



Comune di Cavarzere  
Regione del Veneto  
Città Metropolitana di Venezia

---

# P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio  
variante n.1  
adeguamento alla LR. 14/2017 - consumo del suolo

elaborato P.01C - var. 1  
adozione - DCC.  
approvazione - DCC.

Dicembre 2019

---

## Dimensionamento

Settore Governo del Territorio:  
Federico Pugina - architetto

Progettista:  
GianLuca Trolese - urbanista

Sistema Informativo:  
Gianluca Gallato - urbanista





Piano di Assetto del Territorio (PAT) – Variante n. 1  
Variante di adeguamento alla LR. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo

## ELABORATO P.01C | DIMENSIONAMENTO

<b>1. LA STRATEGIA DEL PIANO .....</b>	<b>4</b>
1.1 La sostenibilità economica delle scelte strutturali.....	4
<b>2. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Il fabbisogno residenziale.....</b>	<b>6</b>
2.1.1 Lo scenario di sviluppo .....	7
2.1.2 La determinazione dei parametri teorici.....	8
<b>2.2 Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali.....</b>	<b>9</b>
<b>2.3 Il fabbisogno per il comparto turistico .....</b>	<b>10</b>
<b>2.4 Il fabbisogno per gli insediamenti produttivi. Industria e artigianato.....</b>	<b>10</b>
<b>3. L'ARTICOLAZIONE NEL PERIODO DI RIFERIMENTO DEL PAT.....</b>	<b>12</b>
<b>3.1 Trasferimento tra ATO di superfici residue previste dal vigente PRG .....</b>	<b>13</b>
<b>3.3 La suddivisione per ATO .....</b>	<b>16</b>
3.1.1 Ambito Territoriale Omogeneo n.1 .....	17
3.1.2 Ambito Territoriale Omogeneo n.2 .....	20
3.1.3 Ambito Territoriale Omogeneo n.3 .....	22
3.1.4 Ambito Territoriale Omogeneo n.4 .....	23
<b>4. LA DEFINIZIONE DEL LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE QUANTITA MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO .....</b>	<b>25</b>



## 1. LA STRATEGIA DEL PIANO

La strategia adottata dal Piano di Assetto del Territorio, coerentemente all'articolo 13 della LR n.11/04, è rivolta prevalentemente a:

- valorizzazione dei centri storici;
- salvaguardia dei beni ed ambiti di valore storico-testimoniale;
- riqualificazione delle aree urbanizzate esistenti;
- riconversione urbanistica-funzionale di zone o ambiti;
- riorganizzazione (riodino) e valorizzazione del territorio agricolo;
- nuova edificazione;
- attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati;
- miglioramento dei servizi a scala locale e sovracomunale.

### 1.1 La sostenibilità economica delle scelte strutturali

Il PAT assume quale criterio cardine per le nuove previsioni il principio della sostenibilità economica, da realizzarsi principalmente attraverso forme perequative o la definizione di accordi pubblico-privati come previsti dalla LR n.11/04:

- perequazione urbanistica, integrata, territoriale e ambientale (articolo 35 LR n.11/04);
- credito edilizio (articolo 36 LR n.11/04);
- compensazione urbanistica (articolo 37 LR n.11/04);
- accordi tra soggetti pubblici e privati (articolo 6 LR n.11/04);
- accordi di programma (articolo 7 LR n.11/04).

L'utilizzo di tali strumenti consente di perseguire l'interesse collettivo per la costruzione della "città pubblica", realizzando con contributi privati le DOTAZIONI TERRITORIALI necessarie (infrastrutture, servizi, opere, etc...). È importante precisare e definire alcuni criteri e parametri relativamente ad alcuni di tali strumenti, innovativi sia nella forma che nei contenuti per la legislazione urbanistica veneta, ai fini di una corretta e trasparente gestione del processo di Piano avviato con il PAT.

### Primi indirizzi per gli accordi tra soggetti pubblici e privati<sup>1</sup>

Tali accordi, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, possono essere conclusi dall'Amministrazione Comunale nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata.

La formalizzazione dell'accordo, costituendo parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, può essere attivata:

- per la formazione del PAT. Gli accordi sottoscritti nella fase formativa del PAT, comportano comunque titolo di priorità per un recepimento ragionato dei relativi programmi nella pianificazione degli interventi;

---

<sup>1</sup> per una trattazione esaustiva si rimanda alle norme tecniche.



- per la predisposizione del PI e per dare attuazione agli strumenti urbanistici, al fine di rendere efficaci e condivise le fasi di pianificazione operativa.

### **Primi indirizzi per il credito edilizio<sup>2</sup>**

In prima ipotesi, per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di:

- demolizione di opere incongrue;
- eliminazione di elementi di degrado;
- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- riordino della zona agricola;
- compensazione di cui all'articolo 37 della LR n.11/04.

Il PAT ammette, comunque, il ricorso a tale strumento nelle operazioni di riqualificazione e riconversione urbanistica ed ambientale meglio definite nella successiva fase operativa con il PI.

Il valore ed il riconoscimento del credito edilizio è scomposto in relazione alle azioni previste del PAT e ai diversi tessuti su cui si riscuote ed esercita secondo indirizzi meglio sviluppati successivamente dal PI, e, soprattutto, nel riconoscimento di due sistemi caratterizzanti il Piano: l'urbanizzazione consolidata ed il territorio agricolo.

---

<sup>2</sup> per una trattazione esaustiva si rimanda alle norme tecniche.



## 2. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

### 2.1 Il fabbisogno residenziale

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) costituisce lo strumento primario di pianificazione con il quale il Comune prefigura, nel limite temporale del decennio, le esigenze in termini abitativi della popolazione residente, e definisce le modalità con cui, tramite i successivi Piani degli Interventi, sarà possibile rispondervi. Come riconosciuto anche dal PTRC (capitolo 6.3.2), il fabbisogno abitativo è la risultante di un complesso di fattori mutevoli nel tempo e differenziati da luogo a luogo che non può essere predeterminato in modo certo.

Per il dimensionamento del fabbisogno residenziale si è partiti dai seguenti dati rilevati in fase di analisi: **la superficie utile abitabile degli alloggi esistenti (A) e la contrazione della dimensione familiare (B).**

#### (A) superficie utile abitabile

La superficie utile abitabile (SUA) degli alloggi esistenti (fonte censimento ISTAT '01: superficie del pavimento dell'abitazione misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi) è risultata di 96,2 m<sup>2</sup>/alloggio.

a) superficie utile abitabile (ISTAT '01)	96,20 m <sup>2</sup>	
b) incremento murature, pilastri, etc...(25%)	24,05 m <sup>2</sup>	
c) altezza media convenzionale	3,00 m	
	$[(a+b) \times c]$	360,75 m <sup>3</sup>
d) mix funzionale <sup>3</sup> (20% di $[(a+b) \times c]$ )		72,15 m <sup>2</sup>
	$[(a+b) \times c] + d$	432,90 m <sup>3</sup>

Ai fini del dimensionamento del Piano, si è pertanto assunto un volume urbanistico di riferimento pari a 432,90 m<sup>3</sup>/alloggio (comprese le destinazioni compatibili). Poiché la dimensione media della famiglia al 2018 risulta presumibilmente di 2,2 comp/fam, il rapporto m<sup>3</sup>/ab risulta di 197,00 m<sup>3</sup>/ab così ripartito:

- 158,00 m<sup>3</sup> propriamente residenziali;
- 39,00 m<sup>3</sup> per funzioni compatibili in contesti residenziali.

#### (B) le dinamiche della popolazione e la contrazione familiare

Il fabbisogno residenziale insorgente fino al 2018 deriva essenzialmente dall'incremento demografico e dalla contrazione della dimensione familiare.

<sup>3</sup> Poiché nelle zone prevalentemente residenziali sono generalmente presenti o ammissibili funzioni compatibili (uffici, commercio di vicinato, artigianato di servizio), per il calcolo delle potenzialità edificatorie "lorde" si è ritenuto ragionevole prevedere una quota del 20% per funzioni non residenziali.



Di questi riferimenti occorre sottolineare il carattere di orientamento piuttosto che di prescrizione. Il legame sociale che sussiste tra la domanda abitativa e l'offerta residenziale è complesso, dato che il punto di partenza di qualsiasi considerazione quantitativa sulla domanda abitativa non può solo essere rappresentato dall'evoluzione

anno 2006 (fonte Sistar)	
popolazione residente (abitanti)	15.198
numero di famiglie	6.000
numero medio di componenti per famiglia	2,53

Tenendo conto della tendenza analizzata e della particolare consistenza dell'attuale valore rapportato a quelli di altri contesti territoriali, può essere stimato che il numero medio dei componenti della famiglia scenda, al limite estremo della proiezione, a 2,2 abitanti.

Considerando il trend demografico negativo (in linea con il decennio scorso), che l'attuale popolazione residente è di 15.198 abitanti con 6.000 nuclei familiari e vista la costante diminuzione del numero degli abitanti per famiglia, tendente appunto verso i 2,2 componenti, si presume per il prossimo decennio, stando esclusivamente ad una proiezione statistico-demografica, un incremento del numero di famiglie dovuto unicamente alla contrazione familiare.

#### 2.1.1 Lo scenario di sviluppo

Lo scenario per definire la corretta ipotesi di sviluppo per il periodo di riferimento del Piano deve necessariamente confrontarsi con le dinamiche demografiche, ma al tempo stesso deve cercare di rispondere ed esprimere compiutamente gli obiettivi strategici prefigurati.

Pertanto, se da un lato è inevitabile valutare i valori ed i dati conseguenti alle analisi delle dinamiche demografiche verificatesi nel corso degli anni nel territorio (sono state presi in considerazione i principali indicatori demografici ed articolato il lavoro in due fasi, una di analisi e una di previsione<sup>4</sup> della popolazione all'anno 2018), dall'altro è assolutamente indispensabile riconoscere le potenzialità del territorio e favorire l'inversione di un trend negativo in atto per rafforzare il ruolo della città e migliorarne la capacità attrattiva in termini di residenza.

**Il volume lordo necessario**, comprese le funzioni compatibili (mix funzionale), per soddisfare la domanda di alloggi nel decennio dovuta da un lato all'incremento delle famiglie e dall'altro alla volontà di imporre una strategia territoriale che inverta le dinamiche demografiche in atto, **sarà di complessivi 531.000 m<sup>3</sup>.**

Detto fabbisogno sarà soddisfatto dalle previsioni del PAT che comprendono:

- la **volumetria residua del PRG vigente** confermata;

<sup>4</sup> Per le proiezioni demografiche dello scenario si è usato un modello che, da un lato, ha un forte carattere analitico, in quanto suddivide la popolazione per classi di età, e dall'altro deterministico dal momento che non si avvale del concetto di probabilità ma si basa su fatti empirici.



- le nuove previsioni del PAT rispetto al PRG vigente.

In particolare, la volumetria residua del PRG vigente, è valutata:

- considerando il volume edificabile nelle aree libere, di completamento o espansione prive di strumento urbanistico attuativo qualora richiesto;
- escludendo il volume edificabile negli strumenti urbanistici attuativi collaudati.

#### 2.1.2 La determinazione dei parametri teorici

La verifica del dimensionamento del PAT si confronta con alcune importanti novità introdotte con la LR n.11/04, quali:

- la determinazione, per ATO (ambiti territoriali omogenei), dei parametri tecnici di dimensionamento;
- le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;
- la definizione del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

Lo standard per abitante teorico, nella nuova LR n.11/2004, è quantificato in 150 m<sup>3</sup> di volume residenziale lordo (articolo 31, co.8). La nuova legge urbanistica prevede, altresì, che il PAT possa rideterminare tale parametro in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti.

Nel Comune, per quanto riguarda il rapporto tra abitante e volume residenziale, si registra un valore medio leggermente superiore a quello previsto di 150 m<sup>3</sup>/abitante come verificato al precedente capitolo. L'analisi dei dati e la volontà di procedere ad una valutazione dei bisogni secondo una logica di contenimento dei consumi di territorio, ci ha portato ad assumere comunque il valore di 150 m<sup>3</sup>/abitante in linea con i dettami della LR n.11/2004.

La nuova legge ha, inoltre, elevato a 30 m<sup>2</sup>/ab le dotazioni minime di aree per servizi (articolo 31, co.3) e previsto che tali quantità, relativamente al dimensionamento residenziale del piano, siano calcolati sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati a nuove espansioni e trasformazioni (articolo 31, co.7); altresì, ha introdotto una importante novità: il dimensionamento deve essere fatto sulle destinazioni d'uso e, quindi, il PAT deve disporre aree per servizi in ragione delle funzioni delle diverse zone.

Questo permette di determinare alcuni valori generali fondamentali del dimensionamento del nuovo Piano di Assetto del Territorio: la quantità di nuova volumetria residenziale edificabile, le nuove superfici produttive, commerciali e direzionali ed i corrispettivi standard urbanistici necessari ai nuovi insediamenti.

La corrispondente **superficie delle aree a standard per i nuovi insediamenti residenziali previsti dal PAT corrisponde a 106.200 m<sup>2</sup>**. Conformemente agli obiettivi della LR n.11/04, che programma il passaggio da standard di tipo quantitativo a qualitativo e che prevede l'articolazione delle tipologie di standard in funzione delle diverse esigenze espresse, **la dotazione complessiva delle superfici a standard per gli**



insediamenti residenziali è stata calcolata sul monte complessivo e corrisponde a **562.140 m<sup>2</sup>** ([res ins+abitanti teorici] x 30m<sup>2</sup>), assicurando, quindi, una adeguata dotazione.

	NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE RESIDENZIALE	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
<b>Totale*</b>	<b>531.000 m<sup>3</sup></b>	<b>106.200 m<sup>2</sup></b>

(\*) Nel monte complessivo del fabbisogno residenziale calcolato, non si è considerato l'ulteriore volume realizzabile in ampliamento dei fabbricati esistenti. I volumi relativi agli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup> per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, verranno definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili, conformemente a quanto riportato nelle norme tecniche del Piano.

Ai sensi dell'articolo 32, co.4 della LR n.11/2004, qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 m<sup>3</sup> devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m<sup>2</sup> ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto dalla stessa legge.

## 2.2 Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali

Il PAT considera il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per il commerciale ed il direzionale, alla luce di quanto detto in precedenza, quale unione di due componenti:

- una **componente di servizio alla residenza**, rappresentata da attività commerciali al dettaglio quali uffici, studi professionali, artigianato di servizio, pubblici esercizi, agenzie, banche, assicurazioni, luoghi di svago, etc..., ovvero destinazioni d'uso integrate con le abitazioni e funzionali al ruolo urbano dei centri, funzionali alla costruzione del "mix funzionale";
- una **componente legata dalla residenza**, rappresentata dal commercio all'ingrosso e direzionale in senso stretto, che va a collocarsi, prevalentemente, negli opportuni ambiti funzionali.

Rispetto al primo punto, quindi, i nuovi spazi commerciali e direzionali quantificabili sulla base del fabbisogno abitativo si possono valutare nel 20% del nuovo volume residenziale determinato, pari a circa 106.200 m<sup>3</sup> (531.000 m<sup>3</sup> x 20%). Valore che, ipotizzando una altezza di interpiano di 3 m, corrisponde a 35.400 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento. Tale quantità, peraltro, risulta già quantificata all'interno del fabbisogno residenziale come "mix funzionale".

Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali/direzionali di cui si è manifestata esigenza, andrà a collocarsi prevalentemente negli ambiti di aree a funzione specializzata così come indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità.



Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi commerciali/direzionali è, pertanto, stimato in 40.000 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento e, relativamente alle specificazioni di cui sopra, può essere riassunto come nella seguente tabella:

	SUPERIFICIE COMMERCIALE/DIREZIONALE PREVISTA	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
<b>Totale</b>	<b>40.000 m<sup>2</sup> (slp)</b>	<b>100 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> (slp)</b>

### 2.3 Il fabbisogno per il comparto turistico

Il PAT per perseguire il rafforzamento del settore turistico in rapporto sia al servizio offerto al capoluogo, sia quale attività complementare alla valorizzazione del territorio naturale e agricolo, prevede un volume pari a 30.000 m<sup>3</sup>.

Tale previsione dovrà essere soddisfatta concretizzando i seguenti obiettivi:

- il consolidamento delle realtà turistico-alberghiere insediate nel territorio;
- la promozione di nuove forme di ricettività ed accoglienza, che il Piano cataloga sotto la dizione di "ricettività diffusa", quale espressione di un più ampio progetto di fruizione e valorizzazione territoriale legato alle diverse forme di turismo agricolo, soprattutto per recuperare il proprio patrimonio storico, architettonico ed ambientale, facendone il volano per una rivitalizzazione economica-culturale dell'intero territorio.

	NUOVA VOLUMETRIA TURISTICO-RICETTIVA PREVISTA	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
<b>Totale**</b>	<b>30.000 m<sup>3</sup></b>	<b>15 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>3</sup></b>

(\*\*) nel caso di insediamenti all'aperto la dotazione minima per aree a servizi dovrà essere di 10 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup>. Per le strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, ai sensi della LR n.33/02 e smi, e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.

### 2.4 Il fabbisogno per gli insediamenti produttivi. Industria e artigianato

Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per attività produttive è stimato in 1.271.000 m<sup>2</sup>.

Detto fabbisogno sarà soddisfatto dalle previsioni del PAT che comprendono:



- la conferma della **superficie residua del PRG vigente ed il trasferimento di eventuali potenzialità edificatorie<sup>5</sup>**;
- le **nuove previsioni del PAT** rispetto al PRG vigente che comprendono l'ampliamento dell'esistente area produttiva a nord del capoluogo, l'adeguamento delle realtà produttive esistenti e la disciplina delle attività produttive fuori zona.

Tale sviluppo è stato pensato in chiave programmatica e strategica per favorire alcune dinamiche in atto, o prefigurate a livello territoriale e sovracomunale, tendenti a potenziare la posizione di Cavarzere all'interno del panorama provinciale, riconosciuta anche dal PTCP, che attribuisce al territorio comunale un ruolo di polarità provinciale per l'ambito meridionale e per rafforzare le realtà economiche esistenti.

	NUOVA VOLUMETRIA TURISTICO-RICETTIVA PREVISTA	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
<b>Totale***</b>	<b>1.271.000 m<sup>2</sup></b>	<b>10 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup></b>

(\*\*\*)l'ampliamento del comparto produttivo è, quindi, comprensivo della superficie prevista dal vigente PRG corrispondente alla "Variante zona produttiva" approvata con DGRV n.2046 del 16.07.2003 e dalle zone libere, di completamento o espansione prive di strumento urbanistico attuativo non convenzionato, con specifica destinazione D nel vigente PRG. La superficie totale è di circa 1.021.000 m<sup>2</sup> (verifica con strumenti informatici).

<sup>5</sup> Riferimento al trasferimento di 55.000 m<sup>2</sup> previsti dal PRG vigente di area a destinazione D dall'ATO n.4 all'ATO n.1.



### 3. L'ARTICOLAZIONE NEL PERIODO DI RIFERIMENTO DEL PAT

Il dimensionamento complessivo del PAT può così essere riassunto:

	QUANTITÀ PREVISTE	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
residenziale	531.000 m <sup>3</sup>	106.200 m <sup>2</sup>
commerciale/direzionale	40.000 m <sup>2</sup> (slp)	40.000 m <sup>2</sup> (slp)
turistico/ricettivo	30.000 m <sup>3</sup>	4.500 m <sup>2</sup>
produttivo	1.271.000 m <sup>2</sup>	127.100 m <sup>2</sup>

Con riferimento alle specificazioni riportate per ogni singolo sistema precedentemente trattato, il dimensionamento del PAT con riferimento al PRG vigente può essere riassunto come alla tabella sottostante:

	CAPACITÀ RESIDUA PRG	CARICO AGGIUNTIVO	TOTALE PAT
residenziale	30.000 m <sup>3</sup>	501.000 m <sup>3</sup>	531.000 m <sup>3</sup>
commerciale/direzionale	--- <sup>6</sup>	40.000 m <sup>2</sup> (slp)	40.000 m <sup>2</sup> (slp)
turistico/ricettivo		---	30.000 m <sup>3</sup>
produttivo	1.021.000 m <sup>2</sup>	250.000 m <sup>2</sup>	1.271.000 m <sup>2</sup>

Si può quindi evidenziare come nel PAT:

- la **capacità residua del PRG per il sistema residenziale sia pressoché esaurita;**
- le **nuove previsioni per il sistema commerciale e direzionale siano legate soprattutto all'insediamento di medie-grandi strutture di vendita** (la componente legata alla residenza è stata integrata al comparto residenziale quale "mix funzionale");
- il **settore turistico ricettivo sia stato trattato diversamente rispetto alle attuali previsioni del PRG vigente** che prevedeva una grande area ad est del territorio comunale (indicazione stralciata) e cerchi di dare risposta alle reali esigenze espresse dal territorio avviando un programma complessivo di "ricettività diffusa" (Figura 1);
- il **settore produttivo sarà soddisfatto per oltre il 80% all'interno delle zone a specifica destinazione produttiva già previste dal vigente PRG**, anche mediante il trasferimento di potenzialità residue tra le ATO (Figura 3).

<sup>6</sup> Nel calcolo complessivo del dimensionamento non è stata computata l'area a destinazione agrituristica D4 in località Valcere-Dolfina (540.000 m<sup>2</sup>), in quanto non significativa per il volume corrispondente previsto.

### 3.1 Trasferimento tra ATO di superfici residue previste dal vigente PRG

Nel processo di riordino complessivo delle superfici produttive, il PAT conferma le previsioni del PRG vigente, ma trasferisce, parte delle superfici a destinazione produttiva previste dal vigente PRG, come esemplificato nelle figure sottostanti:

#### INTERVENTO 1

Per le superfici con destinazione urbanistica D5 (105.000 m<sup>2</sup> circa) previste dal vigente PRG e non ancora attuate in località Rottanova, il PAT ne prevede la redistribuzione nel seguente modo:

- dall'ATO n.4 vengono spostati 55.000 m<sup>2</sup> di nell'ATO n.1 (**Figura 1**);
- la rimanente superficie (50.000 m<sup>2</sup>) andrà a soddisfare interventi puntuali di ampliamento di realtà insediate che necessitano di sviluppare la propria attività.

- \*P Provenienza superfici
- \*D Destinazione superfici



Figura 1 (rappresentazione non in scala)



All'interno dell'ATO n.2, in località corte Dolina, la superficie (67.500 m<sup>2</sup> circa) viene rilocalizzata in adiacenza al comparto produttivo già attuato (**Figura 3**).

### INTERVENTO 2



Figura 2 (rappresentazione non in scala)

Nel ripensare il nuovo assetto del comparto turistico comunale, il PAT stralcia l'area e le relative potenzialità edificatorie dell'ambito a destinazione agro-turistica classificata come D4 nel vigente PRG in località Valcere-Dolfina (figura sottostante), prevedendo nel dimensionamento complessivo una adeguata volumetria da ridistribuire nell'intero territorio comunale per avviare il progetto di "ricettività diffusa".

### INTERVENTO 3

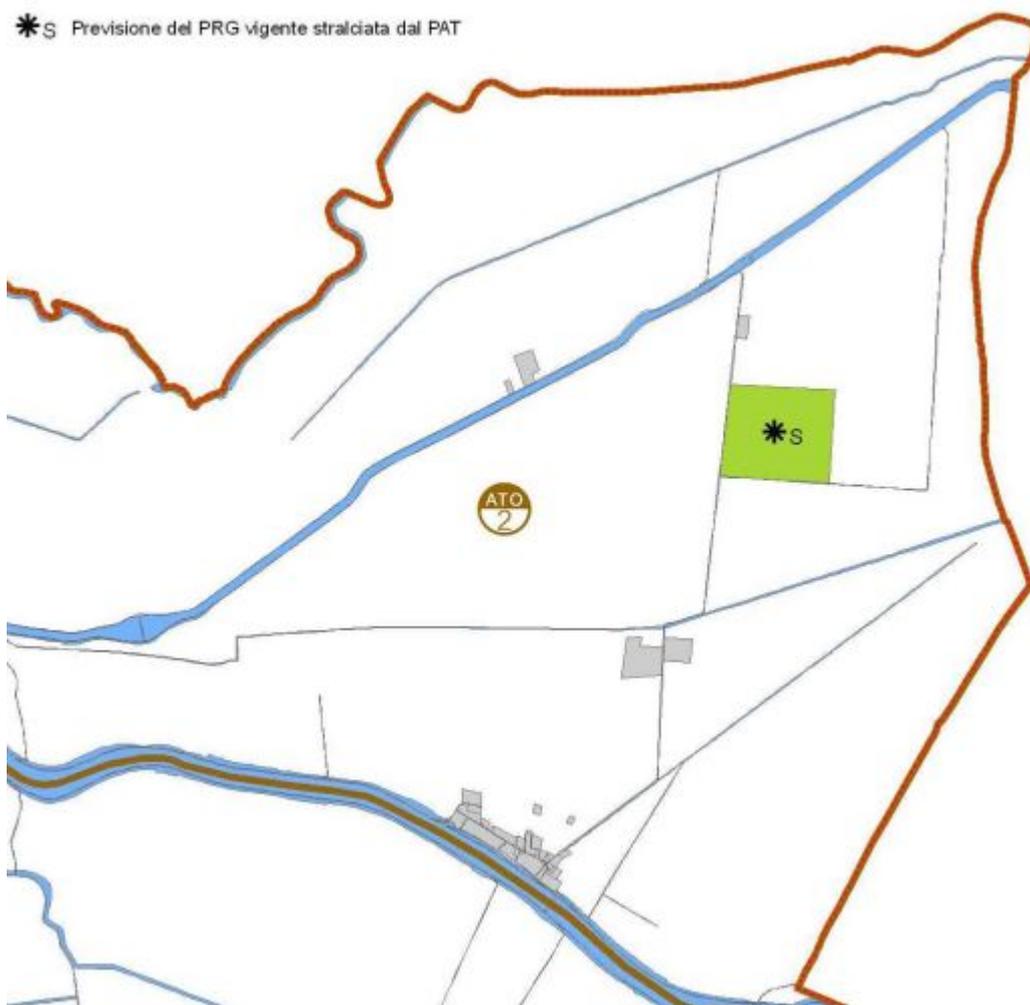


Figura 3 (rappresentazione non in scala)



### 3.3 La suddivisione per ATO

Di particolare importanza nel determinare le scelte future del Piano Regolatore Comunale risultano i temi della ripartizione del fabbisogno tra i diversi Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

	NUOVA VOLUMETRIA RESIDENZIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE - DIREZIONALE PREVISTA (slp)	NUOVA VOLUMETRIA TURISTICO - RICETTIVA	SUPERFICIE PRODUTTIVA PREVISTA
<b>ATO 1</b>	321.000 m <sup>3</sup>	40.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>3</sup>	1.132.000 m <sup>2</sup>
<b>ATO 2</b>	130.000 m <sup>3</sup>	--- m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>3</sup>	89.000 m <sup>2</sup>
<b>ATO 3</b>	30.000 m <sup>3</sup>	--- m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>3</sup>	--- m <sup>2</sup>
<b>ATO 4</b>	50.000 m <sup>3</sup>	--- m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>3</sup>	50.000 m <sup>2</sup>
	<b>531.000 m<sup>3</sup></b>	<b>40.000 m<sup>2</sup></b>	<b>30.000 m<sup>3</sup></b>	<b>1.271.000 m<sup>2</sup></b>



### 3.1.1 Ambito Territoriale Omogeneo n.1

#### ATO n.1

#### Cavarzere capoluogo



		ABITANTI TEORICI (150 m <sup>3</sup> /ab)	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	STANDARD AGGIUNTIVI (m <sup>2</sup> )
residenziale	m <sup>3</sup>	2.140	321.000	64.200 (30 m <sup>2</sup> /ab)
comm/direz	(slp) m <sup>2</sup>		40.000	40.000 m <sup>2</sup>
turistico/ricettivo	m <sup>3</sup>		15.000	2.250 m <sup>2</sup>
produttivo	m <sup>2</sup>		1.132.000	113.200 m <sup>2</sup>

#### Descrizione

L'ambito si caratterizza per essere la porzione di territorio comunale maggiormente urbanizzata.

Comprende il nucleo centrale costituito dal centro storico di Cavarzere. E' il centro urbano e sociale della città e rappresenta uno tra i principali poli del più ampio ambito territoriale dell'area meridionale della provincia di Venezia (cfr. PTCP).

Ubicato a ridosso del fiume Adige, è l'insediamento con i maggiori caratteri urbani del territorio. Il sistema insediativo si sviluppa attorno al nucleo del centro storico e si estende a sud dei due maggiori fiumi (Adige e Gorzone), tra i quali è in parte compreso.

Lontano dalla principale arteria di comunicazione, ha preservato un impianto urbano ben consolidato e definito. Il tessuto urbano è abbastanza omogeneo e presenta alcuni comparti degradati. In parte il recupero è già stato avviato attraverso la progettazione di specifici Piani di Recupero principalmente di iniziativa pubblica ed altri sono in via di definizione. Lo sviluppo non è ancora completato, restano ancora alcune aree a cui dare avvio progettuale e soprattutto resta da pensare ad un progetto di ridefinizione degli spazi pubblici e di riorganizzazione dei servizi.

Strutturalmente e funzionalmente si differenzia dagli insediamenti produttivi, artigiani e commerciali che si sviluppano a nord del "corridoio fluviale", permettendo al PAT di attivare diverse politiche di intervento e trasformazione per il nucleo centrale della città da un lato ed il rafforzamento del comparto produttivo dall'altro.



L'unico ambito che rimane ancora ad uso agricolo corrisponde alla parte nord territorio a nord a confine con il Comune di Cona.

## Obiettivi

Il PAT prevede che l'ambito sia morfologicamente differenziato, da nord a sud, sia strutturalmente che funzionalmente. Sull'oltre Gorzone sono, confermando di fatto le previsioni del precedente PRG, previsti gli insediamenti produttivi, artigiani e commerciali, mentre a sud dello stesso il tessuto residenziale.

Lo sviluppo della città della residenza e dei servizi è prevista, quindi, nel capoluogo (destra Adige), completando un disegno urbano già chiaro. L'impianto sarà oggetto di vari ordini di trasformazione, che tenderanno a specificare e consolidare le differenze di ruoli e la diffusione di attività di rango elevato, tra le quali sicuramente un ruolo rilevante sarà rivestito dallo sviluppo attuale e futuro del comparto relativo all'ex zuccherificio e alle aree limitrofe.

Tale progetto si tradurrà con azioni volte al rafforzamento ed al consolidamento delle funzioni urbane di rango elevato (cittadella socio-sanitaria, polo scolastico, stazione SFMR, etc.), al recupero di importanti aree degradate presenti o di futura dismissione all'interno del tessuto urbano (centro storico), allo sviluppo di aree residenziali con livelli elevati di qualità urbana tipologica-morfologica, alla ri-funzionalizzazione urbanistica dei più recenti tessuti urbani attraverso l'utilizzo di strumenti perequativi e alla ri-collocazione di aree produttive la cui destinazione produttiva interferisce con lo sviluppo urbano.

Lo sviluppo urbano residenziale sarà contenuto tra i due segni naturali definiti dal fiume Adige a nord e dal canale Tartaro a sud e procederà, appunto, attraverso il recupero di aree dismesse o da dismettere a ridosso del centro abitato e la previsione di nuove aree di espansione definite a seguito di una attenta valutazione delle aree vuote.

Ad est lo sviluppo urbano sarà naturalmente contenuto per un primo ambito dall'asse ferroviario e per un secondo ambito dalla fascia di rispetto del futuro asse dell'autostrada Nuova Romea Commerciale, mentre ad ovest il limite fisico sarà definito dalla strada Località Ca' Labia, considerandone quale limite per l'edificazione gli edifici esistenti ad ovest della stessa.

Per l'aggregato abitativo denominato San Giuseppe (via Piave, riviera Montegrappa) e Ca' Dolfin (via Canale, via Vittorio Veneto, Strabella S. Maria), compreso tra l'Adige ed il Gorzone (centro storico) e fortemente degradato, il Piano prevede una rilevante azione di miglioramento della qualità urbana che dovrà tradursi in una normativa specifica per recuperare, ampliare o in ultima soluzione costruire, anche e soprattutto attraverso l'utilizzo di strumenti urbanistici che favoriscano, con procedure agili e snelle, lo sviluppo dell'area evitando l'eccessiva inerzia degli strumenti che fino ad ora hanno regolamentato l'ambito.

È in questo quadro di riqualificazione e nuovo sviluppo che il PAT prevede l'utilizzo di politiche mirate per contrastare il fenomeno dell'emigrazione e dello



spopolamento, attraverso l'attivazione di pratiche pianificatorie di tipo perequativo e di accordi pubblicoprivati, e promuovere forme di energia alternativa.

Lo sviluppo del comparto produttivo e commerciale comunale avverrà, secondo un disegno già avviato, a sx del Gorzone. A nord è già strutturata la nuova zona industriale, alla quale dovrebbero aggiungersi importanti superfici già previste dallo strumento urbanistico comunale vigente. Il PAT, riconoscendo la specializzazione produttiva di tale area e la sua strategicità territoriale, anche in ottica intercomunale, ne prevede il rafforzamento per consentire ulteriori sviluppi che potrebbero comportare l'insediamento di organizzazioni di rango superiore (principalmente commerciali) e generare numerose attenzioni ed aspettative localizzative, data la prossimità del futuro svincolo autostradale Cavarzere Nord della Nuova Romea Commerciale e la costruzione di una adeguata bretella di collegamento con Chioggia. Il PAT prevede che in tale area trovino collocazione le aziende non strutturate nel territorio (aree produttive in zona impropria o aree produttive non compatibili nel contesto) e il suo sviluppo sia accompagnato da indirizzi per il perseguimento di standard ambientali più elevati, incoraggiando la formazione di un più complesso mix funzionale, la riduzione delle superfici impermeabilizzate e favorendo una miglior integrazione con servizi e attrezzature.

A nord del comparto economico-produttivo verrà insediata la nuova cittadella sportiva.

Area nella quale saranno convogliate le principali strutture sportive comunali e che, vista la notevole posizione strategica per la vicinanza del futuro svincolo autostradale, potrà consolidarsi a rango di servizio intercomunale a scala sovraordinata.

Il capoluogo dovrà configurarsi, nel progetto di Piano, come elemento fisico baricentrico per lo sviluppo del sistema turistico, attraverso il consolidamento delle realtà turistico-alberghiere insediate nel territorio e la valorizzazione dei beni storico-testimoniali.

L'urbano deve entrare in relazione con l'area vasta e le sue risorse naturali; il ruolo che l'intera città deve assumere è quello di "snodo" che faccia riconoscere e dialogare tra loro il territorio ambientale ed il territorio urbano. In tale senso, svolgerà un ruolo chiave la connessione del tessuto urbano e dei suoi servizi con la rete ciclopedonale e i percorsi di mobilità lenta, anche e soprattutto in relazione alle frazioni.



## 3.1.2 Ambito Territoriale Omogeneo n.2

## ATO n.2

## Frazioni Busonera, Boscochiario e San Pietro



		ABITANTI TEORICI (150 m <sup>3</sup> /ab)	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	STANDARD AGGIUNTIVI (m <sup>2</sup> )
residenziale	m <sup>3</sup>	867	130.000	26.010 (30 m <sup>2</sup> /ab)
comm/direz	(slp) m <sup>2</sup>		---	---
turistico/ricettivo	m <sup>3</sup>		5.000	750 m <sup>2</sup>
produttivo	m <sup>2</sup>		89.000	8.900 m <sup>2</sup>

## Descrizione

Corrisponde al territorio posto a est del centro di Cavarzere ed è caratterizzato da un paesaggio prettamente agricolo contraddistinto dalla presenza di due corsi d'acqua principali quali il Fiume Adige e il Fiume Gorzone che divide in due parti il territorio dell'ATO. Lungo questi due corsi d'acqua si sviluppano le tre principali frazioni:

- Busonera è la frazione a nord che, seppur separata dal corso dei fiumi, più si trova in continuità con il tessuto urbano del capoluogo. È un'entità satellite del centro di Cavarzere entro il cui impianto urbano regolare non si riconoscono aree libere;
- Boscochiario si sviluppa, secondo uno schema urbano irregolare, ad est del capoluogo compreso tra il corso del fiume Adige e del Gorzone;
- San Pietro di Cavarzere è la frazione più ad est del territorio. Il tessuto edilizio è caratterizzato da una densità edilizia piuttosto elevata ma la maggior parte del territorio è a destinazione agricola.

## Obiettivi

Per i tre nuclei urbani delle frazioni il Piano prevede di consolidarne il ruolo identitario, in quanto identità locali che non devono essere interpretate come periferia indifferenziata, ma come elementi autoreferenziati dotati di propria struttura e identificazione, che occorre salvaguardare e potenziare riconoscendone i luoghi di riferimento, anche attraverso trasformazioni ben definite. Obiettivi che il



PAT interpreta con concretezza nell'indicare e nel prevedere un appropriato consolidamento del tessuto esistente ed il potenziamento residenziale, prevedendo una adeguata dotazione di servizi. Particolare attenzione sarà posta al riordino e miglioramento del tessuto urbano della frazione di Boscochiario, soprattutto per eventuali situazioni di degrado e disordine e di rischio idraulico.

Nell'ambito il PAT, conferma le funzioni previste, ma stralcia l'importante area D4 destinata ad attrezzature agrituristiche, previsione non attuata del vigente PRG, a favore della promozione di nuove forme di recettività ed accoglienza, che il Piano cataloga sotto la dizione di "ricettività diffusa", quale espressione di un più ampio progetto di fruizione e valorizzazione territoriale legato alle diverse forme di turismo agricolo, soprattutto per recuperare il proprio patrimonio storico, architettonico ed ambientale, facendone il volano per una rivitalizzazione economica-culturale dell'intero territorio, soprattutto rurale ed agricolo.

L'intero territorio agricolo e gli interventi che lo riguardano dovranno essere osservati come risorsa da valorizzare nell'ottica di uno sviluppo sostenibile, ciò indipendentemente dall'effettiva rispondenza delle condizioni esistenti ai comuni requisiti di sostenibilità.

Il PAT prevede di attivare strategie d'intervento mirate per consolidare processi di qualificazione e valorizzazione delle singole specificità, che si tratti di risorse naturalistiche o ambientali in senso lato, attraverso precise proposte per:

- lo sviluppo della viabilità lenta locale;
- lo sviluppo della rete ecologica locale;
- la tutela del territorio agricolo;
- la promozione del turismo rurale ed ambientale;
- lo sviluppo dei pacchetti turistici e funzione dell'architettura rurale.



### 3.1.3 Ambito Territoriale Omogeneo n.3

#### ATO n.3 Grignella



		ABITANTI TEORICI (150 m <sup>3</sup> /ab)	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	STANDARD AGGIUNTIVI (m <sup>2</sup> )
residenziale	m <sup>3</sup>	200	30.000	6.000 (30 m <sup>2</sup> /ab)
comm/direz	(slp) m <sup>2</sup>		---	---
turistico/ricettivo	m <sup>3</sup>		5.000	750 m <sup>2</sup>
produttivo	m <sup>2</sup>		---	---

#### Descrizione

È l'ATO più esteso del territorio di Cavarzere che si caratterizza principalmente per il territorio agricolo, formato da grandi distese di campi coltivati contornati in alcuni casi da filari e siepi alberate.

Il tessuto edilizio è difficilmente riconoscibile se non nella parte più meridionale dell'ambito, principalmente concentrato nella frazione di Grignella e in alcune sporadiche aggregazioni edilizio-rurali sparse.

#### Obiettivi

L'obiettivo principale è quello di salvaguardare e valorizzare il territorio agricolo-rurale, potenziando le funzioni che assicurano la conservazione degli ambiti seminaturali e lo sviluppo di produzioni anche di nicchia legate alla tradizione in grado di sviluppare un turismo ambientale-ricreativo, come previsto all'ATO n.2, senza trascurare di dare risposta ai nuclei urbani strutturati (Villaggio Grignella) e alla residenzialità diffusa presente.



### 3.1.4 Ambito Territoriale Omogeneo n.4

#### ATO n.3

#### Frazione Rottanova



		ABITANTI TEORICI (150 m <sup>3</sup> /ab)	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	STANDARD AGGIUNTIVI (m <sup>2</sup> )
residenziale	m <sup>3</sup>	333	50.000	9.990 (30 m <sup>2</sup> /ab)
comm/direz	(slp) m <sup>2</sup>		---	---
turistico/ricettivo	m <sup>3</sup>		5.000	750 m <sup>2</sup>
produttivo	m <sup>2</sup>		50.000	5.000 m <sup>2</sup>

#### Descrizione

È la porzione di territorio posta a ovest del centro di Cavarzere. È costituita da un edificato, la frazione di Rottanova, che si sviluppa tra i due corsi d'acqua e si configura pertanto come un'isola. Il territorio è fortemente caratterizzato dall'andamento sinuoso dei due corsi d'acqua ed è segnato da canali e scoline. Nel territorio è importante la presenza di una zona umida che rientra tra i siti della Rete Natura 2000 e che valorizza dal punto di vista floro-faunistico il territorio del Comune di Cavarzere.

#### Obiettivi

Il PAT prevede per l'ambito urbano il consolidamento ed il rafforzamento della componente residenziale attraverso il recupero e la riqualificazione di importanti brani del tessuto urbano (compreso lo spostamento delle attrezzature sportive esistenti) e la previsione di nuove aree residenziali. Per fare ciò sarà importante ricondurre la domanda insediativa di carattere "diffuso", anche necessariamente in forme selettive, al disegno ed alla sintesi di un nuovo impianto urbano di qualità e di alto profilo, cercando di riordinare situazioni attualmente disordinate e disorganiche. Nell'ambito il PRG vigente prevede una importante area classificata come D5 destinata ad impianti di trasformazione di prodotti agricoli, che allo stato attuale risulta ancora inattuata. Le necessità e le esigenze manifestate hanno portato il PAT a ridefinire tale previsione, spostandone una quantità nell'ATO n.1 e ridistribuire



quella rimanente per rispondere a situazioni esistenti puntuali. Per il territorio agricolo vale in ogni modo gli obiettivi che il PAT si è posto per gli altri ATO, ponendo però massima attenzione alla salvaguardia dell'elemento di maggior pregio sotto il profilo naturalistico e rappresentato dal contesto ambientale della Palude le Marice coincidente con il sito ZPS IT3250045 della Rete Natura 2000, denominato Palude le Marice – Cavarzere. Tale area si estende per circa 46 ha (dati reperiti da Formulario Standard relativo al sito IT3250045) e ricade interamente nel comune di Cavarzere. Si tratta di un raro esempio di palude perialveale relitta, formatasi tra il fiume Gorzone e l'argine sinistro del fiume Adige, a Nord-Ovest del centro storico. Il sito rappresenta un'importante area di rifugio per la fauna ed e la presenza naturalistica più qualificante del territorio comunale.



#### 4. LA DEFINIZIONE DEL LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO

Relativamente alla determinazione del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC) come previsto dall'articolo 13 della LR n.11/04, per il PAT di Cavarzere è stata qualificata, a seguito di opportuno studio agronomico a cui si rimanda, la superficie agraria trasformabile (SAT).

COMUNE DI CAVARZERE			
Sup. territoriale Ha	SAU ISTAT 2001 Ha	SAU studio agronomico Ha	SAT Ha
14.061,61	10.301,40	11.862,58	154,21

Con Deliberazione n. 668 del 15 maggio 2018 la Giunta Regionale ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per Ambiti Territoriali Sovracomunali Omogenei (ASO) e l'assegnazione delle relative quantità, per ogni comune a seguito del parere espresso dalla seconda Commissione Consiliare.

Il deliberato della DGR. 668/2018 prescrive:

- "di stabilire che per i Comuni dotati di PAT la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del PAT, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del PI o sue varianti; mentre per i Comuni dotati di solo PRG, la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo di territorio trasformabile quali zone C2 non attuate ed esterne al consolidato";

La quantità massima di consumo di suolo assegnata (Decreto del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale n. 179 del 4/11/2019) è pari a 32,77 ha.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI			QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06+0,10=-1%; 0,11+1,14=-1,5%)	
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha
21	27006	Cavarzere	Venezia	59,88	35,93	92,13%	33,10	0,50%	0,00%	-1,50%	32,77



Pertanto:

Verifica parametri dimensionali	
Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile residua calcolata in sede di approvazione del PI ;	1.173.700 m <sup>2</sup>
Quantità massima di consumo di suolo assegnato - DGR. 668/2018	327.700 m <sup>2</sup>

La quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Cavarzere attribuita dalla Regione Veneto con DGR. del 15 maggio 2018 è pari a 32,77 ettari (327.700 m<sup>2</sup>).

Tale superficie rappresenta la quantità massima di territorio che l'Amministrazione Comunale può utilizzare (consumare) a fini edificatori all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata così come rappresentati nell'elaborato 5 " Tav. 6 Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata "AUC" cui art. 2 LR. 14/2017 (variante 1 - PAT)".

La quantità massima di consumo di suolo ammesso va considerata per l'intero territorio comunale; non è parametrizzata tra i diversi Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) previsti dal PAT.

Per consumo di suolo si intende "l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale." (articolo 2 co.1 c) della LR 14/2017).

Con riferimento alla quantità massima di suolo trasformabile con il PI, la DGR. 668/2018 prevede che "il calcolo del consumo di suolo si ricavi dal bilancio" tra l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo e la superficie rinaturalizzata.