

**Comune di Salgareda**  
Provincia di Treviso

**Piano di Assetto del Territorio**

**Documento Preliminare**

artt. 3, 5 e 15 LR 11/2004  
settembre 2006

progettisti  
**Francesco Finotto urbanista**  
**Roberto Rossetto urbanista**  
**Valter Granzotto architetto**

**PROIECO**  


Il paesaggio di Salgareda: una strategia di qualificazione ambientale	3
Un paesaggio in formazione	3
Il sistema territoriale	4
L'ambiente	4
L'assetto geomorfologico ed orografico	4
Idrogeologia	5
Caratteristiche ambientali	5
Biodiversità	6
Caratteri dell'agricoltura	7
Il sistema insediativo	8
Una città in costruzione	8
L'orizzonte demografico	9
Andamento della popolazione	9
Andamento della composizione media della famiglia	11
La domanda di abitazioni.	12
Il sistema produttivo	13
Il quadro di riferimento territoriale	13
Le aree produttive	13
La struttura produttiva	14
Le attività produttive in zona impropria	15
Il sistema relazionale	15
Contenuti del Piano di Assetto del Territorio	16
Aspetti generali	16
La Perequazione fondiaria e vincoli urbanistici	17
Il credito edilizio	18
Compensazione urbanistica	20
La relazione tra PAT e PRG vigente	20
Gli accordi di pianificazione	20
Le scelte strategiche e gli obiettivi di sostenibilità del PAT	21
La nuova L.U.R. - obiettivi, contenuti e finalità per il governo del territorio:	21
Scelte strategiche e obiettivi di sostenibilità del piano	22
Avvio della Valutazione Ambientale Strategica	30
Elettromagnetismo	31
Criticità del sistema della mobilità	32
Rischio idraulico	32
Frammentazione del sistema della naturalità	33

## Il paesaggio di Salgareda: una strategia di qualificazione ambientale

### *Un paesaggio in formazione*

Il territorio di Salgareda può essere descritto come una piattaforma rettangolare, orientata in direzione est-ovest, appoggiata a sud-ovest al dosso sabbioso del fiume Piave, e protesa ad est, nei terreni limosi ed argillosi della campagna, fino a raggiungere il corso del canale Bidoggia. Questa piana è lambita ad ovest dalla Via Postumia, ed a sud-est dalla via Calnova (parallela all'autostrada A4), raccodate tra di loro dalla S.P. n. 66, vera dorsale, sulla quale sono allineati i principali centri abitati (Vigonovo, Salgareda, Campodipietra, più discosto Campobernardo). Il margine orientale il comune è organizzato seguendo la maglia ortogonale della rete idrografica, che precede la bonifica idraulica del Novecento, ed affonda le proprie radici nell'agro centuriato di età romana, espansione meridionale della centuriazione di Opitergium. Tra le aree agricole poste a monte della S.P.n. 66, di rilevante importanza ambientale, ed il paesaggio fluviale del Fiume Piave possiamo riconoscere due fasce di connessione disposte tra i centri di Vigonovo e Salgareda, ed a est di Campobernardo.

L'obiettivo fondamentale del PAT è portare a compimento il processo di costruzione del paesaggio di Salgareda assicurando un'alta qualità residenziale al tessuto edilizio in formazione, posto all'interno di uno spazio naturale riqualificato, completando la formazione dei luoghi di identità collettiva, riqualificando e completando la costruzione del magnete produttivo localizzato tra i centri di Salgareda e Campodipietra.

*L'ambiente.* Per le parti ambientalmente più significative sarà necessario organizzare una rete di connessione che dia continuità alle relazioni ecologiche, principalmente lungo i corsi d'acqua, mettendo a sistema le politiche ambientali.

*Agricoltura.* L'evoluzione del settore agricolo, dovrà tendere alla costruzione di un paesaggio agrario articolato, ripensato come un habitat di riequilibrio ecologico, ambito naturalistico per il tempo libero diffuso, distretto agroalimentare di prodotti di qualità (produzione tipica e specializzata, come la viticoltura).

*Viabilità.* La riorganizzazione dei vettori e dei flussi veicolari dovrà essere fatta sia alla scala locale (tra cui spicca l'innesto tra la SP 66 e la Postumia, che esercita un forte impatto sul centro di Vigonovo)

sia a quella territoriale: la relazione tra la zona industriale di Salgareda ed il casello autostradale di Noventa di Piave.

*Lo spazio residenziale.* La maturazione del tessuto edilizio comporta da una parte una puntuale e limitata riqualificazione delle porzioni di tessuto costruito negli anni 1960 e 1970 la cui caratteristica di maggior degrado è data da una bassa qualità edilizie e dall'incompletezza ed inadeguatezza del sistema della viabilità locale, dei parcheggi e del verde pubblico. Dall'altra le nuove, ulteriori quote aggiuntive, dovranno consentire il completamento della rete viaria e dei servizi, ed il consolidamento dei centri esistenti, come peraltro già ben definito dalla pianificazione vigente. Dovrà essere attentamente valutato il tema della riqualificazione del centro del Capoluogo in funzione della riconversione di alcuni luoghi pubblici (scuole elementari ed impianti sportivi da rilocalizzare).

*I luoghi pubblici.* La costruzione dei temi di identità collettiva dovrà garantire una riconoscibilità dei luoghi e delle diverse parti del territorio, affiancando al tema della riqualificazione delle piazze e degli spazi ad uso pubblico lungo la principale dorsale territoriale, quello della costruzione di un centro sportivo baricentrico e di carattere comunale.

## Il sistema territoriale

### L'ambiente

#### *L'assetto geomorfologico ed orografico*

Il sistema geologico entro il quale si è formato il territorio di Salgareda risulta essere piuttosto vario, caratterizzato da diversi elementi che hanno trasformato il territorio in tempi passati e recenti.

La struttura geologica di fondo ricade all'interno del sistema generato a seguito degli apporti alluvionali del fiume Piave in epoche antiche.

L'area di appartenenza è quella della bassa pianura antica, calcarea, a valle della linea delle risorgive, con modello deposizionale a dossi sabbiosi e piane alluvionali a depositi fini (Pleistocene).

Lungo il corso del fiume Piave è presente un dosso fluviale di considerevoli dimensioni, con un'altimetria superiore a quella delle

aree circostanti, caratterizzato da suoli della pianura alluvionale, formati da sabbie e limi calcarei.

Nel restante territorio comunale, il terreno è caratterizzato da depositi limosi di tipo alluvionale.

Questa particolare conformazione del suolo ha originato altresì un'ampia area depressa, che si prolunga fino al territorio del comune di San Donà di Piave.

### *Idrogeologia*

Considerando i rischi legati al sistema idrogeologico, si nota che il rischio idraulico riscontrato in questa zona risulta essere di media pericolosità nel caso della fascia in prossimità delle aree golenali e di moderata pericolosità in tutto il resto del territorio comunale.

Le situazioni più critiche sono dunque legate al regime idrico del fiume Piave; va comunque evidenziato che il contesto complessivo del sistema territoriale permette di considerare il rischio relativamente basso, dal momento che il sistema fluviale appare buono, essendo presenti arginature e aree golenali tali da permettere l'eventuale espansione delle acque.

### *Caratteristiche ambientali*

Il territorio di Salgareda, in gran parte occupato dalle colture e dalle aree urbane e industriali, è caratterizzato da una modesta diversità di habitat, per cui lembi relitti della vegetazione originaria risultano essere assai rari e confinati in superficie molto ristrette.

La vegetazione ripariale sviluppatasi lungo il corso del fiume Piave e le sue golene è caratterizzata da specie forestali tipiche del bosco idrofilo e da praterie stabili. Da rilevare la presenza di alcune aree coltivate a vigneto all'interno dell'area golenale del fiume. Nella restante parte del territorio rurale le dinamiche produttive hanno favorito lo sviluppo di vegetazioni sinantropiche erbacee ruderali ed infestanti la cui struttura e composizione floristica risulta essere strettamente collegata alle attività umane.

In un ambiente così profondamente modificato, la vegetazione naturale ricopre una superficie molto ristretta ed è essenzialmente rappresentata da cenosi igro-idrofile e dagli ultimi lembi nemorali relitti.

Le cenosi strettamente legate agli ambienti acquatici e palustri, oltre che all'interno dei corsi d'acqua di maggiori dimensioni e delle sempre più rare aree umide, sono rinvenibili anche all'interno del fitto reticolo idraulico che caratterizza il paesaggio agricolo. I

fossati agricoli, infatti, rappresentano biotopi in cui è possibile lo sviluppo delle specie caratteristiche dell'ambiente paludoso. La ridotta dimensione in larghezza di questi corpi d'acqua permette il solo sviluppo lineare e frammentario delle vegetazioni naturali.

La presenza di habitat naturali moderatamente complessi, con un buon grado di naturalità ed una buona estensione, hanno favorito l'insediamento, stabile e temporaneo, di un buon numero di specie faunistiche, in relazione anche a spazi aperti con una superficie ampia e bassa pressione antropica.

La fauna può essere divisa in tre categorie: comunità delle acque dolci, comunità della campagna e comunità dell'ambiente urbano.

Per quel che riguarda il primo gruppo, comunità delle acque dolci, questo comprende un elevato numero di specie di invertebrati, ma anche di pesci, anfibi, rettili, uccelli e mammiferi che si possono trovare lungo il tratto medio del corso del fiume Piave. Nel caso della comunità della campagna, questa comprende numerose specie di insetti ed un ricco contingente di vertebrati. Infine, per quel che riguarda la comunità dell'ambiente urbano, questa è caratterizzata da un rilevante numero di invertebrati.

### *Biodiversità*

All'interno del territorio comunale di Salgareda si osserva come coesistano una serie di diversi ambienti; alcuni presentano un grado di connettività rilevante, mentre altri appaiono piuttosto isolati.

La rete di relazioni ecologiche esistenti riguarda essenzialmente gli ambiti interessati dalla risorsa idrica, il sistema fluviale del fiume Piave e dei canali e fossi; la realtà urbana, ed ancor di più quella agricola, non presentano rilevanti elementi capaci di mettere a sistema quegli spazi.

Il territorio comunale di Salgareda presenta, infatti, un livello di antropizzazione abbastanza elevato; la posizione geografica, sospesa fra pianura friulana e pianura veneta, determina una particolare vocazione ad una funzione di connessione.

La presenza di insediamenti produttivi e di infrastrutture di grande traffico ha pertanto fortemente penalizzato la naturalità territoriale, e quindi la biodiversità.

Nonostante tutto, comunque, si conserva nel territorio comunale situazioni di interesse biotico ed ecologico; sono rappresentate, queste stesse, dai biotopi, ovvero dagli ambienti, in cui si conservano i più significativi giacimenti di biodiversità.

Come tali essi meritano particolare attenzione e specifici progetti volti alla relativa conservazione.

Tra i biotopi notevoli nel territorio di Salgareda si segnalano i saliceti della sinistra idrografica e il parco fluviale; questi costituiscono un interessante biotopo forestale, in cui si conserva l'identità naturalistica dell'antica foresta idrofila, con significative presenze faunistiche.

#### *Caratteri dell'agricoltura*

Il territorio comunale è caratterizzato da diverse tipologie d'aziende agricole. Si distinguono quelle medie, caratterizzate da una trasformazione produttiva che ha lasciato inutilizzati molti manufatti rurali collocati in aree predisposte alla valorizzazione ambientale; quelle più piccole distribuite nelle rimanenti parti del territorio comunale, spesso intercluse tra nuclei urbanizzati o circondate da un'edificazione sparsa. Talvolta la tipologia e la dimensione dei fabbricati rurali esistenti, sono totalmente estranei agli usi agricoli praticati.

Il sistema agricolo locale è caratterizzato da un elevato numero di aziende a conduzione prevalentemente familiare e da un numero limitato di aziende a conduzione salariata. Nell'ambito colturale considerato, si osserva una forte presenza delle colture cerealicole o industriali.

Negli ultimi tre decenni la Superficie Agraria Utilizzata ha subito un andamento non lineare: dei 2.720 ettari di superficie comunale, ben 2.085 erano destinati a SAU nel 1970 (76,65%). Negli anni 1980 questo valore è stato ridimensionato (1.749 ettari destinati a SAU), mentre nei due decenni successivi la SAU è nuovamente cresciuta: 1975 ettari nel 2002 (72,60% della Superficie Territoriale Comunale).

Nel dettaglio, delle 439 aziende censite nel 2000, ben 239 (54,44%) avevano a disposizione meno di due ettari (per un totale di circa 208 ettari - in media circa 0,87 ettari); solo 19 aziende possedevano più di 20 ettari (per un totale di circa 766 ettari, il 38,81% della SAU), di cui 5 più di 50 ettari (per un totale di 380 ettari 19,25%).

Le coltivazioni più diffuse sono quelle a seminativo (1.132 ettari) principalmente costituite da cereali (526 ettari), granturco (431 ettari), soia (337 ettari) e foraggere (172 ettari). Significativa la superficie a viticoltura (831 ettari), modesta quella a riposo (58 ettari). Del tutto assente l'attività d'ortofrutticoltura, così come del tutto marginale è la presenza di prati e pascoli. Tra gli allevamenti

zootecnici va segnalato quello dei bovini, con una popolazione complessiva di un qualche rilievo (63 aziende con 2.909 capi, di cui 1752 di provenienza estera). Di un certo rilievo l'allevamento degli avicoli (204 aziende 30.092 capi) e dei conigli (65 aziende 8.451 capi).

Dal momento che il rapporto tra SAU e STC è sensibilmente superiore alla media regionale per i comuni di pianura (72,60% > 61,30%), ne consegue che la zona agricola, trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, nel prossimo decennio in sede di Piano degli Interventi, potrà oscillare intorno ai *ventisei* ettari, secondo quanto previsto dagli atti di indirizzo di cui alla D.G.R. n. 3178 del 8 ottobre 2004.

## Il sistema insediativo

### *Una città in costruzione*

Pur avendo solide radici nel passato, Salgareda è ancora una città in formazione, orientata verso un assetto non ancora completamente stabilizzato. Sulla base dei dati del censimento 2001 possiamo sinteticamente affermare che il 55% dell'edificato è stato costruito dopo gli anni '70. Solo il 21% risale a prima del 1945, mentre il 24% tra il 1945 e il 1961. Dunque siamo di fronte ad un patrimonio edilizio relativamente giovane, che per il 79% è datato dopo il 1945. Non ci sono pertanto zone di degrado particolarmente evidenti, anche se in alcuni ambiti, emergono puntualmente le tipiche carenze del tessuto edilizio costruito negli anni '60 e '70 (modesta qualità edilizia degli edifici, carenza di verde attrezzato e parcheggi, viabilità a fondo cieco).

Nel Capoluogo il tessuto edilizio è ancora organizzato intorno ad una viabilità minore direttamente innestata sulle principali dorsali che attraversano il centro urbano, Via Roma e Via Callunga disposte secondo una croce di strade. Una significativa viabilità di raccordo delle penetrazioni locali è stata realizzata solo nel settore sud orientale del centro abitato (Via Bosco).

Naturalmente le diverse realtà urbane del comune di Salgareda presentano caratteristiche differenti. Se le frazioni (Vigonovo, Campodipetra, Campobernardo, Chiesavecchia) ospitano quasi esclusivamente funzioni residenziali, con limitati servizi al cittadino - aree a verde attrezzato, chiesa parrocchiale e impianti sportivi di valore locale - nel Capoluogo, gli elementi di identità e

valore urbano risultano più consistenti. Sono presenti tutti i servizi pertinenti alla scuola dell'obbligo, impianti sportivi, aree a verde attrezzate, oltre che ai tradizionali servizi pubblici (municipio, chiesa e centro religioso adiacente, centro sociale, impianto di depurazione delle acque).

#### *L'orizzonte demografico*

L'orizzonte demografico è utile a definire il carico insediativo complessivo che dovrà essere assunto dal Piano di Assetto Territoriale.

Bisogna tener conto non solo della dinamica della popolazione (nati, morti, immigrati, emigrati, saldo naturale e sociale) ma soprattutto di quella delle famiglie, perché è proprio da quest'ultima fonte che deriva la parte più consistente della nuova domanda di alloggi per i residenti.

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

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

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

#### ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

Dopo la soglia di saturazione raggiunta all'inizio degli anni 1930 (6.200 abitanti al 1931), nei decenni successivi la popolazione residente a Salgareda è rimasta sostanzialmente stabile, fino ai primi anni 1950, quindi è diminuita in maniera accentuata, raggiungendo nel 1971 la soglia minima (4.200). Nei tre decenni successivi la popolazione residente è cresciuta solo di qualche

centinaio di unità (4.600 abitanti al 1991), mostrando negli ultimi anni segni di forte ripresa (6.320 abitanti all'inizio del 2006). È ipotizzabile che la soglia di saturazione della nuova curva di crescita si attesti al di sopra dei 7.300 abitanti, con un incremento nel prossimo decennio di almeno 800 persone, dovuto esclusivamente al saldo sociale, determinato da un'offerta di condizioni ambientali e localizzative favorevoli, sia alla scala territoriale che a quella locale. Per il periodo successivo è lecito attendersi incrementi annuali di entità decrescente, fino al raggiungimento della soglia di saturazione.

Paradossalmente, la debole crescita degli anni recenti consente ora di canalizzare le nuove spinte in termini più consapevoli, finalizzandole alla costruzione di un disegno urbano più qualificato, che arricchisca il patrimonio ambientale, incrementi la dotazione di servizi, migliori la viabilità.

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

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

D'altra parte, il progressivo dimezzamento delle classi d'età matura determinerà 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 dimezzando) e della quota di popolazione scolastica. Tutto questo probabilmente sarà in parte contenuto grazie ad un robusto innesto di nuova popolazione, che tuttavia porrà ancora di più il tema della residenza: sia degli alloggi di prima accoglienza, che di quelli

destinati alla permanenza definitiva. D'altra parte tutto questo ha già ora, ed avrà ancora in futuro, dei riflessi importanti su molti aspetti della vita civile, e dunque dello spazio fisico: innanzi tutto un diverso orientamento dei servizi per la popolazione immigrata e gli anziani, determinando una riorganizzazione dell'assistenza organizzata. Ci sarà più necessità di spazi destinati al tempo libero. L'indice di dipendenza (il rapporto tra la popolazione con meno di 20 anni o più di 65 e quella compresa tra i 20 ed i 65) è sceso negli anni 1970-2001 dal 82% al 55% (forte contrazione del numero dei giovani) attestandosi successivamente intorno al 58% (peso crescente degli anziani, che tuttavia hanno maggiori fonti di reddito rispetto ai giovani, sempre più scolarizzati).

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

Al 2004 gli stranieri ufficialmente iscritti presso l'anagrafe comunale costituivano il 8,64% della popolazione (527 unità ufficialmente residenti), con una buona componente dell'est europeo (Albania e Romania), ma anche di altri paesi (Marocco, India) ed una presenza maschile e femminile relativamente equilibrata (i maschi costituiscono circa il 53%), ad indicare una buona tendenza all'integrazione sociale, rafforzata da una buona presenza di minori (circa il 28% degli stranieri, contro il 15% della quota totale). È molto probabile che la crescita demografica futura del comune di Salgareda sia condizionata in maniera significativa da un rafforzamento della corrente di immigrazione.

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

#### ANDAMENTO DELLA COMPOSIZIONE MEDIA DELLA FAMIGLIA

Notevole interesse rivestono i dati riguardanti l'evoluzione del numero delle famiglie e la composizione stessa del nucleo familiare. Questi, confermando una tendenza diffusa su tutto il territorio nazionale, dimostrano come il numero delle famiglie sia cresciuto in maniera sensibile rispetto all'andamento demografico

(si passa dalle 875 famiglie del 1951, alle 1.464 del 1991, fino alle 2.202 del 2004); 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 7,01 componenti nel 1951, a 3,26 del 1991, ed a 2,76 del 2004.

Questo significa che nel futuro, a fronte di un incremento demografico, aumenterà significativamente il numero delle famiglie residenti a Salgareda, stabilizzandosi intorno alle 3.200 unità, e con esse la domanda di abitazioni. Nei tempi lunghi si può prevedere pertanto un incremento di circa 1.000 famiglie. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento di circa 460 nuove famiglie, in conformità ad una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a 2,60 unità.

#### LA DOMANDA DI ABITAZIONI.

L'analisi della crescita delle abitazioni occupate mostra che pur in presenza di una crescita ulteriore si è ormai invertita la tendenza, con una riduzione progressiva della percentuale di incremento. L'orizzonte futuro potrebbe essere caratterizzato da un numero di abitazioni occupate sostanzialmente uguale a quello delle famiglie, con un incremento rispetto alle abitazioni attuali di circa 450 unità abitative nel prossimo decennio.

In sintesi, per i prossimi 10 anni si può immaginare una popolazione che tende a raggiungere i 7.100 residenti, con un incremento degli immigrati stranieri, un aumento di circa 460 famiglie e d'altrettante abitazioni occupate.

Dal punto di vista della dimensione media degli alloggi il mercato immobiliare di Salgareda è allineato rispetto a quello di altre realtà della Provincia di Treviso. Negli anni '90 infatti, si registra una dimensione media degli alloggi costruiti (comprensiva degli ampliamenti dell'esistente) ancora alta, ma in via di rapida riduzione (490 mc per alloggio medio, 174 mc per abitante). Il dato, che va ulteriormente depurato dalla quota di ampliamento degli edifici esistenti che contiene, è leggermente inferiore alla dimensione media di tutti gli alloggi presenti a Salgareda nel 2001 (503 mc per alloggio medio, 178 mc per abitante).

## Il sistema produttivo

### *Il quadro di riferimento territoriale*

Il sistema produttivo di Salgareda si trova localizzato all'interno del sistema territoriale denominato "Opitergino-Mottense", appartenente al più vasto sistema del "Veneto orientale", delimitato a sud dal corridoio plurimodale costituito dall'autostrada A4, e dalla Ferrovia Venezia – Trieste, ed attraversato a nord da un analogo sistema costituito dalla SS. 53 Postumia e dal tracciato ferroviario Treviso – Portogruaro, di cui si prevede il raddoppio in funzione sia del traffico merci che del Sistema Ferroviario Metropolitano di Superficie. Entrambi questi assi plurimodali costituiscono parti significative dell'importante corridoio europeo di relazione est-ovest (corridoio n. 5). Localmente, la relazione tra questi due assi è assicurata dalla S.P. n. 54, che raccorda, in direzione nord-sud, il centro di Oderzo con il casello di Cessalto. Tale direttrice è considerata dalla pianificazione Provinciale come fascia di interconnessione tra i sistemi insediativi individuati dal P.T.R.C. e come asse da tutelare. Nel quadro della riorganizzazione del sistema tangenziale di Oderzo costituisce, inoltre, un significativo raccordo al fine di collegare il territorio del coneglianese con l'autostrada A4.

### *Le aree produttive*

Il sistema delle aree produttive di Salgareda si appoggia sui principali assi di relazione, presenti nel settore orientale del territorio regionale e certificati dalla pianificazione Regionale e Provinciale. Tale sistema è contraddistinto dalla presenza di un insieme composto da aree di diverse dimensioni che si sviluppano a partire dall'asse viabilistico della S.P. 66. La maggiore concentrazione si colloca nella zona centrale del territorio comunale, nell'area compresa tra il centro di Salgareda e la frazione di Campodipetra.

Complessivamente si tratta di un insieme di circa 46 ettari di aree destinate a destinazioni produttive o ad esse assimilate, di cui poco più dell'83% può essere considerato saturo. Le quantità residue pertanto sono modeste e dislocate all'interno di aree ampiamente strutturate dal punto di vista delle opere di urbanizzazione e dell'accessibilità.

Questa polarizzazione ha consentito nel corso del tempo di contenere la dispersione delle attività produttive nel resto del territorio, limitando le interferenze tra tessuto residenziale e produttivo. D'altra parte, la vitalità del sistema produttivo, soprattutto su scala territoriale, continua a produrre una domanda fisiologica di nuovi spazi, necessari per consentire alle aziende di riorganizzarsi localmente, raggiungendo dimensioni adeguate. Tali dinamiche possono essere implementate senza gravare all'interno della qualità urbana data la morfologia insediativa del comune di Salgareda.

Recentemente è divenuta efficace una Variante che localizza una nuova area destinata ad attività logistiche, nel quadrante meridionale del territorio comunale, fortemente connessa con le zone produttive esistenti e di futura realizzazione del polo tecnologico della Città del Piave, situato all'interno dei comuni di Noventa di Piave e San Donà di Piave, in prossimità dell'asse autostradale.

#### LA STRUTTURA PRODUTTIVA

La struttura economica del Comune di Salgareda è fortemente caratterizzata da una significativa presenza di Unità Locali operanti nel settore industriale (160, pari al 39%) e nei servizi (139 Unità Locali, pari al 34%). Il commercio ha una presenza limitata (89 UL, pari al 21%). In termini di Unità Locali, negli anni novanta, la crescita ha interessato più il settore dei servizi (+ 33%) che quello industriale (+ 3,8%); complessivamente il numero delle Unità Locali è cresciuto del 24% (da 223 a 414), in linea con i risultati di tutta l'area "Opitergino-Mottense".

Tuttavia, se analizziamo i dati dal punto di vista degli addetti totali, tra il 1991-2001 l'incremento complessivo è stato del 35,6% (da 1.588 a 2.153 addetti), con un incremento del 37,7% degli addetti all'industria (da 1056 a 1454) e del 29,9% degli addetti ai servizi (da 498 a 647). Significativa la dinamica dell'occupazione femminile (+ 27,3%): ogni tre occupati uno è donna (675 su 1253, pari al 31,4%).

Rispetto a tale quadro complessivo la localizzazione del territorio comunale all'interno del CORRIDOIO V, se ben relazionata con i caselli di Cessalto e Noventa di Piave, oltre che ad assicurare un ruolo di primo piano alle attività industriali, contribuirà a far crescere il peso delle attività commerciali ed i servizi, compresi

quelli logistici, assecondando una tendenza generale già operante all'interno dell'area centrale del Veneto.

#### LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

La presenza di ampie zone a destinazione industriale, non ha incoraggiato la diffusione di attività produttive in zona impropria, nel territorio di Salgareda, il cui numero complessivo resta limitato. Tuttavia, la redazione del P.A.T. comporta una verifica della loro compatibilità con il contesto urbanizzato o rurale, valutando l'opportunità di un consolidamento a fronte del quale saranno previsti i necessari servizi integrativi, ovvero la necessità di un'azione di trasferimento. È evidente che, alla luce delle recenti tendenze pianificatorie, si tratta di un capitolo importante, che andrà approfondito anche in relazione agli aspetti socio-economici che comporta, valutando tutte le possibilità per un'azione di riqualificazione integrata del settore: dall'utilizzo del credito edilizio per le rilocalizzazioni, all'individuazione dei Programmi Integrati di Recupero Edilizio ed Ambientale come strumenti di trasformazione di brani di tessuto antropizzato, caratterizzati dalla presenza di attività non più compatibili.

#### Il sistema relazionale

Il sistema infrastrutturale del comune di Salgareda si trova localizzata all'interno dell'ambito territoriale denominato "Opitergino-Mottense", appartenente al più vasto sistema del "Veneto orientale", delimitato a sud dal corridoio plurimodale costituito dall'autostrada A4, e dalla Ferrovia Venezia – Trieste, ed attraversato a nord da un analogo sistema costituito dalla SS. 53 Postumia e dal tracciato ferroviario Treviso – Portogruaro, di cui si prevede il raddoppio in funzione sia del traffico merci che del Sistema Ferroviario Metropolitano di Superficie. Entrambi questi assi plurimodali costituiscono parti significative dell'importante corridoio europeo di relazione est-ovest (CORRIDOIO V). Localmente, la relazione tra questi due assi è assicurata dalla S.P. n. 54, che raccorda, in direzione nord-sud, il centro di Oderzo con il casello di Cessalto. Tale direttrice è considerata dalla pianificazione Provinciale come fascia di interconnessione tra i sistemi insediativi individuati dal P.T.R.C. e come asse da tutelare. Nel quadro della riorganizzazione del sistema tangenziale di

Oderzo costituisce, inoltre, un significativo raccordo al fine di collegare il territorio del coneglianese con l'autostrada A4.

All'interno del territorio comunale le relazioni in direzione est-ovest, tra la via Postumia (Treviso-Portogruaro) e la Via Calnova (parallela all'Autostrada A4) sono assicurate dalla S.P. 66, vera dorsale centrale e dalla S.P. 34 (Via Argine Piave) su cui si appoggia la viabilità locale, disposta in direzione nord-sud: Via Callunga-Via Soldati che relaziona la frazione di Chiesavecchia con il capoluogo ed il centro di Levada in comune di Ponte di Piave; Via Conche-Via Pizzochera che relaziona Noventa di Piave con la zona industriale di Salgareda ed il centro di Piavon in comune di Oderzo; via degli Alpini-Via S. Lorenzetto che relaziona Campodipetra con la zona industriale del comune di Chiarano.

## Contenuti del Piano di Assetto del Territorio

### Aspetti generali

Trattandosi di uno strumento di pianificazione in cui è prevista la localizzazione solo dei principali servizi pubblici, per evitare il problema della decadenza dei vincoli finalizzati all'esproprio e della loro reiterazione onerosa, e dove la zonizzazione è assente, come misura di carattere generale il P.A.T. individua gli Ambiti Territoriali Omogenei sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.

In via preliminare possiamo distinguere a Salgareda quattro grandi raggruppamenti di ATO:

- ATO di significato urbano, disposte prevalentemente lungo l'asse storico di Via Roma (SP n. 66), distinguendo quelle a preminente indirizzo residenziale (Vigonovo, Salgareda, Campodipetra, Campobernardo, Chiesavecchia) da quella a prevalente indirizzo produttivo (Via delle Industrie);
- ATO di connessione ambientale e paesaggistica, che definiscono gli spazi aperti. Disposte a valle della SP 66, mettono in relazione le ATO urbane, quelle di valorizzazione ambientale col paesaggio fluviale del Piave.
- ATO di valorizzazione ambientale, poste generalmente a monte della SP 66, ma direttamente raccordate con il paesaggio fluviale del Piave, ai due estremi del territorio comunale; sono caratterizzate dalla presenza significativa di siepi e filari alberati.

- ATO del Paesaggio fluviale. Alternano specie forestali tipiche del bosco idrofilo e da praterie stabili con aree coltivate a vigneto.

Negli ambiti di connessione e valorizzazione ambientale dovranno essere definite le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche, nonché a promuovere un'azione di forestazione, di concerto con gli enti territorialmente competenti, tutelando il patrimonio storico testimoniale diffuso.

Per gli ambiti soggetti a trasformazione dovranno invece essere evidenziati i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, direzionali e ricettivi, indicando i parametri per le destinazioni d'uso, definendo il limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile.

Dovranno inoltre essere definite le aree ad urbanizzazione consolidata (in cui sono sempre ammessi gli interventi edilizi diretti), e quelle dove l'attuazione è subordinata alla redazione di Piani Urbanistici Attuativi, definendo altresì i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi integrati.

Dovranno essere individuate le infrastrutture ed attrezzature di carattere territoriale (relative al sistema relazionale, ma anche a quello dei servizi).

Dovranno infine essere definite le modalità di applicazione della perequazione, della compensazione e del credito edilizio.

Su questi ultimi aspetti è necessario un ulteriore approfondimento.

#### *La Perequazione fondiaria e vincoli urbanistici*

Con questo nome s'intendeva, fino a prima della LUR 11/04, un'azione di pianificazione urbanistica che, perseguendo l'obiettivo della perequazione del trattamento di tutti i proprietari inclusi all'interno dei perimetri che delimitano le aree strategiche destinate alla trasformazione urbanistica (nuovi insediamenti o riqualificazione dell'esistente), garantisce al Comune la possibilità di tutelare gli interessi pubblici non solo in ordine alla dotazione delle stesse di tutte le infrastrutture e servizi adeguati, ma anche in relazione al soddisfacimento della domanda abitativa più debole. Il requisito fondamentale era costituito dalla continuità delle aree: la perequazione interessava proprietari di aree contigue. L'art. 35 della LUR 11/04 estende l'azione della perequazione ad un ambito molto più ampio, consentendo di assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle

aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica, anche se non contigui, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

La possibilità di concentrare l'edificazione in alcune parti del territorio, e di localizzare, almeno parzialmente, le aree destinate a servizi pubblici in alcuni ambiti significativi, consentirà di evitare il fenomeno della dispersione delle aree pubbliche, assicurando una maggiore qualità dei servizi pubblici medesimi.

Pertanto, le aree più significative che il P.A.T. destinerà alle trasformazioni residenziali, commerciali e produttive, si attueranno mediante Piani Urbanistici Attuativi, che potranno interessare anche ambiti discontinui, fermo restando che la loro scansione temporale sarà precisata successivamente, in sede di Piano degli Interventi. Per ogni A.T.O. ed ambito d'intervento saranno stabilite le carature urbanistiche obbligatorie (superficie a verde e parcheggi) il volume massimo ammissibile e quello eventualmente destinato a Edilizia Residenziale Pubblica, nonché le tipologie edilizie di riferimento.

In ogni caso il PAT stabilirà i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica, che riguarderà le aree soggette a trasformazione urbanistica e potrà interessare aree ed edifici anche non contigui.

### *Il credito edilizio*

Un ulteriore elemento rilevante, messo a punto nella direzione della perequazione adottata alla grande scala, finalizzata alla rimozione degli elementi di sottrazione della qualità ambientale, nonché a promuovere una vera azione di riequilibrio ecologico, è costituito dall'istituzione del *credito edilizio*. Si tratta di un disposto che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici, il credito edilizio, maturato rimuovendo manufatti che deturpano l'ambiente (art. 36 della LUR 11/04).

Infatti, ai fini del corretto utilizzo del credito edilizio derivante dalla demolizione di edifici esistenti che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio potrà essere prevista l'istituzione di un pubblico registro che riporti i singoli crediti edilizi, distinti per ogni singolo soggetto titolare di tale credito. Si tratta di un'iniziativa che corrisponde ad una generale necessità di riqualificazione ambientale, vista l'impossibilità di ricostruire in loco una parte degli edifici non più funzionali a certe attività (allevamenti

intensivi, specifiche attività produttive non compatibili con il contesto) o di assegnarne una nuova funzione compatibile con l'ambiente o il contesto urbanizzato.

A Salgareda andrà approfondita la possibilità di utilizzare il credito edilizio per rimuovere edifici del tutto in contrasto con l'ambiente urbano o naturale in cui sono inseriti (in genere capannoni che ospitano attività in zona impropria oppure allevamenti intensivi dismessi, ma anche edifici in area golenale, ovvero localizzati troppo a ridosso della viabilità locale e di scorrimento).

Inoltre, è già in avanzata fase di sperimentazione in alcuni comuni del Veneto, una pratica del credito edilizio finalizzata alla *creazione di habitat naturalistici*, utilizzando la trasformazione urbanistica come circuito virtuoso per la creazione di ambienti naturali. Si tratta in questo caso di assegnare parte dei diritti edificatori complessivi, previsti dal P.A.T., nelle aree soggette a naturalizzazione (forestazione, creazione di zone umide, ecc), nelle ATO di valore paesaggistico od ambientale, condizionandone l'utilizzo concreto alla cessione al demanio comunale delle aree stesse, a rinaturalizzazione avvenuta. Questi diritti edificatori potranno essere utilizzati solo all'interno delle aree di trasformazione (d'ampliamento urbano o di riqualificazione). Condizione fondamentale perché tale azione abbia successo è la preventiva riduzione della quantità dei diritti edificatori previsti nelle aree di trasformazione urbana, affinché l'apporto delle aree in cui è dislocato il credito edilizio risulti strutturale e non marginale. L'utilizzo del credito edilizio, secondo le modalità specifiche di ciascuna zona, sarà in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.

Ora, il terzo comma dell'art. 36 della LUR 11/04 consente di utilizzare il credito edilizio esplicitamente per la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale. Come si vede si tratta di un'azione di perequazione di carattere territoriale, che associa il credito edilizio ad una nozione ampia e significativa di riqualificazione ambientale, che dovrà essere definita fin da subito in sede di P.A.T. e costituirà uno degli elementi fondamentali per la costruzione del nuovo paesaggio urbano di Salgareda. Il P.A.T. pertanto dovrà definire il rapporto tra diritti edificatori e superficie destinata a forestazione (mq/ettaro di S.n.p.), gli ambiti in parco campagna, in cui è prevista la forestazione sulla base di criteri paesaggistici ed ambientali, gli ambiti urbani in cui è utilizzabile il credito edilizio maturato, le modalità di utilizzazione del credito edilizio.

### *Compensazione urbanistica*

Prevista dall'art. 37 della LUR 11/04 consente di associare diritti edificatori ad aree ed edifici oggetto di vincolo finalizzato all'esproprio, utilizzando sia il credito edilizio, sia la perequazione fondiaria, sia la disponibilità di aree e/o edifici di proprietà pubblica. Si tratta di una procedura concertata che, attuandosi mediante Accordi di Programma, Piani Urbanisti Attuativi o Comparti urbanistici, trasforma il tradizionale indennizzo monetario in capacità edificatoria assegnata ai proprietari di aree con vincolo finalizzato all'esproprio, previa cessione all'amministrazione pubblica dell'area oggetto di vincolo.

### *La relazione tra PAT e PRG vigente*

Per le ragioni di forma e di contenuto che sono state espresse nei paragrafi precedenti, il P.A.T. non può essere ridotto alla semplice rappresentazione sintetica dei contenuti del P.R.G. vigente. Al contrario rappresenta il momento strategico per una nuova pianificazione del territorio comunale, compatibile solo parzialmente con il P.R.G. vigente. Dal momento che l'entrata in vigore del P.A.T. comporta l'automatica trasformazione del P.R.G. vigente nel primo Piano degli Interventi il P.A.T. medesimo dovrà esplicitamente indicare quali parti del P.R.G. vigente sono compatibili con le sue previsioni, e quali parti sono in contrasto. Si tratta di un'azione di compatibilità tra le due forme di pianificazione che va ben oltre il tradizionale concetto di salvaguardia. In altri termini, la redazione del primo P.A.T. comporta la contestuale redazione del primo Piano del Interventi, assumendo nella pianificazione solo i contenuti "compatibili" del P.R.G. vigente, col limite evidente che non potrà essere destinato a Piano degli Interventi l'intero P.R.G. vigente, se non altro, per il semplice motivo che il P.I. dura cinque anni, trascorsi i quali decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione, ai sensi del comma 7 dell'art. 18 della L.R. 11/04.

### *Gli accordi di pianificazione*

Conseguenza diretta dell'assegnazione dei diritti edificatori e dei corrispondenti vincoli finalizzati all'esproprio agli Ambiti Territoriali Omogenei e non alle singole particelle catastali risulta la possibilità e l'opportunità per l'amministrazione comunale di attivare procedure di evidenza pubblica per individuare le aree

nelle quali realizzare gli interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, finalizzati al soddisfacimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale del P.A.T. Gli accordi di pianificazione (di cui all'art. 6 della LUR 11/04) costituiranno pertanto un nuovo strumento significativo, non solo per attuare gli interventi previsti dal P.A.T., ma per definire il P.A.T. medesimo relativamente al tema della riqualificazione del centro urbano (delocalizzazione dei volumi incongrui in aree idonee) e della creazione di habitat naturalistici.

## Le scelte strategiche e gli obiettivi di sostenibilità del PAT

*La nuova L.U.R. - obiettivi, contenuti e finalità per il governo del territorio:*

La LR 11/2004 stabilisce all'articolo 2 criteri, indirizzi, metodi e contenuti che gli strumenti di pianificazione devono avere per conseguire il raggiungimento di obiettivi relativi a:

- Promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- Tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- Salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- Difesa dai rischi idrogeologici;
- Coordinamento con le politiche di sviluppo di scala regionale ed europea.

In attuazione dei principi di sussidiarietà e concertazione, l'art. 5 introduce il metodo del confronto e della concertazione con gli enti pubblici territoriali e con i soggetti portatori di rilevanti interessi sul territorio e diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici, al fine di pervenire ad una disciplina condivisa delle risorse economico-territoriali.

Tale metodo, di cui agli art. 5 e 15, viene attuato attraverso:

- le procedure di copianificazione per la formazione condivisa e partecipata del piano urbanistico, finalizzata a migliorare il processo decisionale e la successiva gestione;

- la predisposizione presente documento preliminare contenente la disciplina degli obblighi reciproci, la modalità di acquisizione del quadro conoscitivo, gli obiettivi della pianificazione e il programma di coordinamento del lavoro;
- l’individuazione di due diversi livelli di pianificazione in funzione della dimensione locale, sovracomunale o regionale degli interessi coinvolti;
- il riconoscimento della responsabilità diretta ai Comuni relativamente alla gestione del proprio territorio per lo sviluppo della comunità locale da esercitare, secondo i principi di sussidiarietà e partenariato, con le province e la regione per le funzioni di salvaguardia, coordinamento e sviluppo territoriale;
- la semplificazione dei procedimenti amministrativi, garantendo trasparenza e partecipazione;
- la disponibilità del quadro conoscitivo e l’accessibilità al pubblico delle informazioni che lo costituiscono.

#### *Scelte strategiche e obiettivi di sostenibilità del piano*

1. Il PAT relativamente al *sistema ambientale* provvede, alla tutela delle Risorse Naturalistiche e Ambientali e all’integrità del Paesaggio Naturale, quali componenti fondamentali della “Risorsa Territorio”, rispetto alle quali è valutata la “sostenibilità ambientale” delle principali trasformazioni del territorio anche con riferimento all’art. 4 LR 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica. Le aree di valore naturale ed ambientale, sono individuate e disciplinate dal PAT, che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.

2. Il PAT provvede alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia. È compito del PAT definire le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico, le aree esondabili e quelle a maggiore rischio sismico. In particolare il PAT

- tutela e valorizza il Sistema di naturalità diffusa del Territorio, composto da emergenze puntuali quali: aree umide, biotopi, aree boscate, messe tra loro a sistema e collegate dalla rete idrografica minore e dai percorsi secondari in area agricola;

- individua gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzare;
- definisce indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare;
- accerta la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l’attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche;

Il territorio di Salgareda è interessato dal “Progetto di Piano stralcio per l’assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Piave” dell’Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta, Bacchiglione, che individua i diversi gradi di rischio e pericolosità idraulica presenti nel territorio medesimo. Il PAT recepirà in modo puntuale i necessari interventi di adeguamento idraulico.

3. Il PAT individua le unità fisico-geografiche e paesaggistiche, del territorio comunale, distinguendo il paesaggio fluviale, quello rurale, quello urbano (dei centri abitati e delle aree produttive). Classifica le componenti naturali ed antropiche significative all’interno delle unità fisico-geografiche, individuando i quadri paesaggistici significativi appartenenti al paesaggio fluviale, a quello rurale (canali di drenaggio, reticolo dei fossi scoline, sistema degli edifici rurali di valore testimoniale, coltivi geometrici), ed al paesaggio della contemporaneità urbana.

Per ciascun quadro paesaggistico saranno attribuiti indici di qualità (unicità, rilevanza ed integrità) al fine di individuare sia le eccellenze paesaggistiche sia i paesaggi degradati.

Per le componenti del paesaggio naturale il PAT salvaguardia il sistema

- le zone umide ripariali, le golene ed i canneti, i boschi igrofilo e mesofili
- i relitti boschivi, i filari e siepi naturalizzate, le zone umide ed i canneti,
- Parchi e verde pubblico.

Per le componenti del paesaggio rurale il PAT assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive:

- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle

single specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali;

- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
- lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo.

Per le componenti del paesaggio etnografico e della memoria il PAT, recepisce ed integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili da tutelare e ne specifica la relativa disciplina. In particolare individua:

- edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi ineditati di carattere pertinenziale;
- parchi e giardini di interesse storico architettonico (ex Villa Giustinian, Art. 25 PTRC);
- sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate;
- viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale (Art. 30 PTRC);
- sistemazioni agrarie tradizionali (i filari alberati, le piantate);
- zone archeologiche (l'antica centuriazione meridionale di Opitergium, nella parte sud-orientale del territorio comunale, tra i canali Callurbana, Bidoggia e Grassaga, art. 27 PTRC);
- itinerari d'interesse storico-ambientale (Itinerario di Campodipetra ed Arzeri, art. 30 PTRC)

Per le componenti del paesaggio della contemporaneità urbana il PAT individua i paesaggi degradati da riqualificare (capannoni in centro urbano a Campobernardo, l'area ex Malisani nel capoluogo, l'ex deposito corriere di Vigonovo).

4. Il PAT conferma la classificazione dei Centri Storici di cui al P.R.G. vigente (Salgareda, Campodipetra). Per ogni centro storico ne individua la perimetrazione, gli elementi peculiari le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Individua inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla

presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo al tempo stesso, il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

Il PAT stabilisce le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi PI, nonché le norme per la salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico. In particolare per la formazione del PI il PAT:

- specifica i criteri per l’acquisizione del quadro conoscitivo relativo a tutti i fabbricati e manufatti presenti all’interno dei centri storici, nonché agli spazi liberi esistenti d’uso privato o pubblico. Il PI classifica con apposite schede il patrimonio edilizio esistente
- definisce le modalità per l’individuazione delle categorie in cui gli elementi sopra descritti devono essere raggruppati, per caratteristiche tipologiche e pregio storico-architettonico,
- stabilisce, per ogni categoria così individuata, la gamma degli interventi possibili (gradi di protezione), quelli comunque necessari alla tutela degli elementi di pregio, (norme puntuali), nonché le condizioni per le possibili variazioni al grado di protezione (flessibilità), anche attraverso schemi e proutuari.
- determina le destinazioni d’uso possibili in relazione alle caratteristiche tipologiche, alla consistenza ed al ruolo urbano,
- individua i limiti per la nuova edificazione, in funzione allo stato di conservazione, al pregio degli edifici, ed alla struttura del tessuto urbano;
- delimita gli ambiti da assoggettare a progettazione unitaria, strumento urbanistico attuativo, programma integrato, programmi complessi.
- individua le aree e gli edifici di maggiore rilevanza da destinare a servizi, nonché le opere o gli impianti di interesse collettivo o sociale e le nuove viabilità.
- definisce norme ed indirizzi per la soluzione dei problemi della circolazione nonché degli spazi di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli, da realizzarsi preferibilmente al di fuori del contesto del centro storico, indicando le aree pedonali ed i percorsi ciclabili (piano della circolazione).

5. Relativamente al *Sistema Insediativo* il PAT:

- verifica l’assetto fisico funzionale degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all’interno delle aree urbane, definendo per le aree degradate gli interventi di riqualificazione, e di possibile di riconversione e per le parti o elementi in conflitto funzionale le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale.
- Individua delle opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello evolutivo storico dell’insediamento, all’assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi.
- stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per A.T.O. e per ciascuna realtà specifica, con riferimento ai fabbisogni locali .
- definisce gli standard urbanistici, le infrastrutture e i servizi necessari gli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico-ambientale;
- definisce gli standard abitativi e funzionali, che nel rispetto delle dotazioni minime di legge, determinino condizioni di vita decorose e coerenti con l’evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza della popolazione.

Il PAT persegue il completamento del sistema insediativo esistente, in un contesto di elevata qualità residenziale, come previsto dalla pianificazione vigente, sulla base delle seguenti indirizzi:

- limitata espansione a nord del centro di Vigonovo.
- Valorizzazione dei luoghi centrali del Capoluogo, con trasformazione dell’attuale campo di calcio in una polarità urbana significativa in termini di residenza e servizi, e contestuale formazione di una nuova polarità sportiva in adiacenza al “Parco Comunale”. Completamento del quadrante nord, con realizzazione di adeguata viabilità di servizio appoggiata a Via Callunga, nonché completamento nel quadrante a sud-est appoggiato alla viabilità periurbana di recente realizzazione.
- Integrazione del tessuto edilizio nel settore meridionale di Campodipietra, utilizzando la

viabilità di servizio realizzata con le recenti urbanizzazioni.

- Localizzazione delle nuove previsioni edilizie a Campobernardo nel quadrante settentrionale, definito da Via Paradiso.

Fondamentale sarà il completamento del sistema dei servizi pubblici: nuova scuola elementare del Capoluogo, costruzione di una struttura polivalente, rilocalizzazione del campo sportivo in adiacenza al “Parco Comunale”, con contestuale riqualificazione dell’attuale area e dell’adiacente scuola elementare da dimettere, e formazione di un nuovo centro sportivo baricentrico rispetto al Capoluogo ed alle due frazioni limitrofe.

Andrà perseguita la riqualificazione degli spazi pubblici ed a uso pubblico dei centri abitati. In particolare per il Capoluogo e Campodipietra andrà migliorato l’arredo degli spazi di sosta e di relazione, nonché delle piazze dislocate lungo la viabilità principale (Via Roma, Via Marconi).

6. Per il territorio rurale il PAT si pone l’obiettivo di attuare le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità. Persegue i seguenti obiettivi:

- A) tutelare i suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il consumo;
- B) promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull’impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;
- C) individua le caratteristiche produttive del settore primario, le vocazioni colturali, la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico, ecc.
- D) promuove la valorizzazione del territorio rurale disciplinando i movimenti di terra, l’apertura di nuove strade, la conservazione ed il miglioramento dei biotopi e delle aree naturalistiche: aree boscate, aree prative, aree umide, ecc.;
- E) definisce i criteri per la classificazione del territorio secondo le seguenti caratteristiche:
  - produzione agricola tipica o specializzata;
  - aree integre, di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva; (struttura aziendale)
  - aree compromesse, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario; (struttura aziendale)
  - aree boscate

- aree prative;
- F) individua i beni culturali tipici della zona agricola e indica i criteri per la loro disciplina;
- G) definisce le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola.
- H) promuove la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione.

Nel merito, all'interno delle aree agricole del territorio comunale possiamo distinguere una dorsale principale della rete ecologica disposta in direzione nord-ovest/sud-est, lungo il fiume Piave e le sue aree golenali, e due dorsali secondarie appoggiate ai canali Grassaga e Bidoggia, relazionate tra di loro dalla trama locale dei corsi d'acqua delle macchie boscate, siepi e filari localizzati nella parte settentrionale del territorio rurale, tra i centri di Salgareda e Vigonovo, e, più a sud vicino all'autostrada. Tuttavia la presenza, a tratti interessante, dei filari arboreo/arbustivi e delle siepi campestri risulta eccessivamente frammentaria e non assicura la necessaria connettività biologica al sistema ambientale territoriale.

Il PAT pertanto, oltre alla tutela delle aree agricole di importanza ambientale, prevede azioni ed interventi volti all'incremento della biodiversità e alla ricucitura della connettività, utilizzando i corsi d'acqua come corridoi ecologici, incentivando la creazione di fasce tampone (anche con funzione di ecotoni), di siepi riparali e di ambiti di forestazione, promuovendo altresì pratiche di agricoltura ecocompatibile.

7. Per le attività produttive il PAT valuta la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario e ne definisce le opportunità di sviluppo, in coerenza con il principio dello "sviluppo sostenibile". Il PAT individua le aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare;

- stabilisce il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale;
- migliora la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e

- direzionali, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture;
- definisce i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria, precisando la disciplina per le attività da delocalizzare e conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona, inutilizzati a seguito trasferimento o cessazione dell'attività;
  - precisa gli standard di qualità dei servizi, che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro.

In particolare, il PAT conferma le scelte fondamentali contenute nella pianificazione vigente, che prevedono il completamento del polo produttivo di Via delle Industrie, la localizzazione dell'insediamento destinato ai servizi logistici di Via Calnova, in una cornice di elevata sostenibilità ambientale e di efficiente connessione infrastrutturale.

Si prevede altresì una riqualificazione dell'asse commerciale costituito dalla S.P. 66. mediante interventi di arredo urbano (illuminazione pubblica, parcheggi, verde pubblico, percorsi ciclopedonali) in tutti i centri urbani attraversati dalla medesima viabilità.

8. Per le strutture ricettive il piano di assetto del territorio, valuta la consistenza e l'assetto delle attività esistenti e promuove l'evoluzione del settore, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agroproduttivo, ecc.; In particolare il PAT individua le aree e le strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'escursionismo, all'agriturismo, all'attività sportiva, ottimizzando e riqualificando le strutture ricettive esistenti.

9. Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale il PAT suddivide il sistema delle infrastrutture per la mobilità, in sottosistema infrastrutturale territoriale e in sottosistema infrastrutturale locale, raccordandosi con la pianificazione di settore prevista ed inoltre, per le infrastrutture a scala territoriale il PAT recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata e provvede a definire:

- la rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza ed al sistema dei parcheggi;

- le opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo. Individuando ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
- precisa la dotazione di standard e servizi alla viabilità sovracomunale;
- Per le infrastrutture locali il PAT definisce il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale, ed i collegamenti con la viabilità sovracomunale;
- le prestazioni che le infrastrutture viarie locali debbono possedere in termini di sicurezza, geometria, sezione, capacità di carico, la definizione dei livelli di funzionalità, accessibilità, fruibilità del sistema insediativo, per gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti;
- le fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità locale, ed il perimetro del “Centro Abitato” ai fini dell'applicazione dei rispetti stradali;

Il PAT conferma l'assetto infrastrutturale definito dal P.R.G. vigente, indicando le modalità di superamento delle criticità emergenti, da risolvere alla scala locale (l'innesto tra la SP 66 e la Postumia, che esercita un forte impatto sul centro di Vigonovo; la relazione tra la zona produttiva di Chiarano e la SP 66, affidata ad una viabilità non adeguata) o territoriale: la relazione tra la zona industriale di Salgareda ed il casello autostradale di Noventa di Piave, da assicurare mediante la ridefinizione di via Conche ed il nuovo tracciato della S.P. 34 che si sviluppa in gran parte nel territorio comunale di Noventa di Piave.

È previsto il completamento della rete dei percorsi ciclopedonali all'interno del territorio comunale (sia in affiancamento alla viabilità principale, sia mediante la riattivazione e riqualificazione delle strade vicinali nel territorio rurale, nonché dei percorsi equestri ed ambientali (lungo il Piave).

## Avvio della Valutazione Ambientale Strategica

Relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica di cui alla Direttiva 2001/42/CE e gli obblighi di cui all'art. 4 della LR

11/2004, si sottolinea che la procedura della VAS si configura come elemento fondante per la costruzione del piano, valutando e confrontando gli effetti derivanti dalle azioni pianificatorie sul territorio, in funzione dei differenti scenari, al fine di promuovere uno sviluppo equilibrato nel rispetto dell'uso sostenibile delle risorse. Per questo motivo il Quadro Conoscitivo viene strutturato in coerenza con gli obiettivi sulla valutazione dell'impatto delle scelte pianificatorie, secondo le seguenti fasi:

- Definizione dei tematismi del quadro conoscitivo, delle banche dati e delle serie storiche, al fine di individuare gli indicatori di stato e di pressione utili per un'analisi della sostenibilità delle scelte pianificatorie;
- Individuazione delle "tendenze" relativamente ai tematismi del quadro conoscitivo contenute nelle matrici;
- Individuazione dei possibili progetti strutturali nell'ambito del PAT sui quali misurare gli effetti rispetto alle "voci" del quadro conoscitivo;
- Analisi degli effetti dei diversi "scenari" individuati, al fine di pervenire alla scelta delle alternative, mediante tecniche di overlay mapping e variazione dell'indice complessivo di qualità del territorio comunale.

In conformità a quanto premesso, la formazione del Documento preliminare è avvenuta contestualmente alla redazione di una prima *analisi, di carattere generale e di contesto complessivo, sullo stato dell'ambiente e sul sistema della programmazione*, che ha considerato lo stato attuale dell'ambiente ed il sistema della programmazione, al cui interno sono emerse alcune criticità, di seguito riportate.

#### ELETTROMAGNETISMO

Nel territorio di Salgareda è presente sia una stazione elettrica, nella zona a nord del comune, sia una serie di elettrodotti, che attraversano in vari punti l'area considerata. L'inquinamento causato dall'esposizione ai campi elettromagnetici rappresenta un'evidente criticità, poiché il campo elettromagnetico non resta immobile in una regione dello spazio, ma si propaga, allontanandosi dalla sua sorgente e quindi andando ad interessare anche aree più lontane.

Sarà necessario pertanto, da una parte evitare che vengano superati i livelli massimi definiti dalla legge e nocivi alla salute umana,

attraverso specifico monitoraggio svolto dall'autorità competente, dall'altra garantire l'efficacia delle fasce di rispetto dagli elettrodotti.

#### CRITICITÀ DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Il sistema su cui si appoggia la circolazione all'interno del territorio comunale palesa evidenti criticità: l'innesto tra la SP 66 e la Postumia, che esercita un forte impatto sul centro di Vigonovo. La relazione tra la zona industriale di Salgareda ed il casello autostradale di Noventa di Piave, assicurata da una viabilità del tutto inadeguata allo scopo. Inoltre, si evidenzia per la S.P. 34, che scorre sull'argine del fiume Piave, un flusso di traffico superiore ai 5.000 mezzi/giorno.

Quest'arteria stradale, che collega il casello autostradale di Noventa di Piave con Ponte di Piave e la Postumia, risulta essere particolarmente trafficata, sia durante la settimana, dai mezzi che si dirigono verso le aree industriali ed artigianali di Salgareda, Ponte di Piave e Oderzo, sia nei fine settimana, dal traffico turistico giornaliero che, d'estate, si sposta verso il mare e, d'inverno, verso la montagna. Al fine di allontanare il traffico di attraversamento dai centri urbani di Noventa di Piave e Romanziol è prevista la realizzazione di un nuovo tracciato che collegherà il casello autostradale con la S.P. 34, interessando, seppur marginalmente anche il territorio comunale. La realizzazione di tale nuova "bretella" dovrà essere accompagnata da una opportuna ricalibratura e messa in sicurezza della viabilità complementare afferente, che relaziona il centro e la zona industriale di Salgareda con la S.P. 34, sulla base di un accordo tra i comuni e le province interessate.

#### RISCHIO IDRAULICO

Nonostante il territorio comunale non presenti rilevanti criticità dal punto di vista idrogeologico, va evidenziato come sussista un fattore di rischio potenziale connesso al sistema idrografico.

Le situazioni più critiche risultano collegate al regime idrico del fiume Piave a causa della sua origine alpina, e quindi del regime costante influenzato dalle precipitazioni.

Dalla cartografia del rischio idraulico si nota, appunto, che la fascia a ridosso dell'ambito fluviale risulta caratterizzata da un rischio P2, area a media pericolosità, da tenere in considerazione.

Va evidenziato, inoltre, come il rischio nel resto del territorio comunale sia basso, dal momento che il sistema fluviale appare buono, essendo presenti arginature e aree golenali tali da permettere un'eventuale espansione delle acque.

In particolare, per risolvere le problematiche riguardanti il rischio idraulico, l'Autorità di Bacino competente prevede per tutto il corso del fiume Piave interventi tesi a perseguire le seguenti finalità: eliminazione delle situazioni di pericolo, ripristino delle capacità di deflusso delle sezioni dei corsi d'acqua, recupero della funzionalità delle opere idrauliche, inteso come restauro e/o consolidamento dei manufatti e riqualificazione dell'ambito fluviale.

#### FRAMMENTAZIONE DEL SISTEMA DELLA NATURALITÀ

Pur non essendo presenti nel territorio comunale siti degradati è evidente la mancanza di connessione della rete ecologica locale. Inoltre, la presenza dell'area Tiro al piattello non più utilizzata (all'interno di un'oasi di ripopolamento e rifugio), dell'Aviosuperficie nella parte meridionale del territorio comunale, nonché della polveriera dismessa (il cui sito potrà essere recuperato nella direzione della coltivazione a vigneto, con un eventuale utilizzo agrituristico degli attuali edifici), costituiscono elementi di pressione ambientale e di discontinuità da valutare attentamente.

Più in generale, la presenza, a tratti interessante, dei filari arboreo/arbustivi e delle siepi campestri è eccessivamente frammentaria e non assicura la necessaria connettività biologica al sistema ambientale territoriale appoggiato ai principali corsi d'acqua: Fiume Piave, canali Grassaga e Bidoggia.

Dovranno pertanto essere promossi interventi volti all'incremento della biodiversità e alla ricucitura della connettività, utilizzando i corsi d'acqua come corridoi ecologici, incentivando la creazione di fasce tampone (anche con funzione di ecotoni), di siepi riparali e di ambiti di forestazione, promuovendo altresì pratiche di agricoltura ecocompatibile.