio medio, 164 mc per abitante).

Sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo infatti risulta un rapporto di circa 480 mc/abitante (considerando solo gli edifici con destinazione residenziale occupati da residenti).

Tale rapporto risulta molto più articolato se valutato nei singoli ATO appartenenti al sistema insediativo, ma tuttavia sempre sopra i 400 mc/abitante.

Tale differenza si può in parte spiegare col fatto che nella volumetria a destinazione residenziale complessiva la destinazione a servizi pubblici e terziario diffuso ha una certa consistenza. Inoltre, la volumetria non occupata dei centri storici e delle zone agricole incide fortemente su tale valore. Si tratta di abitazioni chiuse, difficilmente utilizzabili, in parte degradate, di fatto sottratte sia al mercato degli affitti, sia a quello delle vendite.

Ai fini del dimensionamento si è pertanto scelta una via intermedia, considerando 200 mc abitante per il nuovo carico insediativo.

Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della Domanda

Residenti attuali	2.823
Residenti previsti nel decennio	3.023
Composizione media nucleo familiare attuale	2,55
Composizione media nucleo familiare prevista nel decennio	2,40
Famiglie residenti attuali	1.107
Famiglie residenti previste nel decennio	1.260
Nuove famiglie previste nel decennio	153
Rapporto previsto famiglie/alloggi	1,09
Dimensione media prevista dell'alloggio in mc	480
Dimensionamento decennale in mc = (153 x 1,09 x 480)	80.000
Standard volumetrico per abitante teorico PAT	200
Abitanti teorici e equivalenti insediabili = (80000 : 200)	400

Il fabbisogno strategico

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

Interventi nelle aree destinate al miglioramento della qualità territoriale

Complessivamente si tratta di circa 13,16 ettari di superficie territoriale, con poco più di 26000 mc costruiti. Poiché si tratta di un area posta in adiacenza al casello autostradale, per gli interventi di carattere strategico da localizzarsi in tale ambito *si prevede un fabbisogno in termini di superficie coperta* che non vada oltre il 15% della superficie territoriale

Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione

Complessivamente il PAT prevede la riqualificazione urbana di tre aree di poco più di cinque ettari, con un volume costruito di poco meno di 102000 mc. Assumendo che circa 40000 mc a destinazione residenziale siano riutilizzabili in loco, secondo le determinazioni del successivo Piano degli Interventi, e che la quota residua sia trasformata in credito edilizio destinato ad usi residenziali, da localizzare nelle aree di nuova formazione, con una generazione congiunta di volume pari al 50%, si ottiene un fabbisogno strategico residenziale pari a **460** abitanti teorici.

Crediti edilizi per miglioramento della qualità ambientale

Si tratta di una previsione di carattere strategico, fondata sulla facoltà data al Piano degli Interventi di promuovere interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico mediante l'utilizzo sia del credito edilizio sia della perequazione urbanistica, sia della compensazione urbanistica. Infatti il Piano degli interventi può assegnare *jus ædificandi* sia per rimuovere elementi di degrado dell'ambiente e del paesaggio, sia per promuovere riqualificazioni paesaggistiche ed ambientali, sia per compensare i proprietari per l'acquisizione al demanio di aree necessarie alle mitigazioni idrauliche, ovvero all'esecuzione di opere pubbliche. Si stima una capacità insediativa di **140** abitanti teorici equivalenti a 28000 mc.

Sintesi del fabbisogno residenziale strategico

	Abitanti teorici
Aree di riqualificazione e riconversione	460
Miglioramento della qualità territoriale	140
Totale abitanti teorici fabbisogno strategico	600

Determinazione del fabbisogno complessivo

	Abitanti teorici
Abitanti teorici equivalenti insediabili da previsione decennale	400
Abitanti teorici equivalenti insediabili da fabbisogno strategico	600
Totale fabbisogno teorico	1.000
Residenti insediati	2.823
Abitanti teorici previsti	3.823

Stima del fabbisogno strategico di aree produttive

Il sistema delle aree produttive di Gruaro è contraddistinto dalla presenza di due concentrazioni localizzate agli estremi del territorio comunale. La prima è dislocata nella parte settentrionale del territorio, a Bagnara; la seconda costituisce una parte organica del sistema produttivo della città del Lemene.

Il nucleo di Bagnara, che si relaziona mediante la SP 76 con la SS 463 ed il territorio del Friuli (sulla linea Portogruaro – San Vito al T.), trae origine dall'energia fornita dal Lemene, prima ad un mulino e successivamente ad un opificio tessile. Ancora oggi l'acqua del Lemene alimenta un significativo impianto destinato all'itticoltura, in cui è appena stata dismessa un'attività di allevamento intensivo non compatibile con il circostante tessuto insediativo.

La zona di Malcantone invece è strettamente correlata col sistema relazionale, con le opportunità localizzative offerte dall'intersezione tra l'autostrada A4-Trieste-Venezia e l'A28 Portogruaro-Pordenone: l'una disposta secondo l'asse est-ovest e la seconda in direzione nord-sud, a rinforzare la più antica SS 251 che conserva la funzione di asse viario a carattere misto locale e territoriale.

Le due aree produttive occupano circa 63 ettari di superficie territoriale (83 considerando i 20 ettari di area agroindustriale di Bagnara): 10 a Bagnara e 47,5 a Malcantone, a cui vanno aggiunti 0,5 ettari a Boldara e 4 a Gai. Rispetto alle previsioni di P.R.G. restano da attuare tre ampie zone, per complessivi 24 ettari (Progetti norma n. 9, 10 e 12) il cui tema fondamentale è la relazione con l'accessibilità al casello autostradale (ora risolta con il completamento della nuova rotatoria sulla SS 251) e la relazione col sistema produttivo e commerciale di Portogruaro.

In questo contesto il fabbisogno strategico è determinato dalla necessità di operare la riqualificazione territoriale dell'area già destinata ad attività agroindustriali di Bagnara che necessita di una radicale riconversione per renderla compatibile con le caratteristiche ambientali del fiume Lemene e dell'abitato di Bagnara medesimo. L'attuale superficie coperta da trasferire ammonta a circa 2,1 ettari, corrispondente ad una superficie territoriale di circa 6,0 ettari (rapporto di copertura stimato al 35%). Se consideriamo che la superficie territoriale correlata, necessaria per rendere possibile la rilocalizzazione, sia il 50% di tale valore (3,0 ettari) otteniamo un fabbisogno di superficie territoriale a destinazione produttiva di circa **nove** ettari. In questa ipotesi la riqualificazione dell'area attualmente occupata da un allevamento intensivo in località Malcantone non necessita del sostegno di superfici territoriali esterne poiché i circa tre ettari esistenti sono sufficienti a sostenere l'azione di riconversione e sono già classificati ad uso produttivo dal PRG vigente.

5.9.3. LE QUANTITÀ DI PROGETTO

Come abbiamo appena visto, il PAT stabilisce un fabbisogno aggiuntivo di circa 1000 abitanti teorici, come somma del fabbisogno derivante da previsioni di carattere decennale basate sulle attuali tendenze demografiche (400 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, a cui aggiunge una nuova quota di superficie territoriale con lo scopo di garantire uno spazio adeguato ad ospitare i crediti edilizi derivanti dagli interventi di riqualificazione, 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 esattamente allineato col fabbisogno aggiuntivo teorico come precedentemente determinato, pari a **1.000** nuovi abitanti teorici (misurati sulla base di 200 mc/abitante sia per le quantità definite dal PRG, sia per le quantità aggiunte dal PAT) di cui **525** già localizzati nelle aree previste dal P.R.G. vigenti, e solo **475** relativi alle nuove previsioni del PAT.

Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti teorici, si attesterebbe allora intorno alle **3.823** 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 lenta tendenza alla crescita.

La localizzazione dello jus aedificandi

Se consideriamo ora le quantità in termini di diritti edificatori localizzati, va evidenziato che degli 95 mila mc aggiuntivi previsti dal PAT, circa 12 mila sono localizzati all'interno del tessuto consolidato, 2500 nelle aree di riqualificazione, e circa 80500 interessano areali di espansione localizzati negli ambiti territoriali di Bagnara, Gruaro, Gai, Malcantone e Boldara, in cui è maggiore la presenza di servizi pubblici, affidando al disposto degli accordi di pianificazione soggetti a perequazione

la quantificazione e localizzazione della volumetria all'interno degli areali di espansione.

Verifica del dimensionamento								
ATO	PRG vigente			PAT				TOTALE
	B/C1	C2	totale	Areali di espansione	Riqualificazione	Consolidato	totale	
1	-	-	-	-	-	-	-	-
2	960	29.250	30.210	-	-	-	-	30.210
3	9.000	-	9.000	-	-	3.000	3.000	12.000
4	7.714	4.050	11.764	8.000	-	2.000	10.000	21.764
5	9.240	6.310	15.550	38.000	-	3.000	41.000	56.550
6	15.314	10.954	26.267	20.000	-	2.000	22.000	48.267
7	8.235	3.974	12.209	10.000	-	2.000	12.000	24.209
8	-	-	-	4.500	2.500	-	7.000	7.000
	50.463	54.538	105.000	80.500	2.500	12.000	95.000	200.000

Relativamente al PRG vigente i 105 mila metri cubi sono localizzati in parte nelle zone C2 (50 mila), tuttavia una quota importante è ancora localizzata nelle zone B e C1 (55 mila) ed interessa esclusivamente i lotti a volumetria predefinita (35 lotti, di cui 15 di tipo R1, 18 di tipo R2 e 2 di tipo R3).

Le aree di trasformazione

Dal punto di vista della superficie territoriale, il PAT identifica circa quattordici ettari di superficie potenziale in cui localizzare i circa **otto** ettari di aree residenziali effettivamente utilizzabili (rispetto ai 14,5 ettari potenziali, considerando un indice di utilizzazione pari al 56% ed un indice territoriale pari ad 1 mc/mq), in adiacenza ai centri urbani di Bagnara, Gruaro, Gai, Malcantone e Boldara, in continuità col tessuto urbanizzato esistente.

Areali di espansione residenziale da PAT						
Prog	ATO	mq	% di utilizzo	mq	IT	mc
1	4	13.632	0,59	8.000	1,00	8.000
	4 Totale	13.632		8.000		8.000
2	5	23.542	0,55	12.949	1,00	12.949
3	5	14.229	0,55	7.826	1,00	7.826
4	5	31.317	0,55	17.225	1,00	17.225
	5 Totale	69.088		38.000		38.000
5	6	33.719	0,59	20.000	1,00	20.000
	6 Totale	33.719		20.000		20.000
6	7	19.073	0,52	10.000	1,00	10.000
	7 Totale	19.073		10.000		10.000
7	8	9.187	0,49	4.500	1,00	4.500
	8 Totale	9.187		4.500		4.500
	Totale complessivo	144.698	56%	80.500		80.500

Il PAT inoltre conferma circa l'unica area di espansione già prevista dal PRG e non ancora convenzionata, localizzata a Gai, di poco più di mezzo ettaro.

Areali di espansione residenziale da PRG

Prog	ATO	mq	IT	mc
9	6	5.713	1,23	7.050

Si conferma altresì l'area di riqualificazione posta a Bagnara, già occupata da un allevamento intensivo, di circa quattro ettari destinata alla residenza.

Areali di riconversione da PRG

Prog	ATO	mq	mc	it	volume utilizzabile
20	2	42.323	26.600	0,69	29.250

Sistema produttivo

Relativamente sistema produttivo il PAT conferma i 24 ettari di aree produttive previste dal PRG (11 commerciali e 13 produttivi),

Areali di espansione produttiva da PRG

Prog	ATO	mq
10	7	68.950
11	7	53.886
12	7	118.945
		241.781

introducendo un nuovo areale di trasformazione corrispondente al fabbisogno strategico stimato intorno ai **nove** ettari, localizzati in continuità con l'area produttiva di Malcantone,

Areali di espansione produttiva da PAT

Prog	ATO	mq
8	7	90.000

confermando la contestuale riqualificazione dell'adiacente area di circa tre ettari attualmente occupata da un allevamento intensivo. Spetterà al PI valutare l'effettivo dimensionamento sulla base di specifici accordi di pianificazione.

5.9.4. LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato risulta ampiamente sopra i minimi di legge: 137,29 mq/abitante nell'ipotesi media di 200 mq/abitante, di cui 32,57 di verde primario, 13,21 di parcheggi e 91,51 di aree a servizi secondari. Naturalmente tali rapporti variano in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo, secondo quando riportato nella seguente tabella:

ATO	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	-	-	149,15	149,15	-	-	150,00	150,00	-	-	-	190	
2	-	-	-	-	20,00	5,00	-	25,00	151	-	151	380	
3	-	-	-	-	10,00	5,00	-	15,00	45	15	60	298	
4	2,21	4,10	22,36	28,67	25,00	10,00	50,00	85,00	59	50	109	439	
5	12,86	9,36	103,67	125,90	35,00	10,00	100,00	145,00	78	205	283	1.074	
6	2,87	4,71	36,65	44,23	10,00	15,00	60,00	85,00	131	110	241	911	
7	54,67	39,93	227,06	321,66	70,00	40,00	350,00	460,00	61	60	121	384	
8	-	11,09	7,93	19,02	200,00	20,00	20,00	240,00	-	35	35	147	
Totale	9,64	8,38	71,87	89,88	32,57	13,21	91,51	137,29	525	475	1.000	3.823	

5.9.5. VERIFICA DELL'UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA

Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04 determinato dal PAT ammonterebbe a **17,91** ettari, elevabile in sede di PI di un ulteriore 10% (per un totale di 19,70 ettari).

Tuttavia, complessivamente la SAU in zona agricola di cui è prevista la trasformazione, all'interno del campo d'intervento del PAT per usi residenziali e a servizi, corrisponde a circa **8** ettari, mentre per usi produttivi corrisponde a circa **9** ettari, per un totale di **17** ettari. I quasi tre ettari residui potrebbero essere utilizzati a fini residenziali prevedendo un indice territoriale più contenuto per le zone di espansione, ovvero potrebbero essere localizzati nell'ambito destinato al miglioramento della qualità territoriale posto in adiacenza al casello autostradale di Malcantone.

Va precisato in ogni caso che l'utilizzo completo di tutto l'ambito di riqualificazione territoriale, che interessa circa 9 ettari di SAU, dovrà essere programmato in tempi medio lunghi, fermo restando gli attuali atti di indirizzo da parte della Giunta Regionale, ovvero per essere utilizzato entro i primi 10 anni dall'entrata in vigore del PAT dovrà corrispondere ad obiettivi di programmazione sovra comunale.