



PROVINCIA
DI VENEZIA

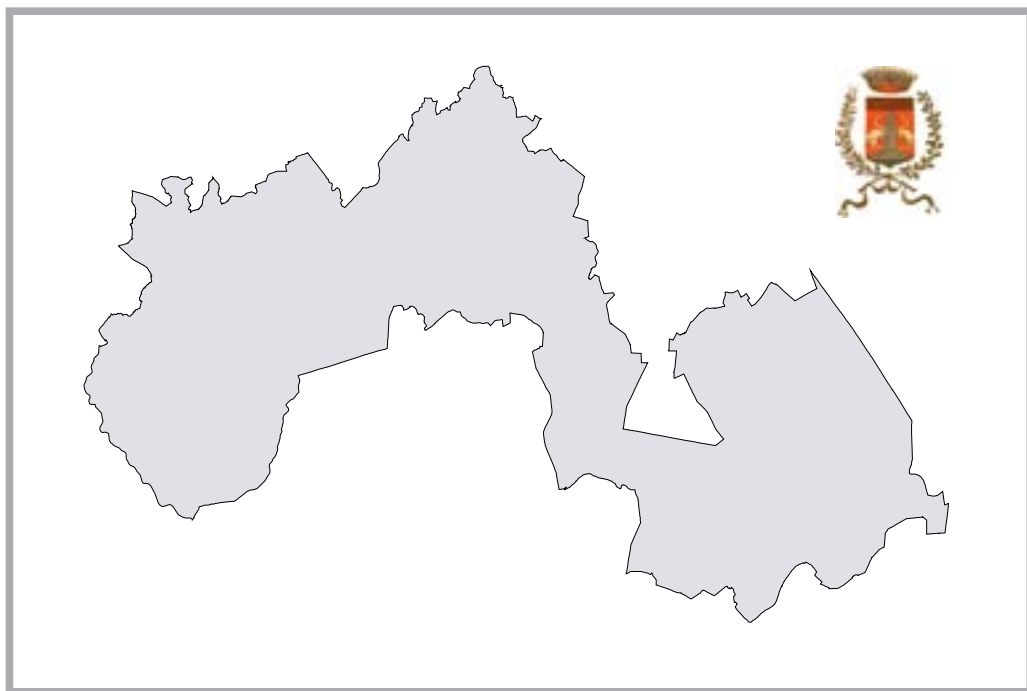
CITTA' DI PORTOGRUARO



Elaborato



Relazione di Progetto



Regione del Veneto



Provincia di Venezia



Comune di Portogruaro

Sindaco
Antonio Bertoncello



GRUPPO PROGETTUALE

prof. arch. Stefano Stanghellini
arch. Barbara Marangoni
arch. Sandra Vecchietti
TEA Engineering s.r.l.

Indagini geologiche:

dott. Vittorio Gennari
ADASTRA s.r.l.

Indagini agronomiche:

prof. dott. Paolo Rosato
dott. Luciano Fantinato

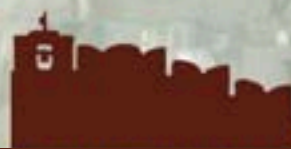
Progettista - capogruppo

prof. arch. Stefano Stanghellini

ottobre 2012



COMUNE DI PORTOGRUARO (VE)



PAT

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Progettisti: prof. arch. Stefano Stanghellini (Capogruppo),
arch. Barbara Marangoni, arch. Sandra Vecchietti,
TEA Engineering s.r.l.

Collaboratori: per. Ivan Passuti, ing. Alessandra Carta,
arch. Francesca Casu, ing. Marco Carpaneta

Indagini agronomiche: prof. dott. Paolo Rosato,
dott. Luciano Fantinato

Indagini geologiche: dott. Vittorio Gennari, ADAstra s.r.l.

RELAZIONE DI PROGETTO

ADOZIONE

APPROVAZIONE

INDICE

1. COSTRUIRE UNA VISIONE PER IL FUTURO	3
1.1 Il percorso di definizione delle scelte: dal documento preliminare al PAT	3
1.2 Una visione territoriale per il portogruarese.....	5
2. SCENARIO E OBIETTIVI DEL PROGETTO DI PAT	9
2.1 Le città delle acque e degli scambi	9
2.2 “Le città”: migliorare la qualità degli insediamenti urbani	9
2.3 “Gli scambi”: valorizzare la rete, promuovere le relazioni e le specificità locali.....	12
2.3.1 Valorizzare la rete portante del territorio e del paesaggio	12
2.3.2 Promuovere le relazioni e valorizzare le specificità locali	15
3. RIFERIMENTI QUANTITATIVI	22
3.1 Previsioni demografiche	22
3.2 Calcolo della SAU trasformabile	23
3.3 Dimensionamento del piano	23
4. STRATEGIE PER GLI AMBITI TERRITORIALI	26
4.1 Città centrale di Portogruaro [ATO 1].....	29
4.2 Portogruaro est [ATO 2]	30
4.3 Portogruaro nord [ATO 3]	31
4.4 Portogruaro ovest [ATO 4].....	33
4.5 Ambito naturalistico-ambientale di Portovecchio [ATO 5]	36
4.6 Ambito dei vigneti di Summaga-Pradipozzo [ATO 6].....	39
4.7 Ambito dei vigneti di Lison [ATO 7].....	40
4.8 Ambito agricolo Lugugnana-Giussago [ATO 8]	43
5. STRUMENTI E REGOLE.....	45
5.1 La perequazione	45
5.2 Trasferimenti di diritti edificatori e di crediti edilizi.....	46
5.3 Crediti edilizi	51
5.4 Compensazione urbanistica	55

1. COSTRUIRE UNA VISIONE PER IL FUTURO

1.1 Il percorso di definizione delle scelte: dal documento preliminare al PAT

A luglio 2008 l'Amministrazione comunale adotta il *Documento preliminare*, riconoscendo a questo documento di obiettivi e di indirizzi il ruolo di orientare le scelte e il processo che porterà all'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Il PAT è lo strumento di pianificazione preposto alla definizione delle scelte strategiche di assetto e di sviluppo; delinea gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili in un quadro di riferimento temporale di circa un decennio.

Con il PAT l'Amministrazione comunale fissa, quindi, i lineamenti del proprio futuro, costruisce una visione verso la quale tendere e indica le direzioni da percorrere per la sua attuazione.

La prefigurazione di uno scenario possibile verso il quale indirizzare lo sviluppo del territorio non può che avvenire dalla consapevolezza delle risorse presenti, del patrimonio materiale costituito dagli insediamenti, dall'edificato di valore storico, dal paesaggio e dall'ambiente, a quello immateriale delle persone che lo abitano, svolgono attività e attribuiscono loro dei valori. Né è possibile ignorare le fragilità di sistemi sensibili alle trasformazioni, sistemi soggetti a regole precise la cui conoscenza è necessaria per non alterare in modo irreversibile gli equilibri che li sostengono.

Costruzione del Quadro Conoscitivo

Nelle sue fasi preparatorie, seguendo approcci interpretativi che si muovono tra la ricognizione del territorio e il progetto di trasformazione, il PAT identifica sistemi di valori e condizioni con i quali confrontarsi nella definizione delle scelte.

Mossi da alcune suggestioni avanzate dal Documento preliminare, la fase conoscitiva prosegue con la costruzione della banca dati, e l'approfondimento di alcuni temi specifici di interesse per l'area portogruarese. Con il Quadro conoscitivo il PAT:

- mette a sistema ed organizza le informazioni rese disponibili dalla Regione provvedendo ad un loro aggiornamento e/o ad una loro specificazione comunale. Le elaborazioni forniscono un quadro completo ed esaustivo dello stato del territorio da molteplici punti di vista;
- analizza gli strumenti di pianificazione sovraordinati e di settore e le loro discipline, valutando le ricadute, in termini di condizioni, di vincoli e di indirizzi per l'area portogruarese;
- approfondisce le conoscenze relative all'uso del suolo e al livello di naturalità presente nel territorio. Attraverso studi specifici analizza le caratteristiche del comparto agricolo vitivinicolo ed effettua un censimento degli elementi di pregio dal punto di vista naturalistico;
- effettua analisi ed aggiornamenti di quanto già elaborato dal Piano regolatore finalizzate a rilevare la consistenza e le caratteristiche del patrimonio edificato rurale storico. Attraverso rilievi ed indagini sul campo e l'acquisizione di documenti, sono stati catalogati gli edifici e i manufatti rurali storici provvedendo, inoltre, alla loro classificazione tipologica;
- esamina le caratteristiche litologiche, geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche dei suoli al fine di valutare i livelli di rischio;

- legge, infine, i sistemi strutturanti l'ecologia, la forma e il funzionamento del territorio nel suo complesso.

Le interpretazioni di sintesi, in particolare, sono indispensabili per specificare gli obiettivi già fissati nel Documento preliminare.

Il riconoscimento delle regole d'assetto fisico-funzionali del *sistema insediativo*, il rilievo delle criticità in termini di servizi e di spazi pubblici, sono utili ai fini della definizione di indirizzi per il miglioramento degli insediamenti e dei quadri di vita dei loro abitanti.

La lettura della struttura e delle prospettive di sviluppo di parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale, definiti dal Documento preliminare "*poli funzionali*", l'individuazione dei loro bacini di utenza, analizzati congiuntamente al livello di efficienza del *sistema infrastrutturale*, permettono di valutare le criticità che il PAT, con le proprie scelte, deve contrastare.

L'identificazione di unità di paesaggio e la messa a sistema delle risorse naturali, attraverso la rete ecologica dei piani sovraordinati, consentono di programmare con maggiore consapevolezza le trasformazioni, salvaguardando le caratteristiche connotanti l'identità del territorio portogruarese e il suo livello di naturalità.

Il progetto di PAT

L'integrazione dei dati e le letture effettuate sui sistemi, congiuntamente all'analisi delle caratteristiche dei suoli, forniscono informazioni funzionali alla definizione delle scelte del PAT, tradotte spazialmente nelle 4 tavole di progetto e schematicamente rappresentate nella Tavola dei *Contenuti strategici* (TAVOLA 0).

La TAVOLA 1 individua il *sistema dei vincoli e delle tutele* operanti sul territorio, finalizzate alla salvaguardia dei suoi elementi strutturanti:

⇒ identifica i vincoli per legge (monumentale, idrologico-forestale, sismico e paesaggistico), le aree soggette a particolari regimi di gestione naturalistico-ambientali (Rete natura 2000), le zone sulle quali sono imposte particolari limitazioni e cautele, le perimetrazioni e le classificazioni previste dalla pianificazione di settore [Tavola 1a: *Carta dei vincoli e della pianificazione di settore*]

⇒ specifica e riporta a livello comunale l'insieme delle tutele sul sistema ambientale, sul paesaggio culturale, sul territorio rurale, e le scelte operate per il sistema insediativo e infrastrutturale, derivate direttamente dalla pianificazione sovraordinata regionale (PTRC) e provinciale (PTCP) [Tavola 1b: *Carta della pianificazione di livello superiore*].

La TAVOLA 2 è finalizzata al riconoscimento del *sistema delle invarianti* di natura geologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e agrario-produttiva da tutelare e valorizzare [Carta delle invarianti].

La TAVOLA 3 indica le *condizioni di fragilità delle risorse*, i livelli di compatibilità geologica del territorio a fini urbanistici e le aree soggette a dissesto idrogeologico [Carta delle fragilità].

La TAVOLA 4 illustra le scelte del PAT, proponendo un *progetto di assetto territoriale* e fornendo indicazioni per lo sviluppo sostenibile del territorio in armonia con quanto previsto dalla pianificazione

di livello superiore, dai vincoli e dalle condizioni illustrate nelle tavole precedenti [*Carta della Trasformabilità*].

Le fasi del percorso di partecipazione

Il processo di definizione delle scelte del PAT si è sviluppato anche attraverso l'avvio di un percorso partecipativo che ha coinvolto nel corso del tempo, diversi soggetti in funzione dello stato di avanzamento della proposta di PAT.

In una *fase preliminare*, durante il 2007-2008, sono stati organizzati incontri in sede tecnico-politica, con gli stakeholders, in assemblee pubbliche e con operatori selezionati, al fine di fornire contributi utili alla redazione del Documento preliminare, adottato nel 2008.

Successivamente all'adozione del Documento preliminare, il percorso si è svolto attivando la *fase di condivisione* di tale Documento, coinvolgendo enti, rappresentanti del mondo della produzione e la cittadinanza nel suo complesso. In parallelo gli incontri con la Regione e la Provincia hanno condotto le diverse amministrazioni alla firma dell'Accordo di pianificazione, siglato nell'ottobre 2008.

A seguito dell'accordo è stata avviata la *fase di confronto* con alcuni stakeholders privilegiati al fine di arricchire la conoscenza delle attività rilevanti sul territorio con la ricognizione di programmi e progettualità in corso (incontri di approfondimento per alcuni poli funzionali).

In via sperimentale il percorso di partecipazione ha sviluppato anche la *partecipazione di genere*. A seguito del protocollo di intesa tra Provincia e Comune, l'Amministrazione comunale, nel corso del 2009, ha organizzato incontri/workshop per incentivare e stimolare la partecipazione femminile ai processi decisionali e offrire indicazioni e proposte secondo un'ottica di genere.

Nel corso del 2011, l'Amministrazione Comunale ha organizzato una serie di incontri con la cittadinanza finalizzati alla divulgazione delle proposte elaborate per il Piano.

La sfida per il territorio della Venezia Orientale

Le indagini e i percorsi di partecipazione attivati hanno condotto all'elaborazione del progetto di PAT.

Fin dalle fasi preliminari emerge come la questione nodale per questo territorio di confine con l'area friulana, si giochi sulla sua capacità di saper operare costruendo sinergie: traendo vantaggio dalle esternalità positive prodotte dal nuovo sistema infrastrutturale e dalla posizione strategica assunta nell'ambito delle regioni nord-orientali italiane ed europee; promuovendo, nel contempo, la valorizzazione delle specificità e delle risorse locali che connotano l'identità del territorio portogruarese e lo differenziano da altri contesti.

Riflessioni di questa scala necessitano di un allargamento dello sguardo oltre i confini comunali, richiedono di costruire una visione coordinata con le altre realtà limitrofe, di indicare su alcuni temi e questioni, soluzioni e proposte condivise.

1.2 Una visione territoriale per il portogruarese

Il territorio di Portogruaro svolge un ruolo storicamente di riferimento per un'area molto più ampia di quella inclusa entro i suoi confini e si estende a comprendere i comuni di un più vasto comprensorio a nord-est del Veneto. Il territorio di Concordia Sagittaria è contiguo a quello di Portogruaro per ampie

porzioni dei suoi confini e i suoi insediamenti si sviluppano in forma continua congiungendosi a quelli portogruaresi. Analogamente Gruaro condivide con Portogruaro le aree commerciali di San Nicolò nei pressi del casello autostradale. Con Fossalta, ha in comune il sistema insediativo formatosi lungo la statale 14 e l'East Gate Park nell'area degli ex-stabilimenti dell'Eni.

Insieme a San Stino di Livenza, Annone Veneto, Pramaggiore, Cinto Maggiore, Teglio Veneto, San Michele al Tagliamento e Caorle, questi comuni configurano un'area vasta attraversata da numerose infrastrutture ferroviarie e viarie di collegamento tra l'area veneta, il Friuli e in futuro l'est europeo; un territorio connotato dalla presenza di aste fluviali e di corsi d'acqua che hanno condizionato e ne hanno determinato nel corso del tempo morfologia e paesaggio.

Un quadro di riferimento per l'area vasta: il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il PTCP, strumento di pianificazione che fissa gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio della Provincia di Venezia, conferma per Portogruaro il ruolo di Polo di rango provinciale che si qualifica per la presenza di servizi territoriali e come nodo di rilevante importanza per la rete delle infrastrutture. Il polo ospedaliero, la cittadella scolastica e le funzioni di centro per l'innovazione dei servizi, sono visti come elementi attrattori per un bacino di utenti di livello territoriale, che possono utilizzare un servizio di trasporto pubblico collegato con l'area metropolitana di Venezia, con il trevigiano e l'area friulana di Pordenone.

Attorno a Portogruaro, sempre secondo il PTCP, gravitano le uniche aree produttive, oltre a quelle del Polo delle città del Piave, localizzate a nord-est di Mestre e classificate di livello sovracomunale. Sono riconosciute come una polarità produttiva unica, chiamata "città del Lemene", le cui prospettive di sviluppo sono da coordinare in una visione coerente, valutando complessivamente la sostenibilità degli interventi e le diverse opportunità offerte dalla contiguità con il sistema infrastrutturale del corridoio V. Del resto si tratta spesso di aree realizzate sul confine tra comuni limitrofi: con Concordia Sagittaria a sud, con Gruaro a nord-ovest e con Fossalta di Portogruaro a est.

Ancora il PTCP riconosce ai centri di Portogruaro e di Concordia Sagittaria potenzialità per la valorizzazione congiunta dei loro centri storici in quanto ritenuti di grande interesse. Tale strategia va vista in relazione al nuovo disegno infrastrutturale prefigurato che devia i flussi di traffico veicolare della statale 14 verso l'esterno dei centri urbani e parallelamente collega con itinerari ciclabili i due centri storici lungo il Lemene.

La rete ecologica, identificata in prevalenza lungo i corsi d'acqua, e gli elementi del paesaggio sono le strutture portanti della valorizzazione ambientale e costituiscono gli elementi generatori per lo sviluppo di forme di turismo alternative a quello costiero.

Costruzione di un sistema policentrico

La realtà territoriale e il quadro strategico proposto dal piano provinciale, richiedono un efficace *coordinamento delle scelte tra comuni limitrofi*, soprattutto quando nel loro complesso identificano dei sistemi insediativi e delle economie che funzionano in modo unitario, come ad esempio avviene tra i comuni di Portogruaro, Concordia Sagittaria, Gruaro e Fossalta di Portogruaro.

Obiettivo comune dovrebbe essere la *costruzione di un sistema policentrico* che funzioni in modo equilibrato e coordinato, contrastando la dispersione degli insediamenti sul territorio e rafforzando il ruolo e le specificità delle diverse polarità urbane.

Il modello insediativo multipolare, per diventare efficiente, dovrebbe essere sostenuto da politiche e da interventi che perseguano una *maggiore integrazione tra i poli del sistema*, favorendo l'instaurarsi di nuove relazioni fisiche e di funzionamento.

Le infrastrutture della viabilità, anziché essere promotrici di uno sviluppo disperso nel territorio, generatore di varie forme di diseconomie, dal maggior costo dei servizi per la popolazione alla congestione del traffico, dovrebbero essere viste come elementi di una rete a sostegno delle relazioni tra i diversi nodi, costituiti dai centri urbani. Le infrastrutture che garantiscono una mobilità sostenibile, come il trasporto pubblico su ferro e la rete ciclopeditone, a questo fine, andrebbero ulteriormente potenziate e modificate nell'ottica di fornire un'efficiente servizio alla collettività e agli abitanti.

Il modello insediativo multipolare, per essere parte integrante di un dato territorio, richiederebbe l'attuazione di politiche finalizzate all'*integrazione dei diversi centri con il contesto di appartenenza*.

Le relazioni che gli insediamenti e le infrastrutture stabiliscono con le aree limitrofe non devono essere viste entro i limiti della contiguità e della vicinanza. Dall'accostamento tra le due realtà dovrebbero, al contrario, nascere fertili relazioni che portano vantaggi reciproci in termini di qualità per i centri urbani e di cura del territorio per il contesto.

Il modello insediativo multipolare, per essere competitivo rispetto ad altre realtà, dovrebbe essere guidato con la definizione di politiche specifiche per la caratterizzazione delle differenti polarità.

L'omologazione e la banalizzazione del contesto e degli insediamenti, difficilmente potrà portare benefici in termini di qualificazione dell'offerta. Occorrerebbe al contrario diversificare i caratteri e le prestazioni dei singoli poli, lavorando sul rafforzamento della loro identità all'interno del sistema. Identità che si può esplicitare sia come ricerca di una propria specificità, sia come valorizzazione dei caratteri locali.

Temi comuni dell'area portogruarese

Nel corso dell'elaborazione del PAT sono stati organizzati incontri tra l'Amministrazione comunale di Portogruaro e quelle dei comuni limitrofi. Seppur in fasi diverse del processo di piano, sia Gruaro, sia Fossalta di Portogruaro che Concordia Sagittaria, hanno dato avvio all'elaborazione dello strumento di pianificazione per l'assetto del loro territorio. Gli incontri hanno previsto l'illustrazione dello stato di avanzamento dei lavori e gli obiettivi previsti o proposti dalle singole amministrazioni negli strumenti di pianificazione.

I temi affrontati negli incontri, riconosciuti come problemi comuni, da attuare attraverso un coordinamento delle scelte, sono:

- l'assetto della rete della viabilità intercomunale e le soluzioni puntuali di intersezione nelle aree di confine;
- l'assetto della rete ciclopeditone principale, soprattutto quando questa ha il fine di offrire modalità alternative di movimento e di collegamento tra centri limitrofi;

- l'assetto e il ruolo dei nodi e dei corridoi della rete ecologica, verificando, in particolare, la coerenza e la continuità degli elementi individuati in corrispondenza dei corsi d'acqua sul confine territoriale;
- la coerenza delle politiche connesse all'istituzione del "Parco dei fiumi Reghena e Lemene e dei laghi di Cinto Caomaggiore";
- la coerenza delle strategie adottate in relazione alla salvaguardia e alla tutela del paesaggio rurale tra comuni confinanti;
- la configurazione dei limiti territoriali disegnati dai confini comunali.

2. SCENARIO E OBIETTIVI DEL PROGETTO DI PAT

2.1 Le città delle acque e degli scambi

La definizione degli obiettivi da perseguire nella configurazione dell'assetto di un territorio è un'attività fortemente orientata alla prospettiva futura. Come è possibile nel presente guardare al passato, comprendendo gli eventi che hanno determinato le condizioni attuali, l'esercizio di immaginazione del futuro, attraverso la prefigurazione di scenari, permette di ragionare sul presente avendo come riferimento una nuova prospettiva, quella futura, e pensare a differenti evoluzioni delle dinamiche in corso. Le tecniche di esplorazione degli scenari futuri permettono di esplicitare in forma sintetica l'orizzonte verso il quale tendere, di esplorare le alternative e di chiarire le opzioni politiche e le scelte possibili. Costruire uno scenario rappresenta un modo di guardare al futuro sollecitando il confronto e il coinvolgimento nel progetto futuro di diversi soggetti.

Per il territorio di Portogruaro è stato prefigurato uno scenario che in parte condivide con la più vasta area del portogruarese. Una prospettiva futura che identifica i territori dei comuni tra Livenza e Tagliamento come "le città delle acque", un insieme di centri urbani di diverso rango da valorizzare in forma integrata con il reticolo articolato e complesso dei corsi d'acqua. Uno sguardo in avanti che qualifica Portogruaro come "**le città delle acque e degli scambi**", un luogo di riferimento per le relazioni culturali, commerciali e spirituali, oggi come in passato, quando Portogruaro era un importante nodo commerciale e tutte le merci provenienti dalla Germania dovevano transitarvi, come sanciva una delibera del 1564 della Serenissima.

2.2 "Le città": migliorare la qualità degli insediamenti urbani

Nello scenario futuro del PAT l'attenzione alle città, ai centri costitutivi del sistema insediativo, si traduce nella definizione di alcuni obiettivi finalizzati al miglioramento complessivo della qualità urbanistica ed architettonica di Portogruaro e delle frazioni.

Contenimento del consumo di suolo

La crescita insediativa residenziale individuata dal PAT deriva in prevalenza dalla conferma di previsioni già contenute nel PRG vigente. Le nuove previsioni sono più contenute, rappresentando, insieme ai crediti edilizi, poco più di un terzo del dimensionamento complessivo residenziale. Le aree di nuova trasformazione sono principalmente localizzate nelle frazioni.

Il centro di Portogruaro ha già una rilevante estensione, occupando 6,5 kmq di territorio, e configura un sistema insediativo che tende a saldarsi con i centri limitrofi. Per il capoluogo, il PAT privilegia gli interventi all'interno del tessuto consolidato, dato che dispone di numerose aree dismesse o degradate, nelle quali è possibile prevedere l'avvio di processi di riqualificazione con la rifunionalizzazione di contenitori dismessi o con la densificazione di tessuti esistenti attraverso la trasformazione di aree libere intercluse e attraverso la sostituzione edilizia.

Recependo piani e programmi già definiti, l'area urbana articolerà l'offerta di funzioni sul territorio contenendo il consumo di ulteriori superfici destinate agli usi agricoli.

I principali *interventi di riqualificazione urbana* identificati dal PAT per l'area del capoluogo sono riconducibili al raggiungimento di precisi obiettivi ed in particolare:

- la riqualificazione di viale Pordenone, via d'accesso verso il centro urbano dal casello autostradale, con interventi relativi a:
 - ⇒ Ex fornace dell'area commerciale di Borgo San Nicolò, via dell'Autiere;
 - ⇒ attività artigianale e edificio rurale del Borgo San Nicolò;
- il miglioramento dell'immagine dell'accesso al centro storico da nord-ovest, in corrispondenza dello scavalco del tracciato ferroviario verso il borgo San Nicolò, con interventi relativi a:
 - ⇒ isolato via Diaz-Stazione ferroviaria;
 - ⇒ area ex-Perfosfati, via Stadio;
 - ⇒ isolato del borgo storico di San Nicolò, via Borgo San Nicolò;
 - ⇒ isolato di Via Castello;
- la rifunzionalizzazione di alcuni contenitori dismessi nel centro storico, con interventi relativi a:
 - ⇒ Ex-Consorzio Agrario, via Borgo San Nicolò;
 - ⇒ Vecchio ospedale di San Tommaso dei Battuti, via Spiga;
 - ⇒ Pilsen, via A.Bon-Corso Martiri della Libertà;
- la riorganizzazione di alcune aree localizzate in posizioni strategiche per la valorizzazione del centro storico, con interventi relativi a:
 - ⇒ Oratorio Pio X, via degli Spalti-Via Camucina;
 - ⇒ Garage ex Scardellato, via A.Bon-via Fondaco;
- Il miglioramento della qualità insediativa di alcuni insediamenti, ed in particolare:
 - ⇒ Insediamento residenziale a sud di viale G. Matteotti dove sono localizzate le attività commerciali Bergamin;
 - ⇒ Insediamento produttivo, viale Treviso.

Le nuove previsioni di sviluppo residenziale sono concentrate nelle frazioni al fine di rafforzarne la loro dimensione demografica. In questi centri il contenimento del consumo di suolo è stato declinato in relazione alla conservazione di suoli agricoli di pregio. Nell'area dei vigneti DOC di Lison, ad esempio, non sono state confermate le previsioni di espansione residenziale del piano regolatore, quando su tali aree sono presenti impianti a vigneto appartenenti ad aziende agricole con un ruolo competitivo per la valorizzazione economica del prodotto tipico e del paesaggio.

Per le linee di sviluppo insediativo produttivo-terziario, il PAT si limita a prevedere la possibilità di *espansione per l'area dell'interporto*. La futura realizzazione della nuova linea ad alta velocità/capacità e l'opportunità di un collegamento ferroviario verso la piattaforma logistica contigua al PIP Noiari, crea le premesse per il potenziamento del nodo per il trasporto delle merci verso e da il nord-est dell'Europa. Aldilà di questa opzione, il PAT non prevede consistenti possibilità di ampliamento delle aree produttive e commerciali. Negli ultimi anni, l'Amministrazione comunale ha, infatti, approvato l'attuazione di aree strategiche per lo sviluppo del settore produttivo e commerciale. Queste aree, di

rilevante estensione sono oggi ancora in corso di realizzazione, lasciando ampi margini per l'insediamento di ulteriori attività.

Costruzione della "città pubblica"

Attraverso l'attuazione degli interventi di trasformazione del territorio, il PAT prevede di *migliorare la qualità e la quantità delle dotazioni territoriali*, di configurare così nuovi assetti degli insediamenti finalizzati, nel caso del capoluogo, al potenziamento della rete dei servizi e al miglioramento dei margini urbani.

Il PAT intende così orientare l'evoluzione fisica e funzionale dell'assetto del centro urbano, in modo da tendere verso l'integrazione con Concordia Sagittaria. La realizzazione di un parco urbano attrezzato e di strutture per la fruizione turistica se da un lato può contribuire alla valorizzazione del Lemene, dall'altro ha il fine di potenziare il sistema di relazioni con il comune confinante.

Analogamente le nuove prospettive di sviluppo individuate a nord-ovest, in viale Pordenone, puntano alla riqualificazione complessiva dell'asse in termini formali e in relazione alla varietà di spazi pubblici e di attività che possono essere insediate.

Per le frazioni, le trasformazioni, favoriranno la *creazione di nuovi sistemi di spazi e di aree pubbliche* portanti per i nuclei urbani, organizzati a costituire una struttura forte e riconoscibile all'interno dell'insediamento. Il PAT si propone così di guidare la crescita demografica assicurando nel contempo un'adeguata presenza di servizi.

Inoltre, soprattutto nelle frazioni, il PAT individua meccanismi che possano consentire la creazione di *nuove centralità urbane* attraverso la sostituzione di edifici incongrui per tipologia o funzione posti all'interno dei tessuti esistenti. Tali meccanismi, in aree ritenute strategiche per la loro contiguità ai servizi esistenti o per la vicinanza agli assi di collegamento principale, consentiranno l'acquisizione di aree pubbliche finalizzate al miglioramento della qualità e del sistema di spazi pubblici e alla creazione di luoghi identitari per ogni singolo nucleo.

Le nuove centralità sono da collegare *privilegiando modalità di movimento sostenibile*, completando e potenziando la rete dei percorsi ciclopeditoni esistente, già strutturata per le connessioni tra le frazioni e tra queste e Portogruaro.

Sostenibilità degli insediamenti

La qualità degli insediamenti è perseguita anche attraverso la definizione di una serie di requisiti e indirizzi di carattere generale. A supporto degli strumenti di attuazione, il PAT definisce una serie di obiettivi prestazionali finalizzati a migliorare le aree residenziali e ad orientare la realizzazione delle aree produttive verso configurazioni ecologicamente attrezzate e ambientalmente sostenibili.

Il PAT fissa gli obiettivi da raggiungere per salvaguardare le caratteristiche ambientali, per promuovere il risparmio energetico, per incentivare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e per migliorare nel complesso l'impatto esercitato sul territorio.

2.3 “Gli scambi”: valorizzare la rete, promuovere le relazioni e le specificità locali

2.3.1 Valorizzare la rete portante del territorio e del paesaggio

Il modello insediativo multipolare su cui si fonda la configurazione del sistema degli insediamenti del PAT, si integra, nell'assetto spaziale, con una valorizzazione del sistema ambientale fondata sulla presenza dei corsi d'acqua.

Già il Documento preliminare sottolinea la forza di questo sistema, che si sviluppa prevalentemente in direzione nord-sud, di strutturare e costituire una strategia più complessiva di valorizzazione del territorio. Con gli elementi storici-architettonici ed ambientali, la rete idrografica è parte di una struttura portante per l'evoluzione dell'assetto territoriale, oggi in grado di incrementare, se progettata in forma integrata agli insediamenti, la qualità ecologica del territorio insieme alla qualità ambientale dei centri urbani. Recuperare questa visione è sancire una rottura rispetto alle più recenti interpretazioni del territorio portogruarese, declinate preferenzialmente in rapporto alle relazioni socio-economiche privilegiando la direzione est-ovest, direzione degli assi dello sviluppo infrastrutturale e insediativo.

Per salvaguardare il reticolo idrografico e per valorizzare alcuni sistemi connotanti il processo di evoluzione del territorio, il PAT fa riferimento alle invarianti. Nella declinazione del PAT, l'invariante assume un significato che va oltre la salvaguardia dell'elemento o dell'area, riconoscendo a tali sistemi la capacità di attivare strategie integrate di valorizzazione, e, proprio in funzione di questo loro ruolo, da conservare nel contesto di appartenenza.

Recuperare il rapporto con il sistema delle acque

La prima strategia da attivare in questa rinnovata visione del territorio è il recupero del valore del sistema delle acque che si esprime diversamente in rapporto ai contesti che il reticolo idrografico attraversa.

Nei centri urbani e nei centri frazionali, *fiumi e canali* dovranno *recuperare il ruolo di centralità* per la qualificazione dell'ambiente urbano che su questi elementi può migliorare o potenziare, dove possibile, il nuovo sistema di spazi aperti pubblici.

Nel centro di Portogruaro, promuovendo la qualità del nucleo storico di una città caratterizzata come porto fluviale. Proseguendo la linea strategica degli interventi già da tempo in corso, il PAT incentiva il recupero e la valorizzazione degli edifici e dei complessi lungo il corso del Lemene.

Nelle frazioni attraversate dai corsi d'acqua, localizzando possibili aree di trasformazione lungo i canali e le rogge, al fine di valorizzare la presenza e la fruizione degli stessi all'interno dei centri abitati.

Nel territorio extraurbano il PAT propone di *riconoscere e tutelare i sistemi strutturanti la forma del territorio* valorizzando il reticolo dei canali e il paesaggio agrario della bonifica, in particolare a sud, e conservando, in generale, i manufatti legati al sistema delle acque, come ad esempio i mulini, le idrovore e le chiuse.

L'attenzione alle acque si esplicita anche in termini di valutazione dei rischi determinanti dalle criticità del sistema idrografico per difficoltà di deflusso e per inefficienza del sistema nel suo complesso. Con il *Piano delle acque*, il PAT persegue la salvaguardia del territorio, individuando le principali problematiche, integrando le analisi relative all'assetto del suolo con quelle di carattere idraulico, fornendo criteri ed indirizzi per il funzionamento della rete e per la progettazione di nuovi interventi edificatori che potrebbero aggravare le situazioni di rischio idraulico già rilevate.

Promozione del turismo ambientale

Nel 2003, lungo le aste fluviali sulle quali è sorto il centro di Portogruaro è stato istituito il *Parco regionale di interesse locale dei fiumi Reghena e Lemene e dei Laghi di Cinto*, che coinvolge i Comuni di Gruaro, Cinto Caomaggiore e Portogruaro. Istituito in attuazione di quanto previsto dal piano regionale, il Parco identifica la struttura ambientale principale del territorio, proponendo strategie e fissando obiettivi per la salvaguardia e la tutela dell'ambiente e del paesaggio connesso ai corsi d'acqua e ai suoi ambiti fluviali.

In funzione del riconoscimento del Parco fluviale, il PAT propone di promuovere forme di *turismo ambientale* focalizzate sulla presenza dei corsi d'acqua e di alcune realtà testimonianza dei paesaggi della pianura veneta. Insieme al Bosco di Lison, *invariante di natura ambientale* contigua al canale Loncon, gli ambiti fluviali del Lemene e del Reghena sono assunti quali matrici della valorizzazione ambientale del territorio, ambiti per i quali si intende procedere nel riconoscimento di area protetta, zone volano per promuovere una fruizione ambientale diffusa.

Le linee strategiche perseguite dal PAT in questa direzione sono:

- Il *potenziamento dei percorsi ciclopeditoni* che si sviluppano lungo gli ambiti fluviali in forma di *greenways*, quali itinerari di fruizione ambientale dei parchi, delle risorse storiche e paesaggistiche presenti nel contesto. Il PTCP individua questi percorsi lungo fiume come uno degli itinerari principali di progetto, i cui tracciati vanno disegnati in coordinamento con i comuni confinanti;
- Il *miglioramento delle qualità paesaggistico-ambientali* del contesto di riferimento dei parchi istituiti e proposti, eliminando eventuali criticità dovute alla localizzazione di manufatti o attività ritenute incongrue rispetto all'ambiente nel quale sono localizzati;
- l'*integrazione con altri itinerari di fruizione* connessi ad esempio alla valorizzazione delle risorse storiche diffuse sul territorio e alla commercializzazione dei prodotti e del paesaggio dei vigneti DOC di Lison;
- il *potenziamento delle strutture ricettive e dell'ospitalità nel territorio extraurbano* in generale, sia recuperando il patrimonio edificato rurale storico, sia incentivando la realizzazione di nuove strutture nei centri urbani maggiormente vocati alla fruizione ambientale come nel caso di Portovecchio.

Valorizzazione del paesaggio rurale e delle produzioni tipiche

La valorizzazione del turismo ambientale si integra nel PAT con la promozione di altre forme di turismo che sappiano far leva sulle qualità del paesaggio, i suoi caratteri connotanti, le risorse costituite dal patrimonio edilizio storico e testimoniale diffuso, alimentando nel contempo la valorizzazione delle coltivazioni e la commercializzazione delle produzioni tipiche.

Il PAT riconosce nelle *invarianti di natura paesaggistica* i sistemi e gli elementi che hanno determinato la forma del paesaggio riconoscendo loro la potenzialità di orientare il futuro del territorio extraurbano. Sono interpretati come strutture fondanti di una visione progettuale che trova attuazione nel tempo lungo e che si può esplicitare attraverso il potenziamento della qualità del paesaggio rurale e il miglioramento dei fattori che hanno influenza sulla sua percezione. A questo fine il PAT intende:

- promuovere gli itinerari di fruizione territoriale integrati alle reti di percorsi lungo i principali corsi d'acqua;
- integrare i valori del paesaggio agricolo e le risorse presenti nei centri urbani in termini di dotazione di servizi e di consistenza del patrimonio storico-architettonico e di articolazione delle funzioni urbane;
- valorizzare il patrimonio edilizio storico coinvolgendo e mettendo in rete singoli attori, potenziali promotori di nuovi percorsi di valorizzazione.

Per gli elementi di interesse storico nel paesaggio rurale, il PAT effettua, inoltre, una specifica ricognizione orientata al riconoscimento di tali elementi, delle loro caratteristiche tipologiche, dello stato di conservazione, per dettare criteri di indirizzo finalizzati alla tutela in relazione alle caratteristiche individuate.

Altre interpretazioni, frutto di indagini svolte nell'ambito delle attività del piano, definiscono alcune porzioni di territorio, denominate "invarianti di natura agricolo-produttiva" connotate da specifici aspetti vocazionali o strutturali che le distinguono dal resto del territorio.

La salvaguardia e la tutela di questi aspetti risultano fondamentali per il mantenimento dei valori essenziali dell'ambito individuato. La valorizzazione dei caratteri locali diventa un presupposto per la competitività economica delle diverse realtà aziendali: da quelle delle aree dei vigneti DOC di Lison a ovest, a quelle dei seminativi delle bonifiche a est.

L'area dei vigneti, in particolare potrebbe distinguersi per la creazione di percorsi di valorizzazione del paesaggio ad ovest del capoluogo, mirando su alcuni punti di forza:

- l'ampia estensione di superfici vitate organizzate in una solida struttura produttiva;
- la diffusa presenza di impianti di trasformazione e di strutture di buona qualità per la commercializzazione del vino e la creazione di nuove strutture, recuperando manufatti e complessi storici non più utilizzati;
- la permeabilità del territorio alla fruizione ricreativa;
- la contiguità con alcuni ecosistemi naturali di pregio come il bosco di Lison e il fiume Loncon.

Creazione della rete ecologica

Principi e obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei corsi d'acqua sono sostenuti e sono coerenti con la volontà di creare una rete ecologica sul territorio che possa collegare in un unico sistema le aree con valori e potenzialità naturali residue e rare.

Il territorio di Portogruaro nel contesto della pianura nord-orientale rappresenta un ambito in cui si distinguono situazioni estremamente differenziate; si passa da areali in cui si riconoscono qualità ambientali di particolare pregio, connesse alla presenza dei corsi d'acqua di risorgiva, ad altri areali, ben più vasti in cui la presenza diffusa delle coltivazioni in forma intensiva ha impoverito le qualità ambientali che lo hanno connotato. La pianura agraria, tuttavia, presenta ancora una dotazione ed

una complessità di biotopi interessante ma a rischio per la loro fragilità. Il PAT assume l'obiettivo prioritario della conservazione della biodiversità presente nel territorio comunale, condividendo, quale azione strategica di livello sovracomunale per lo sviluppo degli ecosistemi, il progetto delle Reti ecologiche definito dagli strumenti di pianificazione di ordine superiore (PTRC e PTCP).

Ricostruendo le proposte di rete ecologica di livello regionale e provinciale, garanti della coerenza con il disegno complessivo della rete di area vasta, è stato definito il *progetto di rete ecologica nel territorio comunale* che nella definizione degli elementi specifici locali tiene conto dei censimenti delle risorse naturali effettuati nel corso dell'elaborazione del PAT.

Il sistema dei fiumi Lemene e Reghena costituisce il cuore della rete ecologica proposta, al quale si integrano e coordinano i tratti di corridoio ecologico realizzabili quale potenziamento della rete sia di livello provinciale che locale. Gli elementi principali del progetto di rete ecologica comunale sono:

- le *aree nucleo, o ganglio primario* costituite dalle zone della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS), ovvero dai fiumi Lemene e Reghena e il canale Taglio e le rogge limitrofe, e dal Bosco di Lison;
- i *corridoi ecologici* costituiti dai corsi d'acqua, quali i fiumi Lison e Loncon, la roggia Lugugnana e il canale di San Giacomo, che infittiscono le connessioni in direzione nord-sud (corridoi ecologici di area vasta), da connessioni via acqua o terrestri in direzione est-ovest (corridoi ecologici provinciali, o locali), e da porzioni di aree agricole caratterizzate da un assetto agrario delle coltivazioni con elementi di separazione tra i campi di tipo naturaliforme;
- altre aree contigue a sistemi ambientali di particolare pregio come le *area tampone* o le *aree di integrazione ambientale*.

Al progetto di costruzione della rete sono anche riconducibili gli interventi di miglioramento delle qualità ambientali del territorio previsti in relazione al recupero delle cave abbandonate.

2.3.2 Promuovere le relazioni e valorizzare le specificità locali

Porta nord-orientale della regione veneta, Portogruaro rappresenta un nodo di cruciale importanza per la rete di scambi materiali e immateriali che contraddistinguono e hanno contraddistinto la storia economica e culturale di questo territorio.

Come nel XVI secolo l'area portogruarese può ritornare a svolgere il ruolo di nodo all'interno di una rete costruita sulla base di relazioni e di scambi commerciali e di collegamenti fisici tra gli insediamenti, così come di relazioni culturali e spirituali di più ampio respiro.

Promuovere le relazioni comporta da un lato il miglioramento dell'efficienza delle reti di comunicazione, nelle molteplici forme che essa assume: dalle più immediate reti di collegamenti infrastrutturali viari e ferroviari, che mettono fisicamente il nodo di Portogruaro in relazione con l'Europa, alle reti informative e di conoscenza dei valori e delle risorse territoriali che diffondono verso l'esterno le qualità dell'area portogruarese.

Dall'altro lato occorre valorizzare l'unicità e le specificità locali che possono rendere attraente un'estesa area a nord-est del Veneto, ed in particolare Portogruaro, rispetto ad altri contesti.

Valorizzazione del centro storico e della ricettività

Il PAT riconosce al centro storico di Portogruaro un valore unico per consistenza, leggibilità e stato di conservazione. Sono ancora evidenti le regole di impianto della città entro le mura, assoggettate a vincolo paesaggistico. Permane un tessuto edilizio organizzato linearmente su strada, costituito da una sequenza di palazzi e di case in linea di pregio. Sono frequenti e distribuiti nel nucleo più antico i complessi di valore storico-monumentale spesso conservati nella loro integrità.

Nel panorama dei centri urbani della area a nord-est di Venezia, il centro storico di Portogruaro e quello di Concordia Sagittaria sono gli unici riconosciuti dal PTCP come “di grande interesse”. Il valore indiscusso del nucleo storico dal punto di vista delle sue qualità urbanistiche ed architettoniche, per il PAT deve essere sostenuto dalla riqualificazione delle aree limitrofe all'antico tracciato delle mura, zone considerate un tempo periferiche (ex-aree produttive, borghi storici periferici) oggi perlopiù dismesse e degradate.

L'unicità delle risorse non deve portare alla museificazione del nucleo antico, ma deve far convergere le strategie finalizzate alla salvaguardia dei beni esistenti con il mantenimento di una sua vitalità culturale sociale ed economica. A questo fine il PAT intende conservare l'attuale articolazione delle funzioni incentivando forme di residenzialità mista ad attività commerciali e artigianali, seppur compatibili con la natura storica del centro, e a funzioni di rango superiore già attualmente attive in forma diversa nella promozione culturale.

Aumentare l'attrattività della polarità centro storico richiede di potenziare il sistema delle strutture ricettive e per l'ospitalità, già oggi carenti e non in grado di dare risposta alle eventuali domande che potrebbero nascere da un incremento dei movimenti turistici verso il portogruarese. Le aree di riqualificazione potrebbero articolare l'offerta di strutture promuovendo un tipo di turismo non esclusivamente di passaggio ma integrato a quello dei comuni limitrofi e complementare a quello dei comuni costieri appartenenti al medesimo “sistema turistico locale”.

Valorizzazione delle polarità ad elevata specializzazione

Nel centro capoluogo sono presenti la maggioranza di servizi di rango territoriale ad elevato livello di specializzazione, sia in ambito pubblico che privato. Il PAT conferma questo ruolo di riferimento per l'area vasta incentivando lo sviluppo delle funzioni culturali e dei servizi rari e d'eccellenza nel centro storico e promuovendo la localizzazione di nuove destinazioni d'uso che necessitano di condizioni di facile accessibilità, lungo viale Pordendone.

Come del resto avviene già oggi il “polo” del centro storico acquista interesse anche in relazione alle attività attrattive che vi si svolgono: l'università, il museo, la biblioteca, il tribunale, il teatro, la Fondazione musicale ecc.... I tessuti a cintura del nucleo storico ospitano altre funzioni con bacini di utenti non solo locali. L'area ospedaliera, le scuole superiori, le attrezzature per lo sport, gli uffici pubblici e per la sicurezza assumono il ruolo di polarità nell'ambito della dotazione complessiva di servizi territoriali. Le prospettive di sviluppo e di trasformazione di queste aree e di queste funzioni dovranno essere assoggettate alle condizioni dei Programmi complessi.

Lungo viale Pordenone, asse di collegamento tra l'uscita del casello autostradale e il centro di Portogruaro, il PAT propone di localizzare le nuove funzioni terziarie, direzionali e per il tempo libero.

Miglioramento dell'accessibilità e dell'immagine urbana

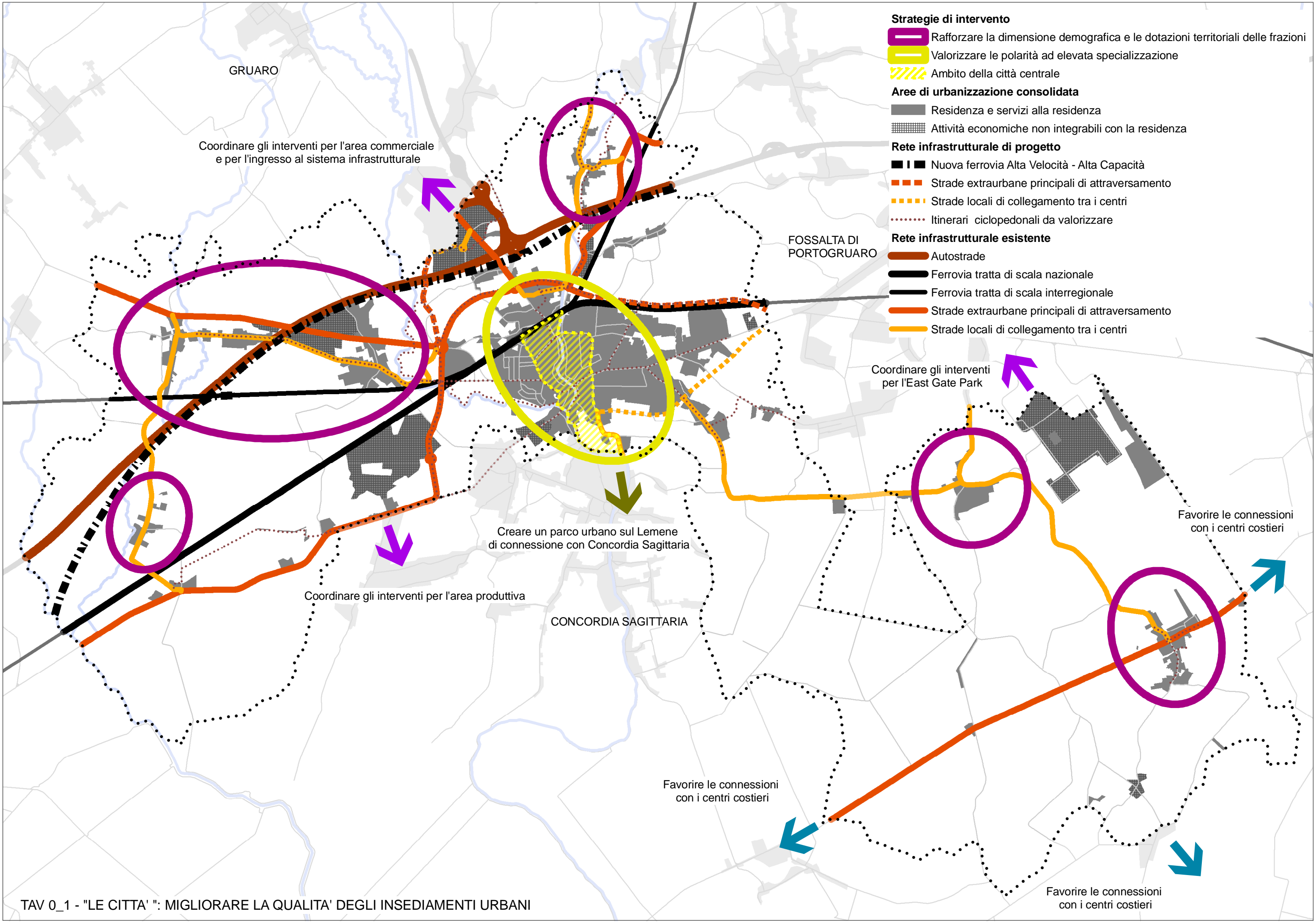
Parallelamente alla valorizzazione del centro storico e al potenziamento delle funzioni di rango elevato, il PAT propone di migliorare l'efficienza della rete stradale al fine di *riqualificare i nuovi assi di accesso alla città*, da est e da nord-ovest.

A est, il completamento della variante alla statale 14 consentirà di deviare verso nord i flussi di traffico, spostandoli dall'asse storico che attraversa Portogruaro all'esterno del capoluogo. Tale intervento cambierà la natura di viale Trieste che da strada di attraversamento potrà essere trasformata in viale urbano. Un asse da riqualificare sia nello spazio pubblico, nei percorsi di collegamento ciclabile esistenti, sia nelle attività e nelle architetture che vi si affacciano.

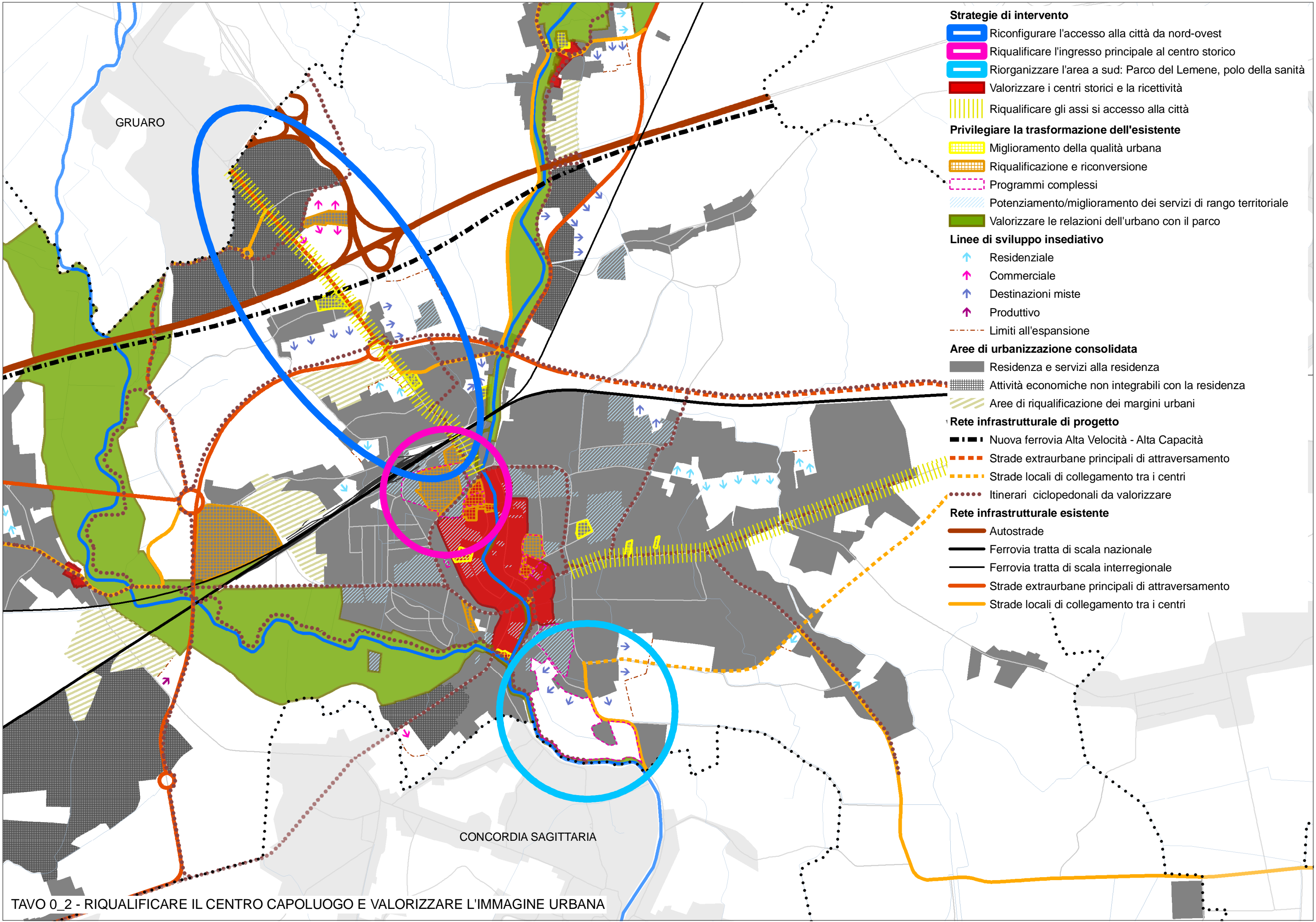
A nord-ovest, la nuova infrastruttura prevista dal PAT come collegamento tra la statale 251 e la nuova tangenziale, permetterebbe di alleggerire il traffico che attualmente attraversa viale Pordenone. La riduzione dei flussi in attraversamento, congiunta alla riqualificazione del viale che collega Gruaro e l'area commerciale di San Nicolò al centro di Portogruaro, muterebbero il volto di questa infrastruttura che entrerebbe a far parte integrante del tessuto urbano riconfigurato a nord della ferrovia.

Il limite del tracciato ferroviario segna *l'ingresso al centro città*, un accesso preferenziale per chi arriva dalla grande rete autostradale e per chi vi accede dalla stazione ferroviaria. Questa zona per il PAT riveste un'importanza strategica, sia in termini di attività che di immagine urbana.

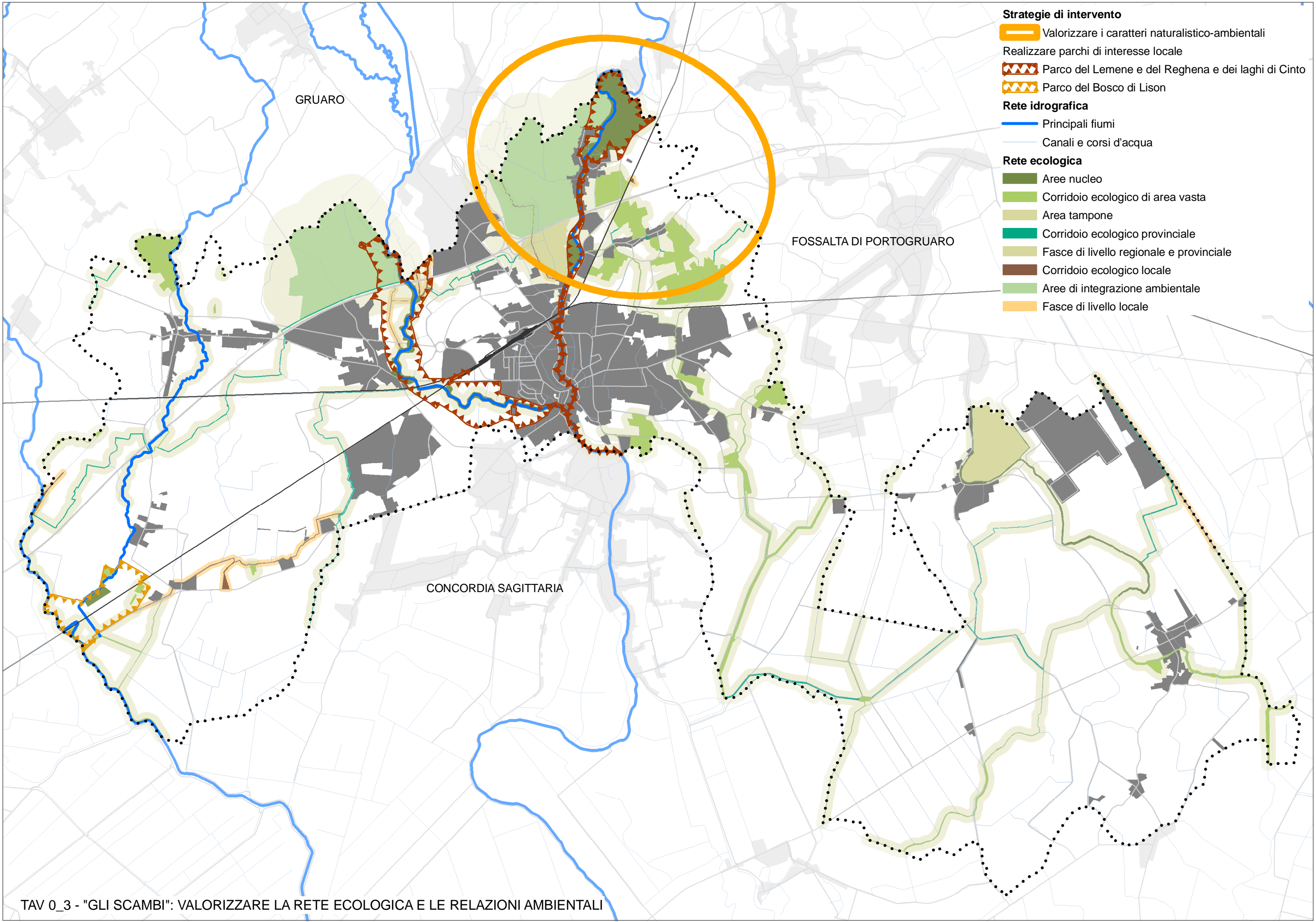
Oggi tale zona risulta incoerente e piuttosto degradata per la contiguità con aree e contenitori dismessi, alcuni di questi in corso di trasformazione. Il PAT riconosce a quest'area un'elevata potenzialità di trasformazione identificando attorno ad essa i principali interventi di riqualificazione del tessuto esistente.



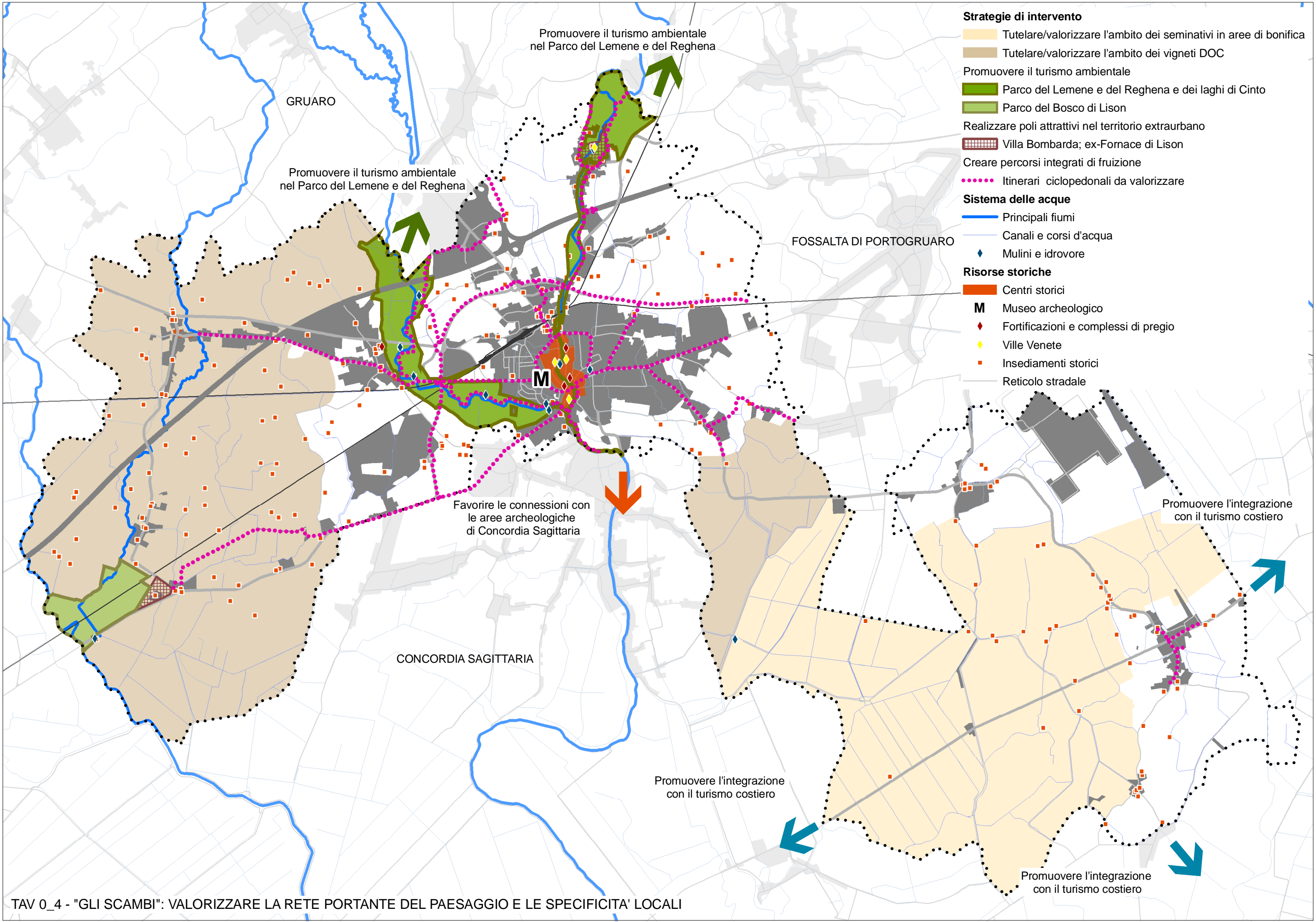
TAV 0_1 - "LE CITTA' ": MIGLIORARE LA QUALITA' DEGLI INSEDIAMENTI URBANI



TAVO 0_2 - RIQUALIFICARE IL CENTRO CAPOLUOGO E VALORIZZARE L'IMMAGINE URBANA



TAV 0_3 - "GLI SCAMBI": VALORIZZARE LA RETE ECOLOGICA E LE RELAZIONI AMBIENTALI



TAV 0_4 - "GLI SCAMBI": VALORIZZARE LA RETE PORTANTE DEL PAESAGGIO E LE SPECIFICITA' LOCALI

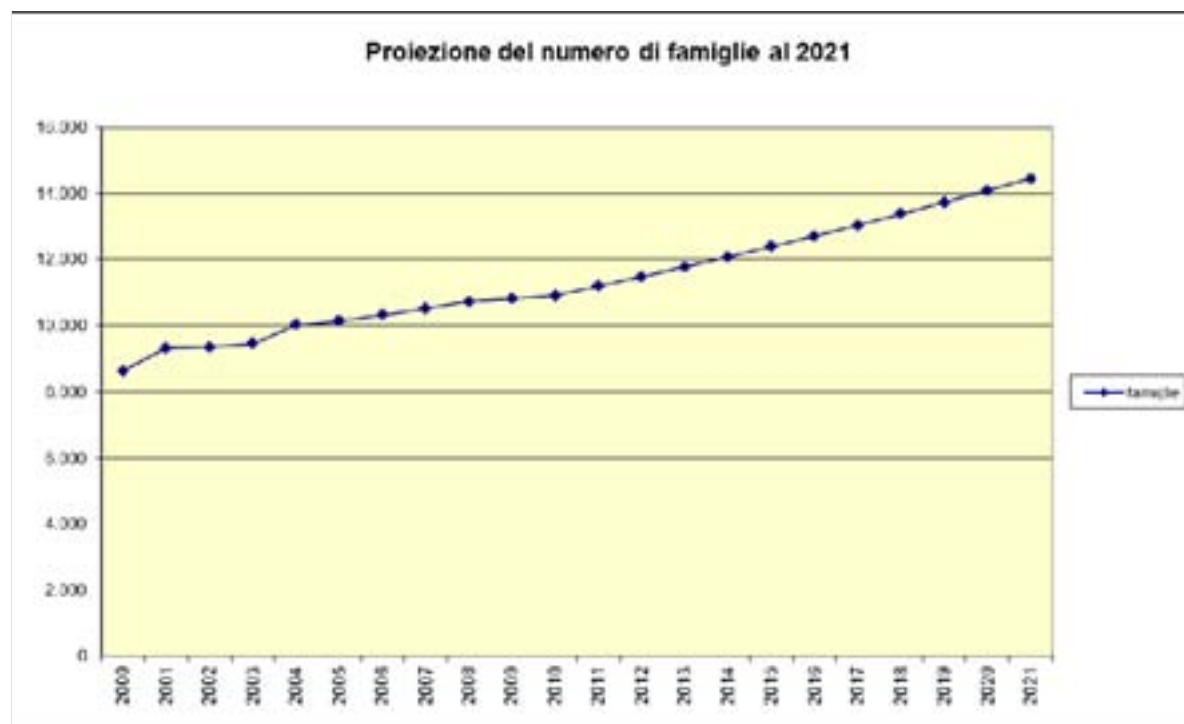
3. RIFERIMENTI QUANTITATIVI

3.1 Previsioni demografiche

Le previsioni demografiche sono state effettuate utilizzando l'incremento medio di famiglie nell'ultimo decennio, pari a 0,026. La tabella e il grafico seguenti riportano l'andamento di popolazione e famiglie così stimato.

Tabella e grafico: Proiezioni demografiche al 2021

Anno	Numero di famiglie	Popolazione residente	n. medio componenti familiari
2000	8.622	24.354	2,8
2001	9.311	24.549	2,6
2002	9.341	24.629	2,6
2003	9.445	24.902	2,6
2004	10.016	25.158	2,5
2005	10.138	24.992	2,5
2006	10.316	25.121	2,4
2007	10.508	25.198	2,4
2008	10.716	25.359	2,4
2009	10.810	25.406	2,4
2010	10.906	25.440	2,3
2011	11.190	25.460	2,3
2012	11.473	25.554	2,2
2013	11.771	25.649	2,2
2014	12.077	25.744	2,1
2015	12.391	25.840	2,1
2016	12.714	25.936	2,0
2017	13.044	26.032	2,0
2018	13.383	26.129	2,0
2019	13.731	26.226	1,9
2020	14.088	26.323	1,9
2021	14.455	26.420	1,8



3.2 Calcolo della SAU trasformabile

Il limite quantitativo massimo della SAU trasformabile, secondo quanto indicato agli Atti d'indirizzo della Lr 11/2004 DGR n° 3650 del 25-11-2008, è individuato come segue:

- Superficie Agricola Utilizzata (SAU) comunale rilevata al 2008	mq	77.257.936
- Superficie Territoriale Comunale (STC)	mq	102.460.324
- Rapporto % SAU / STC		75,40%
(valore > di quello medio del contesto di appartenenza: pianura 61,30%)		
% su indice regionale:		40%
- trasformabilità della SAU nel PAT:		1,3%
- Superficie massima di SAU trasformabile nel decennio	mq	1.004.353

SAU individuata da trasformare nel PAT: mq **878.025**

L'ipotesi progettuale del PAT si limita a utilizzare 878.025 mq della SAU trasformabile.

3.3 Dimensionamento del piano

Il PAT è dimensionato considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, ipotizzate per il decennio 2012 – 2021.

Il dimensionamento residenziale è stato quantificato, considerando le dinamiche intercorse nell'ultimo decennio. E' stato stimato un fabbisogno complessivo di 3.265 nuovi alloggi derivanti da più fattori: l'incremento delle famiglie, un fabbisogno pregresso generato da coabitazioni, un contenuto incremento delle esigenze abitative di non residenti (per motivi di studio o di lavoro), un numero crescente di famiglie monocomponenti (a Portogruaro oltre il 31% del totale delle famiglie). Il dimensionamento include anche una quota di Edilizia residenziale sociale che, secondo quanto disposto dall'art. 39 della Lr 11/2004 non deve essere a Portogruaro inferiore al 20% né superare il 40% delle quantità edificatorie relative alle aree di nuova trasformazione individuate dal PAT. Considerando una dimensione degli alloggi di 105 mq (valore inferiore alla dimensione media degli alloggi nel comune) risulta una superficie complessiva di 342.825 mq di sul.

Le aree di trasformazione incluse nel PAT determinano una superficie residenziale complessiva di 335.462 mq di sul cui:

- mq 208.684 il 62% derivanti dalla capacità insediativa residua del PRG vigente;
- mq 102.890 il 31% derivanti da nuove previsioni del PAT, inclusa l'Edilizia residenziale sociale, che, quantificata con riferimento alla % inferiore risulta di 17.148 mq di sul);
- mq 23.852 il 7% derivanti dai crediti edilizi.

La superficie residenziale complessiva potrà subire variazioni in aumento dovute esclusivamente alla realizzazione di quote maggiori di edilizia residenziale sociale all'interno delle aree di trasformazione.

Considerata la quota consistente di residuo derivante da PRG approvato, si è ritenuto opportuno definire i seguenti limiti quantitativi per la redazione dei Piani degli Interventi:

1. Ogni Piano degli Interventi non potrà impegnare più del 30% del dimensionamento residenziale complessivo, tale quota è ridotta al 10% nel caso di un nuovo Piano degli Interventi approvato prima del decorrere dei 5 anni e cioè la validità delle aree di trasformazione da PRG confermate (art. 6.2 comma 6 delle Norme).
2. Decorsi i 5 anni di validità del primo Piano degli Interventi senza che i relativi strumenti attuativi siano stati approvati, secondo quanto disposto dalla Lr 11/2004 art. 18 comma 7, tali previsioni decadono.

Il successivo Piano degli Interventi potrà, includere nuovamente le aree in esame, in tutto o in parte, fra le aree di trasformazione previste, utilizzando le regole e gli indici perequativi del PAT, senza che ciò costituisca variante al medesimo. Qualora, le aree in esame non fossero riproposte dal Piano degli Interventi, esse assumeranno la destinazione di Zona agricola E.

La decadenza di tali diritti edificatori porterà ad una riduzione non solo in termini assoluti delle quantità edificatorie (le aree che non approveranno un piano attuativo e non saranno riproposte), ma anche in termini relativi, considerati gli indici territoriali decisamente superiori del PRG rispetto a quelli perequativi del PAT (per le aree che saranno rimesse in gioco). L'utilizzo delle regole del PAT porterà inoltre ad un aumento delle aree che potrebbero essere cedute al Comune per la realizzazione delle dotazioni di servizi.

La Regione non fornisce indicazioni particolari per il calcolo del dimensionamento produttivo – terziario, che è stato determinato considerando che sono ancora in corso di realizzazione interventi significativi (Pip Noiari, l'area ex Eni, l'area produttiva tra Summaga e Pradipozzo e l'area Laghetti) ma anche le opportunità che potrebbero derivare dalla realizzazione della nuova linea ferroviaria alta velocità/capacità. Il PAT individua:

- mq 41.366 di direzionale derivanti dal PRG vigente;
- mq 17.749 di direzionale di nuova previsione (inclusi i crediti edilizi);
- mq 92.183 di Sul produttiva derivanti dal PRG vigente;
- mq 24.726 di Sul produttiva di nuova previsione;
- mq 93.177 di Sul commerciale derivanti dal PRG vigente;
- mq 805 di Sul commerciale di nuova previsione;
- mq 12.015 di turistico-ricettivo derivanti dal PRG vigente;
- mq 13.976 di turistico-ricettivo derivanti di nuova previsione (inclusi i crediti edilizi).

Complessivamente il residuo da PRG costituisce l'81% delle previsioni.

Nel territorio di Portogruaro non sono presenti parchi commerciali; il Piano degli Interventi potrà individuare i siti in cui si localizzeranno gli interventi programmati di questa natura.

Il PAT ha verificato le dotazioni minime di aree per servizi esistenti in ragione delle dotazioni minime indicate all'art. 31 della Lr 11/2004: a fronte di una dotazione minima di legge di 1.600.000 mq sono esistenti oltre 1.769.000 mq di aree a standard. Le nuove dotazioni sono riferite agli interventi di trasformazione e sono così quantificate:

- nelle aree di trasformazione da PRG confermate, le dotazioni previste dal PRG;
- nelle aree di nuova previsione del PAT, l'applicazione della perequazione porterà ad una cessione di aree compresa di norma tra il 50% e il 60%, che include la quota di standard minimi. La quota aggiuntiva potrà andare a soddisfare fabbisogni particolari di ogni ATO, e tra questi gli incrementi previsti al comma 4 dell'art. 31 della Lr 11/2004 relativi ai "comuni turistici e le città d'arte".

4. STRATEGIE PER GLI AMBITI TERRITORIALI

Il Piano di Assetto del Territorio articola e declina le scelte in specifici areali territoriali, individuati sulla base di comuni caratteri insediativi, funzionali, morfologici e ambientali.

Per ognuno di questi Ambiti Territoriali Omogenei, detti ATO, sono individuate le azioni strategiche, le opere e gli interventi di particolare rilevanza per il territorio comunale e sono fissati i parametri teorici di dimensionamento e i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti, da quelli residenziali, a quelli produttivi e commerciali, a quelli terziari e turistico-ricettivi.

Gli Ambiti Territoriali Omogenei in cui è suddiviso il territorio comunale di Portogruaro sono otto, quattro dei quali comprendono il **capoluogo** e gli insediamenti che si sono sviluppati con continuità lungo il principale accesso dal sistema autostradale.

Il centro urbano, esteso a comprendere a sud l'area ospedaliera, fino al limite del fiume Lemene e a nord l'area dell'ex-Perfosfati, è l'ambito centrale del capoluogo (ATO 1). Attorno gli ATO individuano i diversi tessuti formati dagli anni '60 fino ad oggi, tessuti tenuti separati dalla presenza di infrastrutture di rango territoriale quali la ferrovia, la nuova tangenziale e a nord l'asse autostradale (ATO 2, ATO 3, ATO 4). L'ATO 3, in particolare, comprende gli insediamenti che si sono formati lungo la principale viabilità di collegamento con Pordenone a nord e con l'autostrada e Gruaro a ovest.

Gli altri quattro ATO identificano i territori di riferimento e d'identità delle **frazioni**: a nord Portovecchio e il territorio limitrofo connotato da un paesaggio ad elevata valenza naturalistica ed ambientale (ATO 5), a ovest Summaga e Pradipozzo (ATO 6), e Lison (ATO 7) caratterizzati dalla presenza di estese coltivazioni a vigneto, a est Giussago e Lugugnana, centri di riferimento per i territori di più recente formazione delle bonifiche (ATO 8).

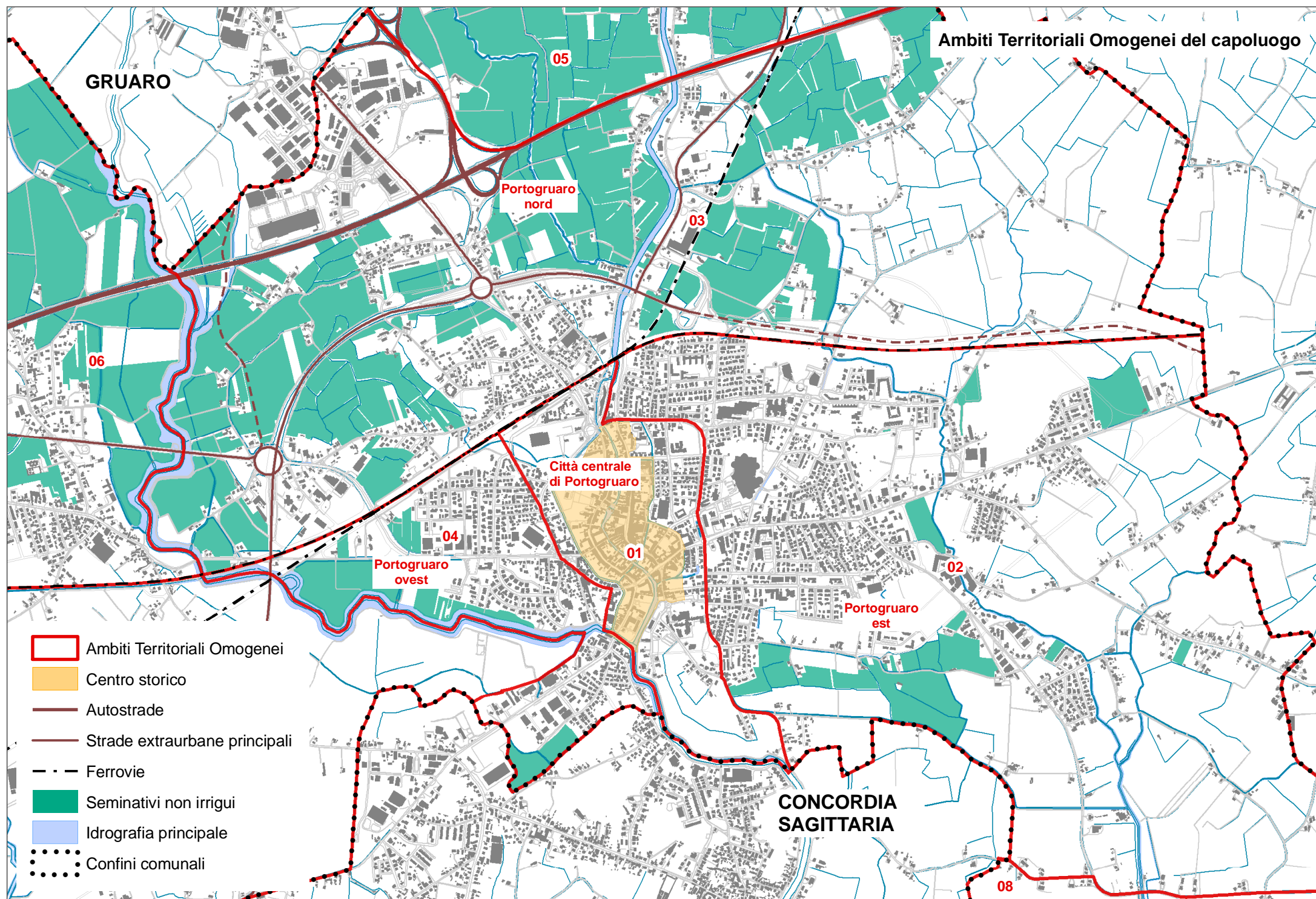
Tabella 1.1 Informazioni sintetiche sugli Ambiti Territoriali Omogenei afferenti Portogruaro

Nome	Dati			Confini e relazioni		Tratti caratterizzanti
	Abitanti (ab)	Estensione (mq)	Densità pop (ab/kmq)	Comuni	ATO	
ATO 1 Città centrale di Portogruaro	3.003	1.378.175	2.179	Concordia Sagittaria	ATO 2 ATO 3 ATO 4	Centro storico, funzioni di rango superiore, contenitori dismessi
ATO 2 Portogruaro est	9.794	8.090.930	1.210	Concordia Sagittaria, Fossalta di Portogruaro	ATO 1 ATO 3 ATO 8	Tessuti residenziali, statale 14, servizi locali
ATO 3 Portogruaro nord	2.620	9.545.053	274	Gruaro, Fossalta di Portogruaro	ATO 1 ATO 2 ATO 4 ATO 5 ATO 6	Infrastrutture di rango territoriale, insediamenti lungo le infrastrutture, fiumi Lemene, Reghena
ATO 4 Portogruaro ovest	2.417	1.501.921	1.610	Concordia Sagittaria	ATO 1 ATO 3 ATO 7	Tessuti residenziali, asse commerciale lungo la statale 14

Tabella 1.2 Informazioni sintetiche sugli Ambiti Territoriali Omogenei afferenti le frazioni

Nome	Dati			Confini e relazioni		Tratti caratterizzanti
	Abitanti (ab)	Estensione (mq)	Densità pop (ab/kmq)	Comuni	ATO	
ATO 5 Ambito naturalistico-ambientale di Portovecchio	587	4.290.142	137	Gruaro, Teglio Veneto, Fossalta di Portogruaro	ATO 3	centro storico, fiume Lemene, paesaggio naturaliforme
ATO 6 Ambito dei vigneti di Summaga-Pradipozzo	2.494	11.231.738	222	Pramaggiore, Cinto Caomaggiore, Gruaro	ATO 3 ATO 7	Infrastrutture di rango territoriale, paesaggio dei vigneti
ATO 7 Ambito dei vigneti di Lison	1.337	24.502.297	55	Pramaggiore, Annone Veneto, San Stino di L., Concordia Sagittaria	ATO 4 ATO 6	Paesaggio dei vigneti
ATO 8 Ambito agricolo Lugugnana-Giussago	3.188	41.920.068	76	Concordia Sagittaria, Caorle, San Michele al T., Fossalta di P.	ATO 2	Paesaggio delle bonifiche

Ambiti Territoriali Omogenei del capoluogo



4.1 Città centrale di Portogruaro [ATO 1]

L'ambito comprende il centro storico di Portogruaro e il tessuto urbano di prima espansione sorto attorno al nucleo più antico. Presenta un tessuto edilizio denso, organizzato sulla viabilità di primo impianto parallela al fiume Lemene e conserva l'articolazione funzionale originaria tra residenza e altre funzioni attrattive per l'intera area portogruarese.

Il centro città accoglie, infatti, insieme a numerosi servizi urbani, la maggior parte delle *funzioni di livello superiore* per il territorio dei comuni che gravitano su Portogruaro, quali ad esempio l'ospedale, l'università, il tribunale, il teatro, poli di attività che richiamano già oggi consistenti flussi di persone.

I tessuti del *centro storico*, nucleo di interesse urbanistico ed architettonico, sono complessivamente in un buono stato di conservazione e non presentano particolari fenomeni di degrado se si escludono le aree dei borghi periferici esterni alle porte, dove sono localizzati ampi complessi dismessi da rifunzionalizzare e tessuti urbani dal carattere più eterogeneo rispetto a quelli dentro porta.

La "Città centrale" esterna al nucleo storico, svolge un ruolo di cerniera tra le porzioni più antiche e le espansioni del dopoguerra, caratterizzando *a nord l'area di accesso al centro urbano* da viale Pordenone e dall'autostrada e, a sud, la zona di collegamento tra i due centri storici lungo il Lemene, Portogruaro e Concordia Sagittaria.



Per le funzioni territoriali presenti, già oggi risultano *critiche le dotazioni di posti auto e di parcheggi*, insufficienti anche in prospettiva di una potenziale espansione/creazione di funzioni attrattive di flussi.

Analogamente, per la ricchezza delle risorse presenti, risulta oggi carente l'offerta ricettiva.

Le strategie del PAT per questo ambito si incentrano sulla **riqualificazione dell'esistente** e sulla **valorizzazione del ruolo di polarità** per la "Città centrale", sia dal punto di vista dei servizi e delle funzioni di rango superiore, che delle attività di promozione della cultura di un territorio.

Entrambe le strategie sono finalizzate all'innalzamento della qualità e dell'efficienza del centro

urbano e nel contempo al miglioramento della sua attrattività per i flussi turistici.

A questo scopo il PAT si prefigge di valorizzare il centro storico attraverso il *recupero dei principali complessi edilizi degradati o dismessi*, fra cui l'ex Ospedale Vecchio "S. Tommaso dei Battuti", l'area in via Bon "Pilsen ed ex Scardellato", e l'ex Consorzio Agrario. Analogamente, avviando operazioni di riqualificazione di aree complesse localizzate a ridosso del nucleo antico, come nel caso dell'Oratorio Pio X e dell'area Ex-Perfosfati, il PAT intende *potenziare il sistema dei parcheggi di accesso al centro storico* rispettivamente da est e da nord-ovest.

Le altre aree degradate o i luoghi con interventi ed opere ritenute incongrue per architettura o per funzione, vengono identificate dal piano, prevedendo trasformazioni orientate in primo luogo al *miglioramento della qualità urbana*, anche attraverso il riconoscimento di crediti edilizi, e in alcuni casi al *potenziamento della ricettività turistica*, soprattutto nel centro storico.

A sud della città la qualificazione e il *potenziamento del polo ospedaliero* si coniugano con la *riorganizzazione complessiva delle zone sul confine con Concordia Sagittaria*. Solo in questa porzione della città centrale il PAT prevede di realizzare nuovi insediamenti che consentano, attraverso l'utilizzo della perequazione, di creare un parco urbano a ridosso del confine comunale. La realizzazione del parco urbano trasformerebbe questa zona marginale in uno spazio aperto di connessione tra i due centri storici di Portogruaro e di Concordia Sagittaria, valorizzando nel contempo il fiume Lemene e le sue sponde.

4.2 Portogruaro est [ATO 2]

L'ambito comprende i tessuti di recente edificazione a prevalente funzione residenziale localizzati a est del centro di Portogruaro. I quartieri orientali, sorti in relazione alla statale 14, principale strada di accesso alla città da est e collegamento storico da Trieste a Venezia, si strutturano su un reticolo di viabilità a maglia regolare con modalità pressoché omogenee a nord e a sud dell'infrastruttura. L'insediamento si organizza intorno ad alcuni *nuclei di servizi di quartiere* che riuniscono i centri parrocchiali, le aree a verde pubblico e sportivo e le attrezzature collettive, pur risultando complessivamente carenti rispetto a quanto richiesto dagli standard di legge sulla base degli abitanti. È, infatti, l'ambito più popolato del centro urbano, risiedendovi circa il 40% della popolazione che abita nel territorio comunale.

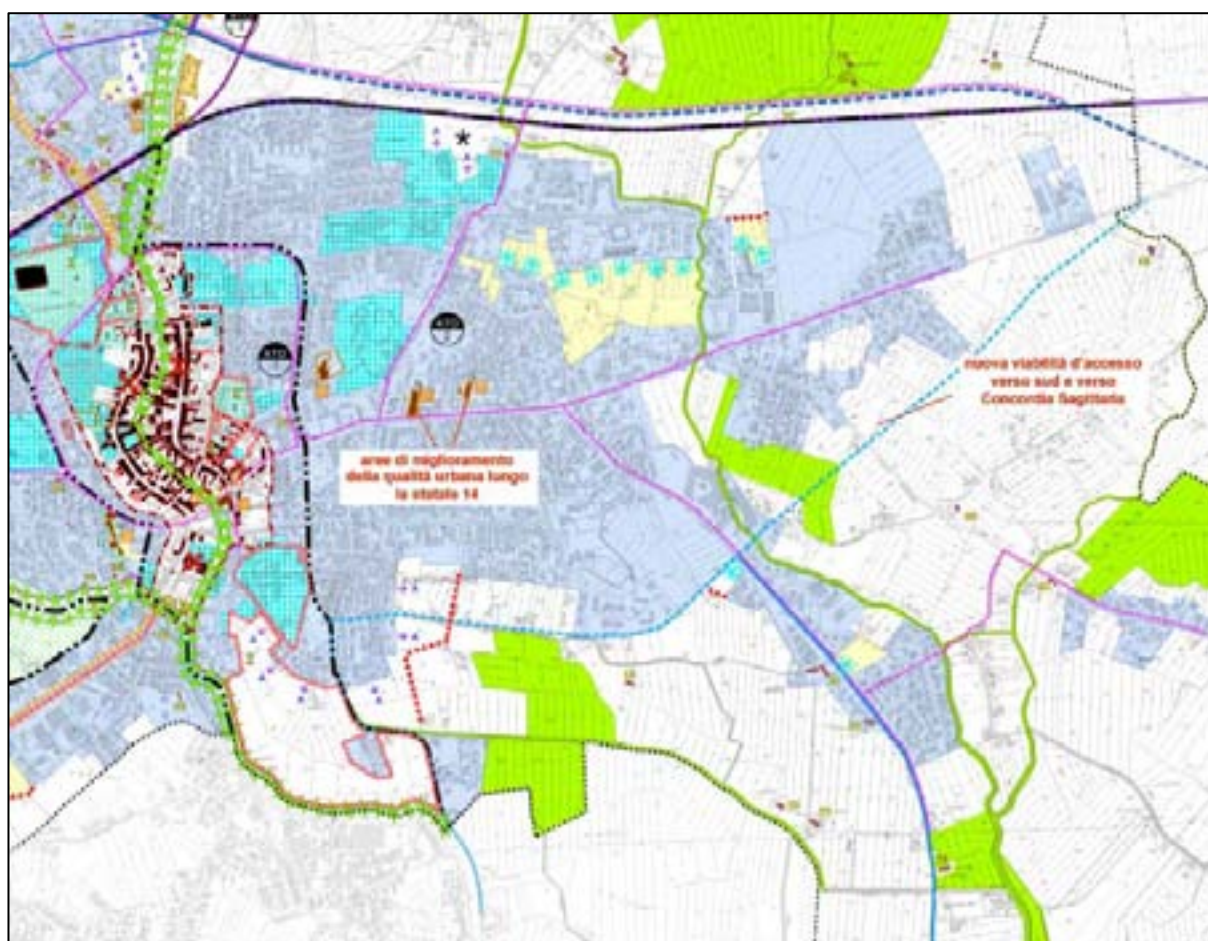
Il tessuto è in prevalenza costituito da un edificato a bassa densità ad eccezione degli edifici attestati lungo gli assi principali dei viali della circonvallazione e della statale 14, dove si concentrano numerosi fabbricati di consistente volumetria. Fino al completamento della variante alla statale 14, tali infrastrutture costituiscono delle barriere per la presenza di consistenti flussi di traffico in attraversamento, ostacolando così la permeabilità dei flussi pedonali in direzione nord-sud.

Le strategie del PAT per questo ambito sono connesse alla **riqualificazione della statale 14**. Il completamento della variante, realizzata per deviare verso nord il traffico che attualmente attraversa il centro abitato, crea le premesse per la trasformazione della strada in un asse urbano di collegamento e di connessione tra i quartieri residenziali orientali e il centro città. A questo scopo, *lungo viale Trieste*

vengono individuati alcuni interventi di *miglioramento della qualità urbana*, da realizzare anche attraverso il riconoscimento di crediti edilizi.

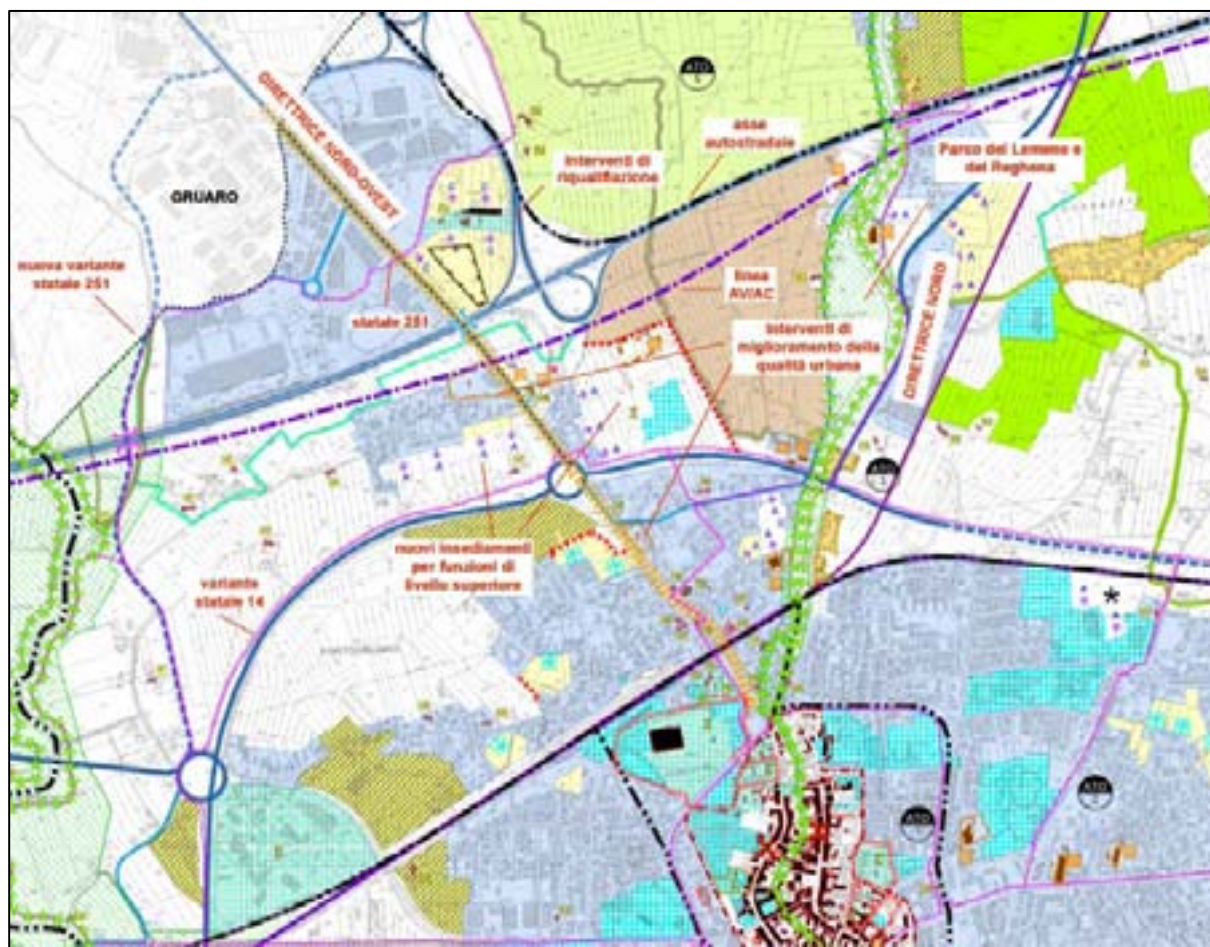
In coerenza con tale strategia il PAT intende *migliorare l'accessibilità al polo ospedaliero e alle aree a sud del centro storico*. L'adeguamento della viabilità locale posta sul limite meridionale degli insediamenti potrebbe favorire i collegamenti tra la statale 14 e Concordia Sagittaria, riducendo ulteriormente i flussi in attraversamento su viale Trieste.

Per questo ambito il PAT prevede il **contenimento della nuova edificazione residenziale**. Vengono confermate le previsioni del piano vigente e introdotte nuove aree per l'insediamento residenziale finalizzandole, attraverso la perequazione, alla realizzazione di servizi.



4.3 Portogruaro nord [ATO 3]

L'ambito comprende i tessuti di recente edificazione posti a nord di Portogruaro, e si caratterizza per la presenza di numerose *infrastrutture di livello sovracomunale* esistenti e in previsione. Il limite meridionale è, infatti, definito dalla ferrovia Venezia-Trieste, mentre il limite settentrionale dell'ambito è segnato dal sistema infrastrutturale dell'autostrada A4 e della nuova linea ferroviaria ad alta velocità/capacità. All'interno il nuovo tracciato stradale, in variante alla statale 14, oggi in corso di completamento.



La presenza di tali infrastrutture, se da un lato rende Portogruaro altamente accessibile dal resto del territorio, dall'altro ostacola le relazioni tra le parti di città localizzate sui versanti opposti delle infrastrutture. I tracciati ferroviari e le strade di attraversamento costituiscono spesso delle barriere, valicabili solo in alcune situazioni puntuali.

Ma in questo ambito la viabilità è anche generatrice dell'insediamento, quando mette in comunicazione centri urbani e comuni limitrofi.

Lungo la statale 251, che collega il centro capoluogo al casello autostradale, sono localizzate numerose funzioni commerciali e direzionali, alternate a brani di tessuto residenziale a bassa densità. Dall'insediamento commerciale di San Nicolò, sul confine con Gruaro, si succedono, in avvicinamento al capoluogo, brani di campagna e insediamenti periferici fino allo scavalco della linea ferroviaria che segna l'accesso al centro urbano. La *direttrice nord-ovest* si configura di fatto come *l'accesso privilegiato alla città* dal grande sistema infrastrutturale.

Verso nord, lungo la *direttrice di collegamento tra Portogruaro e la frazione di Portovecchio*, si sviluppa un insediamento prevalentemente lineare, organizzato in relazione alla presenza del fiume Lemene. L'asta fluviale e il paesaggio rurale ne sono i caratteri distintivi.

L'insediamento residenziale a nord della ferrovia presenta criticità di natura ambientale connesse alla presenza di sorgenti di inquinamento acustico (tracciato ferroviario, stradale e autostradale) ed elettromagnetico (attraversamento della linea ad alta tensione). Il reticolo della viabilità interna risulta, inoltre, spesso inadeguato.

Le strategie del PAT per questo ambito si differenziano in relazione alle due direttrici insediative individuate.

Per la *direttrice nord-ovest* il piano propone la **riqualificazione dell'asse di accesso verso il centro** di Portogruaro, sia in termini di riorganizzazione delle attività che vi si affacciano, sia di adeguamento infrastrutturale. La realizzazione di una nuova strada di collegamento tra la statale 251 e la tangenziale in variante alla statale 14, realizzazione concertata con il Comune di Gruaro, permetterà la deviazione del traffico diretto verso sud proveniente dall'uscita autostradale, liberando il primo tratto di viale Pordenone dai flussi veicolari in attraversamento.

Le aree libere a ridosso della nuova tangenziale da questo nuovo disegno infrastrutturale possono trarre i presupposti per lo sviluppo di *insediamenti multifunzionali* che sfruttano l'elevata accessibilità dell'area. Insediamenti dove possono essere localizzate oltre a funzioni direzionali e commerciali di livello superiore, funzioni qualificate e specializzate differenti da quelle del centro storico, anche dotazioni di servizi di rango territoriale, facilmente raggiungibili dalla popolazione residente.

In coerenza con questa visione il PAT intende *riutilizzare le aree e gli edifici dismessi* localizzati lungo il nuovo asse urbano (l'ex-fornace di San Nicolò, e gli edifici rurali sul viale), ed identificare alcune situazioni puntuali di miglioramento della qualità urbana, anche attraverso il riconoscimento di crediti edilizi, finalizzati ad articolare le funzioni residenziali presenti con altre attività.

Le previsioni residenziali sono in prevalenza una conferma delle previsioni del piano regolatore.

Per la *direttrice nord*, il piano mira alla **valorizzazione a fini fruitivi delle connessioni tra Portogruaro e Portovecchio**. La realizzazione del Parco del Lemene e del Reghena potrebbe aprire nuove prospettive di fruizione dell'ambito fluviale e del paesaggio a ridosso dei corsi d'acqua, sostenute dalla realizzazione di *nuove connessioni pedonali e ciclabili* che collegano il centro storico di Portogruaro a sud e Portovecchio a nord.

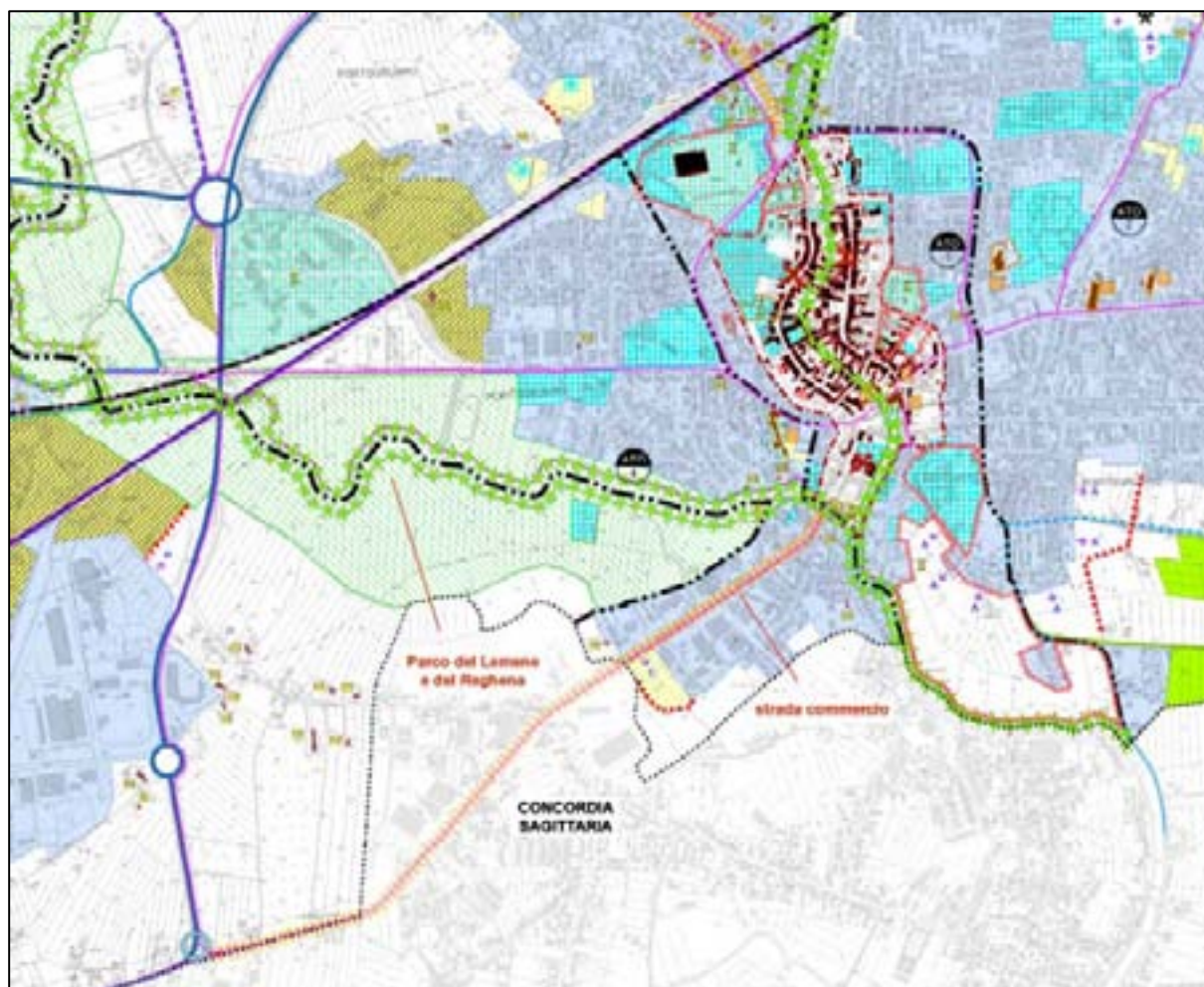
Nel contempo il piano intende *potenziare anche le funzioni turistiche* connesse al Parco, prevedendo il loro insediamento in zone facilmente accessibili dalla viabilità principale e contigue all'ambito fluviale. In coerenza con queste finalità si prevede di *eliminare le situazioni puntuali di degrado* che alterano le qualità paesaggistiche ed ambientali dei territori a ridosso del fiume, anche attraverso la demolizione di edifici ritenuti incongrui per tipologia e per funzione ed il riconoscimento di crediti edilizi.

Per entrambe queste direttrici, che presentano un tessuto urbano disarticolato, frammentato e discontinuo, sono state individuate alcune aree che hanno la funzione di riqualificare i margini urbani definendo un miglior rapporto tra la città costruita e la campagna limitrofa.

4.4 Portogruaro ovest [ATO 4]

L'ambito comprende i tessuti di recente edificazione localizzati a ovest e a sud-ovest del centro urbano. Oltre i viali di circonvallazione, verso ovest, i tessuti sono prevalentemente residenziali e presentano un edificato a bassa densità organizzato lungo la viabilità verso Summaga, storico collegamento tra Portogruaro e Treviso. Verso sud-ovest l'insediamento è soprattutto commerciale e si struttura sulla presenza del tracciato storico della statale 14, in uscita da Borgo Sant'Agnese verso Concordia Sagittaria.

Il limite settentrionale dell'ambito è costituito dal tracciato ferroviario Treviso-Portogruaro, mentre il limite meridionale è definito dal fiume Reghena, il cui ambito fluviale si incunea nell'abitato fino alla sua confluenza nel Lemene.



Le strategie del PAT per questo ambito, di modesta estensione e confinato all'interno di limiti geografici, infrastrutturali ed amministrativi, si incentra sul **contenimento dello sviluppo residenziale**. Le principali linee di sviluppo sono circoscritte ad alcuni interventi di piccola entità, finalizzati alla densificazione delle aree rimaste libere all'interno del tessuto consolidato, aree del resto già inserite tra le previsioni del precedente piano regolatore. Non sono previsti nuovi insediamenti in corrispondenza dei margini dell'abitato che costituiscono il "confine" del Parco del Lemene e del Reghena.

L'ambito fluviale in sinistra idrografica del Reghena occupa porzioni consistenti dell'ambito, porzioni soggette a regimi di tutela e a progetti di valorizzazione in accordo con le politiche per la creazione e la gestione dell'area a Parco.

Gli itinerari ciclopeditoni, oltre a rafforzare la fruizione del parco, dal fiume Lemene e da Concordia Sagittaria a sud e verso il comune di Gruaro a nord, hanno anche l'obiettivo di collegare il centro abitato di Portogruaro ai nuclei frazionali di Summaga e di Pradipozzo.

Ambiti Territoriali Omogenei delle frazioni settentrionali

GRUARO

TEGLIO
VENETO

Portovecchio

FOSSALTA DI
PORTOGRUARO

Ambito naturalistico-ambientale
di Portovecchio

06

04

01

02

07

08

- Ambiti Territoriali Omogenei
- Centro storico
- Seminativi non irrigui
- Idrografia principale
- Confini comunali

4.5 Ambito naturalistico-ambientale di Portovecchio [ATO 5]

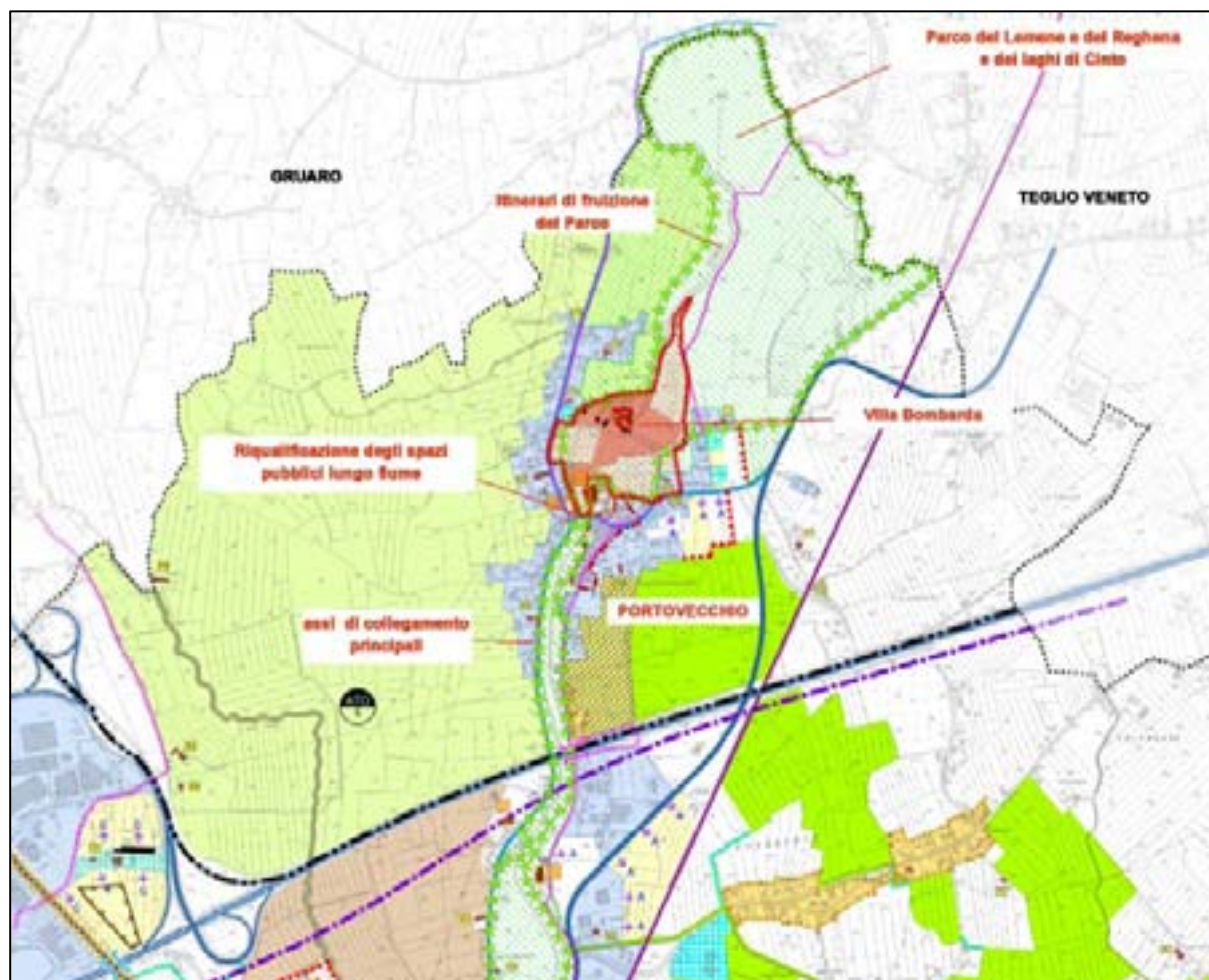
L'ambito si sviluppa a nord del capoluogo e comprende un areale di particolare *pregio ambientale e paesaggistico*. Al confine con i comuni di Gruaro e di Teglio Veneto racchiude un paesaggio connotato dalla presenza di seminativi non irrigui segnati da numerosi filari e alberi isolati.

Il fiume Lemene e i corsi d'acqua come la roggia Versiola sono al centro dell'ambito, non solo in senso geografico, ma anche per importanza nella costruzione del territorio.

Le principali infrastrutture storiche di collegamento, dal centro di Portogruaro verso nord, si strutturano, infatti, parallelamente al corso del fiume Lemene e lungo questa viabilità è localizzato il centro frazionale di Portovecchio. L'insediamento, a bassa densità, che si organizza linearmente, su entrambe le sponde, trova un punto di contatto in corrispondenza dell'attraversamento del corso d'acqua, dove è riconoscibile il tessuto su strada del *centro storico minore*.

La frazione di Portovecchio si caratterizza, oltre che per l'attraversamento del fiume Lemene, per la presenza del *complesso di valore storico-monumentale di Villa Bombarda* che comprende una vasta area boscata affacciata sul fiume. In termini di servizi risulta carente, criticità in parte superata dalla vicinanza al centro capoluogo.

Il territorio dell'ATO è attraversato, a est del Lemene, dal fascio delle principali infrastrutture viarie e ferroviarie di collegamento tra il Veneto orientale e l'area friulana di Udine.



Le strategie del PAT per questo ambito sono finalizzate alla **valorizzazione dell'asta fluviale del Lemene** sia nelle relazioni con gli insediamenti e con il centro di Portovecchio, sia in rapporto all'istituzione lungo il corso d'acqua dell'area protetta.

L'attraversamento del fiume Lemene deve essere interpretato come un'opportunità da valorizzare per *rafforzare gli elementi identitari e distintivi* di questo nucleo frazionale rispetto agli altri centri urbani. In corrispondenza dell'attraversamento del fiume, punto nevralgico dell'insediamento, il PAT prevede di realizzare nuove centralità e di migliorare la qualità degli interventi anche attraverso il riconoscimento di crediti edilizi. Utilizzando tali meccanismi il sistema degli spazi pubblici in sinistra e in destra idrografica vengono fatti convergere nel punto di attraversamento, che diventa un luogo centrale e rappresentativo di Portovecchio, in funzione delle potenzialità di connessione con il complesso di Villa Bombarda.

L'istituzione e la futura realizzazione del *Parco regionale di interesse locale lungo i fiumi Reghena e Lemene* su questo ambito esercita un'influenza significativa in relazione alle future *prospettive di valorizzazione del territorio per le funzioni turistiche* connesse alla fruizione ambientale del parco. Pur tutelando i caratteri naturalistici dell'ambito fluviale, tutela che va estesa in forme diverse anche alle aree esterne al perimetro dell'area protetta, vanno *valorizzati i collegamenti pedonali e ciclabili tra il centro di Portogruaro e la frazione di Portovecchio* localizzata più a nord.

Lungo questo sistema di percorribilità il PAT individua alcuni interventi di *miglioramento della qualità paesaggistico-ambientale* da attuare tramite la demolizione di fabbricati incongrui per tipologia e funzione. Anche in questi casi il riconoscimento di crediti edilizi potrebbe incentivare le trasformazioni. La creazione del Parco fluviale può, inoltre, promuovere la *realizzazione di itinerari tematici per la fruizione delle risorse* presenti, itinerari e percorsi fondati sulla riappropriazione del rapporto con le acque, come sistema di relazioni e come elementi di valorizzazione delle emergenze storiche tra cui gli edifici monumentali e il parco storico di Villa Bombarda.

CINTO CAOMAGGIORE

GRUARO

0 Ambiti Territoriali Omogenei delle frazioni occidentali

Ambito dei vigneti di
Summaga-Pradipozzo

Pradipozzo

06

Summaga

04

01

02

PRAMAGGIORE

Ambito dei vigneti
di Lison

Lison







07

CONCORDIA
SAGITTARIA

08

ANNONE
VENETO

SAN STINO DI LIVENZA

-  Ambiti Territoriali Omogenei
-  Autostrade
-  Strade extraurbane principali
-  Ferrovie
-  Vigneti
-  Confini comunali

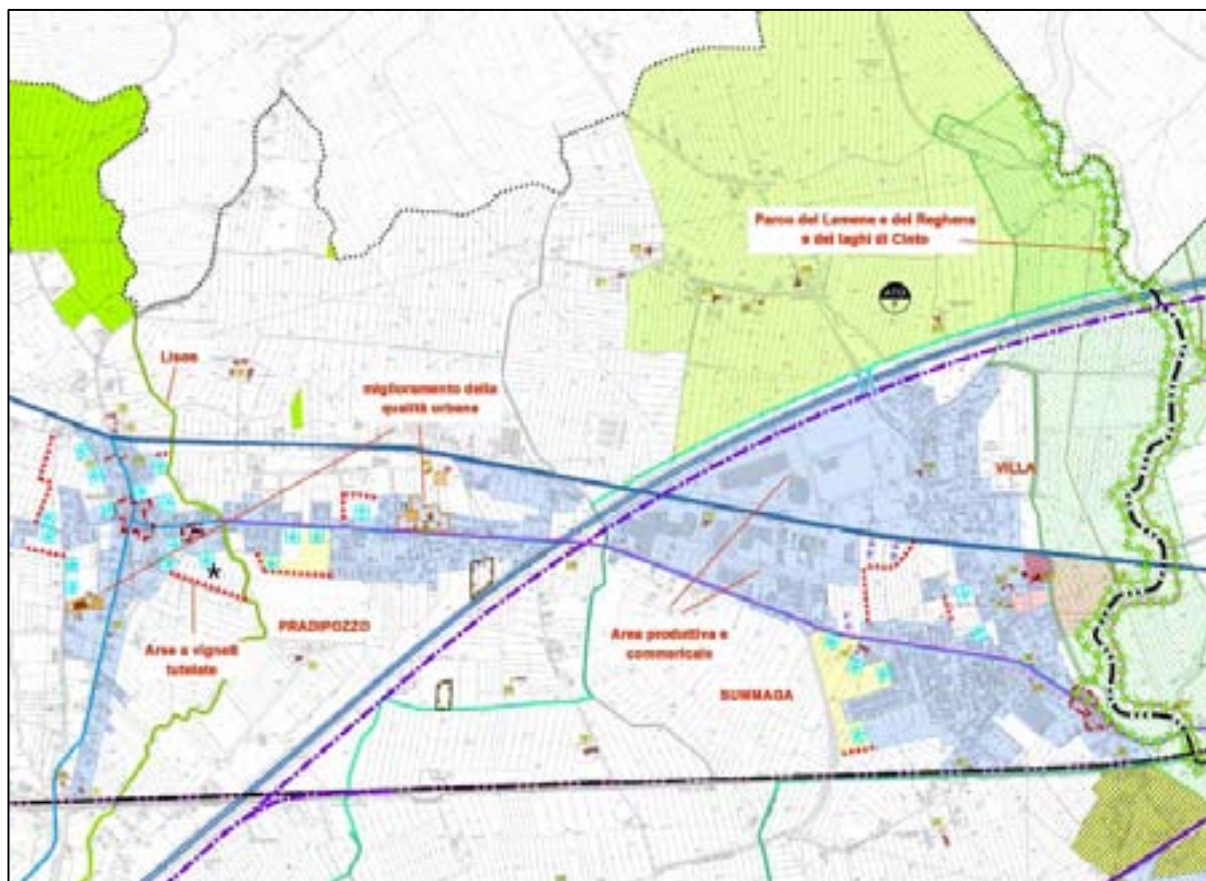
4.6 Ambito dei vigneti di Summaga-Pradipozzo [ATO 6]

L'ambito si sviluppa a nord-ovest del capoluogo e comprende i territori afferenti alle frazioni di Summaga e Pradipozzo. Nel complesso tali centri, formano un unico sistema edificato costituito da due insediamenti residenziali, frutto della progressiva crescita dei relativi centri storici, separati da un'estesa area produttiva.

Summaga, frazione più vicina a Portogruaro, si struttura lungo i principali assi della viabilità: verso ovest, in direzione di Pradipozzo l'edificato del nucleo storico si estende fino al limite della ferrovia Treviso-Portogruaro e prosegue linearmente, quasi senza soluzione di continuità, fino all'intersezione con il tracciato dell'Autostrada; verso nord l'insediamento del centro di Summaga si estende oltre la statale Postumia lungo la strada che conduce al nucleo di Villa, fino al limite del tracciato dell'A4. L'area produttiva contigua alla frazione di Summaga ospita destinazioni d'uso artigianali e commerciali. Il fiume Reghena e il suo ampio ambito fluviale lambiscono il margine orientale della frazione, bordo sul quale si attesta la maggior parte dei servizi dell'insediamento.

Pradipozzo si struttura lungo la viabilità di collegamento con Summaga a est e con Lison a sud. Nel complesso l'ambito non presenta particolari carenze in termini di dotazioni territoriali.

Il territorio rurale si connota per la presenza del fiume Lison, corso d'acqua che determina l'orditura dei canali di scolo, soprattutto dei terreni ad ovest di Pradipozzo, e la trama delle coltivazioni specializzate a vigneto. L'economia agricola è, infatti, incentrata sulla produzione vinicola DOC promossa dalle numerose cantine localizzate nel contesto.



Le strategie del PAT per questo ambito sono orientate al **rafforzamento demografico dei nuclei frazionali** attraverso l'individuazione di aree per le nuove residenze, la cui attuazione permette di *realizzare consistenti dotazioni di spazi pubblici*.

Anche in forza della nuova dimensione dei centri frazionali il PAT individua la possibilità, entro questi nuclei, di creare alcuni *luoghi che hanno il ruolo di centralità* nel contesto urbano, rafforzandone così gli elementi identitari. Parallelamente prevede di intervenire nel tessuto esistente *migliorando la qualità urbana e paesaggistica* di alcune situazioni degradate, incentivandone la loro realizzazione anche attraverso il riconoscimento di crediti edilizi.

Il sistema insediativo che si sviluppa, quasi senza soluzione di continuità, a ovest del capoluogo è strutturato su un collegamento viabilistico lungo il quale sono da *completare i tratti di rete ciclopeditone* che mettono in relazione le frazioni tra loro, le stesse frazioni con il centro città e il sistema insediativo con il sistema ambientale del Parco del Lemene e del Reghena. Il parco rappresenta una risorsa per l'ambito e in quanto tale da valorizzare.

Nel territorio rurale il PAT propone di **tutelare e valorizzare le produzioni vitivinicole** favorendo il potenziamento delle aziende agricole competitive e salvaguardando le coltivazioni. In alcuni casi di contiguità con l'abitato la tutela dei vigneti si esplicita attraverso il trasferimento di diritti edificatori (di aree individuate di nuova edificazione residenziale nel PRG) in altre aree di minor pregio agricolo-produttivo.

4.7 Ambito dei vigneti di Lison [ATO 7]

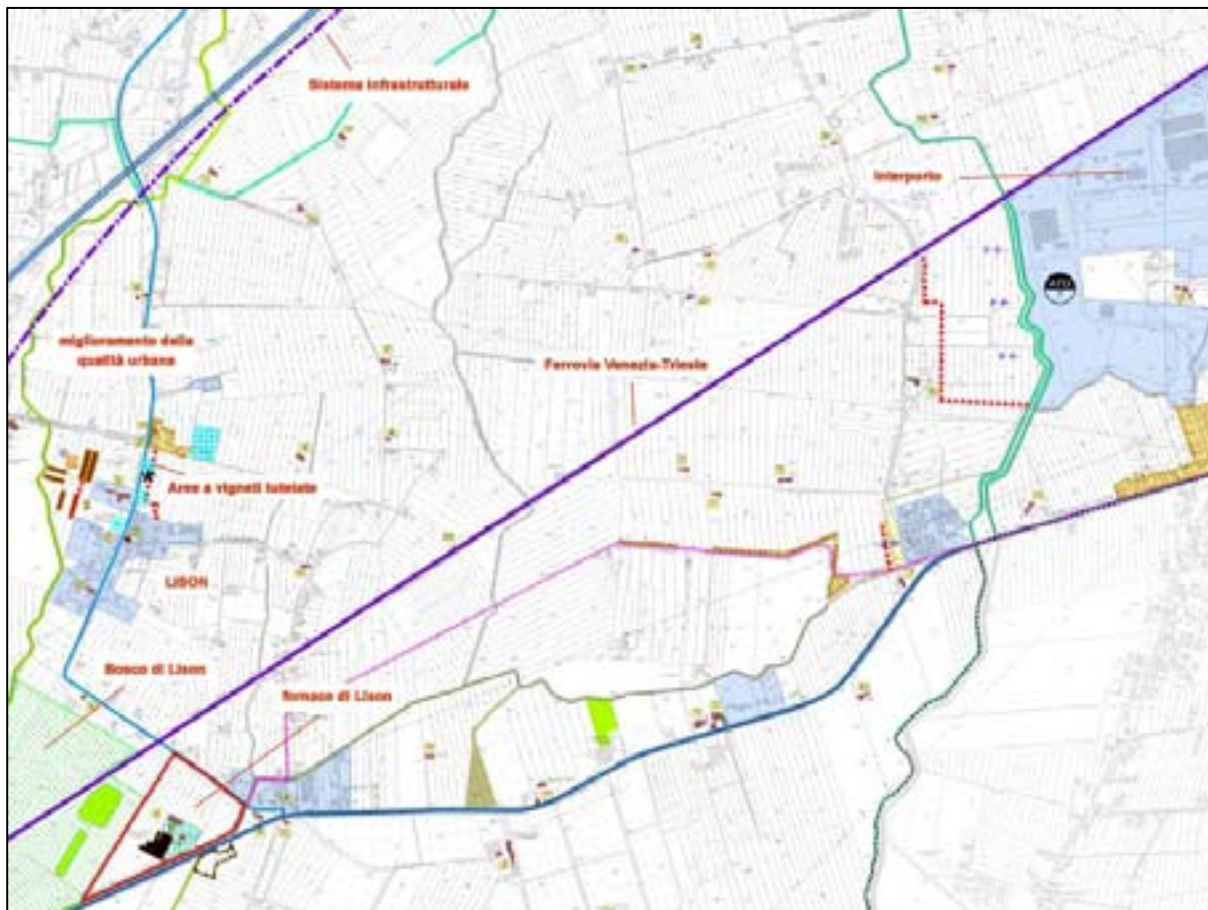
L'ambito si sviluppa nella porzione di territorio sud-orientale in un'area oggi attraversata dall'asse autostradale e dalla ferrovia Venezia-Trieste e in futuro anche dal tracciato della nuova linea ad alta velocità/capacità. La presenza di tali infrastrutture attualmente limita le relazioni sia verso nord che verso est.

L'insediamento di Lison, collegato direttamente alla frazione di Pradipozzo localizzata più a nord, è caratterizzato da un tessuto a funzione prevalentemente residenziale che si distribuisce lungo la viabilità principale. La dotazione di servizi non presenta particolari carenze e si concentra in posizione baricentrica rispetto all'abitato.

Il territorio rurale si connota per la presenza diffusa di estese coltivazioni a vigneto. L'economia agricola dell'ambito è, infatti, incentrata sulla produzione vitivinicola DOC ed è connotata dalla presenza di numerose cantine. Nell'ambito è parzialmente realizzata l'area produttiva Noiari, che comprende al suo interno l'interporto.

Le strategie del PAT per questo ambito, come per il precedente, sono orientate al **rafforzamento demografico del nucleo frazionale** attraverso l'individuazione di aree per le nuove residenze, la cui attuazione permette di *realizzare consistenti dotazioni di spazi pubblici* e di creare luoghi centrali verso i quali far convergere gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici.

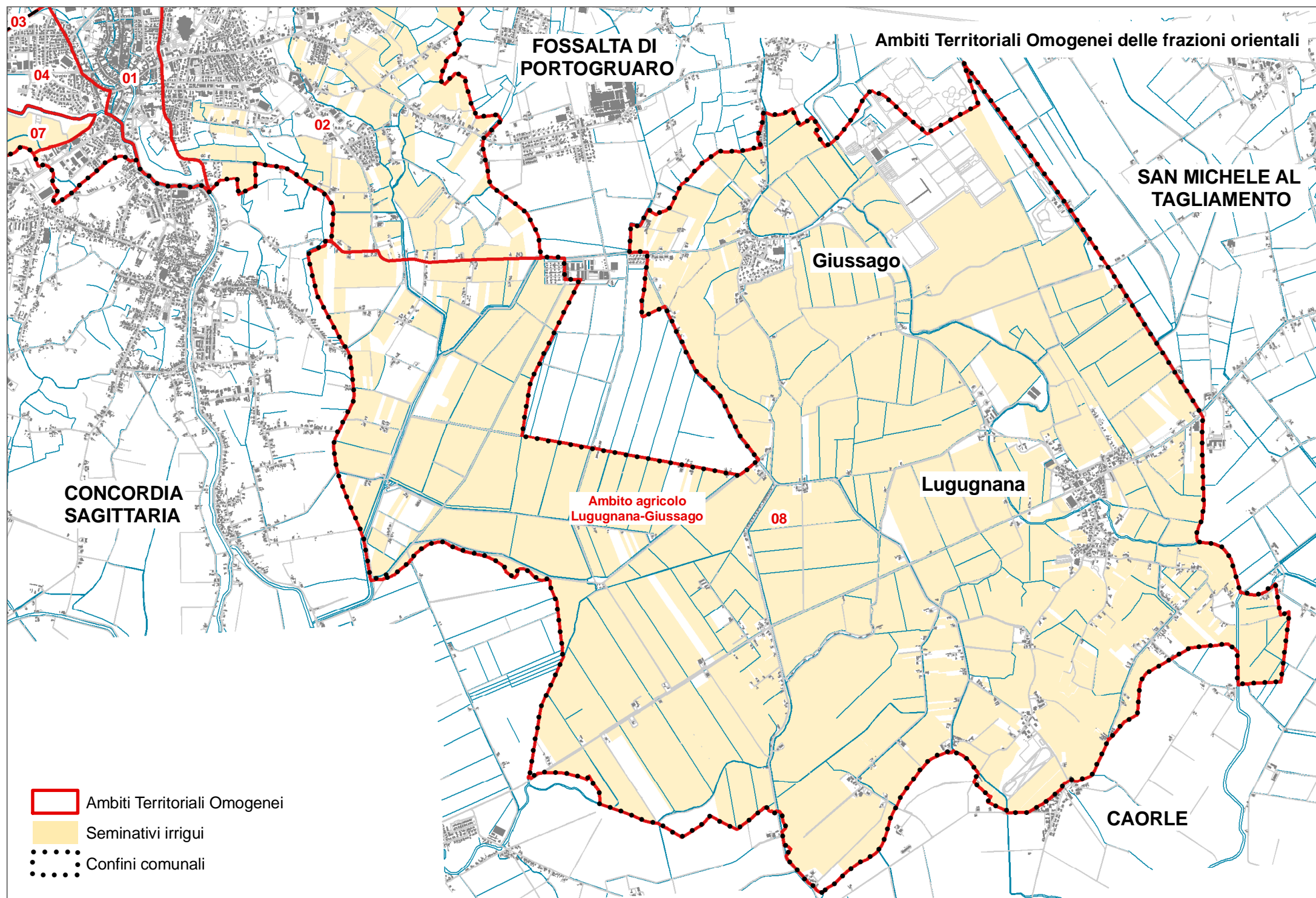
Anche in forza della nuova dimensione proposta per la frazione di Lison, il PAT individua la possibilità di *migliorare la qualità ambientale e paesaggistica* del nucleo urbano identificando come incongruo un allevamento contiguo al centro e riconoscendo agli edifici esistenti crediti edilizi da utilizzare nelle nuove aree previste dal PAT per Lison.



Per l'ambito dei vigneti di Lison il PAT propone una **valorizzazione delle aree di pregio ambientale** identificate quali elementi principali del progetto di rete ecologica. Per il Parco del Lemene e del Reghena le strategie di valorizzazione e di integrazione con i percorsi di fruizione ambientale dovranno mantenersi coerenti con le politiche fissate dalla pianificazione delle aree protette (Piano ambientale ancora in corso di realizzazione). Per il Bosco di Lison, il PAT propone di realizzare un Parco di livello locale e di inserirlo nel sistema dei percorsi tematici di area vasta.

Per il territorio rurale, ed in particolare per l'area occidentale connotata dalla presenza diffusa di vigneti il PAT propone di valorizzare le produzioni vitivinicole e l'economia che vi gravita attraverso:

- la tutela delle coltivazioni a vigneto;
- la valorizzazione delle produzioni vinicole anche attraverso la previsione di qualificate strutture di promozione e commercializzazione;
- il recupero e la rifunionalizzazione della fornace di Lison quale centro di riferimento per la produzione dei vini DOC di Lison-Pramaggiore
- la realizzazione di un itinerario ciclopedonale che funzioni da collegamento tra l'ambito fluviale del Reghena, Mazzolada e l'ex-fornace e tra queste ultime e viale Pordenone (percorsi paralleli alla variante alla statale 14).



4.8 Ambito agricolo Lugugnana-Giussago [ATO 8]

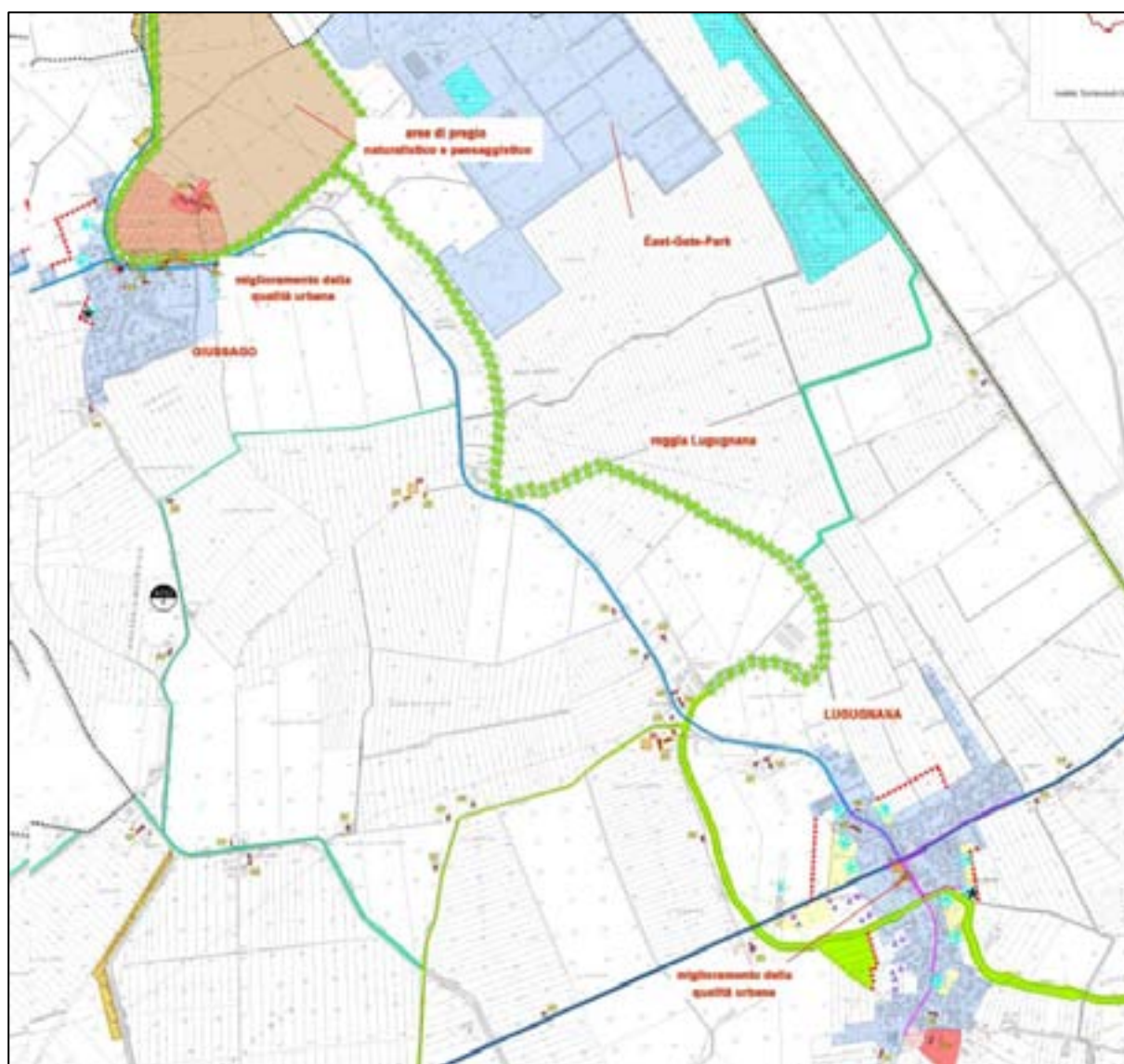
L'ambito si sviluppa nei territori di sud-est e comprende l'area delle bonifiche caratterizzata da un'agricoltura estensiva e dalla presenza delle frazioni di Lugugnana e Giussago.

Lugugnana è un centro frazionale dotato di un certo livello di complessità, in termini di funzioni presenti e di morfologia dell'insediamento e si sviluppa a nord e a sud della strada provinciale.

La roggia Lugugnana attraversa il centro abitato e su di essa si attestano i servizi principali, dando luogo a una sorta di parco attrezzato.

La roggia è l'elemento caratterizzante anche del centro di Giussago, frazione di minore consistenza rispetto a Lugugnana, che si sviluppa a partire dalla viabilità arginale.

Nell'ambito è presente l'area produttiva dell'East Gate Park realizzata dalla riqualificazione dell'Ex-Eni.



Le strategie del PAT per questo ambito, come per tutti gli ambiti che comprendono i centri minori del territorio di Portogruaro, sono orientate al **rafforzamento demografico dei nuclei frazionali**

attraverso l'individuazione di aree per le nuove residenze, la cui attuazione permette di *realizzare consistenti dotazioni di spazi pubblici*, soprattutto a Lugugnana.

Anche in forza della nuova dimensione dei centri frazionali il PAT individua la possibilità, entro questi nuclei, di creare alcuni *luoghi che hanno il ruolo di centralità* nel contesto urbano, rafforzandone così gli elementi identitari e *migliorando la qualità urbana e paesaggistica* di alcune situazioni degradate. Sia a Giussago che a Lugugnana sono individuate possibilità di intervento per il miglioramento degli spazi pubblici attraverso la demolizione di fabbricati ritenuti incongrui per tipologia e funzione e il conseguente riconoscimento di crediti edilizi da utilizzare nelle nuove aree di espansione.

Per il territorio rurale il PAT propone la **valorizzazione degli elementi strutturanti il paesaggio**, sia come testimonianza dell'evoluzione del territorio, come nel caso delle bonifiche (canali e opere della bonifica), sia come elementi portanti di una rete ecologica interconnessa, come nel caso della roggia Lugugnana, sia, infine, in quanto porzioni di territorio che conservano qualità e tratti unici e riconoscibili (aree a nord di Giussago).

5. STRUMENTI E REGOLE

5.1 La perequazione

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Il PAT è redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica e ne definisce criteri e modalità di applicazione.

Il Piano degli interventi, i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Ai fini della realizzazione della superficie utile lorda complessiva derivante dall'indice territoriale di edificabilità attribuito (indice perequativo), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli edifici esistenti la cui superficie utile è inclusa nell'indice perequativo, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché le aree per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37 della Lr 11/2004.

La qualità del territorio che il PAT persegue prevede il ricorso alla perequazione urbanistica, finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- l'acquisizione di terreni o di edifici da destinare ad opere e servizi pubblici o di interesse pubblico;
- l'incentivazione di interventi privati che contemplino prestazioni qualitative più elevate in termini sociali od ambientali;
- l'eliminazione di manufatti incongrui (per tipologia, funzione o contesto localizzativo) e di detrattori ambientali.

Pertanto il PAT individua:

- le aree di trasformazione entro le quali sarà applicata la perequazione;
- gli indici perequativi da attribuire alle aree di trasformazione;
- un primo elenco di aree e di immobili degradati o incongrui, che richiedono di essere interessati da interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale la cui esecuzione può determinare crediti edilizi;
- le aree di trasformazione che, pur generando diritti edificatori tramite l'indice perequativo, per motivi di tutela o riqualificazione ambientale e paesaggistica non possono essere edificate e quindi originano diritti edificatori da trasferirsi su altre aree di trasformazione.

Gli indici perequativi sono individuati con riferimento alla classificazione dei suoli definita in base allo stato di fatto e di diritto delle aree. Le classi sono definite in primo luogo sulla base della localizzazione e della morfologia delle aree in:

- territorio periurbano non infrastrutturato;
- territorio facilmente infrastrutturabile contiguo all'urbano;
- territorio interno all'urbano.

Il PAT individua un indice perequativo massimo di riferimento pari a 0,15 mq di Sul per mq di superficie territoriale per le aree interessate da trasformazioni nel Capoluogo, e di 0,10 mq di Sul per mq di superficie territoriale per le aree interessate da trasformazioni nelle Frazioni.

Il PAT definisce la metodologia di calcolo e di applicazione degli indici perequativi che il Piano degli Interventi e i PUA dovranno utilizzare.

Il Piano degli Interventi individua gli ambiti di trasformazione da attuare nel quinquennio e ne definisce le quantità edificatorie derivanti dagli indici perequativi. Le classi dei suoli omogenei cui è attribuito un identico indice perequativo sono precisate, oltre che con riferimento alle caratteristiche indicate al precedente comma 3, anche considerando ulteriori caratteristiche che condizionano il valore di mercato dei suoli urbani e quindi la fattibilità dell'intervento, quali:

- geologia e morfologia dei suoli;
- accessibilità al sistema viario principale;
- connettibilità al sistema tecnologico-infrastrutturale;
- prevedibili impatti urbanistico-ambientali,
- prossimità e funzionalità della localizzazione rispetto ai tessuti consolidati;
- dimensione dell'ambito;
- presenza di edifici;
- presenza di vincoli o limitazioni alla trasformazione derivanti da disposizioni di legge nazionali o regionali, o da strumenti di pianificazione sovraordinati.

Gli indici perequativi si applicano all'intera superficie dell'ambito, indipendentemente dagli usi finali, pubblici o privati, che verranno attribuiti alle sue diverse parti.

Le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementate: di ulteriori quantità edificatorie riferite ad attrezzature pubbliche e collettive spettanti al Comune; di quantità edificatorie finalizzate alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, che il Comune potrà realizzare nelle aree ad esso cedute; di ulteriori quantità in ragione degli obiettivi di riqualificazione e di sostenibilità che il comune intende perseguire.

E' compito del Piano degli Interventi definire tali quantità, compatibilmente con le caratteristiche dell'area e gli impatti generabili.

Il Piano degli Interventi individua, per interi ambiti o per loro parti, dei comparti urbanistico costituenti unità minime di intervento. Il comparto urbanistici può comprendere aree non contigue.

5.2 Trasferimenti di diritti edificatori e di crediti edilizi

I suoli interessati da trasformazioni, la misura dei diritti edificatori e i suoli ricettori dei diritti edificatori sono indicati nel Piano degli Interventi.

I suoli generatori di diritti edificatori e quelli ricettori non debbono essere necessariamente contigui. Essi possono anche essere distanti tra loro e quindi possedere valori di mercato differenti per effetto delle loro caratteristiche posizionali.

L'Osservatorio dei Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, in particolare, individua nel territorio comunale zone di mercato omogeneo e valori di riferimento per le principali tipologie edilizie. In alternativa, in occasione della redazione del Piano degli Interventi, il comune, con la collaborazione dei operatori economici locali, può definire una analoga Mappa dei Valori.

I valori indicati per le zone omogenee, rapportati tra loro, originano coefficienti di conversione utilizzabili, nel trasferimento a distanza dei diritti edificatori, per ragguagliare le quantità di diritti edificatori afferenti a suoli ricadenti in zone differenti (Tabella 2.1); mentre il passaggio da una tipologia all'altra è disciplinato dai coefficienti di conversione indicati nella Tabella 2.2

Il Piano degli Interventi verifica la sussistenza delle esigenze perequative e provvede a soddisfarle, ove necessario, impiegando la metodologia illustrata o altra con analoga finalità.

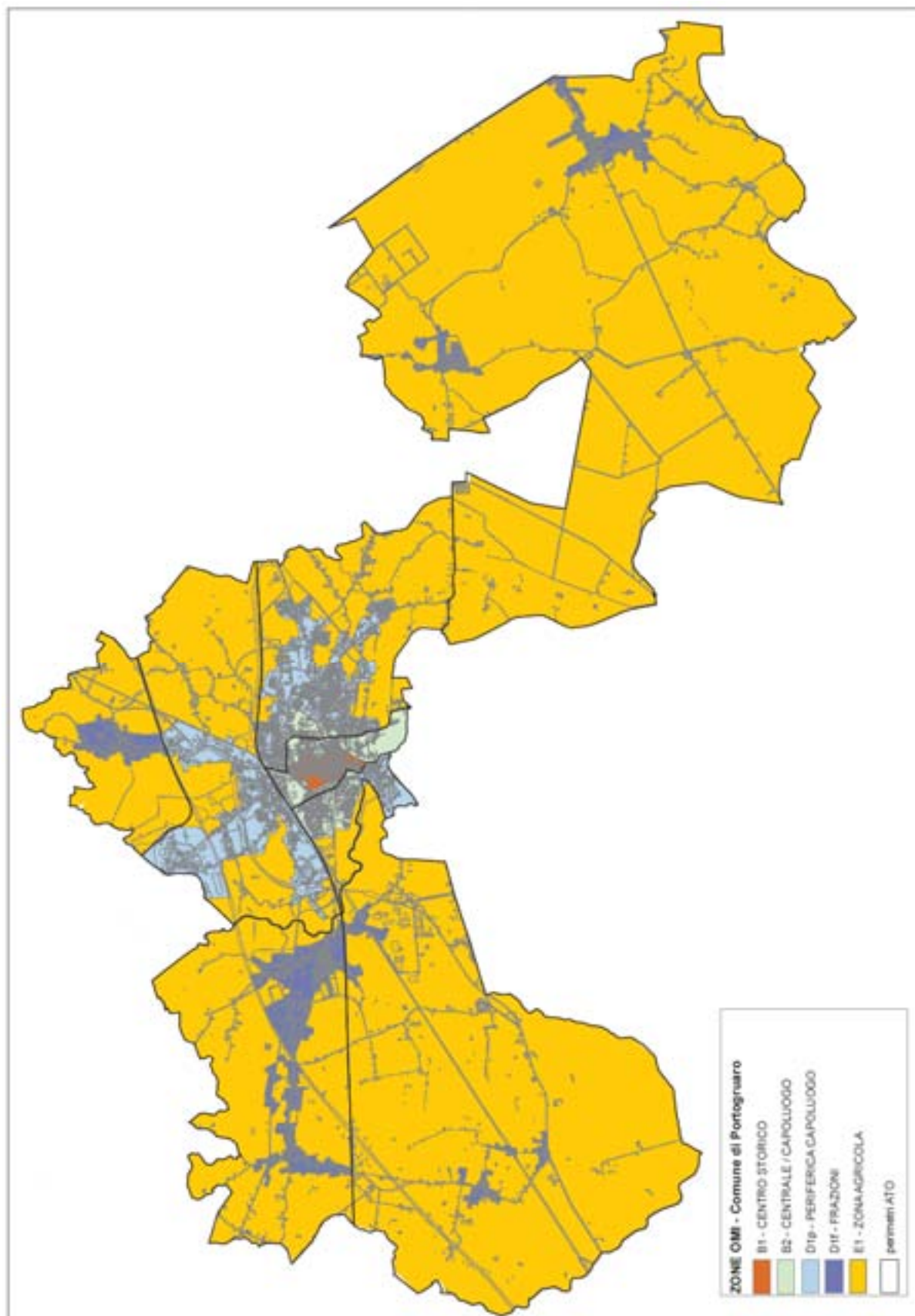


Tabella 2.1 - MATRICE ZONE

				Zona di atterraggio				
	Cod		Abitazioni civili	B1	B2p	B2f	D1	E1
				Coefficienti di conversione				
			stato conservativo ottimo (€/mq)	2.100	1.800	1.600	1.350	1.350
Zona di origine	B1	CENTRO STORICO	2.100	1,00	1,17	1,31	1,56	1,56
	B2	CENTRALE CAPOLUOGO	1.800	0,86	1,00	1,13	1,33	1,33
	D1p	PERIFERICA CAPOLUOGO	1.600	0,76	0,89	1,00	1,19	1,19
	D1f	FRAZIONI	1.350	0,64	0,75	0,84	1,00	1,00
	E1	ZONA AGRICOLA	1.350	0,64	0,75	0,84	1,00	1,00

FONTE: OMI - Agenzie del Territorio - secondo semestre 2011

ESEMPI APPLICATIVI

Zona di origine dei diritti edificatori: B1	100 mq	Zona di atterraggio: D1
Coefficiente di conversione	1,56	
Diritti edificatori generati nella zona D1	100 x 1,56 =	156 mq

Zona di origine dei diritti edificatori: D1p	100 mq	Zona di atterraggio: B1
Coefficiente di conversione	0,64	
Diritti edificatori generati nella zona B1	100 x 0,64 =	64 mq

Tabella 2.2 - MATRICE USI

DESTINAZIONI D'USO			NUOVA DESTINAZIONE									
			residenziale	commerciale			terziaria		produttivo		servizi	turistico alberghiero
				piccole strutture di vendita	medie strutture di vendita	grandi strutture di vendita	uffici	direzionale	in tessuti ad alta densità	in tassuti a bassa densità		
DESTINAZIONE ORIGINARIA	residenziale		1,00	0,64	1,11	1,50	1,00	1,43	2,88	3,62	2,00	1,67
	commerciale	piccole strutture di vendita	1,57	1,00	1,74	2,36	1,57	2,24	4,52	5,69	3,14	2,62
		medie strutture di vendita	0,90	0,58	1,00	1,36	0,90	1,29	2,60	3,28	1,81	1,51
		grandi strutture di vendita	0,67	0,42	0,74	1,00	0,67	0,95	1,92	2,41	1,33	1,11
	terziaria	uffici	1,00	0,64	1,11	1,50	1,00	1,43	2,88	3,62	2,00	1,67
		direzionale	0,70	0,45	0,77	1,05	0,70	1,00	2,01	2,53	1,40	1,17
	produttiva	capannoni in tessuti ad alta densità	0,35	0,22	0,38	0,52	0,35	0,50	1,00	1,26	0,70	0,58
		capannoni in tessuti a bassa densità	0,28	0,18	0,31	0,41	0,28	0,39	0,79	1,00	0,55	0,46
	servizi		0,50	0,32	0,55	0,75	0,50	0,71	1,44	1,81	1,00	0,83
	turistico alberghiero		0,60	0,38	0,66	0,90	0,60	0,86	1,73	2,17	1,20	1,00

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2011

ESEMPI APPLICATIVI

ESEMPIO 1	PRODUTTIVO in tessuti ad alta densità destinazione originaria	sup. di origine	100,00	mq	RESIDENZIALE nuova destinazione
		coeff. di conversione	0,35		
		sup. convertita	34,76	mq	
ESEMPIO 2	TERZIARIO DIREZIONALE destinazione originaria	sup. di origine	100,00	mq	RESIDENZIALE nuova destinazione
		coeff. di conversione	0,70		
		sup. convertita	70,00	mq	

5.3 Crediti edilizi

Per credito edilizio si intende una di superficie utile lorda riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

I crediti edilizi generati all'interno di un ATO dovranno essere preferibilmente utilizzati all'interno del medesimo ATO.









La quantificazione dei crediti edilizi è operata dal Piano degli Interventi seguendo la metodologia indicata nelle successive Tabelle 2.3 e 2.4, che potranno essere modificate nella struttura, aggiornate nei valori e adeguate nei coefficienti.

Il Piano degli Interventi individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi fissando i limiti di sostenibilità delle trasformazioni. Il trasferimento dei crediti edilizi dalla proprietà originaria ad altra deve rispettare il principio della equivalenza del valore economico. A tal fine potrà essere utilizzata la metodologia esposta nella Tabella 2.1 o altra con analoga finalità.

I crediti edilizi sono annotati in un apposito registro. Nel registro comunale dei crediti edilizi saranno annotati i seguenti elementi:






- a. dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i crediti edilizi;
- b. quantità e destinazione urbanistica dei crediti edilizi riconosciuti dal Comune alla particella catastale;
- c. quantità e destinazione urbanistica dei crediti edilizi, connessi ad una particella catastale, acquistati o ceduti;
- d. estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
- e. volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di crediti edilizi avvenute nel tempo.

TABELLA 2.3 - METODO DI CALCOLO CREDITI EDILIZI GENERATI DA OPERE INCONGRUE

DESCRIZIONE										AREA			EDIFICI ESISTENTI										CREDITI EDILIZI			SUL Complessiva	n. ATO
Edificio	Attività	Localizzazione	Zona Territoriale Omogenea PRG	Zone OMI	Coeff. cambio d'uso	Valore Mercato Zona di Origine	Valore Mercato nuova area atterraggio crediti	Tipologia	Superficie lotto	Indice perequativo	SUL derivante dalla superficie dell'area	Consistenza			coefficiente di localizzazione	Coefficiente tipologia	Stato conservativo		Utilizzo		Incentivo al trasferimento	Coefficiente di ragguaglio	SUL derivante dall'esistente				
												Superficie coperta	n. piani	SUL esistente			condizione	coefficiente	l=g*h*i	si				no			
									a (mq)	b	c = a*b (mq)	d	e	f = d*e (mq)	g	h		i	l			m	n=f*m	o=f*n (mq)	p=c+o (mq)		
1																		1,00				30%					
2																		0,60				0%					
3																		0,80				0%					
n																		0,60				0%					

Legenda

Tipologia	coeff. h
Residenziale di recente costruzione	1,00
Commerciale - direzionale	0,90
Uffici	1,00
Autorimesse	0,55
Fabbricato di servizio	0,60
Capannone industriale-commerciale	0,50
Edificio storico, culturale	1,10
Capannone agricolo	0,28
Tettoia	0,10

	Stato conservativo	coeff. i
	ottimo	1,00
	buono	0,90
	discreto	0,80
	scadente	0,70
	peissimo	0,60

Incentivo al trasferimento	coeff. m
attività dismessa	
attività senza impianti	30%
attività con impianti	50%

Localizzazione	coeff. g
Centri Storici	1,70
Capoluogo	1,50
Frazioni	1,25
Agricolo	1,00

TABELLA 2.4 - METODO DI CALCOLO CREDITI EDILIZI GENERATI DALL'ELIMINAZIONE DI ELEMENTI DI DEGRADO

DESCRIZIONE						EDIFICI ESISTENTI									CREDITI EDILIZI		n. ATO
Edificio	Attività	Localizzazione	Zona Territoriale Omogenea PRG	Zone OMI	Tipologia	Consistenza			coefficiente di localizzazione	Stato conservativo		i=g*h	incentivo recupero bene culturale	Coef. ragguaglio	SUL derivante dall'incentivo al recupero		
						Superficie coperta	n. piani	SUL esistente		condizione	coefficiente						
						d	e	f = d*e (mq)	g		h	i	l	m=i+l	n=(f*m)-f (mq)		
01										■	0,70						
02										■	0,70						
03										■	0,75						
04										■	0,70						

Legenda

	Stato conservativo	coeff. h
	mediocre	0,65
	scadente	0,70
	pessimo	0,75

	Localizzazione	coeff. g
	Centro Storico	1,00
	Capoluogo	1,00
	Frazioni	1,10
	Agricolo	1,15

	Recupero bene culturale	coeff. l
	Notevole interesse	0,80
	Particolare interesse	0,60
	Interesse	0,50

TABELLA 2.4 - METODO DI CALCOLO CREDITI EDILIZI GENERATI DALL'ELIMINAZIONE DI ELEMENTI DI DEGRADO

DESCRIZIONE						EDIFICI ESISTENTI									CREDITI EDILIZI		n. ATO
Edificio	Attività	Localizzazione	Zona Territoriale Omogenea PRG	Zone OMI	Tipologia	Consistenza			coefficiente di localizzazione	Stato conservativo		i=g*h	incentivo recupero bene culturale	Coef. ragguaglio	SUL derivante dall'incentivo al recupero		
						Superficie coperta	n. piani	SUL esistente		condizione	coefficiente						
						d	e	f = d*e (mq)	g		h	i	l	m=i+l	n=(f*m)-f (mq)		
01										■	0,70						
02										■	0,70						
03										■	0,75						
04										■	0,70						

Legenda

Stato conservativo		coeff. h
■	mediocre	0,65
■	scadente	0,70
■	pessimo	0,75

Localizzazione		coeff. g
	Centro Storico	1,00
	Capoluogo	1,00
	Frazioni	1,10
	Agricolo	1,15

Recupero bene culturale		coeff. l
	Notevole interesse	0,80
	Particolare interesse	0,60
	Interesse	0,50

5.4 Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica permette ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'indennizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

La quantità di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata facendo riferimento alle precedenti Tabelle 2.1 e 2.2.

L'attuazione della compensazione urbanistica attraverso:

- a) gli accordi di programma di cui all'art. 7 della Lr 11/2004;
- b) i piani urbanistici attuativi (PUA);
- c) i comparti urbanistici.