

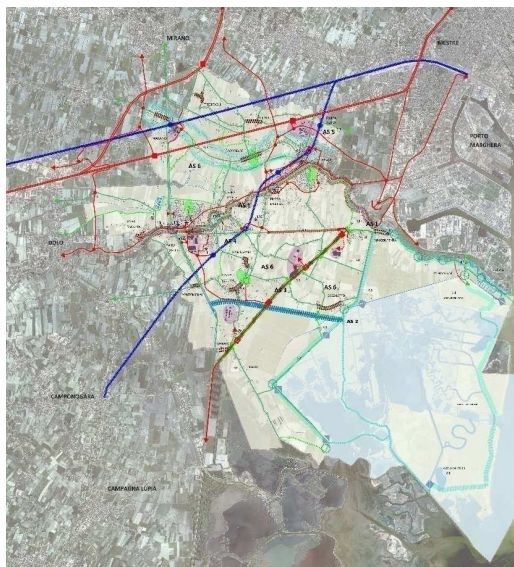
Piano di Assetto del territorio

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

PAT

Elaborato 17

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO



Sindaco

Alvise Maniero

Assessore all'Urbanistica

Luciano Claut

Segretario comunale



SETTORE 3 GESTIONE DEL TERRITORIO

Dirigente Arch. Lorenzo Fontana

SERVIZIO URBANISTICA E SUEP

Responsabile Arch. Mirko Zampieri

UFFICIO URBANISTICA - SIT

Referente Tecnico Dott. Nicola Trevisan

COLLABORATORI

Geom. Gianni Albertini

Rag. Giorgio Mescalchin

Progettisti:

Raffaele Gerometta, urbanista

Daniele Rallo, urbanista

Sergio Vendrame, architetto

Consulenti:

Lino Pollastri, ingegnere

Eros Tomio, geologo

Gino Bolzonello, agronomo

Mauro D'Ambrosio, dott. forestale

Mario Innocente, ambientalista

Collaboratori:

Gabriele Lion, urbanista

Elettra Lowenthal, ingegnere

Lisa De Gasper, urbanista

Chiara Luciani, ingegnere

Erika Grigoletto, ingegnere

Lucia Foltran, dott. amb.

Fabio Roman, urbanista



COMUNE DI MIRA



PAT

Regione Veneto
Provincia di Venezia
Comune di Mira
Verifica del Dimensionamento

PROGETTISTI
Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Daniele Rallo
Arch. Sergio Vendrame



CONSULENTI
Ing- Lino Pollastri
Geol. Eros Tomio
Agron. Gino Bolzonello
Forest. Mauro D'Ambrosio
Ambient. Mario Innocente



COLLABORATORI
Urb. Gabriele Lion
Ing. Elettra Lowenthal
Urb. Lisa De Gasper
Ing. Chiara Luciani
Dipl. Geom. Michele Pessot
Urb. Fabio Roman
Sc. Amb. Lucia Foltran

SETTORE 3 GESTIONE DEL TERRITORIO
Dirigente Arch. Lorenzo Fontana



SERVIZIO URBANISTICA E SUEP
Responsabile Arch. Mirko Zampieri

UFFICIO URBANISTICA - SIT
Referente Tecnico Dott. Nicola Trevisan

COLLABORATORI
Geom. Gianni Albertini
Rag. Giorgio Mescalchin

Data 30.01.2015
Versione 10 al 29.01.2015

L'analisi che seguirà va interpretata come il tentativo di dare una risposta agli interrogativi che riguardano il futuro del Comune di Mira al fine di delineare scenari che possano guidare l'amministrazione nella propria azione di pianificazione territoriale.

L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA

La dinamica demografica del Comune di Mira è caratterizzata da 5 fasi ben distinte:

- una forte crescita nella prima metà del Novecento, nonostante due guerre mondiali, ma grazie all'insediamento di importantissime realtà industriali (Miralanza e Marchi, oltre alla vicina Porto Marghera) e al collegamento tramviario (lungo la Riviera) e ferroviario con Padova e Venezia;
- un appena percettibile rallentamento negli anni Cinquanta;
- una forte crescita negli anni Sessanta e Settanta, grazie all'immigrazione di popolazione mestrina e veneziana nella cintura metropolitana veneziana;
- un brusco rallentamento negli anni Ottanta e Novanta, con addirittura la prima flessione storica registrata nel censimento del 2001;
- una decisa ripresa nel periodo storico 2001-2007, per effetto dell'attuazione di varie espansioni edilizie previste nel PRG;
- un trend di crescita nel periodo 2007-2014, seppur con valori minimi annuali.

IL DIMENSIONAMENTO DEMOGRAFICO

Prendendo come riferimento proprio i dati riferiti agli ultimi anni, si è operato un dimensionamento demografico per i prossimi anni (Scenario di PAT). Si è calcolato l'indice medio di crescita demografica annua, riferito sia alle unità e alle famiglie.

Comune di Mira - PAT 2025							
Popolazione e Famiglie							
anno	popolazione	incremento/decremento		famiglie	incremento/decremento		famiglia media
		V.A.	%		V.A.	%	
1961	27.670						
1971	32.119	4.449	16,08				
1981	35.834	3.715	11,57				
1991	36.432	598	1,67				
2001	35.355	-1.077	-2,96				
2002	35.618	263	0,74				
2003	36.364	746	2,09	14.455			
2004	37.672	1.308	3,60	14.886	431	2,98	2,53
2005	37.723	51	0,14	15.026	140	0,94	2,51
2006	37.951	228	0,60	15.201	175	1,16	2,49
2007	38.434	483	1,27	15.581	380	2,50	2,46
2008	38.788	354	0,92	15.903	322	2,07	2,43
2009	38.857	69	0,18	16.026	123	0,77	2,42
2010	38.952	95	0,24	16.145	119	0,74	2,41
2011	38.561	-391	-1,00	16.354	209	1,29	2,35
2012	38.690	129	0,33	16.461	107	0,65	2,35
2013	38.873	183	0,47	16.415	-46	-0,28	2,36
Variazione periodo							
2004-2013		1.201	3,19	2003-2010	1.529	10,27	
i.i.m.a		133	0,3542		170	1,1413	

Una prima ipotesi è data applicando l'indice di incremento medio annuo di popolazione riferito al periodo 2004-2013. Ne risulta che nel 2025 le famiglie saranno 18.810 (scenario di trend ovvero come sarebbe al 2025 continuando sul trend attuale ricavato nel periodo 2004-2013), come riportato nel quadro successivo.

Mira PAT2014 - Scenario demografico al 2025 - Popolazione e famiglie IPOTESI MAX (calcolata sull'i.i.m.a. 2004-2013)							
FAMGLIE 2013	iima	m	n	m-n	Famiglie	Incremento	
16.415	1,1413	2013	2013	0	16.415	0	
16.415	1,1413	2013	2014	1	16.602	187	
16.415	1,1413	2013	2015	2	16.792	377	
16.415	1,1413	2013	2016	3	16.983	568	
16.415	1,1413	2013	2017	4	17.177	762	
16.415	1,1413	2013	2018	5	17.373	958	
16.415	1,1413	2013	2019	6	17.572	1.157	
16.415	1,1413	2013	2020	7	17.772	1.357	
16.415	1,1413	2013	2021	8	17.975	1.560	
16.415	1,1413	2013	2022	9	18.180	1.765	
16.415	1,1413	2013	2023	10	18.388	1.973	
16.415	1,1413	2013	2024	11	18.598	2.183	
16.415	1,1413	2013	2025	12	18.810	2.395	
POPOLAZIONE 2013	iima	m	n	m-n	Popolazione	Incremento	famiglia media
38.873	0,3542	2013	2013	0	38.873	0	2,37
38.873	0,3542	2013	2014	1	39.011	138	2,35
38.873	0,3542	2013	2015	2	39.149	276	2,33
38.873	0,3542	2013	2016	3	39.288	415	2,31
38.873	0,3542	2013	2017	4	39.427	554	2,30
38.873	0,3542	2013	2018	5	39.566	693	2,28
38.873	0,3542	2013	2019	6	39.706	833	2,26
38.873	0,3542	2013	2020	7	39.847	974	2,24
38.873	0,3542	2013	2021	8	39.988	1.115	2,22
38.873	0,3542	2013	2022	9	40.130	1.257	2,21
38.873	0,3542	2013	2023	10	40.272	1.399	2,19
38.873	0,3542	2013	2024	11	40.415	1.542	2,17
38.873	0,3542	2013	2025	12	40.558	1.685	2,16

La popolazione si attesterà sulle 40.558 unità. La famiglia media sarebbe formata da 2,16 unità.

Una seconda ipotesi, definita come scenario prudenziale, “blocca” il numero di persone per nucleo familiare, considerando non realistico lo scenario ricavato dal trend naturale.

Ne risulta che le famiglie dovrebbero essere, nel 2020, ben 19.324, con un incremento del 24,0%.

Mira PAT2014 - Scenario demografico al 2025 - Popolazione e famiglie IPOTESI PRUDENZIALE - Famiglia 2.25 membri - calcolata sull'i.i.m.a. 2004-2013							
FAMGLIE 2013	iima	m	n	m-n	Famiglie	Incremento	
16.415	1,1413	2013	2013	0			
16.415	1,1413	2013	2014	1	17.338	923	
16.415	1,1413	2013	2015	2	17.399	984	
16.415	1,1413	2013	2016	3	17.461	1.046	
16.415	1,1413	2013	2017	4	17.523	1.108	
16.415	1,1413	2013	2018	5	17.585	1.170	
16.415	1,1413	2013	2019	6	17.647	1.232	
16.415	1,1413	2013	2020	7	17.710	1.295	
16.415	1,1413	2013	2021	8	17.773	1.358	
16.415	1,1413	2013	2022	9	17.836	1.421	
16.415	1,1413	2013	2023	10	17.899	1.484	
16.415	1,1413	2013	2024	11	17.962	1.547	
16.415	1,1413	2013	2025	12	18.026	1.611	
POPOLAZIONE 2013	iima	m	n	m-n	Popolazione	Incremento	famiglia media
38.873	0,3542	2013	2013	0	38.873		
38.873	0,3542	2013	2014	1	39.011	138	2,25
38.873	0,3542	2013	2015	2	39.149	276	2,25
38.873	0,3542	2013	2016	3	39.288	415	2,25
38.873	0,3542	2013	2017	4	39.427	554	2,25
38.873	0,3542	2013	2018	5	39.566	693	2,25
38.873	0,3542	2013	2019	6	39.706	833	2,25
38.873	0,3542	2013	2020	7	39.847	974	2,25
38.873	0,3542	2013	2021	8	39.988	1.115	2,25
38.873	0,3542	2013	2022	9	40.130	1.257	2,25
38.873	0,3542	2013	2023	10	40.272	1.399	2,25
38.873	0,3542	2013	2024	11	40.415	1.542	2,25
38.873	0,3542	2013	2025	12	40.558	1.685	2,25

La popolazione, calcolata prendendo come riferimento l'i.i.m.a. della popolazione registrato nel periodo 2004-2013, ammonterebbe, nel 2025, a 40.508 unità. La famiglia media sarebbe formata da 2,25 unità e le famiglie residenti sarebbero pari a 18.026 unità.

L'ipotesi prudenziale prevede quindi che sia preso in considerazione l'i.i.m.a. riferito al periodo 2004-2013 per quanto riguarda la popolazione e che la composizione della famiglia media sia corretta a 2,25 unità, ipotizzando che, oltre tale soglia, non diminuisca più.

I NUOVI TERMINI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PAT

La legge urbanistica regionale 11/04 pone delle nuove questioni rispetto al tema del dimensionamento dello strumento urbanistico comunale. Il PAT in quanto piano strutturale deve individuare le quantità delle nuove aree da sottoporre ad edificazione in un'ottica di programmazione di medio-lungo periodo.

Il PAT ha una scadenza illimitata anche se il dimensionamento deve essere sostanzialmente decennale.

Nella cartografia progettuale del PAT devono essere individuate le linee di potenziale sviluppo e linee di contenimento dell'edificato.

Il Piano degli Interventi successivo, con una validità quinquennale, deve invece individuare e perimetrare le aree e definire esattamente la quantità dei volumi da edificare nel breve periodo.

IL CALCOLO DELLA SAU TRASFORMABILE

In coerenza con l'obiettivo di salvaguardare il bene territorio la nuova legge urbanistica regionale, attraverso gli Atti di Indirizzo, ha stabilito che vi sia un limite massimo di sottrazione di territorio agricolo da destinare ad altre funzioni (art.50, comma 1, lettera c.).

In particolare in sede di PAT si deve determinare il quantitativo massimo della zona agricola trasformabile facendo riferimento al rapporto tra la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) e la Superficie Territoriale Comunale (STC).

L'obiettivo esplicito di tale dimensionamento è quello di fissare una soglia massima di superficie trasformabile all'interno della quale dovranno essere fatte le previsioni (di nuova edificazione, di standard e di infrastrutturazione) per la durata del PAT. Il dimensionamento volumetrico deve essere elaborato per un periodo decennale e realizzato attraverso i Piani degli Interventi quinquennali.

La modalità di calcolo per individuare la superficie massima parte dai rapporti medi regionali determinati per tipo di territorio (pianura, collina, montagna). Questo, a sua volta, è messo in relazione con il trend che si è avuto nell'ultimo decennio intercensuario (1990-2000). Ciò ha consentito di trovare dei numeri indici di riferimento per tipologia geografica e per percentuale di SAU trasformata.

Mira rientra nella categoria dei comuni di pianura con un rapporto tra SAU e STC superiore all'indice di riferimento fissato dalla Regione per i comuni di pianura: 66.16% contro il limite di 61.3%.

Applicando il numero indice di trasformabilità fissato dalla Regione (numero indice: 1,3) si ottiene il valore di **50.58 ha**, la quale rappresenta la massima superficie trasformabile per il periodo di validità del PAT. Il dato quantitativo ricavato non è stato "incrementato" della quota percentuale ammissibile pari al 10% in coerenza con gli obiettivi del Piano che mirano a perseguire una minimizzazione del consumo di suolo.

IL DIMENSIONAMENTO

La questione della domanda insediativa è un tema centrale rispetto alle scelte effettuate con il PAT, alla luce delle novità introdotte dalla LR 11/2004. Il legislatore regionale, oltre a definire una metodologia diversa di calcolo del dimensionamento di Piano, nella sua impostazione generale, stabilisce di fatto un differente approccio rispetto al passato. Nello specifico la Legge urbanistica regionale, presuppone di individuare, per singolo ATO, il carico insediativo aggiuntivo quantificando gli standard per singola destinazione d'uso. Riguardo al dimensionamento residenziale, esso è previsto corrispondente alla somma degli abitanti teorici insediabili previsti negli ATO, con i residenti insediati comprensivi di quelli teorici previsti dal vigente PRG, ancorché non realizzati.

L'articolo 57 delle Norme Tecniche del PAT riporta, per ogni singolo Ato, una fotografia sullo stato morfologico ed edilizio attuale, e i parametri dimensionali di progetto del PAT, espressi in strategie (temi del PAT) e parametri quantitativi (residuo prg e nuove previsioni dimensionali per il consolidato).

LA DOMANDA ABITATIVA

L'ipotesi che è stata presa in considerazione tiene conto delle considerazioni inserite nel Documento Preliminare di avvio della procedura di PAT e delle direttive della nuova legge urbanistica. Obiettivo preminente rimane quello di utilizzare il minor territorio possibile contenendo la riduzione di SAU come previsto dagli indirizzi regionali.

Il calcolo del fabbisogno futuro è stato attuato facendo riferimento ai dati della demografia, della consistenza del patrimonio immobiliare e della produzione edilizia.

Da un'attenta analisi del rapporto tra volume esistente all'interno della zonizzazione della città consolidata e abitanti insediati emerge che lo standard residenziale per abitante sia stimabile in un parametro compreso tra 200 e 420 mc/abitante, a seconda delle caratteristiche fisiche ed edilizie dei diversi ATO (vedesi art.57 Norme Tecniche PAT).

Tale valore appare essere molto elevato, viziato probabilmente da un certo tipo di edilizia residenziale all'oggi desueta in termini di cubatura per membro familiare, caratteristica questa spesso riconducibile ai centri storici e agli edifici a forte carattere rurale e urbano-rurale e ancora agli edifici annesso e rurali non più utilizzati a seguito della diminuzione dell'attività agricola.

Il dato ricavato quindi per ricavare gli abitanti teorici, finalizzati al dimensionamento dei servizi, è pari a 218 mc/abitante teorico, corrispondente al valore medio del territorio nel suo complesso.

In riferimento alle proiezioni demografiche e all'evoluzione della struttura della popolazione al 2025, e considerando il fabbisogno residenziale stimato nel prossimo decennio, il Progetto di Piano definisce e quantifica l'offerta abitativa in funzione:

- 1) della capacità residua del PRG vigente, calcolata analizzando lo stato di attuazione delle Zto del vigente PRG, quindi all'interno della zonizzazione della città consolidata.
- 2) delle trasformazioni previste dal PAT, classificate in funzione del tipo di trasformazione; in assenza di nuove aree di espansione il piano individua come tema principale quello degli ambiti di riqualificazione/densificazione/completamento urbano; trattasi di sedimi già inseriti all'interno della strumentazione urbanistica comunale (PRG vigente) e che quindi, essendo già dei terreni trasformati, non comportano il consumo di superficie agricola utilizzata (SAU).

A tale ultimo valore devono essere inseriti i possibili accordi di programmi da definire nel Piano nonché la definizione degli strumenti atti al recupero di aree degradate o di aree da rifunzionalizzare (ad esempio aree produttive da rilocalizzare).

Una prima riflessione in proposito mette in evidenza come tra il grado di saturazione del PRG vigente e le nuove previsioni definite dallo strumento esista già una capacità di Piano capace di rispondere parzialmente allo scenario di Piano e alla conseguente domanda di edilizia residenziale.

Inoltre a tali previsioni si devono aggiungere quelle inerenti la rigenerazione e valorizzazione dei centri storici; infatti essi spesso di caratterizzano per immobili che fuoriescono dai valori medi di mercato, spesso presentando metrature medie molto elevate, poco funzionali ai valori medi attuali delle richieste del mercato; uno scenario futuro di rigenerazione del patrimonio edilizio storico centrale unita alla valorizzazione della cosiddetta città pubblica (in termini di accessibilità, di rappresentatività, di continuità e omogeneizzazione) può costituire un ulteriore bacino potenziale di residenzialità.

Il dimensionamento complessivo di Piano, quindi, effettua una verifica sulla domanda/offerta di servizi nel Piano, a partire dallo stato di attuazione del PRG vigente, e in correlazione alle strategie definite in sede di PAT appunto.

La Legge Regionale 11/2004 prevede che la dotazione minima di servizi connessi alla residenza sia pari a 30 mq/abitante; tale quantità può essere aggregata, ridefinendo la distribuzione delle quantità in relazione agli ATO, alle necessità dei singoli contesti in cui l'intervento si colloca, al tipo di intervento e alle esigenze espresse dalla collettività.

Se si considera lo scenario demografico previsto dal PAT (residenti al 2013 e nuovi abitanti previsti, per un valore complessivo di 40.558 abitanti residenti al 2025), si evidenzia come già lo standard attuato vada a rispondere al requisito di 30mq/ab (pari a 32,56 mq/ab) incrementabile dalle previsioni del PRG non attuate e potenzialmente confermabili dai successivi Piani degli Interventi, a cui si devono sommare le aree a standard ricavate dai piani attuativi previsti nonché dagli eventuali accordi pubblico/privati che si potrebbero sottoscrivere. Il valore stimabile nell'attuazione completa del piano è pari a circa 50, mq/ab. Il

valore tiene conto anche di aree a standard previste dal PRG, non attuate e non confermate entro il quadro previsionale strategico del PAT.

Lo scenario demografico e dimensionale del PAT è quindi definito su una popolazione residente al 2025 pari a **40.558** abitanti.

MIRA PAT - DIMENSIONAMENTO PER ATO - rev.04/2016
ABITANTI RESIDENTI: 38.873
ABITANTI AL 2025: 40.558

Il rapporto tra mc e abitanti è definito pari a 218 mc/ab

Scenario demografico: + 1.685 abitanti

Dimensionamento PAT: Mc 100.000

ATO	ATO	COLONNA 1	COLONNA 2	COLONNA 3	COLONNA 4	COLONNA 5	COLONNA 6
		VOLUME residenziale di PRG vigente non attuato	VOLUME "D3" RICETTIVE di PRG vigente non attuato	SUPERFICIE AMBITI ZONE "D4" di PRG vigente non attuato	VOLUME di nuova previsione in tessuto consolidato	VOLUME di nuova previsione in tessuto diffuso	Abitanti teorici
		nota 1	nota 2	nota 3	nota 4	nota 5	nota 6
		mc	mc	mc	mc	mc	ab. teorici
1	Marano Veneziano	36 731	0	0	10 000	0	197
2	Territoriale a nord del Naviglio	6 190	6 000	0	0	1 000	30
3	Mira	99 375	61 717	0	35 000	0	571
4	Oriago e Borbiago	87 203	14 468	0	35 000	1 000	525
5	Porta Ovest	10 500	0	215 597	0	0	48
6	Territoriale a sud del Naviglio	0	0	0	0	1 000	5
7	Malcontenta	10 590	0	0	5 000	0	67
8	Gambarare, Piazza Vecchia e Porto Menai	77 495	0	0	10 000	0	366
9	Romea storica Strada Commerciale e PIP Giare	0	0	103 425	0	1 000	5
10	Dogaletto	12 505	0	0	0	0	57
11	Lagunare	0	46 500	0	0	1 000	5
totale mc		340 589	128 685	319 022	95 000	5 000	1 876

COLONNE 1,2,3: CONFERMA ESCLUSIVA DEL DIMENSIONAMENTO PREVISTO DAL PRG VIGENTE

- Comprende volumi di PRG vigente soggetti a PUA (C2, PIRUEA, PN, PRUSSTM PALAV, ecc) non ancora convenzionati (ancorchè già laprovati). Tale volume è rivedibile, rinegoziabile, riducibile e/o trasformabile anche in crediti edilizi trasferibili all'interno della stessa ATO.
- NOTA 1: Al residuo del PRG sono detratti 9.000 mc di residenziale nell'ATO 03 (Mira) in quanto previsione non confermata in sede di PAT, e 7.000 mc nell'ATO 7 (Malcontenta) in quanto insistenti su area classificata come pertinenza tutelata.
- NOTA 2: Il quadro mette in evidenza la festinazione ricettiva e si evidenzia come in tale dimensionamento sia previsto esclusivamente la conferma di quanto già previsto dal PRG vigente. Tale volume è rivedibile, rinegoziabile, riducibile e/o trasformabile anche in crediti edilizi trasferibili all'interno della stessa ATO
- NOTA 3: Il quadro mette in evidenza la destinazione direzionale, commerciale e produttiva e si evidenzia come tale dimensionamento sia previsto esclusivamente all'interno di due ambiti territoriali omogenei, quello relativo a Porta Ovest e quello relativo alla strada Romea, individuati e legittimati come gli ambiti a maggiore valenza e già previsti dal PRG vigente.
- NOTA 4: Comprende la nuova previsione PAT in zona consolidata che è rivolta esclusivamente alla riqualificazione urbana dei centri storici, alle eventuali compensazioni per zone destinate a standard nonché per gli interventi definiti negli ambiti strategici del PAT che saranno individuati puntualmente nel PI
- NOTA 5: Comprende la nuova previsione PAT nelle zone a edificazione diffusa senza il consumo di suolo agricolo
- NOTA 6: Il dato relativo agli abitanti teorici è ricavato considerando il dimensionamento residenziale di PRG, ove specificato, nella percentuale massima del 90%, in coerenza con le norme del Piano.