



COMUNE DI MIRANO
Città Metropolitana
di Venezia

PAT

Elaborato

38

C

6

RELAZIONE SINTETICA



LA SINDACA

Maria Rosa Pavanello

IL DIRIGENTE

Dott. Bruno Berto

I PROGETTISTI:

Comune di Mirano

Arch. Lionello Bortolato

Arch. Barbara Morolli

in collaborazione con:

Ufficio di Piano Comune Mirano

P.I. Paolo Caforio

Arch. Valentina Roggero

Dott. Alessandro Tamai

Sistemi Territoriali srl

Marina Pacchiani, Urbanista

Mirco Battista, Urbanista

Marco Rossato, Urbanista

COMPATIBILITA' IDRAULICA

MATE Societa' Cooperativa

Ing. Lino Pollastri

IL GEOLOGO

Dott. Gino Lucchetta

V.A.S.

ATeS srl

Arch. Fernando Tomasello

STUDIO AGRONOMO

Studio Meneghini Mutto Accordi

IN COPIANIFICAZIONE CON:

Regione del Veneto

Città metropolitana di

Venezia



Gennaio 2019

PREMESSA	3
IL CONTESTO TERRITORIALE	5
IL PAT DI MIRANO.....	7
LA STRUTTURA DEL PIANO.....	7
La definizione degli obiettivi	7
Le analisi conoscitive e ricognitive.....	8
Il progetto di Piano.....	10
La valutazione del Piano.....	11
Informatizzazione.....	11
IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	11
Impostazione.....	11
Lo stato di attuazione del PRG vigente.....	13
Dinamiche demografiche.....	14
La variazione del numero di famiglie nelle previsioni decennali	15
Il patrimonio non utilizzato.....	16
La stima degli abitanti teorici nel prossimo decennio.....	17
Parametri edilizi per abitante teorico.....	17
Calcolo del fabbisogno edilizio residenziale complessivo.....	17
Consumo di suolo.....	18
Fabbisogno strategico e suddivisione per ATO	18
LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	18
LE TAVOLE DEL PAT.....	19
La Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale	19
La Carta delle Invarianti.....	20
La Carta delle Fragilità.....	21
La Carta della Trasformabilità.....	22
La Perequazione urbanistica.....	24
Il Credito Edilizio e la Compensazione Urbanistica.....	25

LE PREVISIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI.....26

PREMESSA

Il PAT del Comune di Mirano è redatto ai sensi della LR n. 11/04 “Norme per il governo del territorio” che ha determinato un radicale processo di cambiamento e di innovazione che riguarda sia le procedure della pianificazione sia i contenuti delle strumentazioni urbanistiche-territoriali.

Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) è infatti oggi articolato in due distinti strumenti e procedimenti consequenziali e ciò ha rappresentato la principale innovazione introdotta dalla legge urbanistica regionale veneta finalizzata ad assegnare alla prima fase (PAT) il compito di individuare le principali scelte strategiche e il quadro dei vincoli e dei “limiti” da concertare con gli enti competenti alla pianificazione sovra comunale e alla seconda fase (PI) il compito di attuare nel dettaglio e nel tempo tali scelte con maggiore autonomia e flessibilità.

Il PAT si caratterizza inoltre per essere non solo uno strumento urbanistico ma soprattutto un processo pianificatorio articolato per fasi assegnando una rilevante importanza alla fase iniziale di concertazione e partecipazione.

In attuazione dei principi di sussidiarietà e concertazione, l’art. 5 introduce il metodo del confronto e della concertazione con gli enti pubblici territoriali attraverso le procedure di copianificazione per la formazione condivisa e partecipata del piano urbanistico, infatti il PAT di Mirano è redatto in Copianificazione con Regione Veneto e Città Metropolitana di Venezia.

Il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) è quindi un piano di direttive aventi contenuti schematici, ma tali da consentire una lettura generale del territorio e dei suoi problemi, di individuare le questioni principali e di indicare in sintesi e con visione di insieme i principali elementi di una pianificazione generale, che verrà poi attuata con strumenti operativi.

Il P.A.T. è redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni indicando il limiti massimo di edificazione e di Consumo di suolo ai sensi della LR n.14/2017.

Gli atti di indirizzo regionali elencano le quattro tavole del P.A.T. alla scala 1:10.000 che costituiscono i principali elaborati:

Tavola 1 – **Carta dei Vincoli** e della Pianificazione Territoriale – che contiene una ricognizione dei vincoli e della la pianificazione di livello superiore.

Tavola 2 – **Carta delle Invarianti** – che sintetizza le invarianti di natura geologica, geomorfologia, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, da tutelare e valorizzare.

Tavola 3 – **Carta delle Fragilità** – che individua le condizioni di fragilità delle risorse del territorio, le soglie di disponibilità, il rischio per gli insediamenti e per l’ambiente, e le condizioni di criticità.

Tavola 4 - **Carta della Trasformabilità** che rappresenta il progetto per il riassetto territoriale e contiene le indicazioni per lo sviluppo sostenibile, in sintonia con la pianificazione di livello superiore e la legislazione vigente, coerentemente con le considerazioni sulle invarianti, sulle condizioni di criticità e sostenibilità, sulle politiche e strategie territoriali per i settori ambientali, insediativi ed infrastrutturali.

Le Norme Tecniche, definiscono direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con le indicazioni cartografiche.

Una banca dati alfa-numerica e vettoriale, contiene il quadro conoscitivo e gli elementi di analisi di cui all’art. 10 della LR11/04 e le informazioni contenute negli elaborati sopra citati.

Il PAT è uno strumento soggetto a VAS (valutazione Ambientale Strategica) e a VCI e Valutazione Compatibilità Idraulica

IL CONTESTO TERRITORIALE

Mirano è il centro di un vasto comprensorio, il miranese, che comprende i comuni della parte nord ovest della Provincia di Venezia oggi Città Metropolitana.

Trattasi di una realtà territoriale cosiddetta “intermedia” che vive radicate relazioni interne con un buon livello di autonomia e polarità significative.

Mirano è al contempo Comune della cosiddetta 2^a cintura del polo urbano di Mestre-Venezia, con cui ha forti relazioni anche in termini di movimenti di popolazione.

Lo sviluppo territoriale del Veneto caratterizzato da una fortissima e “storica” infrastrutturazione e diffusione insediativa, ha fatto emergere significative polarità intermedie, tra cui Mirano stessa, che la collocano in un contesto più ampio a scala quanto meno sub-regionale ovvero nell’ambito insediativo centro veneto costituito da Venezia, Padova e Treviso.

In questo contesto Mirano si afferma quindi con ruoli e capacità attrattive che travalicano i confini amministrativi e definiscono reti di relazioni con contesti più ampi coinvolgendo anche Padova e Treviso.

Il Miranese comprende sette comuni: Martellago, Mirano, Noale, Salzano, Santa Maria di Sala, Scorzè, Spinea, per un totale di 138mila abitanti, il 16% del totale della provincia di Venezia. Tale ambito si estende su una superficie di 184,2 km².

L'area del Miranese ha registrato la maggiore crescita demografica fra il Censimento del 1991 e quello del 2001 (+6%) in controtendenza rispetto al dato negativo della provincia di Venezia. Negli anni successivi al Censimento 2001 l’area registra una crescita costante, intorno all'1% fino al 2006.

Il territorio miranese registra una densità demografica media nettamente superiore alle medie provinciali contermini, con una concentrazione di comuni medio – grandi in un territorio molto ristretto dove 4 comuni su 6 sono tra i primi 50 comuni veneti per popolazione residente.

Con riferimento agli addetti e alle unità locali il Miranese mostra, come specifica caratteristica la prevalenza delle attività industriali con un’incidenza nettamente superiore rispetto a quella provinciale. Tuttavia, il ruolo trainante di questa parte della provincia, in ordine alle attività economiche di tipo manifatturiero e legate alla piccola impresa, è stato messo a dura prova dalla crisi economica ancora in corso. Nonostante le evidenti potenzialità del sistema economico locale, il destino occupazionale di tali imprese è fortemente legato ad un rilancio complessivo dei mercati nazionali ed internazionali nonché del distretto produttivo dell’area.

Sistema ambientale e paesaggistico

Il territorio di Mirano presenta i caratteri tipici del territorio pianeggiante della campagna veneta fortemente caratterizzato da una maglia regolare rappresentata dalla centuriazione romana che vede come cardo massimo l’asse Padova-Camosampiero. Un territorio costituito da grandi appezzamenti baulati divisi da siepi e percorso da lunghe strade rettilinee che s'intersecano ad angolo retto e caratterizzato da importanti opere di regolamentazione delle acque del fiume [Musone](#) avvenute nel periodo della [Repubblica di Venezia](#) oltre che dalla presenza di numerose ville e parchi realizzati tra il [Seicento](#), il [Settecento](#) e l’Ottocento.

Il patrimonio ambientale insistente sul territorio del Miranese è di buon livello, in quanto sono presenti ampi siti e aree di interesse ambientale costituiti da una significativa rete di corsi d’acqua e dalla presenza di ambiti ad elevata naturalità (aree boscate, zone umide).

Mirano è caratterizzato dalla presenza diffusa di beni storico-architettonici: la centuriazione romana, i numerosi parchi e ville storiche, inseriti in molti casi nel contesto o nelle immediate vicinanze del centro storico.

Sistema insediativo

Il sistema insediativo di Mirano è articolato di sei principali centri abitati: il Capoluogo, Zianigo, Campocroce, Scaltenigo, Ballò Vetrego.

Trattasi di nuclei storici che hanno avuto una funzione aggregante e attorno ad essi si sono sviluppati nuovi quartieri residenziali sulla base delle indicazioni degli strumenti di pianificazione.

Accanto a questo sviluppo ordinato anche a Mirano è avvenuto uno sviluppo lungo le principali linee infrastrutturali che ha caratterizzato il sistema insediativo della pianura centrale veneta saldando piccoli nuclei e centri rurali con la perdita di spazi liberi.

Mirano con i suoi 27.045 abitanti nel 2015 e una superficie di 45,6 chilometri quadrati ha una densità abitativa di 593 abitanti per chilometro quadrato.

Sistema economico produttivo

Risultano insistere sul territorio del comune 647 attività industriali con 3.069 addetti pari al 35,28% della forza lavoro occupata, 609 attività di servizio con 1.509 addetti pari al 17,35% della forza lavoro occupata, altre 670 attività di servizio con 2.606 addetti pari al 29,96% della forza lavoro occupata e 130 attività amministrative con 1.514 addetti pari al 17,41% della forza lavoro occupata. Risultano occupati complessivamente 8.698 persone, pari al 33,19% del numero complessivo di abitanti del comune.

Le aree industriali produttive sono concentrate a Ballo in vicinanza del vecchio casello autostradale e in via Cavin di Sala. Quest'ultime vedono anche la presenza di insediamenti di tipo commerciale.

Sistema relazionale

Il sistema infrastrutturale viabilistico poggia principalmente sulla via Miranese, con orientamento est-ovest che collega Mestre Venezia con S.M. di Sala e quindi Padova e sul sistema autostradale che interessa l'ambito comunale mediante due svincoli, il Mirano Dolo in località Vetrego posto lungo l'autostrada Padova Venezia e in località Crea lungo il Passante autostradale.

Il Passante di Mestre sulla A4 (Passante Dolo-Quarto d'Altino), inaugurato nel febbraio 2009, ha sicuramente contribuito a sgravare la tangenziale mestrina di buona parte del traffico di attraversamento ma la sua realizzazione ha costituito un pesante impatto sul territorio attraversato e generato flussi di traffico in rapporto all'apertura di nuovi caselli.

Il territorio è interessato inoltre da due linee ferroviarie: la linea Padova-Mestre e la linea Mestre-Castelfranco, asse che interessa l'area trasversalmente e che è in attesa della realizzazione del doppio binario.

IL PAT DI MIRANO

LA STRUTTURA DEL PIANO

La struttura del PAT di Mirano corrisponde alle fasi in cui è articolato:

FASE A DEFINIZIONE OBIETTIVI

FASE B ANALISI CONOSCITIVE E RICOGNITIVA

FASE C PROGETTAZIONE

FASE D VALUTAZIONE

FASE E INFORMATIZZAZIONE

La definizione degli obiettivi

Il P.A.T. conferma e fa propri gli obiettivi generali enunciati nel “Documento Preliminare” nel “Rapporto Ambientale Preliminare”, obiettivi integrati dalle considerazioni e proposte emerse dalle risultanze del percorso partecipativo con particolare riferimento alla “Carta dei Valori” che ha concluso la seconda fase partecipativa “la Piazza delle Idee”.

Il Documento Preliminare è stato approvato con Delibera della Giunta Comunale n.85 del 6/5/2010 e a seguito dei pareri ottenuti da Regione e Provincia, la Giunta Comunale ha approvato il testo definitivo con le modifiche introdotte dalla Regione con delibera n.159 del 9/9/2010 cui ha fatto seguito la sottoscrizione di Accordo di Pianificazione con Regione e Provincia, oggi città metropolitana, in data 28/09/2010.

A seguito di una prima fase di partecipazione la Giunta Comunale con delibera n.86 del 17/05/2011 ha approvato un Relazione sugli esiti della partecipazione con cui è stata avviata la fase di progettazione del PAT.

A seguito formazione di nuova Amministrazione nel maggio del 2012 vengono approvate le Linee Programmatiche della Amministrazione che relativamente al PAT riaprono un percorso partecipativo volto ad integrare il Documento Preliminare coinvolgendo Associazioni e cittadini attraverso l’iniziativa denominata “La piazza delle idee”:

Tale percorso si conclude con l’approvazione della relazione conclusiva di questa seconda fase di partecipazione e di un documento denominato “Carta dei valori” con delibera di Giunta n.37 del 7/3/2014

Gli obiettivi Strategici del PAT individuati dal DP e dalla Carta dei Valori sono:

OBIETTIVI

1 SISTEMA AMBIENTALE STORICO PAESAGGISTICO

- RIDURRE IL RISCHIO IDRAULICO
- LIMITARE USO DI SUOLO AGRICOLO
- SVILUPPARE LA RETE ECOLOGICA E LA BIODIVERSITA
- SALVAGUARDARE IL PAESAGGIO RURALE
- MANTENERE LE PAUSE VISIVE E I CONI VISUALI
- VALORIZZARE IL GRATICOLATO ROMANO
- VALORIZZARE LE PRODUZIONI AGRICOLE TIPICHE

- METTERE IN RETE I PARCHI PUBBLICI E LE AREE VERDI
- PROMUOVERE IL TRASFERIMENTO DELLE ATTIVITA' IMPROPRIE
- CREARE FASCE DI MITIGAZIONE E DI ABBATTIMENTO DEGLI IMPATTI
- PARTECIPARE AL PROGETTO "GREEN WAYS" / MUSON D10
- CREARE CONNESSIONI CICLABILI TRA IL GRATICOLATO E IL MUSON
- FAVORIRE PROCESSI DI RINATURALIZZAZIONE
- VALORIZZARE I CORSI D'ACQUA
- VALORIZZARE GLI ITINERARI DI INTERESSE STORICO
- VALORIZZARE IL SISTEMA DELLE VILLE VENETE E DEI GIARDINI STORICI
- SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI
- VALORIZZARE E TUTELARE I BOSCHI DI PIANURA

2 SISTEMA INSEDIATIVO

- POTENZIARE I SERVIZI A SCALA SOVRACOMUNALE
- MIGLIORARE LA QUALITA' DEGLI SPAZI PUBBLICI
- POTENZIARE LE AREE A STANDARD
- TUTELARE GLI UTENTI DEBOLI
- MANTENERE LA RESIDENZA E SERVIZI NELLE FRAZIONI
- FAVORIRE LA SOSTENIBILITA DEGLI INSEDIAMENTI
- FAVORIRE LA RICONVERSIONE DELLE AREE DISMESSE
- ADEGUARE LE INFRASTRUTTURE
- SODDISFARE LA DOMANDA ABITATIVA

3 SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO

- VALORIZZARE LE PRODUZIONI AGRICOLE LOCALI
- PROMUOVERE IL TRASFERIMENTO DI ATTIVITA IMPROPRIE
- PROMUOVERE UN SISTEMA INTEGRATO DI OFFERTA TURISTICA

4 SISTEMA RELAZIONALE

- DEFINIRE UN SISTEMA INFRASTRUTTURALE DI AREA VASTA
- RIDURRE GLI INCIDENTI
- RIDURRE IL TRAFFICO DI ATTRAVERSAMENTO IN ZONA URBANA
- SVILUPPARE LA MOBILITA SOSTENIBILE E IL TRASPORTO PUBBLICO
- VALORIZZARE I PERCORSI STORICI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

ELABORATI FASE A PRELIMINARE

- | | |
|-----------|---|
| 1 – A - 1 | RAPPORTO AMBIENTALE (DELIBERA DI GC N. 85 DEL 6/5/2010) |
| 2 - A- 2 | DOCUMENTO PRELIMINARE (DELIBERA DI GC N. 85 DEL 6/5/2010) |
| 3 – A - 3 | DELIBERA GC N.37 DEL 7/3/2014 CON ALLEGATO DOSSIER PARTECIPAZIONE |

Le analisi conoscitive e ricognitive

Si rinvia alle relazioni specialistiche

ELABORATI FASE B ANALISI

4 – B - 1.1	PIANIFICAZIONE SUPERIORE REGIONALE – PTRC VIGENTE E ADOTTATO
5 – B - 1.2	PIANIFICAZIONE SUPERIORE – QUADRO REGIONALE – PALAV
6 – B - 1.3	PIANIFICAZIONE SUPERIORE – QUADRO PROVINCIALE – PTCP 1
7 – B - 1.4	PIANIFICAZIONE SUPERIORE – QUADRO PROVINCIALE – PTCP 2
8 – B - 1.5	PIANIFICAZIONE SUPERIORE – INFRASTRUTTURE E VIABILITÀ
9 – B - 2.1	CARTOGRAFIA STORICA
10 – B - 2.2	ORTOFOTO VOLO 2012
11 – B - 2.3	CARTA TECNICA REGIONALE – AGGIORNAMENTO 2016
12 – B - 2.4	CARTA CATASTALE SU BASE ORTO FOTOGRAFICA – AGGIORNAMENTO 2015
13 – B - 3.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE - STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI
14 – B - 3.2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE – MOSAICO DEI PRG
15 – B - 4.1	STRADARIO COMUNALE (SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN FRAZIONI)
16 – B - 5.1	ZONIZZAZIONE DEL PRG VIGENTE
17 – B - 5.2	STATO DI ATTUAZIONE PUA E SERVIZI A STANDARD
18 – B - 5.3	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE A RETE
19 – B - 6.1	RELAZIONE GEOLOGICA
20 – B - 6.2	CARTA GEOMORFOLOGICA
21 – B - 6.3	CARTA GEOLITOLOGICA
22 – B - 6.4	CARTA IDROGEOLOGICA
23 – B - 7.1	RELAZIONE AGRONOMICA
24 – B - 7.2	USO DEL SUOLO AGGIORNAMENTO 2016
25 – B - 7.3	SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA SAU
26 – B - 7.4	CARTA DEL PAESAGGIO AGRARIO
27 – B - 7.5	EVOLUZIONE STORICA DEL PAESAGGIO
28 – B - 7.6	CLASSIFICAZIONE DEI SUOLI
29 – B - 7.7	CARTA DEL SISTEMA IDRAULICO MINORE ED IRRIGUO
30 – B - 7.8	CARTA DEL SISTEMA ECORELAZIONALE
31 – B - 8.1	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA – “CRITICITA' IDRAULICHE E TRASFORMAZIONI DI PIANO”
32 – B - 8.2	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA – “TRASFORMAZIONI DI PIANO E SOTTOBACINI IDRAULICI”

Il progetto di Piano

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Mirano, persegue obiettivi generali di promozione e sviluppo sostenibile del proprio territorio e obiettivi locali articolati nelle singole parti del territorio definite come Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).

Per la definizione degli obiettivi strategici e delle conseguenti scelte strutturali e strategiche il PAT assume come riferimento i sistemi che strutturano il territorio:

1. il sistema ambientale
2. il sistema insediativo
3. il sistema economico produttivo
4. il sistema relazionale

Per ciascun sistema il PAT individua i principali ambiti ed elementi territoriali costitutivi e ne specifica e articola le scelte progettuali individuando e definendo:

- i vincoli di legge e le previsioni vincolanti della pianificazione di livello superiore specificati nella TAV 1;
- le invarianti costituite da ambiti elementi fisici ritenuti strategici al fine raggiungimento degli obiettivi del PAT con particolare riferimento alla tutela dell'identità del territorio e dei caratteri paesaggistici e alla tutela e valorizzazione del suo patrimonio storico paesaggistico ed ambientale specificati nella TAV 2;
- le fragilità costituite da ambiti ed elementi caratterizzati da soglie di rischio rispetto agli insediamenti e all'ambiente di cui si stabiliscono limiti e condizioni per la trasformabilità specificati nella TAV 3;
- le azioni strategiche riferite ad ambiti o elementi territoriali del sistema insediativo e relazionale di cui si definiscono indicazioni e condizioni di trasformazione finalizzate al raggiungimento degli obiettivi strategici del PAT specificati nella TAV 4;
- le azioni di tutela riferite agli ambiti ed elementi territoriali di cui viene riconosciuto particolare valore storico culturale paesaggistico ed ambientale la cui tutela e valorizzazione è finalizzata al raggiungimento degli obiettivi strategici del PAT specificati nella TAV 4.

ELABORATI FASE C PROGETTO

33 – C – 1	CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
34 – C – 2	CARTA DELLE INVARIANTI
35 – C – 3	CARTA DELLE FRAGILITÀ
36 – C – 4	CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ
37 – C – 5	RELAZIONE
38 – C – 6	RELAZIONE SINTETICA
39 – C – 7	NORME TECNICHE
40 – C – 8	PROGETTI STRATEGICI- SCENARI E APPROFONDIMENTI

La valutazione del Piano

Il PAT è soggetto a Valutazione ambientale Strategica ai sensi del Dlgs 4/2008 e a valutazione di compatibilità idraulica.

ELABORATI FASE D VALUTAZIONI

41 – D - 1.1	RAPPORTO AMBIENTALE: STATO DELL'AMBIENTE
42 – D - 1.2	RAPPORTO AMBIENTALE: VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI
43 – D - 2	RAPPORTO AMBIENTALE: SCENARI DI PIANO
44 – D - 3	RAPPORTO AMBIENTALE – USO DEL SUOLO PROGRAMMATO
45 – D - 4	RAPPORTO AMBIENTALE – COERENZA TRA LE LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO E LE AREE A RISCHIO IDRAULICO
46 – D - 5	SINTESI NON TECNICA
47 – D - 6	ALLEGATI: DICHIARAZIONI IN MATERIA DI VAS DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
48 – D - 7	RELAZIONE RELATIVA ALLA NON NECESSITA' DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA
49 – D - 8	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Informatizzazione

ELABORATI FASE E INFORMATIZZAZIONE

50-E-1	RAPPORTO SULLA STRUTTURA DATI E INFORMAZIONI
51-E-2	CD QUADRO CONOSCITIVO

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Impostazione

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.

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 determinato innanzi tutto l'impatto sul territorio espresso da ogni nuova famiglia, tenendo conto dei seguenti elementi:

1. numero di nuove famiglie previste nel decennio;
2. rapporto famiglie /alloggi in considerazione composizione media famiglie;

Accanto a questo dato, tuttavia, è necessario considerare una serie di variabili che tendono a discostare la variazione del numero di alloggi da quella del numero di famiglie, rendendo la prima di norma superiore alla seconda. Infatti, la capacità insediativa risente anche del fenomeno dell'erosione, indotto dalla terziarizzazione che provoca il cambio di destinazione d'uso di una quota non irrilevante di alloggi. Non va inoltre trascurata la quota di domanda pregressa legata al disagio abitativo, con particolare riferimento alla domanda da sovraffollamento del patrimonio edilizio, a quella da coabitazione forzata e a quella derivante da famiglie senza abitazione e con sistemazione precaria.

Vanno considerati inoltre altri aspetti inerenti le previsioni demografiche, perché le tendenze “di base” legate ai flussi naturali sono spesso sopravanzate dalle dinamiche migratorie, la cui logica è legata ad aspetti di difficile prevedibilità quali, ad esempio, l’evoluzione del quadro normativo relativo alle regolarizzazioni degli immigrati o la forza economica del territorio, e dunque la sua capacità di attirare lavoratori.

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

La nuova legge urbanistica regionale ha introdotto una novità relativamente al rapporto tra abitante e volume residenziale. Pur confermando il parametro previsto dalla L.R. n. 61/85 di 150 mc ad abitante, viene introdotta ora la facoltà di rideterminare tale valore in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano che comune di Mirano è stato definito in 190 mc/abitante.

Il dimensionamento del PAT definisce il carico insediativo massimo, suddiviso per destinazione d’uso prevalente e per ogni Ambito Territoriale Omogeneo.

Il Piano degli interventi sulla base delle necessità riferite al periodo considerato potrà “attingere” dal dimensionamento massimo.

Il calcolo del dimensionamento considera le dinamiche demografiche e sociali del territorio oggetto di Piano e si rapporta al limite quantitativo massimo di superficie naturale e semi naturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione della LR 14/2007 e dei limiti fissati dalla Giunta Regionale.

Coerentemente con i principi della LR 11/04 e della LR 14/2017 il PAT di Mirano prevede di soddisfare il fabbisogno abitativo principalmente attraverso operazioni di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e di completamento del tessuto urbanizzato e ricompreso negli ambiti di urbanizzazione consolidata (allegato A) così come individuati nella delibera della Giunta Comunale n.121/2017 nei quali si prevede di realizzare oltre il 50% del fabbisogno abitativo (53%).

Il Consumo di suolo necessario per soddisfare il residuo 47% di fabbisogno abitativo comprende i piani di lottizzazione già presentati e che la LR 14/2017 all'art. 13 c.4) fa salvi, e previsioni che riconfermano scelte del PRG non attuate ed ad alcune scelte ritenute strategiche in quanto corrispondenti a progetti integrati finalizzati ad operazioni di riqualificazione ambientale, di completamento delle urbanizzazioni o dotazione di nuove infrastrutture e servizi .

Per quanto riguarda le previsioni relative ad aree per insediamenti produttivi che per la loro conformazione sono maggiormente generatrici di consumo di suolo, il PAT riconferma le previsioni del PRG vigente tra cui è compreso anche un piano presentato e adottato e si imita a prevedere una nuova area per favorire il trasferimento di attività sita in zona impropria.

Parte delle scelte generatrici di consumo di suolo sia produttive che residenziali e corrispondenti ad aree già previste dal PRG vigente e non attuate potranno inoltre non essere riconfermate dal PI se non verrà completato il loro iter autorizzativo prima della stesura della prima variante al PI.

Il PAT quantifica inoltre per ogni ATO gli standard a servizi:

1. l’istruzione;
2. le attrezzature di interesse comune;
3. gli spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani;
4. i parcheggi

Lo stato di attuazione del PRG vigente

Il Comune di Mirano è dotato di PRG di cui alla L.R. n.61/1985 approvato con DGR n. 1151 e 1152 del 18/04/2003 (approvazione con proposte di modifica) e DGR n.2179 e 2180 del 16/07/2004 modificato da successive varianti parziali.

La verifica sullo stato di attuazione del Prg ha riguardato le zone di espansione C2 e le zone D di espansione e ha distinto i Piani attuativi realizzati e in fase di realizzazione (approvati e convenzionati) che insieme sono stati considerati "attuati" e quelli approvati ma non ancora convenzionati, quelli solo presentati e quelli non ancora presentati che insieme costituiscono la "capacità edificatoria residua del PRG" (.

E' stato anche considerato al fine della verifica della capacità edificatoria residua del PRG:

- il dato relativo al Centro storico dove risultano da attuare interventi per 35.706 mc;
- la Convenzione vigente non attuata "Ex Veica" che consente la realizzazione di 48.000 mc;
- la stima della capacità edificatoria residua nelle zone di completamento di PRG pari a 32.500 mc;
- la possibile trasformazione/recupero di volumi dismessi per 10.000 mc;
- gli atterraggi di volumi incongrui demoliti per ulteriori 15.000 mc

Relativamente alle previsioni di aree per insediamenti produttivi lo stato di attuazione evidenzia che le zone produttive esistenti sono state attuate al 50% circa con una capacità residua di 102.154 mq. di superficie territoriale pari a 51.076 di superficie coperta.

CAPACITA EDIFICATORIA RESIDUA PRG	
ZONE C2	mc
PUA APPROVATI NON CONVENZIONATI	52.332
PUA PRESENTATI	25.895
PUA NON PRESENTATI	71.842
PROGETTI C.S. NON ATTUATI	35.706
CONVENZIONE EX VEICA	48.000
TOTALE	233.775
LOTTE LIBERI IN ZONE COMPLETAMENTO	32.500
TRASF./RECUPERO VOLUMI DISMESSI	15.000
ATTERRAGGIO VOLUMI INCONGRUI DEMOLITI	10.000
TOTALE	291.275

Dinamiche demografiche

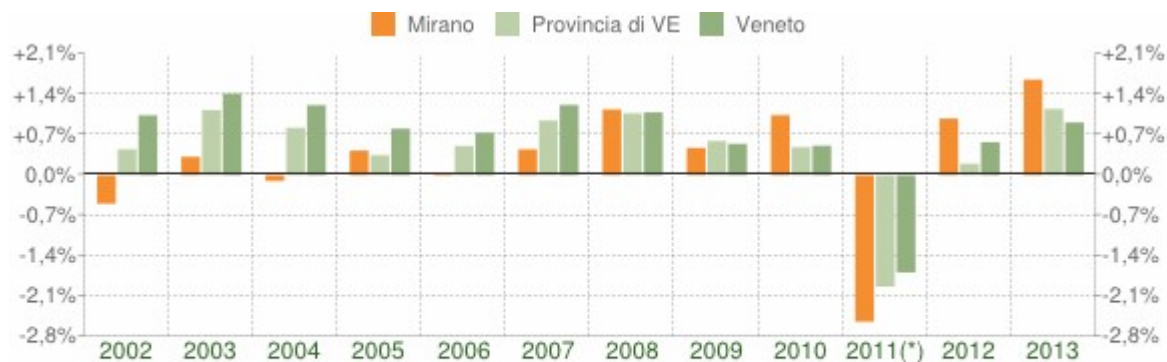
La dinamica demografica del Comune di Mirano è caratterizzata da 3 fasi ben distinte:

- una consistente crescita nella prima metà del Novecento, grazie all'insediamento nelle vicinanze di importanti realtà industriali ed in primis di Porto Marghera
- una forte crescita negli anni '60 dovuta all'immigrazione nell'entroterra di popolazione proveniente da Mestre e Venezia
- un forte rallentamento della crescita negli anni '90 e 2011 con un accentuazione negli ultimi anni

Nel censimento del 2005 Mirano registra una popolazione di 26.236 abitanti; nel 2015 la popolazione è pari a 27.045, mostrando quindi nel decennio 2005 - 2015 una variazione percentuale di abitanti pari al 3,08%.

anno	popolazione al 31/12
2004	26.123
2005	26.236
2006	26.244
2007	26.363
2008	26.667
2009	26.795
2010	27.077
2011	26.381
2012	26.643
2013	27.090
2014	27.055
2015	27.045

Le variazioni annuali della popolazione di Mirano espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Venezia e della regione Veneto.



Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI MIRANO (VE) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Se si esclude il 2011 (anno del Censimento della Popolazione), anno in cui sia a livello regionale che provinciale e comunale si è registrata una variazione percentuale negativa della popolazione, negli anni successivi Mirano registra un trend sostanzialmente stabile con incrementi superiori a quelli medi provinciali e regionali.

L'andamento demografico dell'ultimo decennio (2005-2015) mostra pertanto un incremento di popolazione del 3,08% che trova origine soprattutto nella componente migratoria.

Si può ipotizzare pertanto nel prossimo decennio una continuazione del trend che ha caratterizzato il decennio trascorso, con un incremento di circa 809 abitanti.

La variazione del numero di famiglie nelle previsioni decennali

Gli abitanti sono distribuiti al 2015 in 11.381 nuclei familiari con una media per nucleo familiare di 2,38 componenti.

VARIAZIONE POPOLAZIONE E FAMIGLIE 2001 – 2015 AL 31 DICEMBRE

Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti/famiglia	Decremento
2001	26.197	-	-	-	-	
2002	26.066	-131	-0,50%	-	-	
2003	26.150	+84	+0,32%	9.768	2,66	
2004	26.123	-27	-0,10%	9.888	2,63	0,03
2005	26.236	+113	+0,43%	9.977	2,61	0,02
2006	26.244	+8	+0,03%	10.093	2,58	0,03
2007	26.363	+119	+0,45%	10.284	2,55	0,03
2008	26.667	+304	+1,15%	10.570	2,51	0,04
2009	26.795	+128	+0,48%	10.718	2,49	0,02
2010	27.077	+282	+1,05%	10.919	2,47	0,02
2011	26.381	-75	-0,28%	11.048	2,37	0,10
2012	26.643	+262	+0,99%	11.216	2,36	0,01
2013	27.090	+447	+1,68%	11.165	2,41	-0,05

2014	27.055	-35	-0,13	11.319	2,39	0,02
2015	27045	-10	-0,03	11.381	2,38	0,01

In merito alla stima del fabbisogno, conseguente all'aumento dei nuclei familiari, è possibile proporre sulla base dell'evoluzione tendenziale del numero di componenti il nucleo familiare calcolata sul trend lineare un decremento prudenziale medio annuo di 0,01 componenti considerato la tendenza alla riduzione del decremento (0,18 negli ultimi 5 anni e 0,28 nei precedenti 5).

E' quindi stimabile nel prossimo decennio e cioè con un numero medio di componenti il nucleo familiare pari a $(2,38 - 0,10) = 2,28$, un incremento del numero di famiglie e conseguentemente di alloggi, pari a: $ab\ 27.045 / 2,28\ ab./fam. = fam\ 11.862 - 11.381 = 481$ nuove famiglie e alloggi a cui vanno sommate le nuove famiglie generate dall'incremento della popolazione, pari a: $ab.\ 809 / 2,28\ ab./fam. = 355$ famiglie.

In questa ipotesi l'incremento dei nuclei familiari, nel decennio, è stimabile in complessive $481 + 355 = 836$ famiglie, corrispondenti a **1.905 abitanti teorici**.

La capacità insediativa risente inoltre della domanda pregressa legata al disagio abitativo.

Lo standard ritenuto idoneo per valutare le situazioni di sovraffollamento è rappresentato dal rapporto di una stanza per abitante a cui corrisponde un indice di affollamento pari all'unità.

Il dato del censimento 2011, relativo alle abitazioni occupate per numero di stanze, fornisce risultati più che soddisfacenti in quanto il numero medio dei componenti la famiglia nel 2011 (2,37) è quasi sempre inferiore al numero medio delle stanze delle residenze occupate ($10.569\ abitazioni/49.953\ stanze = 4,7$ stanze per abitazione medie. Trattandosi di un dato medio va comunque effettuata una stima delle abitazioni che non rispettano tale parametro che pare attendibile sia pari prudenzialmente almeno al 1% ovvero 106.

Tenuto conto che l'indice di affollamento (censimento 2011) è pari a $abitanti\ 26.381/49.935\ stanze = 0,53\ ab./stanza$, che la composizione media delle famiglie è pari a 2,20 componenti e stimando che il 50% dei problemi di sovraffollamento possano essere risolti con l'adeguamento degli edifici esistenti, si stima come segue il fabbisogno arretrato per sovraffollamento da soddisfare:

abitazioni $106 \times 2,20 \times 0,50 \times 50\% = 58$ abitanti teorici.

Per quanto riguarda le abitazioni occupate degradate con carenze igieniche e condizioni malsane, si stima queste rappresentino prudenzialmente l'1% delle abitazioni ovvero 106 unità.

Tale numero, moltiplicato per il numero medio dei componenti familiari (2,20) e ridotto al 50%, stimando che analoga percentuale di alloggi possa essere riqualificata, fornisce il fabbisogno espresso in abitanti equivalenti:

abitazioni $106 \times 2,20 \times 50\% = 115$ abitanti teorici

Il patrimonio non utilizzato

In base al censimento del 2011 la quantità di alloggi non occupati è pari a 1.319 alloggi corrispondente ad una percentuale dell'11% dell'intero patrimonio residenziale (11.888 alloggi).

Tenuto conto che a fronte della consistenza dei nuclei familiari nel 2011 pari a 11.048 il numero degli alloggi alla stessa data ammonta a 11.888 unità, si ritiene che la quantità di alloggi non utilizzati, rientri nei normali dati statistici dello sfitto e della commercializzazione e che quindi difficilmente sono ipotizzabili politiche efficaci in grado di reimmettere nel mercato la relativa quota di stock.

La stima degli abitanti teorici nel prossimo decennio

Sulla base dei parametri innanzi illustrati, è possibile stimare il fabbisogno edilizio residenziale nel prossimo decennio come somma delle seguenti componenti:

fabbisogno edilizio arretrato:

- per eliminazione del sovraffollamento	ab. teorici	58
- conseguente a condizioni igieniche inadeguate	ab. teorici	115

fabbisogno insorgente:

- per incremento effettivo della popolazione	ab. teorici	809
- per variazione composizione media dei nuclei familiari	ab. Teorici	1.096

totale ab. Teorici	ab teorici	2.078
---------------------------	-------------------	--------------

Parametri edilizi per abitante teorico

La legge LR 11/2004 introduce la facoltà di rideterminare tale valore in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano dando la possibilità di adeguare la metodologia di calcolo alle molteplici realtà insediative del territorio veneto. Un importante riferimento oggettivo, ai fini della stima dell'effettiva entità del parametro, è formata dal rapporto tra la volumetria residenziale complessiva esistente e il numero di abitanti insediati che nel caso di Mirano si attesta sui 190 mc/abitante.

Calcolo del fabbisogno edilizio residenziale complessivo

Il fabbisogno edilizio complessivo residenziale e compatibile con la residenza per il prossimo decennio, viene quindi stimato, in complessivi mc 394.881 così determinati:

$$\text{ab. teorici: } 2.078 \times 190 \text{ mc/ab.} = \text{mc } 394.881$$

Il fabbisogno è soddisfatto per 291.275 con la capacità edificatoria residua del PRG vigente che viene riconfermata dal PAT e con interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e in parte per 103.100 mc con nuove previsioni del PAT per un totale di 394.375 mc.

Ai fini del dimensionamento dello standard (abitanti =mc/150) trattasi di circa 2.630 nuovi abitanti in aggiunta agli esistenti (ab.29.045) ovvero 29.675 abitanti che determinano una dotazione minima di standard (30/mq abitante) di 890.250 mq.

Considerato che dalle verifiche effettuate risultano attuati 1.188.899 mq complessivi di aree a standard tale dotazione minima è oggi già garantita.

In fase di PI tale dotazione sarà migliorata in rapporto alle disponibilità finanziarie della Amministrazione Comunale e alle misure perequative e dei crediti che verranno attuate.

Per quanto riguarda le aree produttive, oltre alla riconverma delle aree produttive previste dal PRG vigente e non attuate si prevede una nuova area di 38.000 mq (19.000 mq sup. cop.) per favorire operazioni di trasferimento di attività esistenti poste in zona impropria.

Consumo di suolo

Il PAT prevede anche scelte comportanti consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ovvero ricadenti in aree esterne agli “ambiti di urbanizzazione consolidata” come individuati con delibera della GM n.121 del 22/8/2017 indicati nella tavola allegata.

Le scelte comportanti consumo di suolo riguardano prevalentemente opportune riconferme del PRG vigente che comprendono anche piani già presentati e adottati e quindi in itinere e alcune scelte strategiche che consentono di completare le urbanizzazioni necessarie e di dotare il Comune di nuove infrastrutture e servizi e riqualificazioni ambientali.

Il Piano si caratterizza per un consumo di suolo molto contenuto se pensiamo che oltre il 50% del fabbisogno ricade in ambiti non comportanti consumo di suolo ovvero attraverso interventi di completamento del tessuto insediativo e di riqualificazione urbana.

In termini di consumo di suolo il PAT comporta (1mc/1mq) un consumo di suolo pari a 187.028 mq per zone a prevalente destinazione residenziale e 121.154 mq per aree produttive per un totale di 308.182 mq.

Fabbisogno strategico e suddivisione per ATO

Il dimensionamento del PAT di Mirano non si pone unicamente l’obiettivo di “adeguarsi” alla domanda di nuovi alloggi prevedibile nel prossimo decennio ma vuole collegare tale previsione al “fabbisogno strategico” determinato sulla base degli obiettivi generali da perseguire con il PAT.

La previsione di nuove capacità edificatorie per ogni ATO è pertanto connessa ad azioni strategiche che attraverso meccanismi perequativi o dei crediti edilizi sono assoggettate alle previsioni edificatorie nelle nuove zone di espansione e in parte anche nel tessuto consolidato e diffuso per una quota significativa.

Si precisa che il dimensionamento dello standard ha considerato un numero teorico di abitanti teorici calcolato assumendo come riferimento 150/mc abitante e conteggiando anche le volumetrie “premiali”.

LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il Pat si adegua alle previsioni del PTRC e del PTCP

Il P.T.R.C. è stato adottato con D.G.R. n° 372 del 17.02.2009. E’ stato formulato in linea con il nuovo quadro programmatico previsto dal Programma Regionale di Sviluppo (P.R.S.) e in conformità con le nuove disposizioni introdotte con il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/04).

Significativo per Mirano nel PTRC il riconoscimento dell’importanza regionale dell’ambito del Graticolato romano e del Muson

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), è stato adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n°2008/104 del 05/12/2008. Si tratta dello strumento di pianificazione che delinea gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell’assetto del territorio provinciale. Esso assume i contenuti previsti dall’articolo 22 della LR 11/2004 e si coordina con gli altri livelli di pianificazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza.

Significativo per Mirano nel PTCP il riconoscimento dell’importanza dell’ambito del Graticolato romano e del Muson, l’individuazione dei corridoi ecologici e il sistema infrastrutturale con indicazione della realizzazione della tranvia Mestre Mirano.

LE TAVOLE DEL PAT

La Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

Il PAT effettua una ricognizione dei vincoli presenti nel territorio derivante da leggi o pianificazione di livello superiore che individua:

Gli edifici vincolati e aree di pertinenza vincolati ai sensi D.Lgs n. 42/2004, art.10

Le aree di notevole interesse pubblico ai sensi D.Lgs n.42/2004, art.136

I corsi d'acqua vincolati ai sensi D.Lgs n. 42/2004, art.142 lett. c) come precisati nella DGR del 12 luglio 2004 n.2186 ed il corrispondente elenco degli idronomi:

I territori coperti da Foreste e Boschi ai sensi D.Lgs n. 42/2004, art.142 lett. g) che corrispondono alle aree vincolate ai sensi dell'art. 14 della L.R. 52/1978:

Le zone di interesse archeologico vincolate ai sensi D.Lgs n. 42/2004, art.142 lett.m) che corrispondono alle aree individuate dall'art. 27 e 28 delle NTA del PTRC vigente (1994) escludendo le aree di cui al 2° comma dell'art.142 lett,a) e b) tra cui sono state ricomprese quelle ricadenti all'interno dei PPE vigenti alla data del 6/9/1985.

L'intero territorio del Comune di Mirano inoltre è classificato in "zona sismica 4", ai sensi della DGR 96/C del 07.08.2006, in applicazione dell'O.P.C.M. 3274/2003 e successiva ordinanza 3519/2000.

Il PAT recepisce inoltre i vincoli derivanti dai seguenti strumenti di Pianificazione territoriale di livello superiore:

PTRC

Ambiti Naturalistici di livello Regionale – art. 19 NT del PTRC che corrispondono ad ambiti fluviali definiti ad altissima sensibilità o ad alto rischio ecologico (Fiume Muson Vecchio, tratto del Canale Caltressa, scolo Lusore)

Ambiti e assi dell'AgroCenturiato – art.28 NT del PTRC che corrispondono alle aree vincolate ai sensi dell'art. 142 lett. m del D.Lgs 42/2004

Centri storici - art. 24 NT del PTRC così come individuati dall'Atlante dei centri storici della Provincia di Venezia pubblicato nel 1983 dalla Regione Veneto conformemente alla L.R. 80/1980:

Zone archeologiche – art. 27 NT del PTRC che individua la zona archeologica interessata dall'agro centuriato così come rappresentata nell'Atlante Zone Archeologiche del Veneto (1985) e che corrisponde alle aree vincolate ai sensi dell'art. 142 lett. m del D.Lgs 42/2004.

PALAV

Tutto il territorio comunale è ricompreso nel Piano di Area della Laguna di Venezia ed area Veneziana (P.A.L.A.V.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 70 del 9/11/1995. Nelle Norme Tecniche sono state riportate le principali e specifiche indicazioni riguardanti il territorio comunale a cui il PRG si è adeguato con specifica variante di adeguamento approvata con DGR 2342 del 6 luglio 1999.

PTCP

Il PAT recepisce i vincoli derivanti dal PTCP approvato con DGR 3359 del 30/12/2010:

Centuriazione romana - art. 44 NT del PTCP

Grandi alberi monumentali

Corridoi ecologici di area vasta – art. 28 NT del PTCP

Passante Verde – art.56 NT del PTCP

Tram METROPOLITANO

PAI

Il Piano di Assetto Idrogeologico individua “zone a rischio idraulico pericolo medio” e “zone a rischio idraulico pericolo moderato” che il PAT recepisce.

Fasce di rispetto

Il PAT ha effettuato una ricognizione delle fasce di rispetto precisando che la sussistenza e conformazione del vincolo è legata al permanere dell’elemento che lo genera e che eventuali modifiche dell’elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso.

Il PAT ha individuato le seguenti fasce e zone di tutela:

- Fasce di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto stradale poste fuori dei Centri abitati con relativa individuazione di tale ambito sulla base dell’ultimo aggiornamento approvato dal Consiglio Comunale.
- Fasce di rispetto ferroviario
- Fasce di rispetto idraulico in cui valgono le norme stabilite dal Regio Decreto n. 368/1904 (titolo 6° artt. dal 132 al 140) per i canali irrigui o di bonifica e quelle del Regio Decreto n. 523/1904 (artt. dal 93 al 99) per i corsi d’acqua pubblici.
- Fasce di rispetto dei metanodotti
- Fascia di rispetto degli elettrodotti
- Fasce di rispetto degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
- Fasce di rispetto dagli Allevamenti zootecnici intensivi
- Zone Militari

Il PAT individua inoltre le Aree a rischio di incidente rilevante (RIR) normate dal D.Lgs. 17 agosto 1999 n. 334 “Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incendi rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose” riferite a:

- la ditta TRIVENGAS srl, sita in via Olmo , 13 la cui attività principale è il deposito e l’imbottigliamento di Gpl in bombole e serbatoi ;
- i vincoli derivanti dall’insediamento della ditta “Marchi Industriale S.p.A.”, ubicata alla periferia sud-est dell’abitato di Marano Veneziano, in Comune di Mira.

La Carta delle Invarianti

La Carta delle Invarianti riporta gli elementi di interesse paesaggistico, ambientale e storico territoriale cui si riconosce particolare valore di elemento territoriale da conservare e valorizzare per la difesa identità territoriale locale e per la sua funzione ambientale, sociale, culturale ed economica.

Tale Carta è coerente con la Tavola delle Trasformabilità che tiene conto e valorizza questi elementi.

Invarianti di natura paesaggistica

Il PAT ha individuato le seguenti “Invarianti di natura paesaggistica:

- aree di interesse paesistico-ambientale
- Parchi e giardini storici
- Agrocenturiato e Assi della Centuriazione Romana
- Zone rurali di buona Integrità
- Alberate e siepi
- Corsi d'acqua di preminente interesse paesaggistico
- Tratturi
- Coni visuali

Per ogni elemento sono indicate prescrizioni e direttive per il PI. In particolare è specificato che per quanto riguarda le Aree di interesse paesaggistico del Ambientale individuate dalla Variante al PRG in adeguamento al al PALAV è possibile in fase di PI apportare modifiche purchè non in contrasto con l'art. 21 delle NTA del PALAV.

Invarianti di natura ambientale

Il PAT ha individuato le seguenti "Invarianti di natura ambientale":

- aree boscate e destinate al rimboschimento
- Cave senili, biotopi e specchi acquei

L'individuazione di tali aree è finalizzata a garantire la permanenza degli equilibri ecologici e ambientali che caratterizzano i siti e gli insiemi e la loro fruizione da parte della collettività a scopo culturale, estetico, psicologico e ricreativo e secondo modalità di utilizzo non lesive della loro integrità.

Invarianti di natura storico-monumentale

Il PAT ha individuato le seguenti "Invarianti di natura storico monumentale":

- Centri storici di Mirano e Scaltenigo,
- Ville venete individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete,
- Edifici di interesse storico documentale
- Pertinenze da tutelare
- Percorso monumentale di via Miranese
- Assi della centuriazione romana
- Testimonianze della civiltà industriale
- Ponti di interesse storico
- Manufatti idraulici di interesse storico
- Capitelli di interesse storico

La Carta delle Fragilità

La Carta delle fragilità individua le principali fragilità di natura geologica ed idrogeologica. Si rinvia alle relazioni specialistiche per la descrizione delle principali fragilità presenti nel territorio di cui hanno tenuto conto le Norme Tecniche del PAT.

La Carta della Trasformabilità

Recepito il quadro dei vincoli di legge e della pianificazione sovraordinata, individuate le invarianti di natura ambientale, paesaggistica e storico-culturale, evidenziate le fragilità del territorio, sono stati affrontati i temi della trasformazione del territorio distinguendo le parti del territorio che restano sostanzialmente confermate (urbanizzazione consolidata e diffusa) o che necessitano di interventi di riqualificazione/riconversione, le parti che possono contribuire ad una riqualificazione complessiva della qualità urbana, le principali linee di espansione e i corrispondenti limiti fisici e quantitativi.

Gli spazi aperti e il patrimonio paesaggistico e naturale

Nel PAT di Mirano particolare rilevanza assumono le indicazioni relative alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.

Il PAT individua lungo il “Passante” una zona definita *Buffer zone* che è intesa non solo in termini di tutela ma di azione di trasformazione finalizzata a mitigare l’impatto delle grandi arterie, riconnettere parti del territorio, sviluppare un “sistema” ambientale” anche in relazione alle possibilità di sviluppo turistico del territorio.

Significativa la individuazione di due parchi territoriali:

il Parco fluviale del Muson e il Parco Culturale del Graticolato Romano.

Il PAT prevede l’istituzione del “Parco Culturale del graticolato romano” in Accordo con i Comuni limitrofi, la Città Metropolitana di Venezia, la Provincia di Padova e la Regione Veneto finalizzato alla tutela, valorizzazione e fruizione dell’ambito individuato con finalità culturali, didattiche, turistiche e di promozione del territorio e dell’identità locale.

Nel territorio aperto il PAT individua i “Corridoi ecologici che connettono le principali emergenze naturalistiche ed ambientali presenti nel territorio 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.

Nella “Carta della Trasformabilità” sono inoltre individuate le aree naturali e boschive considerate d’appoggio per i trasferimenti della fauna tra le aree naturali definite “stepping stone” cui viene riconosciuto un ruolo importante per il funzionamento della rete ecologica locale.

Il Sistema insediativo

In sistema insediativo è stato articolato in:

- Aree di urbanizzazione consolidata
- Aree di edificazione diffusa
- Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione o riconversione

Il PAT individua inoltre le linee preferenziali di sviluppo insediativo, ossia le direzioni di sviluppo degli insediamenti più opportune, da preferire a vantaggio di altre direzioni comunque consentite fatte salve specifiche diverse destinazioni o limitazioni e divieti del PAT o del PI.

Tali ambiti sono limitati e riguardano prevalentemente la riconferma delle previsioni del PRG vigente che se non attuate nel primo PI potranno essere riconsiderate.

Tutte le nuove aree previste sono ricomprese in ambiti di perequazioni e destinate a concorrere all’adeguamento delle opere di urbanizzazione/servizi carenti o mancanti.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo sono rivolte al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata dei principali centri abitati non adeguatamente strutturate, finalizzati a favorirne un

identità più marcata, la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali e la realizzazione e il completamento delle necessarie connessioni, alla formazione di nuovi quartieri residenziali dotati delle necessarie urbanizzazione opportunamente integrati con il tessuto consolidato, .

Sono stati individuati inoltre i Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza (esistenti e di progetto).

Il PAT ha individuato inoltre i principali siti ove sono presenti opere incongrue ed elementi di degrado che il PI potrà integrare. L'individuazione è finalizzata a promuovere e favorire la riqualificazione dei relativi ambiti soprattutto se posti in zone che il PT si propone di valorizzare come il Parco del Muson e il Parco del Graticolato Romano.

Le NT specificano le misure per favorire la demolizione e la ricostruzione in loco con minor volume ed impatto o anche il trasferimento dei volumi se posti in zona non compatibile attraverso il meccanismo dei "crediti edilizi" trasferibili nelle zone idonee.

Contesti Territoriali destinati alla realizzazione di Programmi Complessi

Nella Carta della Trasformabilità" sono individuati i perimetri dei "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi" ovvero ad un insieme di interventi di trasformazione e riqualificazione urbana ed ambientale di ambiti significativi che coinvolgono più soggetti e funzioni integrate.

Il PAT ha individuato i seguenti ambiti:

- area dell'"Ospedale vecchio" oggetto di dismissione
- Il Parco Agro Urbano

Le NT hanno definito specifiche direttive per il PI che dovrà definire carature, modalità di attuazione e schemi organizzativi di queste due zone.

Il Parco agrourbano

Il PAT individua un ambito destinato allo sviluppo di un Parco Agrourbano caratterizzato dalla possibile integrazione di funzioni di servizio quali un Parco urbano e limitati insediamenti residenziali in un contesto prevalentemente rurale da riqualificare complessivamente e unitariamente.

Trattasi di un progetto strategico che corrisponde ad una specifica esigenza emersa nella fase partecipativa ovvero quella di dotare Mirano, la città verde e dei parchi, di un parco maggiormente fruibile rispetto ai giardini storici pubblici e "meno" attrezzato rispetto agli impianti sportivi tradizionali.

E' stata considerata la zona rurale posta tra via Miranese e via Villafranca che dovrà mantenere per gran parte funzioni e caratteri rurali attraverso:

- la definizione degli elementi di riqualificazione del contesto rurale (fossati, siepi ed alberate, tratturi) con riferimento del contesto paesaggistico rurale locale;
- la protezione dei connotati visuali significativi e valorizzazione degli elementi di interesse storico architettonico e paesaggistico con particolare riferimento al contesto di via Miranese;
- la definizione di criteri per l'inserimento di insediamenti residenziali di modeste dimensioni e loro composizione e organizzazione in coerenza con i caratteri rurali da preservare;
- la definizione di misure da osservare per i nuovi interventi che devono essere informati ai principi della sostenibilità ambientale (mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, raccolta dei rifiuti differenziata, risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi, depurazione delle acque):

- la definizione della rete dei percorsi pedonali e ciclabile utilizzando le strade campestri per migliorare le relazioni urbane;
- la limitazione della viabilità carrabile e introduzioni di coerenti accorgimenti per la realizzazione di strade di accesso e parcheggi (materiali drenanti, composizione e dimensioni, mitigazioni)

Il Parco Urbano dovrà essere improntato ai caratteri di naturalità con coerenti indicazioni per quanto riguarda l'inserimento del verde e di limitate strutture per le attività ricreative e di manutenzione/gestione.

Il Sistema infrastrutturale

Il PAT in coerenza con gli obiettivi indicati nel Documento Preliminare e le integrazioni emerse in fase di partecipazione indica come obiettivi generali in termini viabilistici la necessità di:

- garantire livelli crescenti di sicurezza della circolazione;
- ridurre i tempi di percorrenza aumentando l'accessibilità alle diverse aree;
- ottimizzare le condizioni di circolazione tramite la risoluzione dei punti critici;
- assicurare il corretto inserimento ambientale delle nuove opere viarie
- prediligere i sistemi di mobilità e trasporto innovativi a basso impatto ambientale.

Nella "Carta della Trasformabilità" sono rappresentate le azioni strategiche che riguardano la mobilità:

- Infrastruttura principale da riqualificare
- Infrastruttura secondaria da riqualificare
- Infrastruttura secondaria di nuova connessione
- Rotatoria in programmazione
- Tram di progetto
- Percorso ciclabile
- Percorso escursionistico

Non sono previste nuove strade ma adeguamenti e completamenti per meglio connettere parti del il territorio

Il PAT recepisce il Progetto Strategico Infrastrutture Metropolitane Integrate previsto dal PTCP che prevede la riorganizzazione del sistema di trasporto pubblico nel Miranese tramite collegamento con tram metropolitano da Mestre a Mirano indicando diverse alternative. Nell'allegato sono contenuti materiali di approfondimento sul tema.

Si evidenzia la rete di piste ciclabili ritenuta scelta strategica per ridurre l'uso delle auto e la riqualificazione e messa in sicurezza di via della Vittoria e via Dante per migliorare tali contesti e rendere più permeabile il territorio e le relazioni tra centro e quartieri residenziali.

Valori e tutele

La Carta della Trasformabilità è coerente con la carta delle invarianti e riporta le principali previsioni.

La Perequazione urbanistica

Nelle NT del PAT sono stabiliti i criteri e le modalità di applicazione della perequazione urbanistica che è attuata dal PI (Piano degli Interventi), dai Piani urbanistici attuativi (PUA), dai Comparti urbanistici e dagli atti di programmazione negoziata.

Gli Ambiti di Perequazione Urbanistica ricomprendono:

1. aree di urbanizzazione consolidata con particolare riferimento ad ambiti comprendenti aree già destinate dal PRG vigente a standard urbanistici non attuati e non reiterabili che il PI ritiene utile riconfermare anche parzialmente;
2. aree destinate a servizi e infrastrutture di interesse pubblico definite dal PI in coerenza con il PAT
3. le aree edificabili già previste dal PRG vigente, non coerenti con il PAT o ove il PI ritiene opportuno un adeguamento e/o riconsiderazione delle opere di urbanizzazione, della dotazione di standard e dell'assetto urbanistico prevedendo un'eventuale variazione/trasferimento della capacità edificatoria, delle destinazioni d'uso o variazione delle modalità di intervento rispetto al PRG vigente previa formazione di Accordo di cui all'art.6 della LR n.11/04 normato dal successivo articolo 7 delle presenti NT;
4. i "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi" al fine di una equa e coordinata distribuzione degli oneri derivanti dalle opere di riqualificazione urbana ed ambientale previste e della capacità edificatoria;
5. tutti le zone di espansione con destinazione residenziale e ad attività integrate individuate dal PI in attuazione delle "linee preferenziali di sviluppo insediativo a prevalente destinazione residenziale" del PAT al fine di una attuazione coordinata ed equilibrata dello sviluppo urbano;
6. tutte le zone di espansione con destinazione produttiva individuate dal PI in attuazione delle "linee preferenziali di sviluppo insediativo a destinazione produttiva" del PAT al fine di una attuazione coordinata ed equilibrata dello sviluppo di tali aree con particolare riferimento alla possibilità di destinare parte delle nuove aree al trasferimento di attività site in zona impropria.

Il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute ricadenti negli Ambiti di Perequazione Urbanistica per:

1. realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art.32 della LR 11/2004;
2. realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica e/o convenzionata
3. assegnazione, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di compensazione
4. trasferimento dei diritti edificatori generati dal credito edilizio e dalle compensazioni urbanistiche;
5. Interventi di compensazione/mitigazione ambientale
6. rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire

Il PI valuta per ogni Ambito di Perequazione Urbanistica la convenienza economica assumendo come riferimento che il valore delle aree cedute in aggiunta alle dotazioni minime, deve essere pari almeno al 50% del valore della nuova capacità edificatoria assegnata.

Il Credito Edilizio e la Compensazione Urbanistica

Una quota variabile, della capacità edificatoria prevista per ogni ATO è destinata dal PAT a Crediti Edilizi per interventi di riqualificazione urbana ed ambientale o compensazioni di cui sopra.

Nelle NT è indicato un particolare Credito edilizio per i vincoli di inedificabilità generati dalle fasce di rispetto idraulico.

Le NT stabiliscono che il PI, anche previo preliminari iniziative di pubblicità e partecipazione, individua gli interventi che generano Crediti Edilizi/Compensazione Urbanistica e il loro dimensionamento nell'ambito delle quote stabilite dal PAT per ogni ATO definendo dettagliatamente gli immobili interessati e le opere di riqualificazione previste ed il loro valore che deve essere almeno pari al valore dei Crediti Edilizi assegnabili stimato sulla base dei correnti valori di mercato sulla base di specifico Atto di Indirizzo.

A titolo indicativo si indicano le seguenti tipologie di intervento:

- α) cessione di aree e/o edifici destinati a standard urbanistici, edilizia sociale e/o con vincolo di esproprio per progetti di pubblica utilità;
- β) realizzazione di opere di interesse pubblico inserite nel piano triennale delle opere pubbliche;
- χ) realizzazione di interventi di riqualificazione comportanti demolizione di opere incongrue o degradate, ovvero classificati come "opere incongrue ed elementi degrado", "annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo" o collocati in ambiti di "Riqualificazione e riconversione";
- δ) ricollocazione dello ius aedificandi per esigenze di pubblica utilità;
- ε) realizzazione di interventi significativi di "rinaturalizzazione" e riqualificazione ambientale" con cessione delle relative aree posti nelle "buffer zone" o lungo i "corridoi ecologici";
- φ) Interventi puntuali di recupero di immobili di particolare interesse storico architettonico posti in ambiti territoriali di importanza paesaggistica, ambientale e storico culturale
- γ) Individuazione fasce di rispetto idraulico con vincolo di inedificabilità di cui all'art. 18 delle presenti NT

I Crediti Edilizi vanno di norma trasferiti nell'ambito della stessa ATO. Le NT specificano alcune eccezioni e criteri per determinare l'entità dei Crediti edilizi.

I Crediti Edilizi, se non diversamente indicato dalle presenti NT, sono commercializzabili e trasferibili all'interno della medesima ATO in ambiti stabiliti dal PI e con le limitazioni indicate dal successivo comma, all'interno delle seguenti zone:

1. zone di edificazione diffusa
2. aree di urbanizzazione consolidata
3. contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi
4. zone di espansione residenziale e produttiva previste dal PI coerenti con le linee preferenziali di sviluppo insediativo previste dal PAT
5. zone destinate a servizi di interesse comune di maggiore rilevanza oggetto di compensazione previa formazione di Accordi di cui all'art.6 della LR n.11/04.

LE PREVISIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il PAT ha suddiviso il territorio comunale in ambiti geografici definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali, denominati Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

Gli A.T.O. individuati sono

ATO 1 Mirano capoluogo e Zianigo

ATO 2 Frazioni di Scaltenigo, Ballò e Vetrego

ATO 3 Zona Industriale Roncoduro

ATO 4 Zona rurale nord

ATO 5 Agro centuriato

ATO 6 Ambito grandi infrastrutture

Per ogni ATO sono stati definiti le principali criticità e gli le azioni e il dimensionamento

AZIONI /PROGETTI STRATEGICI

ATO 1

1.1 PARCO AGRO URBANO

1.2 AMPLIAMENTO PARCO VILLA BIANCHINI E CONTESTO TUTELATO

1.3 VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE VIA MIRANESE

1.4 RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE CENTRO STORICO E SVILUPPO CONNESSIONI PEDONALI

1.5 CREAZIONE BUFFER ZONE

1.6 VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE SISTEMA DEI PARCHI URBANI E MUSON

2.1 RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE OSPEDALE VECCHIO

2.2 RIQUALIFICAZIONE ACCESSO CENTRO STORICO DA VIA CAVIN DI SALA E NUOVO PARCHEGGIO

2.3 SVILUPPO ZONA CASE ROSSE CON ADEGUAMENTO INFRASTRUTTURALE

2.4 COMPLETAMENTO ZONA RESIDENZIALE ZIANIGO OVEST CON ADEGUAMENTO INFRASTRUTTURALE

2.5 SVILUPPO IMPIANTI SPORTIVI

3.1 CONFERMA PREVISIONE INSEDIAMENTO RICETTIVO

3.2 TUTELA AMBITO RURALE BUONA INTEGRITA'

4.1 ZONA TRENTA E RIQUALIFICAZIONE VIA DELLA VITTORIA

4.2 ESTENSIONE RETE TRAMVIARIA A MIRANO DA MESTRE

4.3 ADEGUAMENTO VIABILITA' ZONA DISTRETTO SCOLASTICO /IMPIANTI SPORTIVI

4.4 MESSA IN SICUREZZA INCROCI VIA CAVIN DI SALA

4.5 RIQUALIFICAZIONE MESSA IN SICUREZZA INCROCIO VIA VILLAFRANCA- VIA DELLA VITTORIA

4.6 RIQUALIFICAZIONE URBANA E MESSA IN SICUREZZA VIA DANTE

4.7 SVILUPPO RETE CICLABILE

ATO 2

1.5 BUFFER ZONE

1.7 CORRIDOI ECOLOGICI

1.8 RETE PERCORSI RURALI

2.6 SVILUPPO CENTRO SPORTIVO DI BALLO'

2.7 RIQUALIFICAZIONE PIAZZALE CHIESA DI SCALTENIGO

2.8 COMPLETAMENTO CENTRO SPORTIVO VETREGO

2.9 SVILUPPO AREA NORD DI SCALTENIGO PER ATTERRAGGI ED EDILIZIA SOCIALE

4.8 NUOVO PARCHEGGIO STAZIONE DI BALLO'

4.7 SVILUPPO RETE CICLABILE

ATO 3

1.5 BUFFER ZONE

3.3 NUOVA ZONA PER TRASFERIMENTO ATTIVITA' IMPROPRIE

ATO 4

- 1.9** PARCO MOLINI DI SOPRA
- 1.10 SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE BOSCO DEL PARAURO
- 1.11 PARCO DEL MUSON
- 1.8 RETE PERCORSI RURALI

2. 10 COMPLETAMENTO CENTRO SPORTIVO DI LUNEO

- 3.4 INDIVIDUAZIONE OPERE ED EDIFICI INCONGRUI
- 3.2 INDIVIDUAZIONE AMBITO RURALE BUONA INTEGRITA

4.7 SVILUPPO RETE CICLABILE

ATO 5

- 1.12** PARCO AGROCENTURIATO
- 1.7 CORRIDOI ECOLOGICI
- 1.8 RETE PERCORSI RURALI

2.11 SVILUPPO AREA NORD CAMPOCROCE E ADEGUAMENTO ACCESSO CENTRO SPORTIVO

3.4 INDIVIDUAZIONE OPERE ED EDIFICI INCONGRUI

4.7 SVILUPPO RETE CICLABILE

ATO 6

- 1.5 BUFFER ZONE
- 3.6 INDIVIDUAZIONE AMBITO RURALE DI BUONA INTEGRITA
- 4.7 SVILUPPO RETE CICLABILE

DIMENSIONAMENTO TOTALE

RESIDENZIALE E RICETTIVO

CONTESTO	CAPACITA' RESIDUA	TIPOLOGIA				
		CREDITI / PEREQUAZ.	TRASFORM. VOLUMI ESISTENTI	NUOVI LOTTI	ATTERRAGGI	DEMOLIZ OPERE INCONGRUE
	mc	mc	mc	mc	mc	mc
A- C2 PRG VIGENTE	233.775					
CAPACITA RESIDUA ZONE COMPLETAMENTO	32.500					
ZONE A EDIFICAZIONE DIFFUSA	10.000	3.200	10.000	27.000	0	-12.000
AREE URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	0	5.700	0	16.900	0	0
SVILUPPO INSEDIATIVO	15.000	35.500	0	0	15.000	0
RIQUALIFICAZIONE /F5/ PROGRAMMI COMPLESSI	0	14.800	0	0	0	-8.300
ZONA AGRICOLA	0	0	0	0	0	-9.500
TOTALE	291.275	59.200	10.000	43.900	15.000	-29.800
ATTIVITA RICETTIVA VIA TAGLIO	5.517					
NUOVI VOLUMI PAT	103.100	59.200		43.900		

PRODUTTIVO

CONTESTO	CAPACITA' RESIDUA	TIPOLOGIA				
		CREDITI / PEREQUAZ.	TRASFORM. VOLUMI ESISTENTI	NUOVI LOTTI	ATTERRAGGI	DEMOLIZ OPERE INCONGRUE
	mq*	mq*	mq*	mq*	mq*	mq*
ATO 3 ZP RONCODURO	25.012					
ATO 1 VIALE VENEZIA	26.064					
ATO 3 VIA SAN SILVESTRO		19.000				
TOTALE	51.076	19.000	0	0	0	0
NUOVA SUP. COPERTA PAT	19.000	19.000		0		

* SUPERFICIE COPERTA