

PAT2019 Comune di LOREO

Piano Regolatore Comunale
LR 11/2004

PIANO di ASSETTO del TERRITORIO

Elab. 27 - Relazione Illustrativa



Data
01.04.2019
Versione
2.0

Data
01.04.2019

Versione
2.0

Adozione PAT

Approvazione PAT

Il Sindaco
Moreno Gasparini

Assessore all'Urbanistica
Andrea Galdiolo



Il Resp. Settore 5° Servizi Tecnici Urbanistica ed Edilizia Privata
Architetto Cristiano Pellegrin

Progettisti
Urbanista Raffaele Gerometta
Urbanista Daniele Rallo
Urbanista Lisa De Gasper



Gruppo di valutazione
Ing. Idraulico Lino Pollastri
Ingegnere Elettra Lowenthal
Ingegnere Chiara Luciani
Sc. Amb. Lucia Foltran

Gruppo di Lavoro
Urbanista Fabio Roman

Analisi geologiche
Geologo Gino Lucchetta

Analisi agronomiche
Dottore Forestale Giovanni Trentanovi

Cap_1. Introduzione al Piano di Assetto del Territorio

La struttura del Documento

Il PAT nella Legge Urbanistica Regionale

Il percorso del PAT

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Il Documento Preliminare come “documento strategico”

Cap_2. La lettura del territorio

La lettura sistemica del territorio

Sistema storico-ambientale

Sistema della residenza e dei servizi

Sistema produttivo

Sistema infrastrutturale

Cap_3. Il progetto di Piano

La forma del Piano, alcuni requisiti essenziali

Una lettura per temi

La valutazione delle dinamiche in atto

Le operazioni di contesto

Scelte di piano

Tavola 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Tavola 2 Carta delle invarianti

Tavola 3 Carta delle fragilità

Tavola 4 Carta della Trasformabilità

Cap_4. Il dimensionamento di Piano – popolazione e famiglie

Le premesse al dimensionamento - gli obiettivi del Piano

Le premesse al dimensionamento - scenari demografici

Cap_5. Il dimensionamento di Piano per Ambiti Territoriali Omogenei

Cap_6. Variante di conformità alla LR 14/2017 e alla DGR 668/2018

Gli obiettivi della L.R. 14/2017

Ambito di applicazione e ambiti di urbanizzazione consolidata

La scheda informativa

Definizione della quantità di suolo consumabile

Cap_1. Introduzione al Piano di Assetto del Territorio

La struttura del Documento

Il Piano di Assetto del Territorio è lo strumento attraverso il quale viene definito l'impianto generale delle scelte di organizzazione e trasformazione del territorio, a livello di inquadramento spaziale e temporale; esso rappresenta l'espressione delle esigenze e delle priorità espresse dalla comunità locale, verificate e/o da verificare sia in funzione degli indirizzi programmatici, dei vincoli e dei progetti esistenti o in corso di elaborazione da parte degli enti sovraordinati, sia in funzione delle condizioni di compatibilità con la tutela delle risorse paesaggistico-ambientali.

In particolare la Relazione di progetto o tecnica ha come obiettivo quello di rendere sinteticamente conto del processo di analisi e di ricognizione degli elementi necessari alla comprensione del contesto territoriale e delle dinamiche in esso in atto, ed illustrare un primo schema strategico del PAT per il territorio comunale di Loreo.

È consolidato da tempo che il ruolo della relazione di un Piano è quello di spiegarlo. Non si tratta però soltanto di evidenziare i suoi contenuti costitutivi, ma anche di dar conto e ragione delle scelte che sono state operate.

Se nel primo tempo di applicazione della legge del 1942 l'interlocutore cui ci si rivolgeva era chi doveva giudicarne la legittimità e le scelte per portarlo all'approvazione, oggi l'interlocutore è soprattutto il cittadino che è legittimato ad esprimere il proprio contributo critico al processo formativo del Piano, o comunque al suo affinamento.

Pertanto, ogni qualvolta si deve costruire la Relazione ad un Piano, occorre chiedersi quale è il linguaggio che occorre adottare per renderlo comprensibile nelle sue scelte e nei suoi contenuti.

Il criterio che si è seguito in questa Relazione è stato quello di rendere chiari i punti di partenza, e di conseguenza illustrare le scelte di Piano, come una sorta di racconto del Piano effettuato per temi, immagini, progettualità.

Il PAT nella Legge Urbanistica Regionale

La legge regionale (n.11/04) rinnova completamente il quadro di riferimento della strumentazione urbanistica introducendo un duplice livello di programmazione per i comuni in ottemperanza al concetto di sussidiarietà.

Il nuovo piano regolatore comunale è sdoppiato tra il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e il Piano degli Interventi (P.I.).

Il primo detta le scelte strategiche e viene approvato dall'ente territoriale superiore (la Regione prima ed ora la Provincia) e deve essere coerente con le scelte sovracomunali.

Il secondo entra nel dettaglio delle scelte progettuali del territorio minuto e viene approvato direttamente dal Comune in completa autonomia.

Il PAT rappresenta un "piano strategico" in cui vengono individuate le macro-scelte in riferimento ai temi della progettazione: il sistema ambientale, il sistema della residenza e dei servizi ai cittadini, il sistema delle infrastrutture e della produzione.

I temi vengono sviluppati da una parte in coerenza con le direttive dei piani gerarchicamente sovra-ordinati e dall'altra dettando prescrizioni e direttive rivolte al successivo livello programmatico del Piano operativo.

Il PAT è costruito su una base cartografica in scala al 1:10.000 con una legenda ad ideogrammi e pittogrammi. Il PI invece è un piano di dettaglio costruito su una base in scala al 1:2000. Nel PAT si leggono le grandi scelte e le macro aree, nel PI si vanno ad individuare le aree specificatamente legate alla scala di dettaglio.

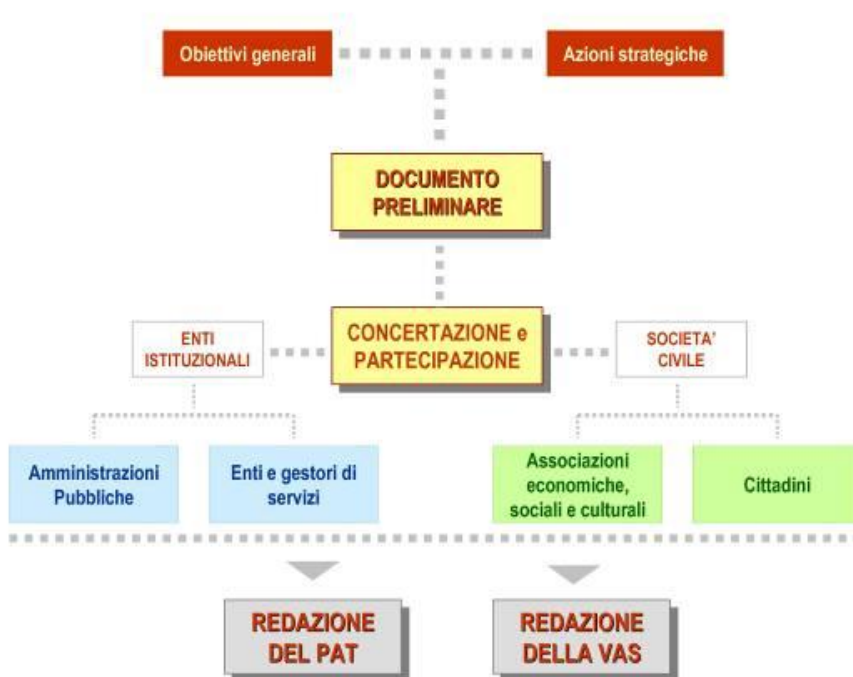
Con questa diversa ottica devono quindi essere letti e interpretati gli elaborati di piano.

La nuova legge urbanistica regionale fissa gli obiettivi (art. n. 2) che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio.

Essi devono mirare al raggiungimento delle seguenti finalità:

- a) la promozione e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- b) la tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- c) la salvaguardia e la valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;

- d) la difesa dai rischi idrogeologici;
- e) il coordinamento con le politiche di sviluppo di scala nazionale ed europea.



Il percorso del PAT

Il PAT è formato da una serie di elaborati raggruppati in tre filoni principali (in sintesi):

1. il Quadro Conoscitivo;
2. le cartografie e le norme di progetto;
3. la Valutazione ambientale strategica - VAS.

Accanto a questi la legge prevede che sia attivato il processo partecipativo e della concertazione; ciò avviene attraverso una serie di riunioni e di assemblee con la cittadinanza di cui si deve tener rendiconto verbalizzante.

La stesura del Piano è stata preceduta dall'approvazione del Documento Preliminare da parte della Giunta.

Il Documento ha fissato gli obiettivi e le linee guida che il progettista ha seguito nella fase progettuale. Le stesse sono state messe a disposizione della cittadinanza e dei portatori di interessi per la co-partecipazione al processo decisionale.

Oltre a quanto previsto nel D.P. il piano strategico persegue gli ulteriori obiettivi di carattere generale:

Si tratta di:

1. Salvaguardia del territorio, dell'ambiente e dei beni culturali storico - artistici. Più recentemente si è diffusa l'idea della salvaguardia del patrimonio agricolo ed ambientale, cui consegue l'obiettivo di ridurre drasticamente il consumo del suolo.
2. Il tema della salvaguardia delle risorse ambientali è diventato assai più complesso, innestandosi su di esso il tema del potenziamento delle stesse, dando luogo a nuovi contenuti di Piano: corridoio ecologico, permeabilità del suolo, valorizzazione delle acque ecc.;
3. Anche il tema della salvaguardia dei beni culturali si è dilatato ed al tempo stesso è stato approfondito: il Centro Storico non è più soltanto il nucleo antico della città di cui è necessario tutelare i manufatti "monumentali", ma è un "unicum", un bene culturale in sé con tutte le sue componenti, monumentali e non, in quanto è la sua struttura unitaria che occorre tutelare. È bene culturale non solo il Centro Storico, ma anche il territorio storico, l'architettura moderna, l'architettura industriale ecc.
4. Il recupero del patrimonio residenziale, di qualunque epoca, è a sua volta un obiettivo largamente diffuso, e consegue a quello relativo alla minimizzazione del consumo di suolo.
5. Il suolo agricolo non è più considerato come bene "esterno" alla città, ma è concepito come un bene con essa sempre più integrato e solidale.
6. Il tema delle viabilità non riguarda più e soltanto la necessità di disegnare un sistema infrastrutturale efficace, ma è inteso a privilegiare due figure spesso trascurate: il pedone ed il ciclista.

L'insieme di questi obiettivi rinvia ad una concezione del Piano che può essere considerata "capovolta" rispetto a quella del PRG vigente.

L'accento ora è posto sulla ricomposizione della città esistente piuttosto che sulla sua estensione fisica.

Nel passato i contenuti del Piano erano volti a governare l'espansione e quindi a valutare le condizioni della rendita creata con il Piano, oggi la rendita è considerata un valore consolidato il cui ruolo è quello di creare risorse per "migliorare" la qualità urbana attraverso un rapporto pubblico - privato che il Piano si assume il compito di definire.

Il rovesciamento citato si traduce in obiettivi che necessitano di:

- a. privilegiare lo spazio pubblico sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo;
- b. privilegiare i servizi d'uso collettivo: aree per lo sport, per i parchi e giardini, per le scuole d'ogni ordine e tipo, per i parcheggi pubblici, ecc..

In sostanza, la "città privata" della residenza, del commercio e della produzione deve essere riconsiderata come supporto della "città pubblica".

I principi della partecipazione e concertazione, affermatasi con le leggi n. 142 e 241 del 1990, sono ora codificati formalmente anche nell'ambito della nuova legislazione urbanistica veneta.

La novità introdotta dall'art. n. 5 della Legge Urbanistica Regionale è di grande rilievo poiché rende obbligatorio il momento del confronto e della concertazione da parte di Comuni, Province e Regione, con i soggetti pubblici e privati sulle scelte strategiche dell'assetto del territorio le quali, per essere effettive, devono essere verificate a monte della partecipazione del piano, nella fase iniziale di elaborazione dello stesso.

Il presupposto della partecipazione è la ricerca di livelli di democrazia rispetto ai diversi tipi di portatori di interesse.

Si parte dalla convinzione che il piano per essere sostenibile debba coinvolgere, oltre ai tecnici (professionisti: urbanisti, architetti, ingegneri, geometri), anche e soprattutto i componenti della comunità che lo deve attuare (cittadini, associazioni, ecc...). Ciò avviene, ancora prima delle fasi

formali delle osservazioni attraverso la presentazione del piano ai cittadini, ancor prima della sua adozione formale. Alle presentazioni sono invitati sia i rappresentanti istituzionali della comunità locale e quelli del mondo politico ed economico (amministratori pubblici, investitori, imprenditori), sia le associazioni che i singoli cittadini.

La partecipazione al Piano assume una rilevante importanza, ponendosi come principi ed obiettivi fondamentali:

- a. il coinvolgimento della comunità locale nella costruzione di una visione condivisa dello sviluppo della città, affrontando i temi essenziali del processo di trasformazione territoriale ed economico-sociale;
- b. l'utilizzo della conoscenza specifica locale degli abitanti singoli ed organizzati in società, circoli, associazioni, che costituiscono una fonte essenziale per la formulazione di un progetto capace di cogliere le diverse sfaccettature del territorio, le diverse esigenze, le reciproche aspettative;
- c. l'attivazione e la messa in gioco delle competenze progettuali presenti fra gli abitanti, soprattutto nella delineazione del quadro conoscitivo: infatti, chi conosce le problematiche di un luogo se non chi ci vive da tempo, si sposta all'interno di esso, ne usufruisce dei servizi?;
- d. lo sviluppo del dibattito pubblico e la promozione di un rapporto più equilibrato tra società, tecnologia e ambiente;
- e. lo sviluppo locale sostenibile nel rispetto dei bisogni e delle aspirazioni dei cittadini, nella convinzione che non bisogna imporre la sostenibilità bensì progettare la sostenibilità, ossia calibrare il progetto sostenibile rispetto al modo di vita dei cittadini.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

La Valutazione Ambientale Strategica costituisce un nuovo strumento di "protezione ambientale" di derivazione comunitaria.

Essa rappresenta l'estensione ai piani generali e di settore della valutazione di impatto ambientale (VIA) già vigente per i progetti di opere di una certa rilevanza. La finalità di questo strumento di valutazione, così come espresso dall'art. n. 4 della legge urbanistica regionale, è quella di "...evidenziare la congruità delle scelte degli strumenti di pianificazione rispetto agli obiettivi di sostenibilità degli stessi, alle possibili sinergie con gli altri strumenti di

pianificazione individuando, altresì, le alternative assunte nella elaborazione del piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e/o compensazione da inserire nel piano..”.

La valutazione prevede la redazione di un “rapporto ambientale” in cui devono essere individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l’attuazione del piano potrebbe avere sulle componenti ambientali rappresentate dalle matrici del Quadro Conoscitivo, nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell’ambito territoriale del piano o del programma.

Altro aspetto importante della VAS, che deriva dall’osservanza del principio di precauzione, è il fatto che essa deve essere effettuata nella fase preparatoria del processo decisionale, cioè prima che il piano sia adottato: è un processo che viene attivato simultaneamente al PAT e che lo accompagna in tutto il suo iter di formazione.

Lo schema a seguire, mette a confronto i due processi di PAT e VAS, evidenziando il ruolo centrale assunto dagli istituti della partecipazione e concertazione.

Il Documento Preliminare come “documento strategico”

Il DP, oltre ad un carattere tecnico, assume anche la valenza di un “documento strategico” in cui l’amministrazione pubblica che governa un certo territorio esplicita e mette in evidenza la sua “idea di città”. Questa idea di città viene sottoposta alla cittadinanza e ai portatori di interesse per essere condivisa ed eventualmente modificata lungo il percorso di costruzione del piano.

L’idea di città deve essere però messa in relazione e in coerenza con le azioni strategiche derivanti dalla programmazione e dalla pianificazione superiore, nazionale, regionale e provinciale ma anche degli altri enti che partecipano al controllo urbanistico del territorio (i consorzi di bonifica, le sovrintendenze, le società di gestione dei servizi, dei trasporti, ecc.).

In modo particolare il DP deve essere condiviso e costruito assieme alla Regione e alla Provincia per verificarne gli obiettivi programmatici approvati e in itinere in quanto il processo di costruzione del PAT è sottoposto alla best pratic della co-pianificazione come suggerito dalla legge urbanistica.

Il DP rappresenta il documento di avvio delle consultazioni per la fase della concertazione e della partecipazione in cui l'amministrazione comunale fissa obiettivi, direttive e azioni da perseguire nello svolgimento del lavoro.

Il DP, in quanto documento politico-programmatico, è approvato dalla Giunta Comunale e condiviso dalle Amministrazioni Provinciale e Regionale. La prima fase si conclude con la sottoscrizione da parte degli assessori delegati dell'Accordo di Pianificazione.

Gli obiettivi del D.P. devono da una parte derivare dalla programmazione superiore, dall'altra devono evidenziare le volontà amministrative del governo locale.

Loreo si pone l'obiettivo di aumentare l'importanza territoriale del sistema metropolitano del Basso Polesine mediante l'idea di città realistica in trasformazione, capace di coniugare lo sviluppo residenziale e dei servizi con la tutela del paesaggio e del patrimonio naturalistico e dell'identità storica dei luoghi. Loreo racchiude nella sua forma territoriale una matrice residenziale di qualità

Le principali azioni individuate sono:

1. *Rigenerazione dei tessuti degradati e delle aree in dismissione, trasformazione o evoluzione*
 - a. centro storico – recupero come priorità
 - b. aree con morfologia diffusa – rafforzamento e densificazione
 - c. area artigianale Grimana – processo di completamento
 - d. aree industriali/residenziali in fregio a SP45 e SP08 – processo di variazione delle destinazioni d'uso verso il commerciale
2. *Rilocalizzazione o ricomposizione mediante credito edilizio degli edifici incongrui con l'ambiente e il paesaggio*

Particolare attenzione alle attività poste all'interno o a ridosso dei centri abitati o nelle aree di pregio ambientale e paesaggistico. Es. capannoni con attività in zona impropria, annessi rustici dismessi, Cartiera, capannoni ex attività produttiva Via Veneto.

3. Interventi da attuare tramite il P.I. di miglioramento della qualità urbana e territoriale diretti alla valorizzazione dei luoghi di socializzazione e identità collettiva

Es. area centrale (Piazza del Municipio, Museo antiquarium, Riviera e portici....), area della chiesa e Piazza del Longhena (Confraternita della SS Trinità, Chiesa di Santa Maria Assunta...) e spazi circostanti (ipotesi di progetto di suolo).

Gli obiettivi definiti dal D.P. sono quindi articolati all'interno di una lettura sistemica del territorio

Sistema ambientale e difesa del suolo

Sottosistema Risorse naturalistiche e Ambientali

Lo sviluppo sostenibile si realizza potenziando l'apparato ambientale e le sue funzioni puntuali e sistematiche. La Rete Natura 2000 (SIC e ZPS) come scheletro o rete di connessione ecologica naturale.

Il PAT fornirà indirizzi orientati all'aumento del grado di connessione del mosaico ambientale, del potenziamento dei corridoi e dell'aumento della biodiversità, anche attraverso.

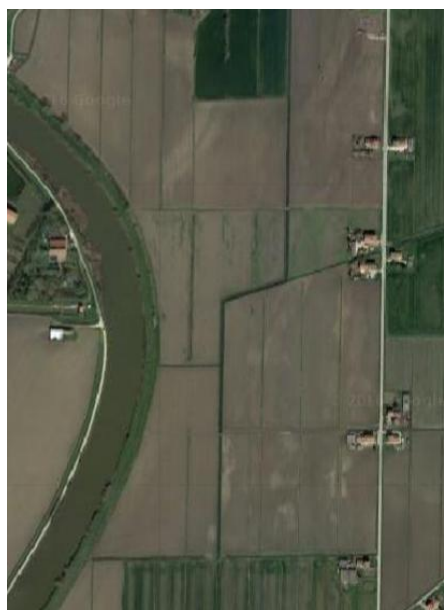
- a. Conversione e miglioramento del paesaggio percepito.
- b. Individuazione e classificazione e miglioramento delle reti ecologiche naturali e seminaturali
- c. Individuazione degli interventi per favorire un turismo di visitazione dei siti naturali più interessanti, anche tramite creazione di percorsi naturalistici con aree attrezzate

Le tematiche che ha affrontato il PAT sono:

- a. Recupero del ruolo dell'acqua
- b. Tutela aree limitrofe e delle fasce di rispetto attraverso la creazione di fasce filtro lungo i corsi d'acqua
- c. Regolamentazione della deforestazione del paesaggio agrario
- d. Individuazione delle possibili fonti di inquinamento o alterazione delle risorse idriche e delle possibili fonti di inquinamento atmosferico



- e. Incentivazione all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili alternative
- f. Incentivazione delle colture e tecniche di coltivazione con carico inquinante nullo sugli acquiferi
- g. Controllo inquinanti di origine civile e agricola
- h. Individuazione delle strategie per il miglioramento degli interventi di gestione del territorio in bacino scolante
- i. Controllo delle fonti inquinanti e adeguamento sistemi di depurazione
- j. Organizzazione accessi e percorsi ricreativi e didattici, promozione attività e attrezzature per il tempo libero
- k. Attrezzamento di percorsi lungo i fiumi e nel paesaggio circostante
- l. Tutela delle aree con formazioni vegetazionali rilevanti
- m. Creazione di fasce tampone (rete ecologica) lungo la rete idrica principale
- n. Introduzione di colture a basso impatto



Sottosistema Paesaggio agrario

Il PAT assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agroproduttive:

- a. la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili
- b. La conservazione o la ricostruzione del paesaggio agrario;
- c. La salvaguardia o ricostruzione dei processi naturali e degli equilibri idraulici e idrogeologici ed ecologici
- d. L'individuazione e gestione del paesaggio mediante indirizzi e direttive
- e. L'individuazione ed emanazione di indirizzi e direttive e prescrizioni per le sistemazioni agrarie tradizionali e delle grandi tenute storiche
- f. L'individuazione ed emanazione di indirizzi e direttive e prescrizioni per gli edifici di valore storico-architettonico e culturale e testimoniale e relativi spazi pertinenziali e di contesto figurativo

Sottosistema Paesaggio di interesse storico

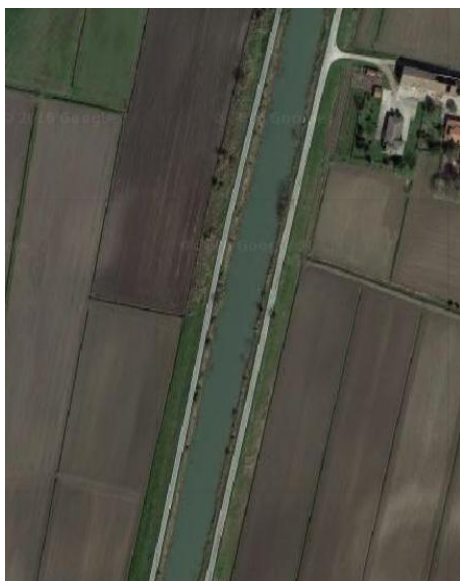
Il PAT individua gli immobili da tutelare e ne specifica la relativa disciplina, e in particolare individua:

- a. Edifici di valore storico-architettonico e relativi spazi



- b. Rivalutazione e rinascita del Centro Storico – ricerca equilibrio morfologico e acquisizione di maggiore identità
- c. Recupero dei segni dell'identità della centralità – luoghi della memoria e dell'identità sedimentata
- d. Sistema insediativo rurale
- e. Sistema delle zone di valenza archeologica
- f. Viabilità storica extraurbana e itinerari di interesse storico ambientale
- g. Sistema storico delle acque
- h. Sistemazioni agrarie tradizionali e itinerari di interesse storico-ambientale

Il PAT provvede alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali (vulnerabilità a carattere idrogeologico e idraulico e sismico), anche al fine di perseguire l'obiettivo generale della promozione di risparmio idrico e della qualità delle acque.



Sottosistema Idraulico

Il sistema idraulico svolge un ruolo critico in tutto il territorio. Il PAT definisce le tipologie e le priorità degli interventi volti a mitigare i fenomeni di rischio ed esondativi. I corridoi fluviali individuati e riconosciuti sono: fiume Po, fiume Adige, Canale di Loreo, Canalbianco, Po di Brondolo. Il PAT promuove la realizzazione di itinerari legati a percorsi storici (es percorso archeologico delle vie romane..)

Il PAT affronta a livello analitico e normativo le seguenti tematiche:

- a. Individuazione di interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzare
- b. Definizione di indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle aree a vincolo idrogeologico
- c. Accertamento della compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio (VCI)



Sottosistema Centri di Antico impianto

Il PAT definisce la classificazione del Centro Storico in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali ed insediative.

Per il centro storico del capoluogo ne individua la perimetrazione, gli elementi peculiari, le potenzialità di qualificazione e sviluppo, gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio.

Il PAT individua altresì la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del Centro Storico con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso. Entro tale cornice di senso, il PAT individua i beni storici che possono svolgere la funzione di marchio territoriale.

Sistema insediativo



Sottosistema Produttivo

Il PAT valuta la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario e ne definisce le opportunità di sviluppo (sostenibile). Il territorio comunale dovrà mettersi in sinergia con il potenziale prolungamento della SS434 Transpolesana e della realizzazione della Romea Commerciale.

Le azioni del PAT sono identificabili in::

- a. Stabilire il dimensionamento e la localizzazione delle eventuali nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali
- b. Migliorare la funzionalità complessiva degli ambiti per attività produttive, commerciali e direzionali
- c. Definire criteri e limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria definendo direttive al PI
- d. Precisare gli standard di qualità dei servizi
- e. Completamento del sistema produttivo denominato AIA Area Industriale Attrezzata del Basso Polesine



Sottosistema Turistico-Ricettivo

Il PAT valuta la consistenza e l'assetto delle attività esistenti e promuove l'evoluzione delle attività turistiche (sostenibile). Obiettivo primario è la promozione del territorio attraverso i suoi prodotti e la tradizione enogastronomica. Il PAT persegue il potenziamento del settore ricettivo esistente, anche attraverso la riqualificazione di aree con edifici dismessi in zona agricola

Le azioni del PAT sono identificabili in:

- a. Individuazione di aree e strutture idonee vocate al turismo di visitazione, all'escursionismo, all'agriturismo
- b. Incentivazione della dotazione di servizi e rafforzamento delle attrezzature esistenti
- c. Definizione della regolamentazione dei percorsi ciclabili e pedonali
- d. Promozione della possibilità di recupero e riutilizzo di edifici di pregio esistenti per fini turistico-ricettivi
- e. Definizione della disciplina di particolari siti e strade panoramiche e di nuovi percorsi tematici
- f. Salvaguardia dei prodotti tipici locali



Sottosistema Residenziale

Gli obiettivi del PAT sono così identificati:

- a. Miglioramento della qualità della vita e riqualificazione degli spazi
 - Progressivo ridisegno degli spazi urbani , potenziamento e rinnovo delle funzioni centrali, creazione per il centro capoluogo di un unico disegno urbano, potenziamento nuclei delle località minori.
 - Dovrà essere assicurato il mantenimento ed incremento della popolazione residente e potenziata l'offerta di alloggi, accompagnata al piccolo commercio
 - Incentivazione alla permanenza nei luoghi centrali di attività terziarie, servizi alle imprese, funzioni pubbliche.
 - Localizzazione di nuovi ambiti di espansione residenziale in prossimità dei centri abitati esistenti

b. Riqualificazione del Centro Storico di Loreo

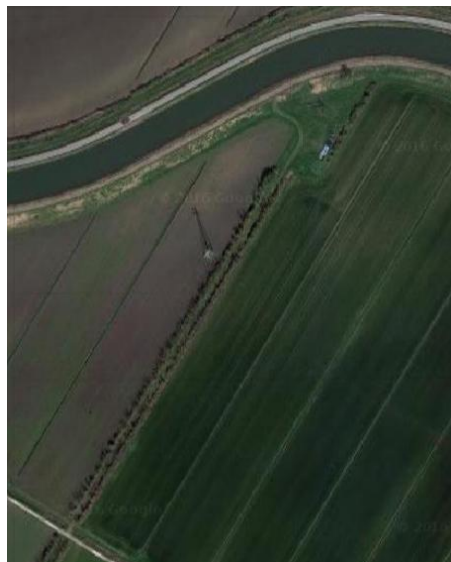
- Ridisegno urbano dei contenitori inutilizzati e rivitalizzazione dell'edificato sottoutilizzato anche tramite Accordi P/P
- Incentivazione alle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente (conservazione impianto storico e ammodernamento funzioni)
- Ridisegno superfici stradali, spazi pubblici e arredo urbano

c. Riqualificazione delle località

- Attenzione al carattere architettonico delle loc. Pilastro, Ca Negra, Canalvecchio, Tornova e Cavanella Po
- Trasformazione dei volumi inutilizzati e rivitalizzazione dell'edificato sottoutilizzato, anche con Accordi P/P
- Incentivazione al recupero a favore del patrimonio edilizio esistente sparso
- Potenziamento o costruzione delle reti di sottoservizi

d. Sviluppo del rapporto dei nuclei abitati con i corsi d'acqua

- Tutela e potenziamento del sistema ambientale e paesaggistico e degli elementi storici nel vasto territorio
- Sviluppare meccanismi per agevolare interventi di edificazioni controllate anche negli ambiti delle corti Rurali



Sottosistema Territorio agricolo-produttivo

Il PAT si pone l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti storico-culturali delle attività tradizionali e di attuare politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili.

Gli obiettivi del PAT sono così definiti:

- a. Conservazione attiva del patrimonio naturalistico e storico-culturale
- b. Individuazione di strumenti normativi per il miglioramento qualitativo del costruito (inserimento paesaggistico, stato di conservazione..)
- c. Monitoraggio di indicatori ambientali a supporto della tutela e delle azioni di compensazione e mitigazione

- d. Creazione di nuovi elementi o miglioramento degli esistenti elementi di qualità naturalistica attuati mediante reti ecologiche, filari alberati, macchie di campo
- e. Fruizione controllata degli ambiti di pregio naturalistico ed ecologico
- f. In coincidenza con la viabilità terrestre apprestare soluzioni nautiche a basso impatto che garantiscano la fruibilità dell'acqua



Sistema relazionale

Sottosistema Infrastrutturale

Gli obiettivi del PAT per il livello sovracomunale sono:

- a. Recepimento delle previsioni della pianificazione sovraordinata
- b. Definizione delle eventuali opere necessarie per la sostenibilità ambientale e paesaggistica
- c. Definizione della dotazione di standard e servizi alla viabilità sovracomunale

Gli obiettivi del PAT per il livello locale sono:

- a. Definizione del sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale
- b. Potenziamento e miglioramento dell'offerta di mobilità attraverso incentivazione all'utilizzo di mezzi pubblici
- c. Indicazione in sede di PI delle prestazioni delle singole infrastrutture (sicurezza, geometria, capacità, criticità)

Energie alternative rinnovabili

Le azioni del PAT individuate sono:

- a. Incentivazione all'attuazione della normativa vigente in materia e adozione di "nuove prassi" per la riqualificazione urbana
- b. Realizzazione di uno Sportello Unico per le energie rinnovabili
- c. Individuazione di ambiti sperimentali di intervento
- d. Riduzione dei consumi riferiti all'illuminazione degli spazi pubblici

- e. Analisi della domanda e dell'offerta energetica (arco 10-15 anni) e individuazione dei bacini di produzione e consumo dell'energia
- f. Censimento ed analisi energetica degli edifici pubblici o di uso pubblico
- g. Censimento aree comunali disponibili per impianti di biomassa da energia
- h. Censimento delle aziende agricole con stalle di grandi dimensioni per possibili impianti di biogas
- i. Analisi dei siti potenzialmente idonei all'installazione di impianti eolici.

Cap_2. La lettura del territorio

La lettura sistemica del territorio

L'analisi per sistemi fornisce la principale chiave di lettura della forma del territorio e delle dinamiche che lo caratterizzano, quindi strumento fondamentale per l'approccio al PAT.

Nella logica in cui lo sviluppo sostenibile caratterizza il governo del territorio anche l'approccio alla conoscenza del territorio deve adeguarsi; questo comporta di conseguenza che tutto il complesso delle analisi delle realtà territoriali e locali deve assumere connotati di tipo sistemico, fornendo una lettura storicizzata dei processi di trasformazione (e ridefinizione) del territorio, arricchendo il significato che assumono gli strumenti di pianificazione e modificando le modalità di rappresentazione dello stesso.

L'analisi o la lettura del territorio allora assume valore di studio approfondito di questo, e viene realizzata attraverso una lettura necessariamente sistemica dei suoi caratteri, il che costituisce in prospettiva un passaggio funzionale alla definizione e messa a punto di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà.

L'approccio da percorrere deve quindi essere necessariamente interdisciplinare, ovvero costruito e definito sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio, al fine di arrivare a coglierne le interazioni intersistemiche ed ancora i fattori che lo connotano sulla base dei quali dovranno essere definiti obiettivi e contenuti del Piano.

Una lettura del territorio per sistemi permette di effettuare un'analisi del territorio sia con riferimento alle sue componenti rilevate e rilevabili sia con riferimento alla loro interrelazione e ancora agli effetti indiretti che ne scaturiscono.

Questa suddivisione permette una lettura della forma e delle funzioni del territorio, e costituisce allo stesso tempo uno strumento per comprendere il ruolo che ciascuna parte o ambito della città (del territorio) ha o dovrà avere e quindi fissare specifici obiettivi ed azioni.

Essi inoltre costituiscono veicolo di connessione o di tramite per una lettura a scala territoriale (sovra comunale) del territorio, necessaria per comprendere il ruolo del comune con le realtà con le quali la città tesse relazioni economiche e sociali, spartisce le principali reti infrastrutturali e con le questioni di preminente interesse paesaggistico ed ambientale.

La definizione di sistema permette di poter leggere il territorio a più scale di lettura, facendo riconoscere tematismi e risorse/criticità.

A Loreo sono stati individuati i quattro sistemi principali che permettono di identificare la città ed il territorio, a scala comunale e a scala territoriale.

Essi sono:

1. il SISTEMA AMBIENTALE E STORICO-CULTURALE, che considera il territorio agricolo e la presenza degli elementi di pregio storico-testimoniale e di ambiti di pregio ambientale;
2. il SISTEMA DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI, che comprende gli insediamenti di tipo abitativo ed i servizi pubblici e privati ad essi connessi;
3. il SISTEMA PRODUTTIVO E DEL COMMERCIO, che comprende le tematiche legate all'artigianato, al commercio e ai servizi per le imprese e le attività economiche;
4. il SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITA', che comprende la viabilità secondo una funzione gerarchica.

Ogni sistema evidenzia gli obiettivi fissati, al fine di mantenere sempre la coerenza interna ed esterna del Piano.

Sistema storico-ambientale

Caratteristiche e primi temi

Il territorio comunale si caratterizza per una realtà paesaggistica e naturalistica allo stesso tempo ricca, integra e frastagliata.

Tra i principali ambiti del sistema ambientale si riconoscono:

- a. il reticolo idrografico principale e minore;
- b. il territorio agricolo e urbano-rurale che circonda il sistema costruito (es. impianto riforma agraria anni Cinquanta);
- c. le aree verdi urbane;
- d. le formazioni vegetali lineari nelle aree agricole (siepi, filari, ecotoni, tessiture agricole);
- e. gli ambiti di valenza ambientale, paesaggistica ed ecologica, sia legate all'acqua che all'entroterra (bacini principali di biodiversità e di ricomposizione ecologica).

Tra i principali ambiti edificati del sistema storico-architettonico si riconoscono:

- a. il centro città;
- b. i borghi storici esterni.
- c. Il tessuto edilizio di pregio storico e artistico sparso (anche di tipo rurale – corti rurali).

Il sistema idrografico principale del Po e dell'Adige e delle connessioni nord-sud tra questi suggerisce una riflessione unitaria sulla sua valorizzazione ecologico-paesaggistica. Il Piano è l'occasione per avanzare un disegno di insieme degli ambiti, che li qualifichi come parchi lineari, estendendo tale obiettivo anche al reticolo minore, laddove il tema di riferimento oltre all'acqua sono gli spazi di waterfront o di affaccio.

Il Piano dovrà perseguire una strategia di valorizzazione del *sistema storico-culturale*, che riguardi le risorse artistiche, i patrimoni della cultura materiale, i saperi e le competenze locali, le iniziative di punta nel campo della promozione culturale. La strategia è quella dello sviluppo di una offerta turistico-culturale di qualità.

Il territorio comunale è caratterizzata da un *paesaggio rurale* di pregio con una serie di nuclei minori. Il Piano può inserire strumenti e criteri di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente con possibilità di recupero a fini residenziali mantenendo i caratteri tipologici tipici. Parallelamente a queste possono essere definite di indicazioni e prescrizioni per la sicurezza del territorio, specialmente con riguardo a fenomeni di rischio di natura idrogeologica e geologica.

Il *disegno della rete ecologica* definito dalla pianificazione provinciale è costituito definito da una dorsale che si distende lungo i corsi d'acqua principali, individuati come elementi di connessione ecologica nel territorio; il progetto locale prevede corridoi secondari a scala comunale capaci di disegnare delle connessioni fisiche e relazionali dagli ambiti naturali esterni alle aree centrali del sistema insediativo. Tali ambiti di connessione diventano il luogo privilegiato per la rete della mobilità lenta e per l'attivazione di politiche e progettualità per la messa in rete fisica e funzionale del territorio.

Criticità del sistema

Le formazioni lineari presenti sul territorio e costituenti l'architettura del paesaggio locale, sono rappresentate dalle siepi e dai filari che delimitano le aree agricole. Queste formazioni costituiscono importanti elementi della rete ecologica locale ed in quanto tali devono essere tutelati e valorizzati, contrastando il fenomeno di semplificazione del paesaggio rurale che a causa dell'intensificazione delle tecniche colturali vede la progressiva eliminazione delle siepi a delimitazione dei campi.

Obiettivi declinati dal PAT

1. Minimizzare il consumo di nuovo suolo agricolo;
2. Salvaguardare, gli specifici caratteri di identità territoriale e storico-culturali;
3. Valorizzare circuiti e itinerari ed elementi di connessione e penetrazione (green e blue ways...);
4. Sviluppare le potenzialità delle risorse ambientali in termini di ricettività e tipi di turismo sostenibile;
5. Valorizzare e riqualificare gli elementi dell'architettura del paesaggio;
6. Ottimizzare la rete ecologica mediante il collegamento degli spazi verdi "urbani" e le aree di pregio ambientale;
7. Valorizzare il sistema degli ambiti agricoli e delle attività agricole in esso insistenti;
8. Definizione di criteri e regole per la compensazione ambientale.

Sistema della residenza e dei servizi

Caratteristiche

Nella struttura urbana dei nuclei insediativi, si riscontra la persistenza della matrice storica, che ha costituito il supporto per l'insediamento soprattutto abitativo. La viabilità svolge un ruolo decisivo come opera di urbanizzazione necessaria per la realizzazione di edifici in cui prevale la tipologia unifamiliare e comunque di edificio singolo su lotto di pertinenza.

Le caratteristiche descritte danno vita ad una struttura urbana che trae origine e riferimento nei centri storici e negli insediamenti rurali storici e si articola lungo gli assi stradali preesistenti e nei suoi spazi di interstizio infrastrutturale.

La riconversione di aree e complessi degradati o dismessi o potenzialmente dismettibili costituisce tema di Piano potenzialmente rilevante (al pari delle aree che si prestano potenzialmente al loro riuso), laddove è compito del PAT individuare e mappare anche secondo criteri di potenzialità specifiche che possono offrire, è dunque importante così come il contributo delle aree dismesse al soddisfacimento dei vari tipi di fabbisogno sia residenziale sia per servizi o per attività compatibili con il contesto locale territoriale.

Le zone di espansione già previste dal PRG vanno riconsiderate non solo in funzione del soddisfacimento del fabbisogno quantitativo di edificabilità generica, ma soprattutto come occasione e strumento decisivi per chiudere o quantomeno drasticamente ridurre il divario tra domanda reale ed offerta e realizzare quelle componenti della città pubblica altrimenti difficilmente attuabili con le risorse economico-finanziarie di bilancio disponibili.

Il sistema insediativo comunale della residenza e dei servizi si caratterizza all'interno di due modelli che si sovrappongono nel territorio: un primo che a partire dal centro città si distribuisce in modo circoncentrico-lineare e un secondo costruito su assi lineari di connessione di questi poli o nuclei insediativi.

Inoltre la presenza di potenziali ambiti da rifunionalizzare/riqualificare, permette di avviare un processo di urbanizzazione che predilige la riconversione e riqualificazione alla nuova espansione.

Il passaggio dalla lettura del territorio alla scala dei cosiddetti “telai insediativi” evidenzia e struttura la natura del tessuto urbano sul territorio comunale; essi sono costituiti da una molteplicità di parti caratterizzate da una particolare natura e conformazione degli elementi di supporto all'edificazione (strade, nuclei preesistenti, elementi orografici) e da un particolare rapporto dell'urbanizzato con lo spazio aperto.

Tra questi telai si segnalano in particolare:

- a. Nucleo storico e nuclei storici minori (anche rurali);
- b. Tessuto consolidato;
- c. Tessuto lineare “lungo strada”;
- d. Tessuto produttivo sparso;
- e. Tessuto produttivo strutturato;
- f. Tessuto sparso isolato (anche rurale).

Nell’ottica di un Piano attento allo sviluppo sostenibile del territorio e capace di andare a riqualificare e valorizzare il patrimonio esistente, la definizione di strategie e di azioni per il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente costituisce il volano per la costruzione di scenari per il territorio comunale. Ecco perché lo strumento del PAT deve individuare come priorità la definizione di misure, azioni, strumenti per la rigenerazione del centro (e del patrimonio edilizio in generale), in grado di rilanciare una politica di “ri-qualificazione urbana”, di ridare forza propulsiva all’intervento dei privati e dei soggetti pubblici, di coinvolgere in maniera attiva il tessuto produttivo, di riportare attività commerciali ed artigianali, di incrementare numero e qualità dei servizi, di ridisegnare la mobilità pubblica e privata, carrabile e pedonale.

Criticità

La natura e caratteristica policentrica-lineare (rispetto al centro storico) del sistema insediativo comporta una crescita urbana che usualmente avviene lungo le strade che costituiscono la maglia del reticolo viario principale. In tale modello diventano critici i nodi sovraccarichi e con gli spostamenti di attraversamento che si intersecano con quelli di ingresso/uscita.

Il sistema insediativo locale evidenzia i centri civici che si contraddistinguono per una propria identità geografica e territoriale, e che ritrovano parte dei loro servizi e funzioni urbane nel centro storico del capoluogo. Proprio questa geografia urbana e identitaria determina la formazione di nuclei e centri minori, che pur distinguendosi per toponimo e per identità (residenziale) denotano la necessaria “dipendenza” dal centro per talune funzioni; questo rapporto funzionale e relazionale comporta un necessario uso del territorio e disegna fisicamente e relazionalmente una mappa del territorio leggibile e interpretabile.

Obiettivi declinati dal PAT

1. Definire regole e progetti e azioni per la valorizzazione dei nuclei storici soprattutto in termini di residenzialità;
2. Individuare e definire misure e azioni per la cura e tutela della città consolidata mediante il controllo delle tipologie edilizie, il rapporto tra spazi pieni-spazi vuoti;
3. Dimensionare lo sviluppo insediativo del territorio sul recupero del patrimonio esistente e densificazione;
4. Definire e gestire processi di costruzione dello spazio pubblico e valorizzazione della “città porosa”;
5. Definire progetti di networking dei servizi nel territorio;
6. Definire di schede norme flessibili come strumenti utili alla gestione delle trasformazione del territorio;

7. Definire efficaci strumenti per la riqualificazione urbana per favorire gli interventi diffusi, soprattutto in termini di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio;
8. Salvaguardare il sistema degli spazi aperti, anche con riferimento agli ambiti di retro fronte urbano e rurale.

Sistema produttivo

Caratteristiche

Il sistema della produzione del territorio comunale è caratterizzato dai seguenti luoghi produttivi:

- a. A.I.A.
- b. Area Ex Acciaieria
- c. Zone produttive e di espansione
- d. una serie di capannoni sparsi in cosiddetta zona impropria ovvero in ambiti urbani (es. cartiera di Via I Maggio) e/o in ambiti agricoli.

Il sistema della produzione comprende anche il commercio, che per realtà di Loreo è principalmente riferibile al centro del capoluogo e in particolare all'asse viario Piazza Matteotti – Via Roma.

L'atteggiamento è di valorizzare le aree esistenti considerate come idonee per strutturazione e vocazione porta al loro completamento e qualificazione.

Criticità

La presenza dell'ambito A.I.A., di rilevanza sovracomunale per strategia e per dimensione, sovrapposta ad un ambito di valenza ambientale ed ecologica, richiede una "rivisitazione" delle strategie.

Obiettivi declinati dal PAT

1. Concepire le attività produttive in senso ampio in un'ottica di sviluppo sostenibile integrato e coerente con le risorse territoriali;
2. Ricercare un mix di funzioni negli insediamenti;

3. Individuare, anche con forma pubblico-privato, le forme di supporto all'azione di riorganizzazione e riqualificazione delle aree produttive;
4. Recupero degli ambiti degradati / dismessi e contenimento delle nuove espansioni produttive;
5. Definire regole e criteri per valorizzare il commercio di vicinato;
6. Definire regole e criteri per la messa in sicurezza e il miglioramento dell'accessibilità delle attività lungo strada.

Sistema infrastrutturale

Caratteristiche

L'asset infrastrutturale principale esistente è rappresentato da:

- a. SP45 che collega con direzione est-ovest Adria con Rosolina, definendo il limite sud del capoluogo;
- b. SP34 che collega con attraversa con direzione nord-sud il territorio comunale, definendo il binario con il Canale di Loreo, e assumendo il ruolo di elemento ordinatore verticale del capoluogo (o affaccio del capoluogo sull'acqua);
- c. SP85, che collega con direzione est-ovest Adria con Rosolina, definendo il limite nord del territorio comunale, sul Fiume Adige;
- d. SP41, che collega con direzione est-ovest Adria con Rosolina, definendo il limite sud del territorio comunale, sul Fiume Po, e che costituisce la viabilità di accesso alla zona produttiva a sud del territorio comunale;
- e. SP8, che collega la viabilità in uscita ad sud-est del capoluogo con Rosolina;
- f. La linea ferroviaria Adria-Mestre, con stazione in centro a Loreo;
- g. La rete della mobilità lenta.

L'impianto infrastrutturale sopra destrutturato risulta essere facilmente leggibile nel suo disegno e nella sua gerarchia, e costituisce allo stesso tempo elemento fisico costituente il sistema insediativo locale, di cui è margine, bordo, asse, elemento ordinatore a seconda. Tale disegno permette di confermare la rete esistente, sufficiente per gestire il sistema insediativo esistente e possibile, e allo stesso tempo lavorarci in relazione al tema dello spazio pubblico, dei materiali urbani.

Altro tema del Piano fa riferimento alla mobilità lenta o sostenibile, anche in recepimento della direttiva del PTCP che prevede il rispetto delle linee previsionali di mobilità ciclopedonale proposte e la loro implementazione a

scala locale. La rete di percorsi ciclabili e pedonali e sentieristici ha attualmente una buona dotazione a livello comunale da valorizzare e mettere in connessione fisica continua.

Criticità

Le criticità maggiori legate al sistema delle infrastrutture sono quelle relative all'asse viario della SP45 e alla presenza di volumi di traffico automobilistico consistenti su assi viari di dimensione non adeguata, anche di tipo "pesante" e di "attraversamento", che comunque non sembrano avere impatti incontrollabili.

Altro elemento di fragilità del sistema è dato dalla diversa gerarchizzazione della rete viaria, che crea problemi di attraversamento del territorio (specialmente con direzione nord-sud) mediante i percorsi di livello locale, specialmente in termini di continuità dei percorsi e di intersezione con la rete principale.

Obiettivi declinati dal PAT

1. Migliorare le prestazioni della rete stradale comunale;
2. Progetto unitario delle porte di ingresso (progetto unitario dello spazio pubblico);
3. Definire misure e tecniche di traffic calming per le viabilità di attraversamento del centro del capoluogo e per il centro dei borghi minori;
4. Mettere in sicurezza dei punti critici e delle intersezioni;
5. Completare e ampliare la rete ciclopedonale comunale, urbana e "turistica";
6. Collegare (mobilità lenta) del capoluogo con tutti i borghi.

Cap_3. Il progetto di Piano

La forma del Piano, alcuni requisiti essenziali

Il PAT come strumento di pianificazione urbanistica comunale si colloca in una stagione di sperimentazione della nuova legge urbanistica regionale e la scelta dell'Amministrazione Comunale è stata quella di misurarsi pienamente con le innovazioni introdotte, ricercando una forma del piano rispondente ad alcuni requisiti di natura generale:

L'INTERAZIONE CON GLI ALTRI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO. Il PAT racchiude in sé un quadro di governo del territorio di lungo periodo, che verrà attuato progressivamente con la redazione del Piano degli Interventi (PI) e degli altri piani urbanistici attuativi. Dovrà perciò esser in grado di assumere anche i piani di settore eventualmente già elaborati/approvati.

LA COERENZA CON LE SCELTE SOVRACOMUNALI. Ci sono problemi che, per loro natura e carattere di area vasta, un comune non può risolvere da solo. In tal senso i confini comunali, se da un lato saranno i confini amministrativi entro i quali il PAT eserciterà la sua disciplina urbanistica, dall'altro non saranno i confini entro i quali verranno concepite le scelte di governo del territorio. I temi riguardanti il sistema fluviale del Piave, la viabilità, le piste ciclopedonali, le aree produttive, il sistema rurale e ecologico-ambientale, sono alcuni degli argomenti su cui le analisi si soffermeranno oltre il limite comunale di Vidor.

Una lettura per temi

L'organizzazione del Piano per sistemi non fornisce soltanto una lettura della forma e della funzione del territorio, quanto una rappresentazione della forma compiuta della città alla quale si aspira arrivare con la proposta di PAT. I sistemi in essa rappresentati dovranno essere articolati in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), dando luogo a parti dotate di chiara riconoscibilità, in riferimento a:

- principio insediativo;
- forma degli spazi aperti;
- caratteristiche fisico-morfologiche e problematiche legate ad esse;

- grado di integrazione della funzione principale con altri usi.

Sulla base della puntuale definizione dei sistemi si può determinare la vocazione che ciascuna parte di territorio ha o dovrà avere. E' infatti compito del Piano, con specifici indirizzi normativi, stabilire gli usi caratterizzanti e previsti, gli usi ammessi e le eventuali destinazioni dannose, perciò da limitare ed ostacolare.

La valutazione delle dinamiche in atto

L'analisi per sistemi territoriali che segue, è stata organizzata con una breve descrizione dello stato attuale del sistema stesso, restituita in termini di "punti di forza e punti di debolezza". Questo metodo descrittivo permette infatti di interpretare i tratti distintivi del territorio comunale quali vantaggi competitivi da massimizzare, ovvero criticità cui porre un rimedio.

L'idea di città posta alla base del PAT di Loreo prefigura su un orizzonte temporale di lungo periodo le grandi linee evolutive auspicabili per il futuro. Il progetto di Piano, per poter essere maggiormente condivisibile e sostenibile dal punto di vista sociale, ha preso avvio direttamente dai "desiderata" emersi durante gli incontri della partecipazione.

Tra le tematiche che hanno trovato spazio all'interno della tavola n. 4 "Carta della Trasformabilità":

- il dare risposta alle esigenze abitative della popolazione, chiaramente nei limiti di coerenza urbanistica e territoriale;
- il cercare di risolvere alcune criticità legate alla viabilità di attraversamento degli ambiti urbani;
- favorire gli interventi volti alla costruzione e messa in rete dei servizi, anche attraverso il finanziamento dei soggetti privati – accordi di pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004;
- il cercare di riqualificare alcuni contesti territoriali che oggi gravano in situazioni di degrado ambientale, paesaggistico e funzionale.

Le operazioni di contesto

La prima operazione è consistita nel tradurre le parti del PRG coerente con il PAT, introducendo nell'apparato progettuale e normativo una struttura di piano differente, capace di assorbire le parti confermate del Piano previgente e di integrarle con le nuove previsioni di Piano (aggiornamento glossario di piano, nuovi strumenti introdotti dalla normativa vigente, ridefinizione dei parametri e dei criteri urbanistici di classificazione del territorio....) e capace altresì di allinearsi ai nuovi disposti legislativi,

Rispetto al vigente Piano Regolatore Generale le operazioni di contesto possono essere così sintetizzate:

- sono state ridefinite le previsioni di trasformazione del piano in termini di disegno, attraverso un filtro di conferma/recepimento dei progetti norma già caratterizzanti il PRG previgente, pur nel passaggio metodologico tra due strumenti urbanistici differenti per regime urbanistico e glossario;
- si sono valutate, entro l'ambito progettuale e metodologico del progetto di piano, le richieste (manifestazioni di interesse) pervenute al piano.

Sino all'approvazione del P.A.T. valgono le N.T.A. del P.R.G.C. vigente fatto salvo quanto previsto dalla misure di salvaguardia.

A seguito dell'approvazione del P.A.T. il P.R.G.C. vigente assume la valenza di primo P.I. limitatamente alle parti con esso compatibili. Pertanto per contraltare sono da considerarsi incompatibili gli interventi in contrasto con le prescrizioni e i vincoli indicati nelle presenti norme.

Per gli ambiti di urbanizzazione consolidata, di cui all'articolo numero 18 e per le aree di edificazione diffusa di cui all'articolo 21 delle Norme Tecniche del PAT, fino al PI di adeguamento allo stesso strumento strategico, valgono le norme del Piano Regolatore Generale vigente, limitatamente alle parti con esso compatibili.

L'approvazione del P.A.T. e delle sue varianti comporta:

- la decadenza dei P.U.A. vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili salvo che i relativi lavori siano iniziati;
- la decadenza dei permessi di costruire e degli altri atti autorizzativi limitatamente alle parti con esso incompatibili salvo che i relativi lavori siano iniziati;

Rimangono valide tutte le previsioni del P.R.G.C. vigente riguardanti le prescrizioni puntuali di cui alle Schede degli

- edifici non funzionali alla conduzione del fondo agricolo,
- edifici di valenza storico-testimoniale
- edifici produttivi in zona impropria,

derivanti dalla L.R. n. 11/1987, dalla L.R. n. 24/1985 e dalla L.R. n. 61/1985 ancorché abrogate, oltre agli accordi pubblico/privato già sottoscritti quali gli atti unilaterali d'obbligo e le convenzioni limitatamente a quanto previsto nel precedente comma 1 del presente articolo.

All'interno delle aree individuate nelle Tavole di PAT n.1 e 2 (Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale e Carta delle invarianti) come "centro storico" si conferma l'attività edilizia prevista nel PRG, in attesa della prima Variante al Piano degli Interventi.

All'interno delle aree individuate nella Tavola di PAT n.2 (Carta delle Invarianti) come "sistema agrario complesso", "impianto urbano agricolo anni Cinquanta" e "ambiti di pregio paesaggistico", si conferma l'attività edilizia prevista nel PRG, in attesa della prima Variante al Piano degli Interventi.

L'adeguamento degli elaborati del PAT a seguito di recepimento di normative sovra comunali, ad esclusione di quelle derivanti da PTRC e PTCP, od a seguito di variazioni di tutele di competenza comunale, potrà avvenire tramite presa d'atto da parte del Consiglio Comunale. L'adeguamento invece degli elaborati di piano alle previsioni del PTCP e PTRC, comporta la necessità di provvedere ad una variante al PAT, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 comma 5 della L.R. 11/2004.

Scelte di piano

In coerenza con gli obiettivi del Documento Preliminare è stata operata una scelta di individuare le nuove possibili trasformazioni delle aree urbane lungo le direttrici afferenti ad ambiti consolidati in aree già parzialmente compromesse per destinazione e/o per posizione rispetto ad aree già fortemente antropizzate o a sistemi infrastrutturali.

La scelta privilegia quindi la ridefinizione e il completamento delle cosiddette frange urbane o bordi urbani, il completamento delle previsioni del PRG

vigente con nuove espansioni localizzate in continuità alle aree insediative centrali e in completamento delle frazioni.

Per quanto attiene alle aree a destinazione produttiva il progetto di Piano non prevede nessuna nuova area di espansione.

Per quanto riguarda le scelte infrastrutturali le nuove previsioni rispecchiano sostanzialmente quanto già previsto dal PRG vigente, in linea con la necessità di eliminare le criticità della rete stradale esistente e il traffico di attraversamento dai centri urbani.

In sede di Piano degli Interventi dovranno essere verificate, definite e tradotte puntualmente le scelte progettuali del PAT anche per quanto riguarda la configurazione e la tutela della rete ecologica comunale e delle reti di interconnessione ambientale e ciclopeditoneale.

Temi come la città pubblica o la città privata (ovvero la città della residenza e delle attività economiche e produttive e terziarie) rappresentano due concetti e due disegni della città polisemici e ben più ampi di quelli prettamente tecnici e disciplinari degli standard di aree per servizi pubblici, dei medesimi servizi, di infrastrutture ed urbanizzazioni pubbliche. Il Piano insegue una stretta relazione e un'adeguata integrazione fra le due "città", da pianificare e disegnare e conseguire mediante appropriate politiche, misure, azioni. In questo scenario di Piano si riconosce o si deve riconoscere anche come i profili della domanda contemporanea (per la città pubblica, prevalentemente) sono mutati rispetto al passato, passando da una domanda prevalentemente quantitativa ad una domanda prevalentemente qualitativa. Questo si traduce in una domanda di un contesto dove crescere e vivere, di una domanda di più ampi e accoglienti spazi pubblici, di un contesto complessivo collettivo fruibile, continuo, percepito e percepibile. L'opportunità del disegno di Piano perseguito muove dal riconoscimento della complessità di tale rappresentazione e quindi dalla necessità/opportunità di metterlo in relazione alle scelte strategiche del PAT.

Le strategie del PAT trovano una loro sintesi, per sistema territoriale, all'interno della definizione di **Schemi Direttori**, a carattere tematico. Questi sono rappresentati all'interno di una Tavola 0 di Piano, elaborato "introduttivo" agli elaborati di Piano del PAT.

Questi Schemi Direttori definiscono il disegno generale di assetto del territorio, nel quale sono rappresentate le principali scelte che connotano tali politiche. I progetti (pubblici, privati) che ricadono in questi ambiti o intersecano gli stessi, devono attenersi alla strategia generale dell'ambito.

In continuità con gli obiettivi definiti dal D.P. e in continuità con il metodo di lettura del territorio comunale svolto, tali Schemi Direttori sono ricondotti ad una lettura sistemica del territorio.

Sistema Insediativo (o della residenza e dei servizi)

Lo Schema Direttore individuato comprende le aree a carattere urbano che si sviluppano lungo l'asse Via Rossini-Via Roma, e quindi trasversalmente a questo in direzione Viale Stazione-Zona Produttiva e in direzione Via Retinella-Nuova Venezia.

Questo diagramma direzionale va a formare un reticolo di mobilità e di spazi continuo e riconoscibile. In questa area sono concentrati i più importanti servizi pubblici e collettivi a carattere urbano e sovracomunale. L'asse si presenta come una sequenza urbana (e periurbana) in cui si succedono tipi insediativi, tipologie edilizie, funzioni urbane, aree a servizi, polarità urbane, occasioni di riqualificazione/riconversione.

Esso costituisce la spina centrale del tessuto insediativo comunale e del sistema infrastrutturale comunale, asse centrale della simmetria del territorio, e luogo privilegiato per le funzioni urbane principali.

Quest'asse si inserisce all'interno di un tessuto costruito caratterizzato da diversi modelli insediativi:

- a. Città compatta;
- b. Città lineare (edificazione diffusa);
- c. Corti rurali.

All'interno del progetto di PAT le strategie "diffuse" possono essere classificate in due livelli o tipi di temi (e relativi strumenti):

- a. nuove centralità (urbane);
- b. riqualificazione e riconversione di aree degradate e/o incompatibili.





Sistema ambientale

Lo Schema Direttore individuato è articolato sul paesaggio dell'acqua e su alcuni ambiti del territorio comunale aventi rilevante valenza ambientale e paesaggistica.

Lo Schema così identificato riconosce quindi fundamentalmente due ambiti:

- a. l'ambito identificabile con le zone protette della Rete Natura 200 (SIC e ZPS);
- b. il "verde ambientale di progetto" declinato in:
 - aree complesse dal punto di vista ambientale, poste a nord e a sud del territorio comunale;
 - fascia ambientale verde in frapposta fra asse ferroviario e asse della SP45;
 - i corsi d'acqua come corridoi preferenziali (anche storicamente), anche tramite una loro caratterizzazione fisica e/o funzionale.

Questo schema va a formare una maglia continua di spazi e funzioni, trasversali all'intero territorio comunale, e baricentrici rispetto al capoluogo. Esso costituisce la dorsale centrale nord-sud del territorio comunale.



Sistema produttivo

Lo Schema Direttore individuato è articolato sul paesaggio dei luoghi della produzione, disposti con direzione sudovest-nordest lungo la direttrice data dalla linea ferroviaria e dalla SP45.

Tale dorsale mette in sequenza i seguenti luoghi della produzione:

- a. l'ambito produttivo A.I.A.;
- b. il sistema produttivo (anche di espansione) di Loreo;
- c. l'ambito produttivo dell'ex Acciaiera.

Questa sequenza di luoghi richiama anche alternative diverse di relazione, individuate in:

- a. relazione su gomma- SP45;
- b. relazione su ferro – linea ferroviaria Adria-Venezia;
- c. relazione su acqua (data dal legame fisico tra i tre luoghi della produzione e il reticolo idrografico – questa diventa di fatto alternativa forte di mobilità, e come tale, un'opportunità strategica per il Piano).



Sistema infrastrutturale

Lo Schema Direttore individuato è articolato in due scenari: stato di fatto e progetto.

Lo stato di fatto evidenzia un reticolo infrastrutturale ancora articolato su tre livelli o tipi: gomma, ferro, acqua. Un quarto livello ulteriore fa riferimento alla rete della mobilità lenta.

Lo scenario di Piano definito nello Schema Direttore identifica una serie di interventi atti a migliorare la funzionalità della viabilità di ingresso/uscita e di distribuzione nel sistema insediativo di Loreo, e alla sua connessione con il sistema infrastrutturale territoriale. Tali interventi sono identificabili in progettualità del tipo:

- a. nuova viabilità a completamento/ricucitura del reticolo, anche a carattere di viabilità di bordo;
- b. previsione di ipotesi di nuovi sottopassi viari (rispetto alla linea ferroviaria) utili all'efficientamento e alla ricucitura della rete viaria locale;
- c. previsione di ipotesi di nuovo ponte viario sul Canale di Loreo nel margine nord del sistema insediativo del capoluogo.



A seguire si riporta una descrizione degli elaborati cartografici di progetto.

Tav.1

Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

La tavola dei vincoli e della pianificazione territoriale riporta, secondo gli atti di indirizzo di cui all'art. 50 lettera g) della LR 11/2004, il sistema dei vincoli e della pianificazione di livello superiore e settoriale sono presenti nel territorio comunale.

Queste limitazioni derivano fondamentalmente dalla strumentazione urbanistica sovraordinata, PTRC del Veneto e PTCP di Rovigo in primis, e a seguire i vincoli di natura architettonica, paesaggistica e monumentale (Decreto Legislativo n. 42/2004), quelli legati al rischio idraulico (Piano di Assetto Idrogeologico) e di natura tecnologica/infrastrutturale (fasce di rispetto stradale, ...).

Vincoli

Il sistema dei Vincoli fa capo principalmente alle disposizioni contenute nel "Codice dei Beni culturali e del paesaggio" - D.Lgs 42/2004, tra cui:

- a. corsi d'acqua ai sensi dell'art.142 lettera c) (ex L 431/1985);
- b. Zone coperte da foreste e boschi boscate ai sensi dell'art. 142 lettera g);
- c. Edifici e complessi di pregio storico-architettonico e monumentale ai sensi dell'art. 142 (ex L 1089/1939).

L'intero territorio comunale è altresì interessato dal vincolo sismico in quanto classificato sismico in zona 3 dall'OPCM n. 3274/2003-

Rete Natura 2000

Il territorio comunale individua sia ambiti SIC sia ambiti ZPS.

I siti individuati sono:

- a. IT3270004 – Dune di Rosolina e Volto – SIC – Sup. 115 ha;
- b. IT3270017 – Delta del Po: tratto terminale e delta veneto – SIC – 25372 ha;
- c. IT3270023 – Delta del Po – ZPS – 25013 ha;

d. IT3270024 - Vallona di Loreo – SIC e ZPS – 64 ha.

Pianificazione di livello superiore

Sono individuate le aree e le zone sottoposte a vincolo o tutela a seguito della pianificazione di organi di livello superiore; in particolare sono riportati gli ambiti naturalistici di livello regionale sulla base di quanto previsto dal PTRC e ai sensi dell'art. 19 delle NTA dello stesso PTRC

Tali ambiti sono identificabili, ad esempio, nel Piano di Area del Delta del Po e nel Parco del Delta del Po. La tavola riporta altresì le aree a rischio idraulico sulla base dei piani di settore e delle indicazioni fornite dal Consorzio di bonifica e dal PAI di riferimento.

Il territorio comunale rientra, nel suo settore sud, entro l'ambito del Piano di Area del Delta del Po. Si estende dal corso del Po di Goro fino al fiume Adige e comprende il territorio dei 9 comuni di Rosolina, Porto Viro, Loreo, Adria, Papozze, Ariano nel Polesine, Corbola, Taglio di Po, Porto Tolle, tutti in provincia di Rovigo, con una popolazione totale di circa 73.000 abitanti entro i confini del parco. Fa parte del Parco Interregionale del Delta del Po costituito assieme al Parco Regionale del Delta del Po dell'Emilia-Romagna. È stato istituito con L.R. dell'8 settembre 1997, n.36, approvato con D.C.R. 1000/1994. Il comprensorio del Delta è dato dal progressivo deposito di detriti da parte del fiume Po; questo, nel lungo periodo, ha determinato il progressivo spostamento della linea di costa del Mar Adriatico. Il Parco del Delta del Po possiede la più vasta estensione di zone umide protette d'Italia. La flora è estremamente varia tanto da includere circa un migliaio di specie diverse (questo grazie alla varietà di ambienti che il Parco include). Lo stesso dicasi per quanto riguarda la fauna (oltre 400 specie differenti tra mammiferi, rettili, anfibi e pesci). La presenza di uccelli è talmente rilevante (oltre 300 specie, nidificanti e svernanti), da fare del Delta del Po la più importante area ornitologica italiana ed una delle più conosciute d'Europa per gli amanti del Birdwatching. Tra gli anfibi merita una menzione la presenza del raro pelobate fosco. Interessante è anche la presenza del tartufo, specie in corrispondenza dei cordoni di dune fossili che passano nelle pinete di Porto Viro.

Centri storici

Sono individuati i perimetri dei centri storici così' come definiti nell'ambito dell'Atlante Regionale dei Centri Storici.

Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto

Sono ancora individuati gli elementi naturali e antropici e infrastrutturali lineari, areali e puntuali che generano vincoli in osservanza alle specifiche normative vigenti quali corsi d'acqua pubblici, depuratori, strade, elettrodotti e oleodotti o stazioni radiobase (impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico) o cimiteri o pozzi di prelievo idropotabile.

Nel territorio comunale è presente un depuratore, posto in una laterale di Via Arzeron , in loc. Retinella. L'impianto, a codice 22595, risulta essere Depuratore privato (Corte dei Papadopoli – FIS srl), con tipo di scarico per acque domestiche o assimilabili, con corpo idrico ricettore su fosso privato - canale consorziale Retinella, classificazione depuratore 2^ CAT.TIPO C FINO A 1000 AE, stato attivo.

Il territorio comunale è attraversato da due linee di elettrodotto, intensità 132 kV, disposte con direzione est-ovest, e posizionate a nord a sud del capoluogo.

Sono localizzate due stazioni radiobase nel territorio comunale, una posta nell'impianto di depurazione e l'altra posta a sud del capoluogo, lungo Via Grimana

Altri elementi generatori vincoli

Altri elementi e funzioni che concorrono a generare vincoli o potenziali vincoli fanno riferimento agli allevamenti zootecnici potenzialmente a carattere intensivo o alla rete consortile.

Per quanto riguarda gli allevamenti, in sede di PAT sono individuati puntualmente gli allevamenti zootecnici potenzialmente generatori di vincolo in quanto a carattere intensivo; in sede di PI questi dovranno essere verificati ed eventualmente andranno definite le fasce di rispetto generate, anche mediante schedatura puntuale degli allevamenti stessi. Gli allevamenti zootecnici creano, per definizione, vincoli di tipo dinamico.

Tav.2

Carta delle invarianti

La tavola delle invarianti individua le valenze territoriali e ambientali che costituiscono le basi della pianificazione territoriale, da sottoporre a tutela al fine di garantire la sostenibilità delle trasformazioni con i caratteri peculiari del territorio comunale di Loreo.

Nello specifico la tavola delle invarianti contiene gli elementi areali, lineari e puntuali che per le loro caratteristiche naturalistico-ambientali, storiche, paesaggistiche, geologiche, sono tali da renderli meritevoli di tutela ed impedirne ogni trasformazione ed alterazione.

Le classi o categorie o tipi di invarianti individuate e definite sono:

- a. invarianti di natura storico-architettonica e culturale;
- b. invarianti di natura ambientale;
- c. invarianti di natura agricolo-produttiva;
- d. invarianti di natura paesaggistica.

Invarianti di natura storico-architettonica e culturale

Sono rappresentati gli elementi areali e puntuali che sono espressione della formazione della struttura insediativa e che caratterizzano e distinguono il territorio comunale; la tutela e la salvaguardia di questi elementi risulta indispensabile al mantenimento del patrimonio storico-monumentale.

Sono stati individuati i centri storici così come definiti dal PRG vigente, gli edifici di valore storico testimoniali come individuati dal PRG e dal PTCP, le aree e le pertinenze monumentali di cui al D.Lgs 42/2004.

Tra le invarianze del sistema insediativo e storico-culturale e architettonico è considerato altresì il sistema (o paesaggio) delle corti rurali. In particolare quindi le corti rurali assumono grande rilevanza per la loro presenza nel territorio e la loro caratterizzazione di impianto. Per la natura geografica del territorio e per il suo legame con le ragioni che hanno spinto alla conquista di nuove terre da destinare all'agricoltura, i principali modelli insediativi che si possono riconoscere e che connotano il Polesine sono le corti rurali. In base alla consistenza morfo-tipologica dei manufatti con funzioni agricole aggregati

a corte chiusa o aperta, con presenza di casa padronale, le corti rurali, possono, in prima istanza, suddividersi in tipologie che sono presenti soprattutto nell'alto e medio Polesine, caratterizzate dalla ricchezza delle finiture e del numero e ampiezza dei locali, e tipologie del basso Polesine in cui l'edilizia abitativa è più modesta, a due o quattro stanze al piano terra, per salariati, braccianti e pescatori. La povertà dei materiali impiegati, e quindi disponibili, ha generato un modello architettonico che si è adattato alle condizioni di vita svantaggiate della popolazione, spesso ai limiti della sopravvivenza, ma che riesce a mantenere una forte compattezza culturale e una propria originalità e caratterizzazione, all'interno della quale le stesse soluzioni si rivelano tecnologicamente flessibili.

Invarianti di natura ambientale

Sono riportate le risorse naturali di tipo areale specifiche del territorio comunale, fortemente rappresentative dei valori ambientali da tutelare e salvaguardare ai fini di uno sviluppo sostenibile.

La cartografia riporta quindi le aree e i contesti di elevato valore ambientale che per la loro integrità e per la permanenza al loro interno di elementi naturali e antropici riconoscibili nel processo storico, caratterizzano il territorio e sono meritevoli di tutela e di salvaguardia.

Costituiscono tale sistema di invarianti il paesaggio dell'acqua (reticolo principale e reticolo idrografico minore – elemento ordinatore e formatore del territorio) e gli ambiti vincolati della Rete Natura 2000 (Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale).

Invarianti di natura agricolo-produttiva

Sono individuati gli ambiti territoriali con esclusiva o prevalente (anche storicamente e anche dal punto di vista dell'impianto territoriale riconoscibile) funzione agricola, caratterizzati da un elevato livello di integrità podere e territoriale, nonché da elevate dotazioni derivate da ingenti investimenti fondiari. Pertanto la tutela e la salvaguardia degli specifici aspetti vocazionali o strutturali risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali dello stesso; in tali territorio non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Sono zone di pregio anche in relazione alle caratteristiche di presidio ambientale e paesaggistico,

strettamente e durevolmente relazionate con il territorio e con la popolazione che in esse si riconosce e identifica.

Il sistema di invarianti così definito individua due ambiti di impianto, uno legato alla Riforma agraria degli anni Cinquanta (a sud del capoluogo), a carattere areale (agricolo) e di impianto insediativo (struttura viaria e abitazioni di lavorazione del fondo, a maglia regolare), e uno legato ad un ambito agricolo complesso definito dal PTCP, nel margine nord-ovest comunale, a carattere integro dal punto di vista dell'uso del paesaggio.

Invarianti di natura paesaggistica

Sono individuati altresì ambiti e temi legati alla valenza paesaggistica e percettiva del territorio, nell'accezione più ampia del termine di "paesaggio".

Sono individuati una serie di ambiti lineari, lungo il reticolo idrografico, definiti dal PTCP di Rovigo come ambiti a valenza paesaggistica rilevante.

Tav.3

Carta delle fragilità

La tavola delle fragilità costituisce la sintesi di tutti quegli elementi che determinano criticità e fragilità territoriali. Le componenti che limitano uso del territorio fanno riferimento alla compatibilità geologica dei terreni, ai dissesti idrogeologici, alla presenza di zone di tutela ai sensi dell'art. 41 LR 11/04.

L'elaborato definisce la compatibilità geologica del territorio comunale, ovvero l'attitudine o meno di un'area ad essere soggetta a interventi edificatori; ai fini della compatibilità i terreni vengono classificati in tre categorie che, per le caratteristiche litologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, definiscono l'idoneità, l'idoneità sotto condizione (per le quali sono necessarie indagini e valutazioni specifiche per definire gli interventi ammissibili e le condizioni di edificabilità) e la non idoneità ai fini edificatori.

I cromatismi indicano:

- “verde” – aree idonee, ovvero ambiti nei quali non vi è nessun particolare limite all'edificazione;
- “giallo” – aree idonee a condizione, ovvero ambiti all'interno dei quali non è preclusa l'edificazione ma la stessa deve essere fatta mettendo in atto alcuni accorgimenti e misure tecniche;
- “rosso” – aree non idonee, ovvero gli ambiti nei quali non è ammessa la nuova edificazione. Di fatto questi sono identificati nelle aree a rischio idraulico individuate dal PAI.

Aree idonee

Si tratta del territorio comunale caratterizzato da terreni ritenuti idonei a sostenere opere antropiche di varia natura senza alcun vincolo grazie alle ottime caratteristiche geotecniche, alle ottime caratteristiche idrogeologiche e all'assenza di instabilità recenti o passate.

Aree idonee a condizione

Si tratta delle parti di territorio comunale i cui terreni presentano caratteristiche litologiche e geotecniche da medie a buone, con caratteristiche

idrogeologiche abbastanza buone o eventualmente con problemi connessi ad eventi meteorologici eccezionali; per tali aree ogni intervento dovrà essere corredato da un'indagine puntuale comprendente almeno uno scavo esplorativo con profondità superiore di almeno un metro rispetto al piano di fondazione di progetto.

Aree non idonee

Si tratta del territorio comunale in cui il rischio di sommersione o impaludamento è estremamente elevato e in un recente passato si sono verificati importanti episodi di alluvione o instabilità.

Tav. 4

Carta della trasformabilità

Rappresenta l'elaborato cartografico più importante del PAT, punto di arrivo del percorso di progetto, sintesi delle scelte strutturali del PAT, individuate e determinate in coerenza con gli obiettivi del Documento Preliminare, con i contenuti degli elaborati conoscitivi e ricognitivi e di valutazione.

In esso sono individuati tutti gli interventi progettuali previsti per lo sviluppo del territorio comunale di Loreo, costruito e non, ovvero gli elementi che costituiscono la struttura delle trasformazioni potenziali congruenti con l'obiettivo generale di sostenibilità ambientale.

Ambiti Territoriali Omogenei

Un'importante novità introdotta dalla Legge urbanistica regionale, è la suddivisione del territorio comunale in ATO – Ambiti Territoriali Omogenei. Nell'elaborato (e in un elaborato cartografico specifico) sono specificati e perimetrali gli ATO, con caratteristiche omogenee di congruenza in relazione a caratteristiche geografiche, storiche, paesaggistiche e insediative.

Gli ATO individuati sono:

- a. ATO 01 Sistema residenziale di Loreo;
- b. ATO 02 Sistema insediativo;
- c. ATO 03 Sistema agricolo;

Azioni strategiche

Sono individuate le azioni di piano in funzione degli obiettivi di sviluppo, recupero, riqualificazione e riconversione del sistema insediativo e infrastrutturale; in particolare:

- a. Ambiti di urbanizzazione consolidata che individuano le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di un sistema insediativo consolidato ovvero già trasformato e/o in via di consolidamento;

- b. Edificazione diffusa ovvero ambiti con caratteristiche di nucleo e/o aggregati e/o edificazione puntuale ai quali non va applicata direttamente la disciplina per l'edificazione in zona agricola;
- c. Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione che individuano ambiti con caratteristiche inadeguate rispetto al ruolo cui sono destinate;
- d. Limiti fisici della nuova urbanizzazione che delimitano i confini della nuova edificazione;
- e. Le linee preferenziali di sviluppo insediativo che individuano le direzioni di sviluppo del sistema insediativo (residenziale); tali ambiti comprendono sia le aree non ancora attuate del PRG previgente sia le aree eventualmente di nuova individuazione del PAT;
- f. Servizi e attrezzature di maggiore rilevanza;
- g. Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi individuano gli ambiti ve si prevede di intervenire attraverso interventi integrati a compartecipazione pubblica/privata;
- h. Infrastrutture di maggiore rilevanza che individuano le connessioni stradali esistenti e di progetto.

Cap_4. Il dimensionamento di Piano – popolazione e famiglie

Le premesse al dimensionamento - gli obiettivi del Piano

Il Piano persegue i seguenti obiettivi di carattere generale:

1. Salvaguardia del territorio, dell'ambiente e dei beni culturali storico – artistici;
2. Il recupero del patrimonio residenziale. complementare all'obiettivo della e consegue a quello relativo alla minimizzazione del consumo di suolo;
3. Il tema delle viabilità non riguarda più e soltanto la necessità di disegnare un sistema infrastrutturale efficace, ma è inteso a privilegiare due figure spesso trascurate: il pedone ed il ciclista.

L'insieme di questi obiettivi rinvia ad una concezione del Piano che può essere considerata quindi "capovolta" rispetto a quella del PRG vigente, laddove oggi l'accento viene posto sulla ricomposizione della città esistente piuttosto che sulla sua estensione fisica. Oggi la rendita è considerata un valore consolidato il cui ruolo è quello di creare (come strumento o veicolo strumentale) risorse per "migliorare" la qualità urbana attraverso un rapporto pubblico - privato che il Piano si assume il compito di definire. Questo rovesciamento si traduce in obiettivi che necessitano di:

- a. privilegiare lo spazio pubblico sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo;
- b. privilegiare i servizi d'uso collettivo: aree per lo sport, per i parchi e giardini, per le scuole d'ogni ordine e tipo, per i parcheggi pubblici, ecc..;
- c. un approccio in cui la "città privata" della residenza, del commercio e della produzione deve essere riconsiderata come supporto della "città pubblica".

Il progetto di PAT riporta anche delle prime esplorazioni progettuali (schemi direttori) definite e costruite sia in relazione al tema della città pubblica e della città privata, sia in relazione alle possibili aree di

trasformazione/riqualificazione individuate dal Piano, sia in relazione al tema della diversificazione dei flussi di mobilità. Temi come la città pubblica o la città privata (ovvero la città della residenza e delle attività economiche e produttive e terziarie) rappresentano due concetti e due disegni della città polisemici e ben più ampi di quelli prettamente tecnici e disciplinari degli standard di aree per servizi pubblici, dei medesimi servizi, di infrastrutture ed urbanizzazioni pubbliche. Il Piano insegue una stretta relazione e un'adeguata integrazione fra le due "città", da pianificare e disegnare e conseguire mediante appropriate politiche, misure, azioni. In questo scenario di Piano si riconosce o si deve riconoscere anche come i profili della domanda contemporanea (per la città pubblica, prevalentemente) sono mutati rispetto al passato, passando da una domanda prevalentemente quantitativa ad una domanda prevalentemente qualitativa. Questo si traduce in una domanda di un contesto dove crescere e vivere, di una domanda di più ampi e accoglienti spazi pubblici, di un contesto complessivo collettivo fruibile, continuo, percepito e percepibile. L'opportunità del disegno di Piano perseguito muove dal riconoscimento della complessità di tale rappresentazione e quindi dalla necessità/opportunità di metterlo in relazione alle scelte strategiche del PAT. Questo approccio viene "disegnato" e definito prendendo come base il telaio del territorio ("quello che c'è") e definendo un micro disegno a scala locale.

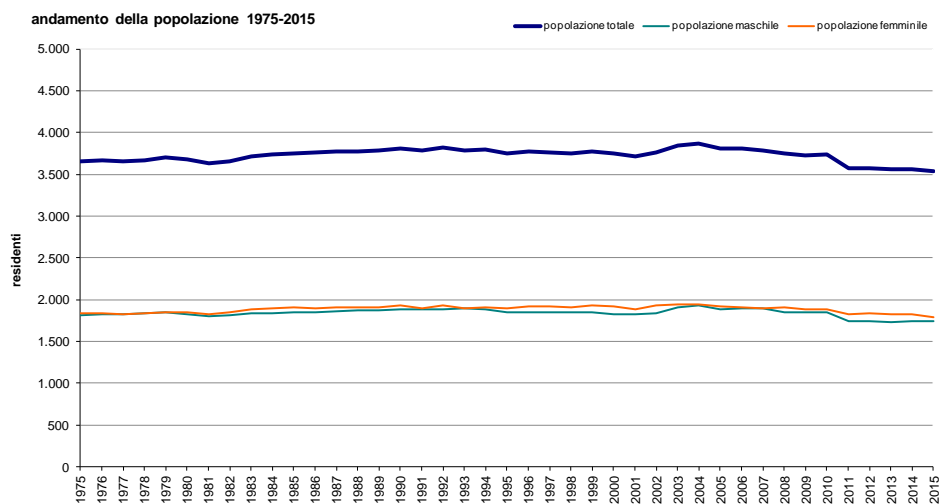
Le premesse al dimensionamento - popolazione e famiglie e scenari demografici

L'indagine delle caratteristiche della società parte dalla lettura (interpretativa) della sua struttura demografica. Dinamiche e caratteristiche della popolazione rappresentano un importante riferimento non solo per la definizione degli obiettivi del piano ma anche per la valutazione dei fabbisogni e delle necessità abitative. Infatti anche se l'attuale sviluppo di un territorio e quindi le ragioni del piano urbanistico, non sono più legate (solamente) alla crescita della popolazione, risulta comunque necessaria una valutazione degli andamenti di questa con cui confrontare la capacità insediativa del territorio.

A tal fine si riportano alcuni elementi della struttura della popolazione di Loreo.

Trend popolazione

L'osservazione della serie storica della crescita della popolazione nel medio periodo (ultimi 40 anni) indica un trend stabile (vedi fig. sotto) che porta gli abitanti da 3.657 nel 1975 a 3.539 nel 2015.

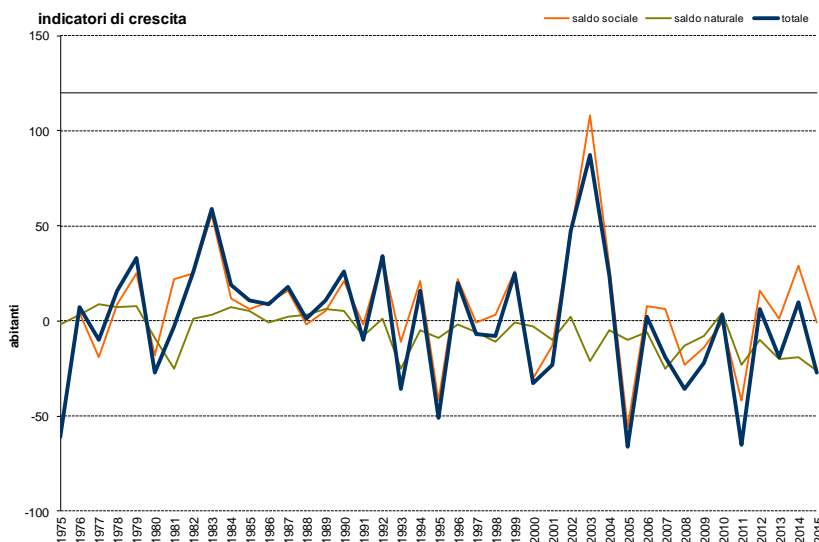


Si riporta di seguito il quadro sinottico di riferimento della lettura della popolazione e delle famiglie nel periodo storico considerato

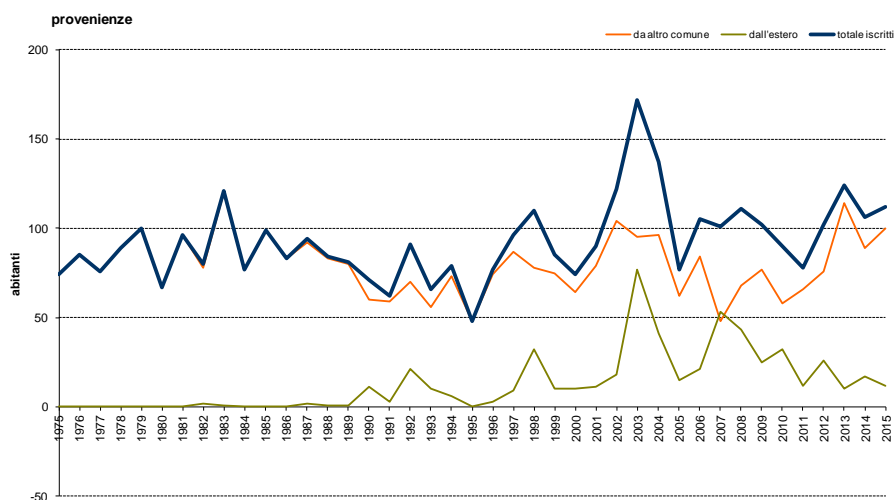
| ANNO | SALDO NATURALE | | | SALDO SOCIALE | | | | | | | DIFFERENZA | TOT. RESIDENTI | TASSO DI CRESCITA | GENERE | | FAMIGLIE | |
|------|----------------|-------|-------|--------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|-------|------------|----------------|-------------------|-------------|--------------|--------------------|-------------------|
| | Nati | Morti | Saldo | Iscritti da altro comune | Iscritti da estero | Totale iscritti | Cancellati per altro comune | Cancellati per l'estero | Totale cancellati | Saldo | | | | Pop. Maschi | Pop. Femmine | Numero di famiglie | Tasso di crescita |
| 1975 | 38 | 40 | -2 | 74 | 0 | 74 | 133 | 0 | 133 | -59 | -61 | 3.657 | -1,67% | 1.819 | 1.838 | 1.014 | 3,61 |
| 1976 | 43 | 40 | 3 | 85 | 0 | 85 | 81 | 0 | 81 | 4 | 7 | 3.664 | 0,19% | 1.827 | 1.837 | 1.029 | 1,48% |
| 1977 | 47 | 38 | 9 | 76 | 0 | 76 | 95 | 0 | 95 | -19 | -10 | 3.654 | -0,27% | 1.824 | 1.830 | 1.046 | 1,65% |
| 1978 | 42 | 35 | 7 | 89 | 0 | 89 | 80 | 0 | 80 | 9 | 16 | 3.670 | 0,44% | 1.835 | 1.835 | 1.054 | 0,76% |
| 1979 | 49 | 41 | 8 | 100 | 0 | 100 | 75 | 0 | 75 | 25 | 33 | 3.703 | 0,89% | 1.850 | 1.853 | 1.068 | 1,33% |
| 1980 | 31 | 40 | -9 | 67 | 0 | 67 | 85 | 0 | 85 | -18 | -27 | 3.676 | -0,73% | 1.830 | 1.846 | 1.079 | 1,03% |
| 1981 | 31 | 56 | -25 | 96 | 0 | 96 | 74 | 0 | 74 | 22 | -3 | 3.633 | -0,08% | 1.804 | 1.829 | 1.150 | 6,58% |
| 1982 | 39 | 38 | 1 | 78 | 2 | 80 | 55 | 0 | 55 | 25 | 26 | 3.659 | 0,71% | 1.813 | 1.846 | 1.230 | 6,96% |
| 1983 | 35 | 32 | 3 | 120 | 1 | 121 | 65 | 0 | 65 | 56 | 59 | 3.718 | 1,59% | 1.837 | 1.881 | 1.250 | 1,63% |
| 1984 | 38 | 31 | 7 | 77 | 0 | 77 | 65 | 0 | 65 | 12 | 19 | 3.737 | 0,51% | 1.841 | 1.896 | 1.262 | 0,96% |
| 1985 | 32 | 27 | 5 | 99 | 0 | 99 | 93 | 0 | 93 | 6 | 11 | 3.748 | 0,29% | 1.844 | 1.904 | 1.274 | 0,95% |
| 1986 | 33 | 34 | -1 | 83 | 0 | 83 | 73 | 0 | 73 | 10 | 9 | 3.757 | 0,24% | 1.855 | 1.902 | 1.265 | -0,71% |
| 1987 | 36 | 34 | 2 | 92 | 2 | 94 | 78 | 0 | 78 | 16 | 18 | 3.775 | 0,48% | 1.867 | 1.908 | 1.279 | 1,11% |
| 1988 | 30 | 27 | 3 | 83 | 1 | 84 | 86 | 0 | 86 | -2 | 1 | 3.776 | 0,03% | 1.870 | 1.906 | 1.287 | 0,63% |
| 1989 | 35 | 29 | 6 | 80 | 1 | 81 | 75 | 1 | 76 | 5 | 11 | 3.787 | 0,29% | 1.876 | 1.911 | 1.304 | 1,32% |
| 1990 | 33 | 28 | 5 | 60 | 11 | 71 | 50 | 0 | 50 | 21 | 26 | 3.813 | 0,68% | 1.885 | 1.928 | 1.309 | 0,38% |
| 1991 | 31 | 39 | -8 | 59 | 3 | 62 | 64 | 0 | 64 | -2 | -10 | 3.786 | -0,26% | 1.888 | 1.898 | 1.318 | 0,69% |
| 1992 | 32 | 31 | 1 | 70 | 21 | 91 | 56 | 2 | 58 | 33 | 34 | 3.820 | 0,89% | 1.887 | 1.933 | 1.330 | 0,91% |
| 1993 | 21 | 46 | -25 | 56 | 10 | 66 | 75 | 2 | 77 | -11 | -36 | 3.784 | -0,95% | 1.891 | 1.893 | 1.346 | 1,20% |
| 1994 | 27 | 32 | -5 | 73 | 6 | 79 | 58 | 0 | 58 | 21 | 16 | 3.800 | 0,42% | 1.888 | 1.912 | 1.345 | -0,07% |
| 1995 | 22 | 31 | -9 | 48 | 0 | 48 | 67 | 23 | 90 | -42 | -51 | 3.749 | -1,36% | 1.849 | 1.900 | 1.344 | -0,07% |
| 1996 | 25 | 27 | -2 | 74 | 3 | 77 | 55 | 0 | 55 | 22 | 20 | 3.769 | 0,53% | 1.845 | 1.924 | 1.366 | 1,64% |
| 1997 | 30 | 36 | -6 | 87 | 9 | 96 | 94 | 3 | 97 | -1 | -7 | 3.762 | -0,19% | 1.847 | 1.915 | 1.383 | 1,24% |
| 1998 | 26 | 37 | -11 | 78 | 32 | 110 | 106 | 1 | 107 | 3 | -8 | 3.754 | -0,21% | 1.848 | 1.906 | 1.403 | 1,45% |
| 1999 | 32 | 33 | -1 | 75 | 10 | 85 | 55 | 4 | 59 | 26 | 25 | 3.779 | 0,66% | 1.846 | 1.933 | 1.419 | 1,14% |
| 2000 | 32 | 35 | -3 | 64 | 10 | 74 | 100 | 4 | 104 | -30 | -33 | 3.746 | -0,88% | 1.826 | 1.920 | 1.410 | -0,63% |
| 2001 | 21 | 31 | -10 | 79 | 11 | 90 | 91 | 12 | 103 | -13 | -23 | 3.715 | -0,62% | 1.830 | 1.885 | 1.450 | 2,84% |
| 2002 | 36 | 34 | 2 | 104 | 18 | 122 | 73 | 4 | 77 | 45 | 47 | 3.762 | 1,25% | 1.835 | 1.927 | 1.470 | 1,38% |
| 2003 | 23 | 44 | -21 | 95 | 77 | 172 | 64 | 0 | 64 | 108 | 87 | 3.849 | 2,26% | 1.909 | 1.940 | 1.495 | 1,70% |
| 2004 | 28 | 33 | -5 | 96 | 41 | 137 | 107 | 1 | 108 | 29 | 24 | 3.873 | 0,62% | 1.928 | 1.945 | 1.518 | 1,54% |
| 2005 | 27 | 37 | -10 | 62 | 15 | 77 | 103 | 30 | 133 | -56 | -66 | 3.807 | -1,73% | 1.882 | 1.925 | 1.491 | -1,78% |
| 2006 | 24 | 30 | -6 | 84 | 21 | 105 | 92 | 5 | 97 | 8 | 2 | 3.809 | 0,05% | 1.895 | 1.914 | 1.513 | 1,48% |
| 2007 | 23 | 48 | -25 | 48 | 53 | 101 | 94 | 1 | 95 | 6 | -19 | 3.790 | -0,50% | 1.893 | 1.897 | 1.543 | 1,98% |
| 2008 | 22 | 35 | -13 | 68 | 43 | 111 | 116 | 18 | 134 | -23 | -36 | 3.754 | -0,96% | 1.851 | 1.903 | 1.528 | -0,97% |
| 2009 | 23 | 31 | -8 | 77 | 25 | 102 | 115 | 1 | 116 | -14 | -22 | 3.732 | -0,59% | 1.844 | 1.888 | 1.547 | 1,24% |
| 2010 | 32 | 28 | 4 | 58 | 32 | 90 | 81 | 10 | 91 | -1 | 3 | 3.735 | 0,08% | 1.847 | 1.888 | 1.572 | 1,62% |
| 2011 | 15 | 38 | -23 | 66 | 12 | 78 | 108 | 12 | 120 | -42 | -65 | 3.569 | -1,82% | 1.741 | 1.828 | 1.554 | -1,15% |
| 2012 | 22 | 32 | -10 | 76 | 26 | 102 | 79 | 7 | 86 | 16 | 6 | 3.575 | 0,17% | 1.739 | 1.836 | 1.568 | 0,90% |
| 2013 | 21 | 41 | -20 | 114 | 10 | 124 | 120 | 3 | 123 | 1 | -19 | 3.556 | -0,53% | 1.732 | 1.824 | 1.512 | -3,57% |
| 2014 | 18 | 37 | -19 | 89 | 17 | 106 | 71 | 6 | 77 | 29 | 10 | 3.566 | 0,28% | 1.740 | 1.826 | 1.531 | 1,26% |
| 2015 | 21 | 47 | -26 | 100 | 12 | 112 | 105 | 8 | 113 | -1 | -27 | 3.539 | -0,76% | 1.745 | 1.794 | 1.535 | 0,26% |

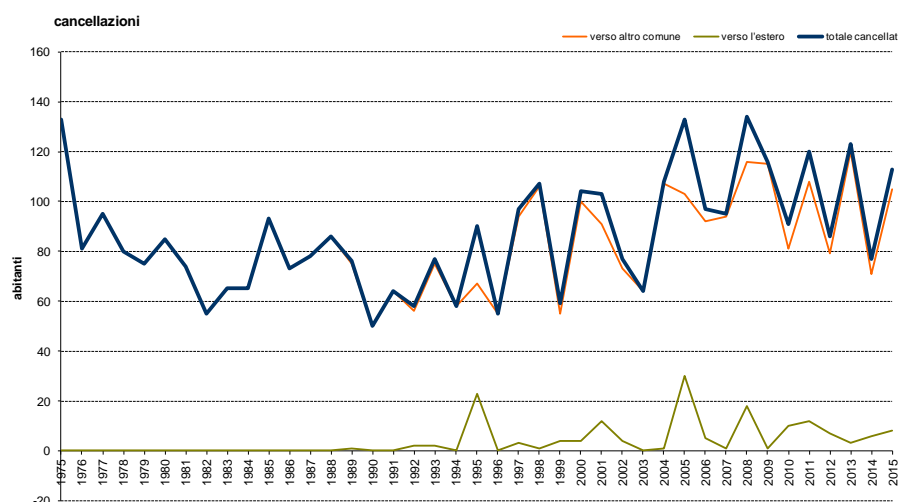
Indicatori di crescita

Un'analisi dei componenti di tale crescita mette in evidenza come tale sviluppo sia dovuto principalmente alla componente sociale della popolazione (immigrazione). Il grafico di seguito riportato mette in evidenza la forma curva del saldo sociale (differenza tra immigrati ed emigrati dal comune) con quella della crescita precedentemente definita. Gli stessi grafici evidenziano anche l'indipendenza della crescita dai fattori naturali (differenza tra nati e morti).



E' questa una situazione tipica dei comuni di dimensioni medio-piccole caratterizzati soprattutto da fenomeni locali di spostamento da e verso i comuni limitrofi, magari per le particolari congiunture dei differenti mercati edilizi. I grafici, che riportano le provenienze e le cancellazioni dei residenti nel periodo considerato, confermano tale lettura riproducendo con analoghe forme delle curve l'origine e la destinazione di tali spostamenti.

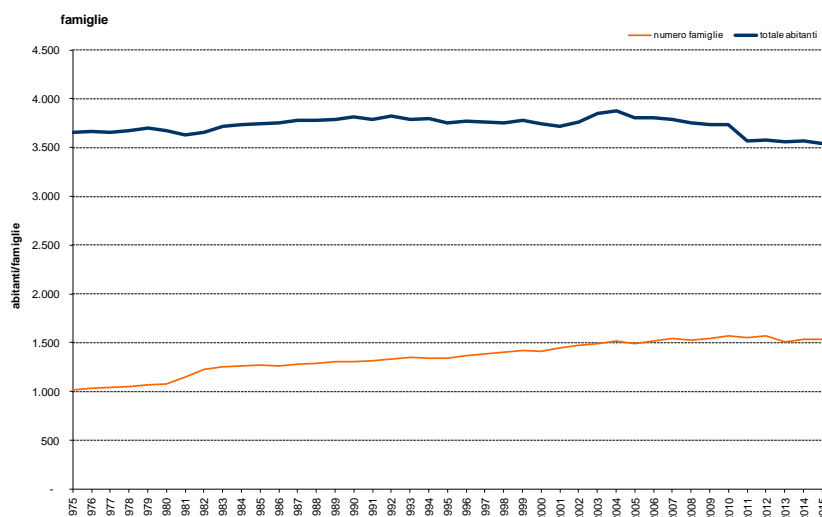




Una prima riflessione che il PAT dovrà svolgere rispetto alla determinazione del fabbisogno abitativo e quindi al dimensionamento del piano, sarà di considerare il peso marginale che ha la domanda interna di abitazioni ed invece il peso che assume nelle strategie territoriali l'offerta che il comune prevede sul suo territorio.

Nuclei familiari

Un ulteriore significativo aspetto considerato riguarda la variazione che nel tempo, ha avuto la struttura delle famiglie.



Il fenomeno di riduzione del numero dei componenti delle famiglie è una tra le più significative modifiche della società contemporanea. Una modifica che è stata accompagnata da altrettanto significative variazioni dei modi di abitare e dell'utilizzo dei servizi collettivi e sanitari. L'attuale tendenza a formare famiglie di piccole dimensioni (1 o 2 figli) o addirittura mononucleare ha infatti prodotto necessità abitative e di welfare diverse da quelle dei decenni scorsi. La separazione generazionale delle famiglie, il ridotto numero di figli, l'aumento della condizione di famiglia allargata derivata dall'aumento delle separazioni dei coniugi, ha prodotto una nuova e differente domanda di abitazioni con cui i piani devono fare i conti.

Considerando gli andamenti di crescita delle famiglie si osserva una analogia tra l'andamento di crescita della popolazione e quello delle famiglie che presenta un aumento di 521 unità (da 1.014 nel-1975 a 1.535 nel 2015).

Il dato significativo è rappresentato proprio dalla differenza tra il tasso di crescita della popolazione (in stato di stasi) e il numero di famiglie (2,8%). L'incremento del numero di famiglie in misura non proporzionale alla popolazione significa una variazione interna alla struttura familiare, che è riconducibile alla riduzione dei componenti dei nuclei familiari.

Le premesse al dimensionamento - scenari demografici

Rispetto agli obiettivi di riqualificazione del territorio e al riconoscimento dell'importanza della componente sociale nei trends di crescita/decrecita della popolazione di Loreo, il "dimensionamento" dell'offerta residenziale del PAT è costruito in maniera diversa rispetto ai tradizionali modi di determinazione della domanda di alloggi. Modi che costruivano l'offerta del piano a partire da un fabbisogno stimato sulla base dell'analisi degli andamenti di crescita e di trasformazione della popolazione.

Il dimensionamento del Pat risulta necessariamente diverso da ciò non solo per la difficoltà di costruire previsioni credibili a partire dalle letture dei trends passati, ma anche e soprattutto per gli innovativi obiettivi richiesti alla pianificazione urbanistica. Garantire uno sviluppo che sia compatibile con le risorse ambientali presenti sul territorio significa, infatti, confrontarsi soprattutto con la sua capacità di crescere. Allora l'offerta di abitazioni non può più nascere dalla domanda stimata (con difficoltà) dal pianificatore,

quanto piuttosto dalla capacità che ha il sistema insediativo ed ambientale, di contenere i nuovi insediamenti.

Il dimensionamento del nuovo piano (PAT) assume quindi la forma di una verifica dettagliata della quantità insediabili, rispetto alle domande riconoscibili. Ciononostante dall'analisi della popolazione emergono alcuni trends con cui è possibile confrontare le previsioni insediative del PAT, utili per costruire diversi tipi di scenari di proiezione al 2030.

La tabella sottostante riporta invece gli stessi dati ma definiti all'interno di un calcolo che permette di ricavare il trend di andamento, al fine di poterlo utilizzare come termine per ricavare la possibile crescita della popolazione e delle famiglie all'interno dello scenario di Piano. Viene considerato il periodo 2004-2015 come riferimento da cui ricavare il valore di trend, espresso sia in valore assoluto sia in valore percentuale.

| Comune di LOREO | | | | | | | |
|------------------------|-------------|-----------------------|---------|----------|-----------------------|--------|----------------|
| Popolazione e Famiglie | | | | | | | |
| anno | popolazione | incremento/decremento | | famiglie | incremento/decremento | | famiglia media |
| | | VA | % | | VA | % | |
| 2001 | 3.715 | | | | | | |
| 2002 | 3.762 | 47 | 1,27 | | | | |
| 2003 | 3.849 | 87 | 2,31 | 1.485 | | | |
| 2004 | 3.873 | 24 | 0,62 | 1.518 | 33 | 2,22 | 2,55 |
| 2005 | 3.807 | -66 | -1,70 | 1.491 | -27 | -1,78 | 2,55 |
| 2006 | 3.809 | 2 | 0,05 | 1.513 | 22 | 1,48 | 2,52 |
| 2007 | 3.790 | -19 | -0,50 | 1.543 | 30 | 1,98 | 2,46 |
| 2008 | 3.754 | -36 | -0,95 | 1.528 | -15 | -0,97 | 2,46 |
| 2009 | 3.732 | -22 | -0,59 | 1.547 | 19 | 1,24 | 2,41 |
| 2010 | 3.735 | 3 | 0,08 | 1.572 | 25 | 1,62 | 2,38 |
| 2011 | 3.569 | -166 | -4,44 | 1.560 | -12 | -0,76 | 2,29 |
| 2012 | 3.575 | 6 | 0,17 | 1.568 | 8 | 0,51 | 2,28 |
| 2013 | 3.556 | -19 | -0,53 | 1.512 | -56 | -3,57 | 2,35 |
| 2014 | 3.556 | 0 | 0,00 | 1.531 | 19 | 1,26 | 2,32 |
| 2015 | 3.539 | -17 | -0,48 | 1.535 | 4 | 0,26 | 2,31 |
| Variazione periodo | | | | | | | |
| 2004-2015 | | -310 | -8,34 | | 50 | 3,37 | |
| i.i.m.a | | -26 | -0,6954 | | 4 | 0,2806 | |

Questa riporta come ad una decrescita della popolazione, nel periodo definito, corrisponda per contraltare un aumento delle famiglie di 50 unità, con un aumento annuale di 4 famiglie.

Di particolare rilievo appare quindi essere il valore di membri per nucleo familiare, che passano da 2,55 a 2,31, con trend continuo di decrescita, già inferiore al valore nazionale e regionale, e da considerare sia come dato esemplificativo della popolazione (single, conviventi, anziani, persone ubicate in complessi speciali .) sia come dato fuorviato da anomalie statistiche. La tabella soprastante risulta quindi essere importante anche per arrivare a giustificare la scelta delle famiglie e non della popolazione come termine di riferimento su cui costruire il dimensionamento del Piano, ovvero dell'offerta di residenzialità con cui si deve confrontare la proposta di Piano.

Questo permette ad esempio di associare ad ogni famiglia un alloggio, e quindi giungere al progetto di Piano attraverso la risposta all'offerta di residenzialità da questi rappresentato.

Il passaggio successivo consiste nel proiettare dal 2015 al 2030 (periodo temporale del PAT, stimato) i valori delle famiglie e della popolazione sulla base dell'incremento medio annuo tra il 2004 ed il 2015 (periodo considerato uniforme anche per la lettura dei trend di popolazione e famiglie).

| COMUNE DI LOREO - Scenario demografico al 2030 - Popolazione e famiglie IPOTESI MAX (calcolata sull'i.i.m.a. 2004-2015) | | | | | | | |
|--|---------|------|------|-----|-------------|------------|----------------|
| FAMIGLIE 2015 | iima | m | n | m-n | Famiglie | Incremento | |
| 1.535 | 0,2806 | 2015 | 2015 | 0 | 1.535 | 0 | |
| 1.535 | 0,2806 | 2016 | 2016 | 1 | 1.539 | 4 | |
| 1.535 | 0,2806 | 2017 | 2017 | 2 | 1.544 | 9 | |
| 1.535 | 0,2806 | 2018 | 2018 | 3 | 1.548 | 13 | |
| 1.535 | 0,2806 | 2019 | 2019 | 4 | 1.552 | 17 | |
| 1.535 | 0,2806 | 2020 | 2020 | 5 | 1.557 | 22 | |
| 1.535 | 0,2806 | 2021 | 2021 | 6 | 1.561 | 26 | |
| 1.535 | 0,2806 | 2022 | 2022 | 7 | 1.565 | 30 | |
| 1.535 | 0,2806 | 2023 | 2023 | 8 | 1.570 | 35 | |
| 1.535 | 0,2806 | 2024 | 2024 | 9 | 1.574 | 39 | |
| 1.535 | 0,2806 | 2025 | 2025 | 10 | 1.579 | 44 | |
| 1.535 | 0,2806 | 2026 | 2026 | 11 | 1.583 | 48 | |
| 1.535 | 0,2806 | 2027 | 2027 | 12 | 1.587 | 52 | |
| 1.535 | 0,2806 | 2028 | 2028 | 13 | 1.592 | 57 | |
| 1.535 | 0,2806 | 2029 | 2029 | 14 | 1.596 | 61 | |
| 1.535 | 0,2806 | 2030 | 2030 | 15 | 1.601 | 66 | |
| POPOLAZIONE 2015 | iima | m | n | m-n | Popolazione | Incremento | famiglia media |
| 3.539 | -0,6954 | 2015 | 2015 | 0 | 3.539 | 0 | 2,31 |
| 3.539 | -0,6954 | 2016 | 2016 | 1 | 3.514 | -25 | 2,28 |
| 3.539 | -0,6954 | 2017 | 2017 | 2 | 3.490 | -49 | 2,26 |
| 3.539 | -0,6954 | 2018 | 2018 | 3 | 3.466 | -73 | 2,24 |
| 3.539 | -0,6954 | 2019 | 2019 | 4 | 3.442 | -97 | 2,22 |
| 3.539 | -0,6954 | 2020 | 2020 | 5 | 3.418 | -121 | 2,20 |
| 3.539 | -0,6954 | 2021 | 2021 | 6 | 3.394 | -145 | 2,17 |
| 3.539 | -0,6954 | 2022 | 2022 | 7 | 3.370 | -169 | 2,15 |
| 3.539 | -0,6954 | 2023 | 2023 | 8 | 3.347 | -192 | 2,13 |
| 3.539 | -0,6954 | 2024 | 2024 | 9 | 3.324 | -215 | 2,11 |
| 3.539 | -0,6954 | 2025 | 2025 | 10 | 3.300 | -239 | 2,09 |
| 3.539 | -0,6954 | 2026 | 2026 | 11 | 3.278 | -261 | 2,07 |
| 3.539 | -0,6954 | 2027 | 2027 | 12 | 3.255 | -284 | 2,05 |
| 3.539 | -0,6954 | 2028 | 2028 | 13 | 3.232 | -307 | 2,03 |
| 3.539 | -0,6954 | 2029 | 2029 | 14 | 3.210 | -329 | 2,01 |
| 3.539 | -0,6954 | 2030 | 2030 | 15 | 3.187 | -352 | 1,99 |

Applicando gli indici di incremento medio annuo sia delle famiglie che della popolazione, nel 2030 gli abitanti residenti sono stimati in 3.187 e le famiglie in 1.601 famiglie. In questo scenario il numero medio dei componenti per nucleo familiare passa da un valore di 2.31 ad un valore di 1,99, il quale risulta essere estremamente basso, inferiore anche ai valori medi regionali e provinciali.

Lo step successivo del metodo utilizzato è la correlazione tra le analisi della demografia (popolazione e famiglie, trend e scenari alternativi) e l'offerta del Piano.

Viene fissato come termine di partenza il numero di famiglie, poiché si ipotizza che ad una nuova famiglia corrisponda la richiesta di un nuovo alloggio.

| OFFERTA RESIDENZIALE DEL PIANO | | | |
|---|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Offerta residenziale del progetto di Piano | | | |
| Domanda di edilizia residenziale al 2025 - scenario di trend | | | |
| Incremento numero famiglie | 66 | | |
| Alloggi equivalenti | 66 | | |
| Alloggi non occupati 5% | 3 | | |
| Alloggi sottratti alla residenza per altri usi 5% (alloggi equivalenti) | 3 | | |
| Totale | 73 | | |
| Stima dimensionamento | <i>Ipotesi min (mc/alloggio)</i> | <i>Ipotesi media (mc/alloggio)</i> | <i>Ipotesi max (mc/alloggio)</i> |
| | 200 | 300 | 400 |
| totale mc | 14.520 | 21.780 | 29.040 |

Il quadro soprastante, riprendendo lo scenario (naturale o di trend) precedentemente definito, ipotizza la domanda di alloggi attraverso i seguenti "criteri":

- viene rilevato il valore di incremento delle famiglie al 2030 con riferimento ai valori di trend di crescita riferiti al periodo storico 2004-2015;
- ad ogni famiglia viene associato un nuovo alloggio;

c. si ipotizza che esista una quota fisiologica di alloggi edificati che non verranno occupati da famiglie residenti (alloggi non occupati che sono presenti costantemente nel mercato, come ad esempio le seconde case, gli alloggi appena terminati in corso di vendita, occupati da non-residenti, i domiciliati temporanei). Tale quota viene stimata nel 5 %;

d. si ipotizza quindi una stima di alloggi che verranno sottratti alla destinazione residenziale per altre destinazioni compatibili (commerciale, direzionale); tale quota viene fissata al 5% del totale degli alloggi esistenti (fonte istat).

Il numero complessivo di alloggi richiesti dal progetto di Piano è quindi pari a 73 alloggi, equivalenti idealmente 73 nuove famiglie.

Tale quantificazione di alloggi viene quindi correlata alla dimensione dell'alloggio medio, al fine di pervenire ad una volumetria equivalente. Sono ipotizzati tre scenari alternativi costruiti/definiti su tre alloggi tipo, in relazione alla loro metratura

I tre modelli ipotizzati fanno riferimento ad alloggi di 300 mc/alloggio, 400 mc/alloggio e 500 mc/alloggio. Quest'ultimo è da ritenersi come il modello di riferimento, in quanto l'alloggio medio considera tutti i volumi dell'edificio (compresi vani scala e spazi comuni) e deve essere definito in relazione alle varie funzioni insediabili (dalla residenza al direzionale al commerciale). Tale simulazione ridefinisce le nuove famiglie in nuova volumetria richiesta al Piano, e pari a circa 30.000 mc.

Gli obiettivi del Piano, però, individuavano una strategia del Piano nella rigenerazione, (ri)qualificazione e densificazione delle zone centrali del capoluogo, in simbiosi e in attuazione degli Schemi Direttori individuati. Questa si pone quindi come una strategia complementare (o parallela) alla domanda fisiologica di nuova edificazione, in quanto va a rispondere a una domanda differente, non necessariamente di completamento/espansione. Questa piuttosto si pone l'obiettivo di perseguire interventi sull'esistente (spazi pieni e spazi vuoti), sia a carattere privato che pubblico, laddove l'obiettivo è la qualità urbana della centralità, anche e soprattutto con riferimento agli spazi della cosiddetta città pubblica.

L'offerta del Piano

In riferimento alle proiezioni demografiche e all'evoluzione della struttura della popolazione al 2030, e considerando il fabbisogno residenziale stimato nel prossimo decennio, il Progetto di Piano definisce e quantifica l'offerta abitativa in funzione delle trasformazioni previste dal Piano, e articolata in tre classi o tipi di domanda/offerta, parimenti quantificate:

- a) una quota parte del dimensionamento (di cui sopra) è necessaria per la risposta fisiologica di crescita della struttura sociale della popolazione, a partire dal dato delle famiglie e dalla loro modifica strutturale nel tempo;
- b) una quota parte del dimensionamento è necessaria per gli interventi di qualificazione e rigenerazione delle aree centrali o consolidate, in attuazione delle strategie individuate con gli Schemi Direttori, e si definisce come una volumetria di completamento e densificazione dell'esistente, non necessariamente correlata ad una domanda fisiologica residenziale; in questo caso il tema di piano è il *progetto dell'oggetto*;
- c) una quota parte è necessaria per avere un'alternativa alle aree non attuate del previgente piano regolatore comunale, coerenti con le strategie e con i limiti individuati dal PAT.

Questo evidenzia come l'articolazione dell'offerta del piano sia definita su tre voci complementari, laddove di volta in volta è differente la valenza della trasformazione e i luoghi della trasformazione.

Cap_5. Il dimensionamento di Piano per Ambiti Territoriali Omogenei

Il PAT suddivide il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) in funzione delle specifiche caratteristiche e del funzionamento del territorio. Per ogni ATO il PAT riporta, oltre alla descrizione degli obiettivi e delle criticità, anche i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico ricettivi, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.



Oltre alle disposizioni generali espresse nell'articolo specifico delle norme Tecniche, il PAT prevede, per ogni ATO, le seguenti specifiche disposizioni.

ATO 1. Centro urbano (ATO residenziale)

Descrizione dello stato di fatto

L'ATO "1 – Centro urbano di Loreo", rappresenta la situazione insediativa principale del territorio di Loreo. L'ambito è già dotato dei servizi principali dei

quali lo stesso PRG prevede alcune espansioni. Tra le previsioni del PRG vi sono anche nuova viabilità di accesso.

Criticità ambientali

L'ATO non presenta particolari criticità ma piuttosto un elevato valore storico e paesaggistico legato alla qualità del Centro storico e di alcuni manufatti e alla presenza del Canale Loreo.

Obiettivi

Per questa ATO il PAT modifica le previsioni di sviluppo residenziale e dei servizi del PRG e rafforza il sistema urbano. Contemporaneamente individua alcune aree da riqualificare e rafforza il sistema delle relazioni viabilistiche e pedonali tra le parti. (vedi Schema direttore: "Dorsale urbana")

ATO 2. Aree Produttive (ATO produttiva)

L'ATO "2 – Aree produttive" è composta da una serie di ambiti non adiacenti e collocati lungo la direttrice est-ovest caratterizzata dall'asse stradale della SP45-via del Mare e dalla linea Ferroviaria Rovigo-Chioggia.

SubATO 2.1 – Contesto AIA

Descrizione dello stato di fatto

L'area, oggetto di uno specifico P.U.A., risulta attuata solo in parte. La restante area, pur inserita nel P.U.A., risulta ancora utilizzata a scopi agricoli.

Criticità ambientali

Si evidenzia la Invariante di PAT, direttamente derivata dalle previsioni del PTCP di Rovigo, che identifica un' "Area volta alla riduzione della frammentazione ecologica" (art. 22 NTA PTCP Rovigo - "Aree idonee a ricevere gli interventi di compensazione ecologica, le quali costituiscono nel loro insieme i corridoi secondari della rete, in cui gli aspetti di maggiore interesse floristico sono quelli riparali").

Obiettivi

Per tale ambito i Piani degli Interventi dovranno monitorare attentamente lo stato di attuazione del Piano Attuativo, e nel caso, prevedere una adeguata disciplina inerente all'attuazione delle previsioni di PTCP.

SubATO 2.2 - Area di Loreo

Descrizione dello stato di fatto

L'area, è localizzata a sud del centro abitato di Loreo e risulta attuata in parte: ad est è in corso di realizzazione un Piano urbanistico attuativo vigente, ad ovest l'area è ancora utilizzata a scopi agricoli.

Criticità ambientali

Non si evidenziano criticità ambientali.

Obiettivi

Per tale ambito i Piani degli Interventi dovranno attuare le previsioni di ampliamento previste dal PAT. Particolare attenzione dovrà essere posta alle indicazioni degli Schemi Direttori.

SubATO 2.3 – Ex Acciaieria

Descrizione dello stato di fatto

L'area, è localizzata al confine est del territorio comunale di Loreo e risulta dismessa rispetto all'attività di acciaieria. Si evidenziano le opportunità derivate dalle infrastrutture presenti: confina con la SP45 e presenta facilità di collegamento automobilistico con la SS309 Romea; confina con l'asse ferroviario Rovigo-Chioggia, confina con il Canale Po di Brondolo che rappresenta un importante asse navigabile di collegamento nord-sud (Po-Chioggia)

Criticità ambientali

Non si evidenziano criticità ambientali.

Obiettivi del PAT

Per tale ambito, vista la localizzazione rispetto ai sistemi infrastrutturali citati e alla posizione rispetto agli ambiti produttivi e commerciali sovraregionali (Venezia/Chioggia/Ravenna/Mantova), la rigenerazione dell'area potrebbe essere opportunamente interpretata nella direzione dell'interscambio (interporto, logistica, ecc.) e della trasformazione/commercializzazione dei prodotti agricoli.

ATO 3. Aree Agricole (agricola)

Descrizione dello stato di fatto

L'ATO "3 – Aree agricole" comprende il territorio aperto del comune ed è caratterizzato prevalentemente dall'uso agricolo. L'ambito è marginalmente interessato da episodi di edilizia residenziale più o meno sparsa con fenomeni di "edificazione diffusa" soprattutto lungo alcuni assi stradali a formare, in alcuni casi, vere e proprie frazioni (Pilastro, Tornova, Canalvecchio, Sostegno, Ca' Negra, Retinella) e in vicinanza del centro abitato. Gli insediamenti del territorio aperto comprendono anche una serie di fabbricati di valore storico-paesaggistico spesso costitutivi di corti rurali.

Criticità ambientali

La caratteristica di elevato valore paesaggistico e ambientale per la presenza della Zona SIC/ZPS Vallona di Loreo e del fiume Po, rappresenta, oltre che l'elemento di valore, anche la maggior criticità in relazione alla fragilità del sistema.

Obiettivi del PAT

Per questo ATO gli obiettivi del PAT riguardano soprattutto il mantenimento dell'attività agricola e la compatibilità con gli insediamenti residenziali esistenti (sia di carattere storico che di edificazione diffusa) che non rappresentano più solo una condizione di anomalia, ma un vero e proprio modo di abitare questi territori.

Il Dimensionamento del PAT

I singoli Piani degli Interventi dovranno prevedere la realizzazione delle seguenti capacità insediative massime per ogni ATO.

| ATO | denominazione | tipo | Carico insediativo residenziale di progetto (mc) * | Abitanti teorici insedi. ** | Carico insediativo produttivo/comm. di progetto (mq) * |
|---|---|-------------|--|-----------------------------|--|
| 1 | Centro urbano | Res. | 98.000 | 392 | |
| 2 | Aree Produttive | Prod. | | | 63.000 |
| <u>2.1</u> | <u>Aree produttive – Progetto strategico Contesto AIA</u> | <u>Prod</u> | | | <u>948.400</u> |
| 3 | Aree agricole | Agr. | 8.000 | 32 | |
| TOTALE PAT | | | 106.000 | 424 | 63.000 |
| <u>TOTALE PAT + PROGETTO STRATEGICO CONTESTO AIA</u> | | | <u>106.000</u> | <u>424</u> | <u>1.011.400</u> |

(*) Il Carico insediativo comprende le nuove previsioni di Pat e quelle residue del PRG.

(**) Gli abitanti sono calcolati secondo un utilizzo volumetrico di 250 mc/ab.

Le capacità previste dovranno essere realizzate secondo quanto contenuto negli elaborati grafici e negli articoli seguenti di queste norme tecniche. Sono comunque consentiti moderati spostamenti dei carichi insediativi tra i diversi ATO fino al 10% del dimensionamento di ciascuno, fermo restando il dimensionamento massimo complessivo.

Cap_6. Variante di conformità alla LR 14/2017 e alla DGR 668/2018

Il presente PAT assume anche la valenza tecnica e normativa di variante di conformità e adeguamento comunale alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo.

Gli obiettivi della L.R. 14/2017

Il 6 giugno 2017 è stata approvata la Legge sul consumo di suolo della Regione Veneto che detta norme per il contenimento del consumo, nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- a) ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali;
- b) individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare il ripristino della naturalità;
- c) promuovere e favorire l'utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo;
- d) individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza;
- e) valutare gli effetti degli interventi di trasformazione sulla salubrità dell'ambiente e sul paesaggio;
- f) incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consoli-data;
- g) ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale;
- h) valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico;
- i) rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica;

- j) assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini;
- k) attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione della città/territorio.

Ambito di applicazione e ambiti di urbanizzazione consolidata

La normativa regionale all'art. 12 definisce gli ambiti in cui non viene applicata e nello specifico a:

- a) gli interventi ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata (non necessariamente coincidenti con il PAT), comprendenti (art. 2, comma 1, lett. e) l'insieme delle parti del territorio:
 - già edificato;
 - comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa;
 - comprensivo delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
 - oggetto di un PUA approvato;
 - riconoscibile nei nuclei insediativi in zona agricola.
- b) gli interventi di cui agli artt. 5 (riqualificazione edilizia ed ambientale) e 6 (riqualificazione urbana);
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di cui alla LR 55/2012: SUAP in deroga/variante al PRC;
- e) gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo di cui all'art. 44 della LR 11/2004;
- f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- g) gli interventi di cui alla LR 12/2009 (Piano Casa), le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dalla LR 14/2017;
- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei Piani di Area e nei Progetti Strategici.

Per quanto riguarda gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata definiti dall'art. 2 comma 1, lett. e *"l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;"* sono stati recepiti entro le cartografie di Piano.

La perimetrazione dell'ambito di urbanizzazione consolidata è stata effettuata riconoscendo le seguenti situazioni:

- ambiti già edificati (zone A, B, C, D F E4) comprese le aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa
- dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione
- ambiti con PUA approvato
- nuclei edificazione diffusa in zona agricola

La scheda informativa

Successivamente all'entrata in vigore della legge avvenuta il 24 giugno 2017, la Regione ha provveduto con PEC del 26 giugno, a spedire a tutti i comuni del Veneto la richiesta di compilazione della scheda informativa. Secondo quanto previsto dall'art. 4 comma 5 della LR 14/2017 i comuni avevano 60 giorni per inviare alla regione la scheda compilata.

La Scheda, oltre a una serie di dati descrittivi quale popolazione e superficie territoriale, doveva riportare:

- la superficie territoriale prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente suddivisa per tipologia residenziale e produttiva/ direzionale/

commerciale. Tale superficie viene calcolata in maniera differenziata in funzione dell'iter procedurale a cui è giunto il PAT. In particolare:

- a. per i comuni con PAT approvato, nel caso in cui il dimensionamento sia espresso in mc, la superficie trasformabile viene stimata applicando un indice medio con parametro diversificato a seconda della tipologia di ATO. Nel caso in cui il dimensionamento sia già espresso in mq, viene utilizzato direttamente il valore espresso dal PAT;
 - b. per i comuni non dotati di PAT i dati si riferiscono al PRG vigente;
 - c. per i comuni con PAT in corso di redazione ovvero qualora il procedimento di approvazione del PAT sia in fase avanzata (cioè manchi solo il provvedimento dell'ente competente che approva o ratifica l'approvazione del piano) è necessario indicare sia i dati del PRG vigente (vedi precedente lettera b) che i dati relativi al nuovo strumento urbanistico generale (vedi precedente lettera a).
- la superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso;
 - la superficie relativa a Varianti Verdi;
 - la superficie di Aree dismesse;
 - le superfici eventualmente oggetto di interventi programmati dai Consorzi di Sviluppo ai sensi dell'art. 36, c. 5, della Legge 5 ottobre 1991, n. 317.

Per il comune di Loreo è stata compilata la scheda con riferimento al PRG, e si riportano di seguito i dati riportati.

SCHEDA PRG (026030_schedaLR14_2017.xls)

A) Superficie territoriale prevista destinazione residenziale

Considerando la somma delle zone C2 di espansione, Il PRG vigente prevede una quantità di superficie territoriale complessiva a destinazione residenziale di espansione pari a mq 113.985.

Nelle zone C2 sono stati ricompresi anche i PUA approvati alla data di entrata in vigore della Legge 14/2017 (24 giugno 2017).

B) Superficie territoriale prevista destinazione produttiva

Considerando la somma delle zone D commerciali, D produttive-artigianali e delle zone D legate alla cantieristica navale, il PRG vigente Variante prevede una quantità di superficie territoriale complessiva di espansione pari a mq 1.977.104.

In tali conteggio è compreso il Consorzio AIA – Area Industriale Attrezzata del Basso Polesine (comuni di Loreo, Adria, Rosolina, Corbola, Ariano nel Polesine) pari a mq 1.545.200, individuato ai sensi della Legge Regionale del 1978.

C) Superfici Territoriali Trasformate o interessata da procedimenti in corso previste dal PRG vigente, alla data di entrata in vigore della legge regionale 14/2017

Le aree attuate o interessate da procedimenti in corso sono

Mq residenziali 111.869

Mq produttivo 1.725.598

Nelle aree in corso di trasformazione è ricompreso il Consorzio AIA (mq. 1.545.200) in cui è previsto un PUA approvato realizzato solo nella parte sud-ovest.

D) Superficie oggetto di Varianti Verdi (Art. 7, LR 4/2015)

Mq 8.580 (n. 3 aree oggetto di procedura di Variante Verde, una in località Pilastro - Via Posta Vecchia, e due in località Loreo - Via Retinella)

F) Superficie aree dismesse

Nessuna

Il PAT come strumento di conformazione e adeguamento

Il presente PAT assume anche la valenza di Variante di adeguamento e conformazione alla LR 14/2017, laddove trova come elemento prioritario e primario l'individuazione del tessuto urbanizzato ed edificato, così come definite dalla LR 14/2017 stessa.

Tale ambito non sostituisce l'urbanizzazione consolidate già individuate dal PAT previgente ai sensi della LR 11/2004 e specifici Atti di Indirizzo esplicativi.

Sono considerate come ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della LR 14/2017 e della DGR n.668/2018, nel territorio comunale di Loreo:

- le zto A, B, C,D;
- gli ambiti dei Nuclei Consolidati;di edificazione diffusa;
- le aree a standard attuate o acquisite al patrimonio pubblico comunale anche se non realizzate;
- la viabilità compresa tra le aree urbanizzate di cui ai punti precedenti
- i PUA approvati e ancora vigenti; per contraltare sono esclusi i PUA approvati e scaduti ai quali non è seguito convenzionamento o attuazione nonché le aree già pianificate dalla previgente strumentazione urbanistica;
- sono, inoltre, nella definizione di urbanizzazione consolidata per il territorio comunale, considerati e fatti salvi gli edifici singoli in zona agricola e relativa pertinenza, le attività produttive in zona impropria e le schedature puntuali di aree pertinenziali dei fabbricati di valore architettonico o ambientale nei centri rurali e aree interessate da edificazione di più vecchio impianto nei centri rurali, in quanto seppur non essendo aree tali dal punto di vista del diritto lo sono dal punto di vista dell'uso del suolo.

Si evidenzia al riguardo:

- a. Una sommaria corrispondenza tra il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi della LR 11/2004 e il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi della LR 14/2017;
- c. Una ripermetrazione di dettaglio, dovuta a scala di maggior dettaglio, nel disegno della città fisica data dall'adeguamento all'evoluzione morfologica del tessuto locale;
- d. Una perimetrazione unitaria degli ambiti definiti come "Edificazione diffusa" in zona Agricola, che recepisce anche le aree di completamento, a intervento edilizio diretto ,e individuate puntualmente dallo strumento urbanistico comunale;

- e. Sono comunque fatti salvi, seppur non individuati, gli elementi fisici presenti nel sistema degli spazi aperti, agricoli e naturali, come: edifici sparsi e relative pertinenzialità; attività produttive in zona impropria, edifici e complessi soggetti a specifica schedatura puntuale. Questi ambiti sono trattati e classificati come ambiti di urbanizzazione consolidate ai sensi della LR 14/2017 e della DGR n.668/12018.

Definizione della quantità di suolo consumabile

La DGR n.668/2018

In data 24 giugno 2017 è entrata in vigore la nuova legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 avente per oggetto "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 *"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*.

Tale legge promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica che da oggi, deve essere ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali; in particolare la nuova disciplina mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050.

A tal fine l'articolo 4 della legge regionale n. 14/2017 introduce misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo, affidando alla Giunta regionale importanti compiti gestionali ed attuativi.

Con provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018, la Giunta regionale del Veneto 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 comunali o sovracomunali omogenei.

Dall'analisi degli obiettivi e dal confronto con i dati territoriali trasmessi dai Comuni, è stata stimata la quantità massima di consumo di suolo ammessa nel Veneto fino al 2050 pari a 12.793 ettari e una "riserva" di suolo di 8530 ettari per le opportune revisioni e rideterminazioni che dovessero necessitare negli anni, avendo avuto cura, altresì, di favorire e promuovere processi di riqualificazione urbana, riqualificazione edilizia e ambientale e rigenerazione urbana sostenibile.

Le trasformazioni urbanistiche che avvieranno i Comuni, dovranno essere quindi indirizzate prioritariamente verso soluzioni che privilegino interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione, ai sensi degli articoli 5, 6 e 7 della L.R. n. 14/2017.

Tale principio, già enunciato all'articolo 2 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 *"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*, viene ulteriormente sviluppato dalla L.R. n. 14/2017 che assume, tra i principi informativi, la riduzione progressiva del consumo di suolo, la rinaturalizzazione del suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione.

Si evidenzia in riferimento alla quota assegnata di suolo consumabile che la DGR n.668/2018 prevede specificatamente che *"il calcolo del consumo di suolo si ricavi dal bilancio" tra l'incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi di impermeabilizzazione e le superfici rinaturalizzate. Pertanto le quantità di suolo assegnate ad ogni singolo Comune potranno avere eventuali variazioni dovute a interventi di "compensazione ecologica"*.

Il suolo comunale agricolo consumabile

Il dimensionamento della quantità massima di suolo consumabile, calcolata ai sensi della L.R. 14/2017 e della successiva DGR esplicativa, è pari a **15,04 ha**.

| | | | | | | | | | | | |
|----|-------|----------|---------|-------|-------|---------|-------|--------|-------|--------|-------|
| 11 | 24034 | Lorvego | Padova | 34,27 | 20,56 | 95,00% | 19,53 | 0,00% | 0,00% | 0,50% | 19,43 |
| 12 | 28046 | Loreggia | Padova | 34,27 | 20,56 | 95,00% | 19,53 | 0,00% | 0,00% | 0,50% | 19,43 |
| 23 | 29030 | Loreo | Rovigo | 25,06 | 15,04 | 100,00% | 15,04 | 0,50% | 0,00% | -0,50% | 15,04 |
| 10 | 26036 | Loria | Treviso | 33,77 | 20,26 | 95,00% | 19,25 | -0,50% | 0,00% | -0,50% | 19,05 |

Il consumo della quantità massima di suolo consumabile, ovvero della parte di territorio esterna al perimetro di urbanizzazione individuate, e fatte salve le casistiche precedentemente definite, dovrà essere monitorato dal Comune in sede di P.I., dalla sua adozione e a seguito del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e dei piani attuativi., anche attraverso il controllo della cosiddetta compensazione ecologica.

In sede di redazione di ogni singola Variante al Piano degli Interventi dovrà essere effettuato il bilancio sull'effettivo consumo di suolo agricolo, il quale dovrà riportare, indicativamente:

- I dati conoscitivi di origine, ovvero i dati di riferimento in termini di quantità di suolo massima consumabile, superficie territoriale comunale, superficie

degli ambiti di urbanizzazione consolidata e la superficie esterna a quest'ultima;

- b. Il registro delle singole trasformazioni comportanti consumo di suolo e/o recupero di suolo naturale o seminaturale, ovvero i dati di riferimento, per zona urbanistica omogenea, della quantità confermata e/o di nuova previsione esterna al perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata, comprensiva dei riferimenti relativi alla superficie effettivamente attuata, del periodo di inizio lavori e del periodo di fine lavori;
- c. Il bilancio di sintesi del consumo di suolo, ovvero i dati di sintesi del bilancio ricavato, dati dal residuo del suolo consumabile (previsione), dal residuo del suolo consumabile (attuazione), dalla nuova superficie degli ambiti di urbanizzazione consolidata ricavata, dalla superficie esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata ricavata.