

Comune di

MIRA

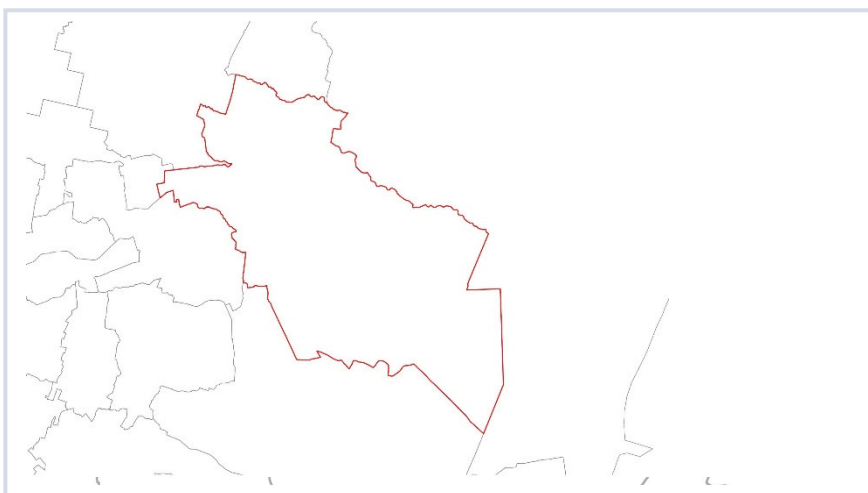
Città Metropolitana di Venezia

Regione del Veneto



PAT

DICEMBRE 2023



R03

DIMENSIONAMENTO

Sindaco

MARCO DORI

Assessore

GABRIELE BOLZONI

Ufficio tecnico

MASSIMO PIZZATO
ALESSANDRA AMOROSO

Progettisti

ROBERTO ROSSETTO
STEFANO MARIA DOARDO

GRUPPO DI LAVORO

Urbanistica

ANDREA ZORZ, SIMONE CONZ, ALESSANDRA SIMONINI

Agronomia, VAS, VINCA

ANTONELLA GATTO, CARLO PIAZZI, FEDERICA LORENZA NALETTO

Compatibilità Idraulica

AEQUA ENGINEERING S.R.L.

Analisi geologiche

STUDIO ASSOCIATO GEODELTA

ADEGUATA ALLE PRESCRIZIONI DEL TAVOLO TECNICO
DELLA CMVE

DATA: 13/12/2023

REVISIONE N° 2

Terre s.r.l.

Venezia | Torre EVA | 30174, Via Bruno Maderna 7

+39 041 2682230 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com





1. DIMENSIONAMENTO DEL P.A.T.	5
2. DINAMICHE DEMOGRAFICHE	6
3. DOMANDA	9
3.1 Domanda conseguente alle dinamiche demografiche	9
3.2 Domanda per interventi introdotti dal PAT	12
4. OFFERTA	13
4.1 Residuo volumetria residenziale	13
4.2 Residuo volumetria ricettiva	14
4.3 Previsioni superfici di tipo produttivo	15
5. VERIFICA DEGLI STANDARD	16
6. LA DISCIPLINA DEL DIMENSIONAMENTO NELLE NORME DEL PAT	17
7. LOCALIZZAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI PREVISIONI	25
7.1 Ambiti di miglioramento della qualità urbana e territoriale e di riforestazione	25
7.2 Ambiti di rigenerazione	26
7.3 Aree in trasformazione previste dal p.r.g.	27
7.4 Linee preferenziali di sviluppo da prg e confermate dal pat	28
7.5 Linee preferenziali di sviluppo residenziale introdotte dal pat	29
7.6 Standard	30
8. TABELLE DIMENSIONAMENTO	31
8.1 Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana e Territoriale e di riforestazione	31
8.2 Ambiti di rigenerazione	31
8.3 Aree in trasformazione o già realizzate previste dal PRG	32
8.4 Linee preferenziali di sviluppo da PRG e confermate dal PAT	33
8.5 Linee preferenziali di sviluppo individuate dal PAT	33
8.7 Compendio militare "Malcontenta"	33
8.8 Stima completamento tessuti consolidato	33
8.9 Sintesi residui volumetrici del pat	33
8.10 Dotazione di standard	35





1. DIMENSIONAMENTO DEL P.A.T.

Il dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio, così come previsto dal punto di vista tecnico/disciplinare considera il rapporto tra la **domanda** e l'**offerta** di abitazioni ponendo attenzione alle dinamiche sociali, al contesto del mercato immobiliare ed alla disponibilità di alloggi al fine di garantire abitazioni per le nuove famiglie intervenendo anche strategicamente sull'utilizzo del patrimonio esistente.

Nella domanda si considerano gli scenari di previsione demografica riconoscendo nel numero di famiglie il primo valore di riferimento per stimare la domanda di nuove abitazioni nel Comune.

Il secondo valore di riferimento su cui viene basato il dimensionamento di piano è relativo all'obiettivo che si pone il PAT stesso, ovvero quello di offrire a ciascuna nuova famiglia un alloggio, in un rapporto di 1/1.

Pertanto, l'intera stima della domanda è elaborata attraverso una previsione della popolazione e della struttura del nucleo familiare in linea con gli scenari ISTAT e le tendenze storiche in atto.

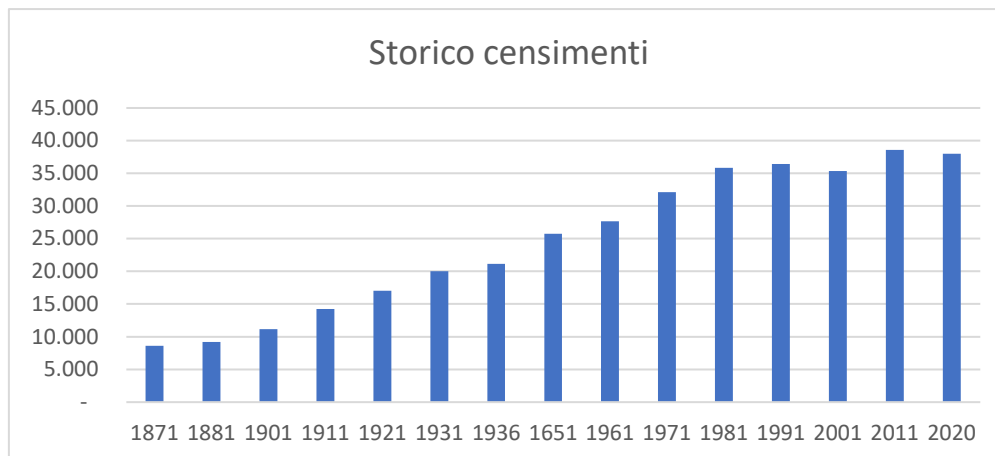
La definizione dell'offerta pone attenzione alla dinamica delle abitazioni e alla disponibilità di alloggi. Viene quindi analizzato il patrimonio edilizio del comune, l'utilizzo dello stesso e il rapporto tra famiglie e alloggi occupati.

L'equilibrio tra domanda e offerta permette di definire il fabbisogno volumetrico fisiologico, assumendo alcuni parametri target esplicitati nella metodologia presente nei successivi capitoli e gli obiettivi di piano sopra descritti.

Le analisi riportate nella presente verifica del dimensionamento accompagnano questo percorso, evidenziando la rispondenza del fabbisogno con le dinamiche evolutive in atto nel comune di Mira al fine di definire il dimensionamento del P.A.T., ovvero le previsioni volumetriche per i prossimi dieci anni.

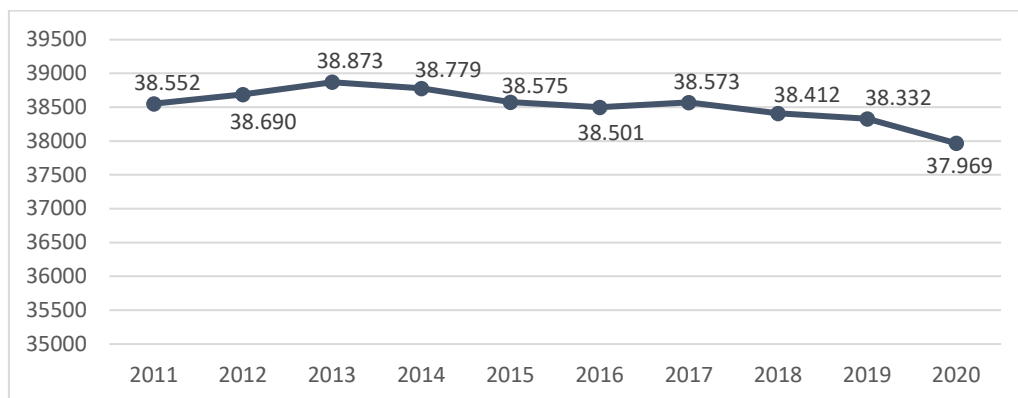
2. DINAMICHE DEMOGRAFICHE

Il comune di Mira conta, al 31.12.2020, 37.969 abitanti. Dall'analisi dei dati relativi ai censimenti effettuati si nota che la popolazione residente è stata in costante e significativa crescita dagli anni Sessanta, periodo nel quale Mira contava 27.670 abitanti, fino al periodo più recente per poi avere un andamento altalenante nel periodo 2001 - 2020.



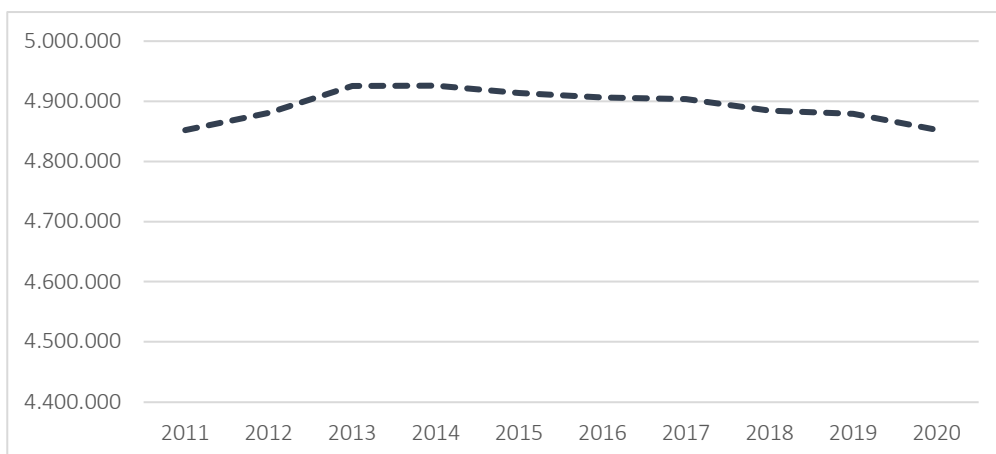
Popolazione di Mira per anni di censimento (Fonte ISTAT e ufficio anagrafe)

Negli anni recenti (periodo 2013 - 2020) si registra un rallentamento della crescita costante registrata nei decenni precedenti e la curva assume un andamento costante in leggera diminuzione.



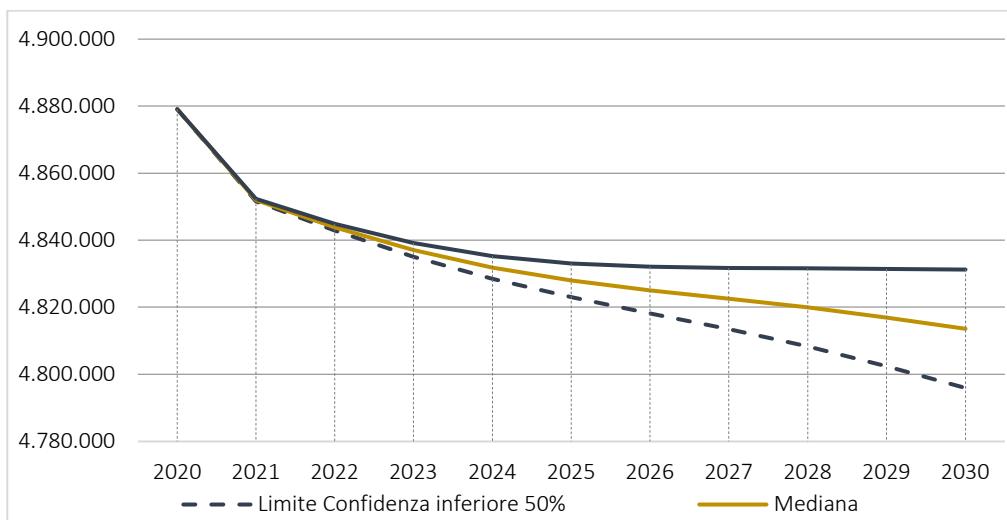
Popolazione di Mira 2011 - 2020 (Fonte ISTAT e ufficio anagrafe)

Si riporta nel grafico seguente, per lo stesso periodo di indagine di riferimento (2011 – 2020) il dato della popolazione della Regione Veneto. Dall'ultimo rilevamento effettuato, i residenti in Veneto al 31.12.2020 si attestano a 4.852.453, con una curva demografica positiva fino al 2013 ma che negli anni seguenti tende ad appiattirsi e infine presentare un andamento negativo.



Popolazione Regione Veneto 2011 - 2020 (Fonte ISTAT)

L'ISTAT mette a disposizione, a livello di dettaglio territoriale regionale, lo scenario previsionale demografico della popolazione per un arco temporale che arriva fino al 2065. L'istituto statistico italiano, presentando i valori previsionali, offre i diversi intervalli di confidenza al 90%, 80% e 50%. Si ritiene ragionevole considerare solamente l'intervallo di confidenza relativo al 50% poiché più accurato rispetto ad intervalli maggiori. In aggiunta, l'ISTAT offre anche il valore previsionale mediano che si attesta all'interno dell'intervallo di confidenza del 50%. Valutando i dati riportati nel grafico seguente è evidente che la previsione di popolazione per quanto riguarda la regione Veneto segua un trend in diminuzione attestandosi al 2030 ad un valore mediano pari a 4.813.631 abitanti (il dato del 2020 è di 4.879.133 residenti).

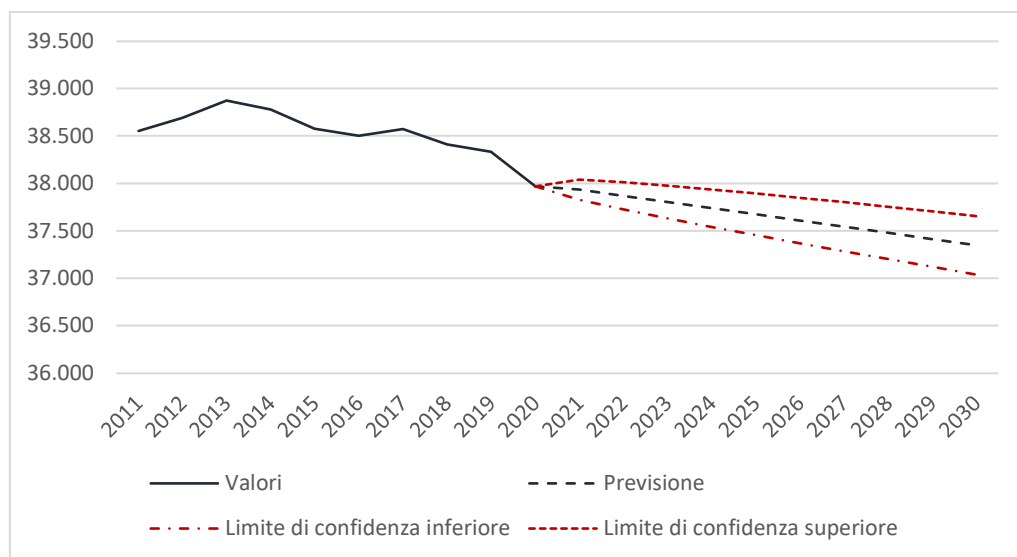


Previsioni della popolazione anni 2020 – 2030 per la regione Veneto, valore di mediana e intervallo di confidenza 50% (Fonte dati ISTAT)

Predisponendo una previsione demografica fino al 2030 con intervalli di confidenza al 50% (coerentemente con la metodologia messa a disposizione dall'ISTAT di cui sopra), il dato demografico della popolazione residente nel territorio di Mira può essere: 37.040 (limite di confidenza inferiore), 37.348 (valore previsionale mediano) e 37.656 (limite di confidenza superiore). Considerando la tendenza a futura per il comune di Mira si è optato per confermare come ipotesi demografica di popolazione residente al 2030 il dato riferito al limite di confidenza



mediano pari a **37.348** residenti, pari ad una differenza negativa di **621** abitanti rispetto al dato del 2020 che vedeva una popolazione pari a 37.969 abitanti.



*Popolazione residente a Mira 2011 - 2020 e previsione demografica fino al 2030
(elaborazione su fonte dati ISTAT)*

Considerando lo scenario previsionale riportato al presente capitolo nel quale si ipotizza per Mira quindi una popolazione di **37.348** abitanti nel 2030, il delta del decennio 2020 – 2030 è di **621** abitanti in meno.

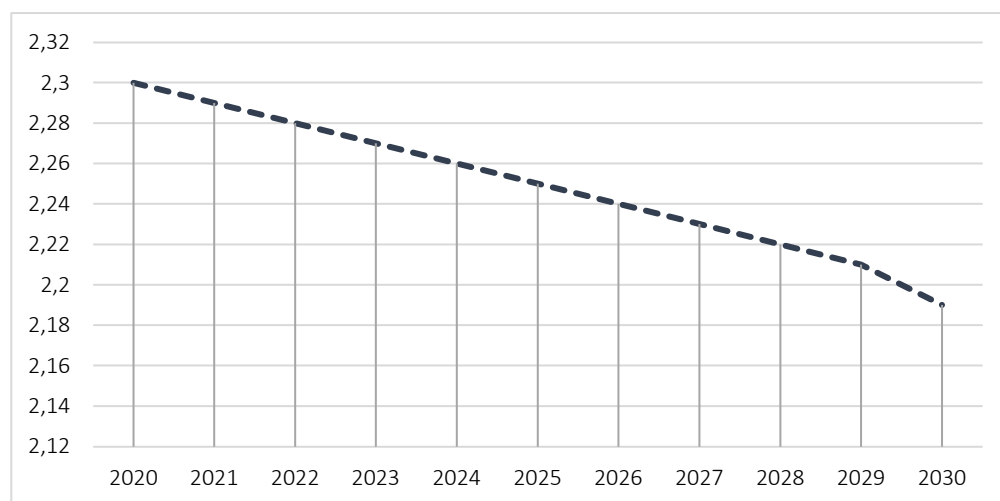
3. LA STIMA DELLA DOMANDA

3.1 DOMANDA CONSEGUENTE ALLE DINAMICHE DEMOGRAFICHE

ANDAMENTO DEL NUMERO DI FAMIGLIE

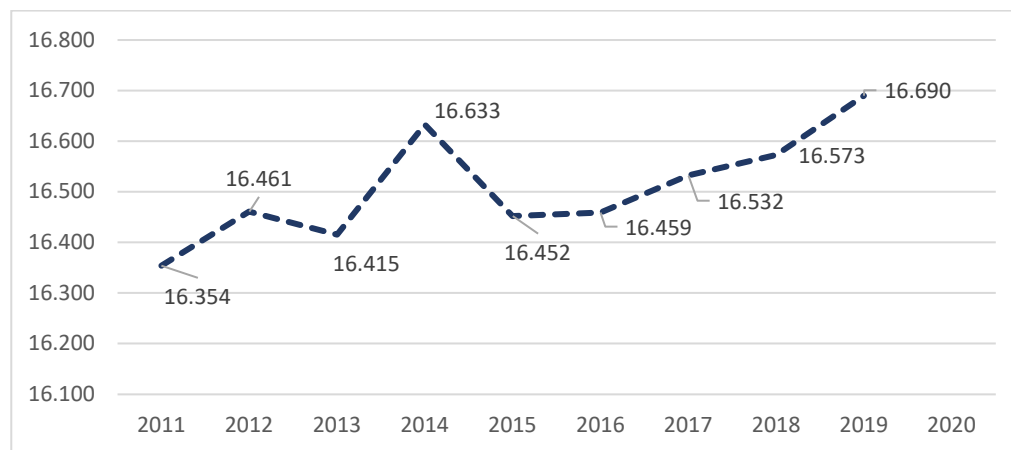
L'ISTAT mette a disposizione, a livello di dettaglio territoriale regionale, lo scenario previsionale demografico relativo al numero di famiglie e numero medio di componenti familiare – scenario mediano. Le previsioni delle famiglie in Italia sono calcolate utilizzando un metodo statico, basato sui Propensity Rates applicati alla popolazione prevista nel breve e nel medio periodo. La base dati di tali proiezioni parte dal 2020 e si estende fino al 2040.

Dai dati previsionali ISTAT riportati nel grafico seguente si nota che il numero medio di componenti per famiglia è in costante diminuzione e, secondo le previsioni, si attesterebbe al 2030 a 2,2 componenti per nucleo familiare.



Previsione delle famiglie anni 2020 – 2030 per la regione Veneto, scenario mediano (Fonte dati ISTAT)

Per quanto riguarda il comune di Mira, il dato relativo al numero di famiglie riportato nel grafico successivo evidenzia una linea in costante crescita nel periodo selezionato (2011 – 2020), attestandosi nel 2019 (ultimo anno disponibile) a 16.690 famiglie.

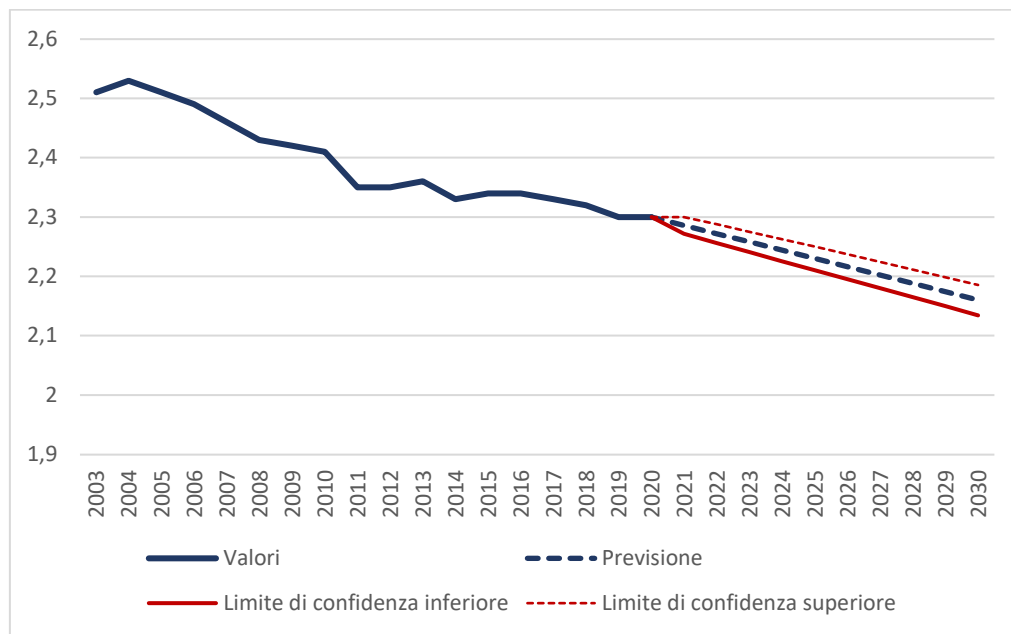


Numero di famiglie a Mira 2011 - 2019 (Fonte ISTAT e ufficio anagrafe)



COMPONENTI MEDI FAMIGLIE

Al 2019, ultimo dato disponibile, il numero di componenti medi per famiglia è di 2,3 unità. Considerando il trend del numero dei componenti per famiglie in continua e tendenziale diminuzione a livello regionale, come riportato nel grafico precedente, si ipotizza a Mira un valore medio di 2,2 unità per famiglia nel prossimo decennio.



Numero di componenti per famiglia a Mira 2011 - 2020 e previsione per il 2030 con intervallo di confidenza al 50% (Fonte ISTAT e ufficio anagrafe)

Considerando il numero di persone per famiglie di 2,2 unità e un numero di abitanti pari a 37.348 al 2030, il numero di famiglie totali al 2030 sarà di n. 16,976.

La differenza tra il numero tra il dato del numero di famiglie al 2019 e quello ricavato al 2030 è quindi pari a n. 286 nuove famiglie.

FATTORE DI COABITAZIONE

Dai dati ISTAT del 2011 (ultimo dato disponibile) il rapporto tra numero di famiglie e alloggi occupati è del 1,06, tale rapporto è definito come valore di *Fattore di coabitazione*.

Il piano prevede di ricondurre il fattore di coabitazione ad un rapporto di 1:1 portando quindi la domanda di abitazioni a 871 (n. famiglie /numero abitazioni occupate).

(A) Abitazioni occupate	(B) Numero famiglie	Fattore di coabitazione	Fattore target di piano	Domanda abitazioni (A/B)
15.819	16.690	1,06	1,00	871

Calcolo del fattore di coabitazione su dati ISTAT al 2011

ABITAZIONI NON OCCUPATE

Rispetto ai dati relativi alle abitazioni non occupate, dai dati ISTAT del 2011 (ultimo dato disponibile), si evince che la quota di alloggi non occupati è del 7,25% pari quindi a **1.139** abitazioni vuote.

Il Piano assume come valore target obiettivo quello di assumere come quota fisiologica del mercato immobiliare relativo ad abitazioni non occupate, di cui sopra, e immediatamente disponibili un valore del 5%¹.

Per quanto esposto sopra, si può stimare quindi una quota di abitazioni disponibili nel mercato pari a **57 abitazioni disponibili** rispetto a quelle attualmente non occupate.

Abitazioni totali	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Abitazioni disponibili sul mercato
16.958	15.819	1.139	57 (5%)

Calcolo previsionale delle abitazioni vuote su dati ISTAT al 2011 e rapporti abitazioni disponibili

FABBISOGNO VOLUMETRICO

Assumendo per il comune di Mira il fabbisogno di **814 abitazioni al 2030²** e deducendo dai dati messi a disposizione dall'ISTAT nel 2011 che la superficie media degli alloggi a Mira è di 105 m², si può ipotizzare un fabbisogno volumetrico di nuovi alloggi pari a circa **256.410 m³**.

Domanda abitazioni (Fattore coabitazione 1:1)	Abitazioni disponibili sul mercato	Domanda abitazioni finale	Stima fabbisogno volumetrico
871	57	814	256.410 m³

Calcolo delle abitazioni e fabbisogno volumetrico

La previsione relativa allo sviluppo del compendio militare previsto in località "Malcontenta", comporta la previsione di un ulteriore insediamento di circa **500 famiglie e, considerando in tale quota compresa la domanda di cui al successivo paragrafo 3.2 ed applicando un fattore di coabitazione pari a 1, di relative ulteriori 500 abitazioni nelle previsioni di PAT.**

Tale incremento, sommato alla domanda di abitazione calcolata nella tabella precedente, comporta un fabbisogno di abitazioni totali al 2030 pari a **1.314** ipotizzando quindi un **fabbisogno volumetrico complessivo di nuovi alloggi pari a circa 413.910 m³**.

¹ Questa quota è dovuta a questioni di commerciabilità degli immobili (stato di conservazione, classe energetica, localizzazione, stato di proprietà).

² Il valore di 814 è dato dal valore iniziale di abitazioni necessarie per raggiungere un fattore di coabitazione pari a 1:1 esclusa la percentuale del 5% di abitazioni non occupate recuperate ai fini abitativi (57) e ogni altra previsione legata allo sviluppo del compendio militare di cui al successivo paragrafo.



3.2 DOMANDA PER INTERVENTI INTRODOTTI DAL PAT

Tale domanda volumetrica, si riferisce ad interventi di riqualificazione e rigenerazione, oltre che a linee preferenziali di sviluppo residenziale introdotte dal PAT nonché ai crediti edilizi eventualmente maturati e iscritti nel registro elettronico dei crediti.



4. LA STIMA DELL'OFFERTA

4.1 RESIDUO VOLUMETRIA RESIDENZIALE PRG + VOLUMETRIA PAT

Riassumendo il dimensionamento del PAT assume la seguente volumetria:

STIMA VOLUME RESIDENZIALE RESIDUO (mc) + AGGIUNTIVO PAT					
	ATO 1	ATO 2	ATO 3	ATO 4	Totale
Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana e Territoriale e di riforestazione	-	-	-	11.584	11.584
Aree in trasformazione previste dal PRG e confermate dal PAT	28.268	162.610	4.800	-	195.678
Linee preferenziali di sviluppo da PRG e confermate dal PAT	-	72.736	63.841	42.381	178.957
Linee preferenziali di sviluppo individuate dal PAT	-	6.000	-	40.000	46.000
Stima completamento tessuti consolidati	1.222	10.798	2.490	5.490	20.000
Totale	29.490	252.143	71.130	99.455	452.219

Volume residenziale residuo del PRG vigente

Volume residenziale introdotto dal PAT

Il confronto tra la **DOMANDA** (totale fabbisogno volumetrico) indicato nel precedente capitolo pari a **413.910 m³** e l'**OFFERTA** (totale della volumetria del progetto PAT di cui alla tabella sopra) pari a **452.219 m³** (residuo PRG con la sola aggiunta della volumetria per le nuove linee di espansione pari a 46.000 m³) restituisce sostanzialmente una situazione di Equilibrio.

Ovvero il volume residuo del PRG Vigente con la sola aggiunta di una quota volumetrica per le sole due aree di espansione introdotte dal PAT è sufficiente per soddisfare la domanda abitativa del prossimo decennio nonché gli interventi di Riqualificazione e rigenerazione.

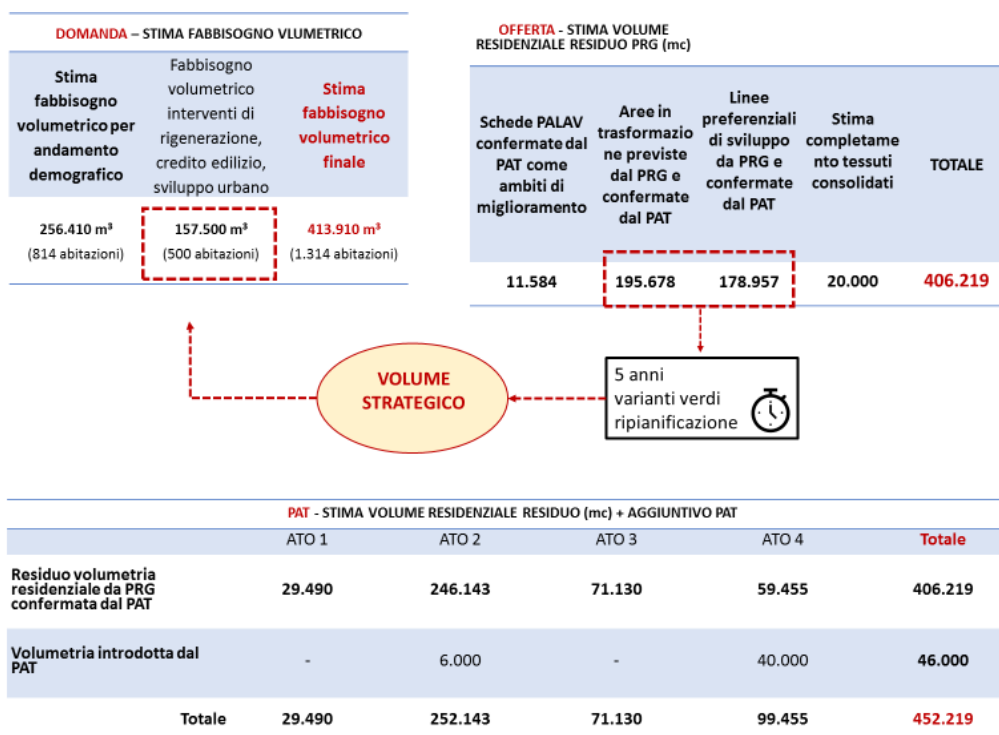
4.2 EQUILIBRIO DOMANDA OFFERTA

Il PAT non aggiunge quindi nuovo volume (al netto di una quota modesta per le nuove linee di espansione) ma prevede che la quota volumetrica necessaria per gli interventi di rigenerazione urbana o per la formazione del credito edilizio, denominata **dimensionamento strategico** venga ottenuta attraverso una ripianificazione e redistribuzione del volume residuo di PRG ad oggi totalmente localizzato nelle aree di trasformazione vigenti (aree C2, nelle schede PRUUST e PALAV, nei lotti liberi inedificati).

Il **dimensionamento strategico** di cui sopra, come meglio descritto al paragrafo successivo, potrà essere ottenuto: con una variante al PI che comporti una revisione degli indici edificatori o stralcio di alcune aree trasformabili (varianti verdi) o più semplicemente per decorrenza dei termini di validità previsti dalla legge per le aree di espansione soggette a PUA.

Si tratta in sostanza di un dimensionamento che potremmo definire “circolare” ovvero non ulteriori volumi ma la rimessa in gioco di volumetrie esistenti stralciate o decadute.

Si ritiene inoltre di precisare che le volumetrie “liberate” dopo essere transitate per il **dimensionamento strategico** potranno essere riutilizzate solo se finalizzate ad interventi virtuosi di rigenerazione urbana e formazione del credito o se producono un miglioramento della qualità ambientale ed urbana in applicazione della disciplina della sostenibilità di cui al titolo 1 delle norme di attuazione.



4.3 RESIDUO VOLUMETRIA RICETTIVA

Rispetto alla volumetria ricettiva prevista si sono ricavati i dati dalle schede PALAV recepite nel PRG vigente e afferenti ambiti di riqualificazione ambientale recepite in parte nel PAT come “**Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana e Territoriale**”.



Oltre alle aree di cui sopra è stata conteggiata nel calcolo volumetrico di tipo ricettivo anche l'area prevista dal P.R.G. "D3.2" confermata dal PAT.

STIMA VOLUME RESIDUO RICETTIVO (mc)					
	ATO 1	ATO 2	ATO 3	ATO 4	Totale
Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana e Territoriale	-	-	-	50.900	50.900
Linee preferenziali di sviluppo da PRG e confermate dal PAT (D3.2)	-	29.667	-	-	29.667
Totale	-	29.667	-	50.900	80.567

4.4 PREVISIONI SUPERFICI DI TIPO PRODUTTIVO

Rispetto allo sviluppo di tipo produttivo vengono individuate alcune aree in trasformazione previste dal P.R.G. la cui superficie ammonta a **mq 473.390**, non sono previste invece ulteriori nuove linee preferenziali di sviluppo di tipo produttivo nel PAT.

STIMA SUPERFICI ZONE "D" INATTUATE (mq)					
	ATO 1	ATO 2	ATO 3	ATO 4	Totale
Aree in trasformazione previste dal PRG	-	251.260	222.130	-	473.390



5. VERIFICA DEGLI STANDARD

Di seguito viene rappresentata la dotazione di standard del PAT distinta per ATO di appartenenza, i dati derivano da un'analisi puntuale riferita all'attuazione o meno degli standard del vigente P.R.G. aggiornati allo stato attuale.

STANDARD DI PIANO					
	ATO 1	ATO 2	ATO 3	ATO 4	Totale
(1) Attuati (mq)	87.371	918.635	104.987	51.272	1.162.265
(2) Non attuati (mq)	32.068	623.599	110.794	136.466	903.656
Progetto PAT (mq) (1) + (2)	119.438	1.542.235	215.781	187.738	2.065.922

Di seguito vengono riportati gli abitanti totali del progetto PAT rispetto a quelli in previsione di cui al capitolo 3 precedente.

PREVISIONE ABITANTI DA ANALISI STATISTICA	
Abitanti 2020	37.969
Abitanti previsti 2030	37.348
Incremento abitanti	-621

Il calcolo degli standard per abitante è stimato rispetto alle previsioni statistiche relative all'incremento demografico.

DOTAZIONE DI STANDARD			
	STANDARD ESISTENTI	STANDARD DI PROGETTO	STANDARD TOTALI
Dotazione standard totali rispetto alla popolazione prevista al 2030 (esclusi abitanti del compendio militare previsto in località Malcontenta)	31,12 mq/ab.	24,20 mq/ab.	55,32 mq/ab.

Gli standard esistenti e in progetto rispettano i parametri di legge con una media totale comunale di 55,32 mq/ab. rispetto alla popolazione prevista.

6. LA DISCIPLINA DEL DIMENSIONAMENTO NELLE NORME DEL PAT

6.1 QUANTITÀ DI PIANO

1. Le potenzialità edificatorie vengono indicate per ogni singolo ATO considerando la volumetria residua del PRG vigente e il *fabbisogno fisiologico residenziale* conseguente alle dinamiche demografiche.
2. Il dimensionamento residenziale del piano è fissato in **mc 452.219** e corrisponde al volume residuo del PRG vigente con destinazione residenziale e turistico ricettiva confermato dal PAT cui si aggiunge una quota volumetrica per le nuove linee PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO inserite dal PAT.
3. Il dimensionamento complessivo è ottenuto nel seguente modo:
 - a) **Dimensionamento residenziale pari a mc.452.219** suddiviso nei diversi ambiti e ATO nel seguente modo:

	ATO 1	ATO 2	ATO 3	ATO 4	Totale
Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana e Territoriale e di riforestazione	-	-	-	11.584	11.584
Aree in trasformazione previste dal PRG e confermate dal PAT	28.268	162.610	4.800	-	195.678
Linee preferenziali di sviluppo da PRG e confermate dal PAT	-	72.736	63.841	42.381	178.957
Linee preferenziali di sviluppo individuate dal PAT	-	6.000	-	40.000	46.000
Stima completamento tessuti consolidati	1.222	10.798	2.490	5.490	20.000
Totale	29.490	252.143	71.130	99.455	452.219

- b) **Dimensionamento produttivo pari a mq 473.390.** Per le attività produttive sono confermate le aree esistenti e la relativa superficie stimata di cui al PRG vigente

	ATO 1	ATO 2	ATO 3	ATO 4	Totale
Superfici con destinazione produttiva	-	424.260	49.130	-	473.390
Totale	-	424.260	49.130	-	473.390

- c) **Dimensionamento turistico/ricettivo pari a mc 80.567.** Per le attività turistico ricettive sono confermate le previsioni del PRG Vigente così come stimate ed inoltre per la stesse nell'ambito di interventi di riqualificazione e rigenerazione edilizia si potrà attingere a quota parte del dimensionamento strategico.

	ATO 1	ATO 2	ATO 3	ATO 4	Totale
Destinazioni turistiche-ricettive	-	80.567	-	-	80.567
Totale	-	80.567	-	-	80.567

Per gli ambiti di riqualificazione urbana di cui al precedente art.23.2 è possibile riconvertire con destinazione residenziale o destinazioni compatibili il 60% della volumetria presente.



6.2 DIMENSIONAMENTO STRATEGICO

1. Il *dimensionamento strategico* è la **quota parte del dimensionamento residenziale del PAT** di cui al precedente art.31.1 eccedente il fabbisogno decennale indicato nell'elaborato R02a *Relazione dimensionamento* che il PI potrà destinare agli interventi di *rigenerazione/riqualificazione urbana*:
 - *Ambiti di miglioramento della qualità urbana e territoriale*
 - *Ambiti di riqualificazione urbana*
 - *Rigenerazione urbana; Opere incongrue ed elementi di degrado*
 - *Riconversione residenziale delle Aree produttive non ampliabili*
 - *formazione del credito edilizio*
 - *soddisfacimento di fabbisogno dei nuclei famigliari all'interno dei nuclei residenziali in zona agricola*e alla *ripianificazione delle aree soggette a PUA e decadute* per decorrenza dei termini dell'art.18 comma 7 della LR 11/2004.
 2. Il *dimensionamento strategico residenziale* potrà essere conseguito:
 - riducendo gli indici edificatori, così come attualmente previsti dal PRG vigente laddove sovradimensionati rispetto al contesto urbano/paesaggistico/ambientale;
 - recuperando il volume degli ambiti soggetti a PUA decaduti per decorrenza dei termini di cui all'art.18 comma 7, della L.R. 2004/11 ed il volume delle aree riclassificate ai sensi dell'art.7 della LR 14/2016 (varianti verdi).
 3. il dimensionamento strategico potrà essere ricollocato all'interno dell'ATO in cui si genera o in ATO diverse ma sempre all'interno degli ambiti di cui al precedente comma 1
- DIRETTIVE
4. Dalla data di approvazione del PAT rientrano nel dimensionamento strategico le seguenti volumetrie già comprese nel dimensionamento del PAT di cui al precedente comma 3:
 - a. volumi dell'area soggetta a PUA del PRG vigente non confermata dal PAT (PUA C2/N1) in quanto compresa nel vincolo paesaggistico;
 - b. volume delle aree soggetta a PUA previste dal PRG per le quali alla data di entrata in vigore del PAT sono già decorsi i termini di cui all'art.18 comma 7 della LR 11/2004 e per le quali a seguito dell'avviso pubblicato non è stata richiesta la proroga prevista del comma 7 bis della medesima legge.
 5. il PI:
 - disciplina i criteri e le modalità di utilizzo ed assegnazione del *dimensionamento strategico*;
 - predispone il **registro del dimensionamento** dove annotare:
 - d) *la quota volumetrica del dimensionamento strategico* di cui al precedente comma 2 con precisazione del modo in cui si genera (revisione indici, decadenze o ripianificazione PUA, varianti verdi, etc.);
 - e) *i volumi residui presenti all'interno di ogni ATO* in conseguenza dell'attuazione degli interventi, delle traslazioni di volume ai sensi del successivo art.31.3 comma 1 o conseguenti alla ricollocazione del *dimensionamento strategico* in altra ATO.

6.3 DIMENSIONAMENTO DELLE ATO

1. Fatta salva la disciplina relativa alla formazione e localizzazione del *dimensionamento strategico* di cui al precedente comma 31.2, il volume assegnato ai singoli ATO potrà essere traslato in altre ATO per una quantità non maggiore del **10%**, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo **attraverso una variante semplificata al PAT ai sensi dell'art.14bis comma 1 lettera c).**
2. In aggiunta al dimensionamento definito dal PAT, sono comunque consentiti:
 - la riconversione degli **annessi rustici** non più funzionali alla conduzione del fondo
 - gli **interventi edilizi in area agricola** di cui al precedente art.28.2
 - gli **ampliamenti funzionali** agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 mc per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili (ad esclusione delle zone agricole);
 - gli **interventi ad alta sostenibilità ambientale ed ecosistemica** sugli edifici esistenti di cui al precedente art.5 e art.6 entro i limiti e parametri che saranno fissati dal P.I.;
 - gli **interventi di cui alla LR 14/19** (Veneto 2050);
3. Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, d'integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.
4. Rispetto al PI i Piani Urbanistici Attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria superficie territoriale con il limite massimo del 10 per cento (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al PI.
5. Qualora il soggetto attuatore attui interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento, (aggiungere finalità/interesse pubblico) e previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, o di iniziativa congiunta pubblica e privata, possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri stereometrici
6. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui sopra costituiscono variante al PI.

6.4 DISTRIBUZIONE DEL VOLUME RESIDENZIALE NELLE ATO

1. Il volume complessivo del PAT corrisponde al residuo del PI vigente ed è distribuito nelle ATO con i seguenti criteri:
 - a. le volumetrie relative alle zone C2 *da completare e programmate* sono interamente confermate all'interno dell'ATO ove sono localizzate.
 - b. Le volumetrie relative alle zone C2 incompatibili o decadute per decorrenza dei termini di cui all'art.18 della LR 11/2004 od i volumi "liberati" da Varianti di revisione degli indici o varianti verdi confluiscono nel dimensionamento strategico e possono essere utilizzati secondo la disciplina del comma 31.2;

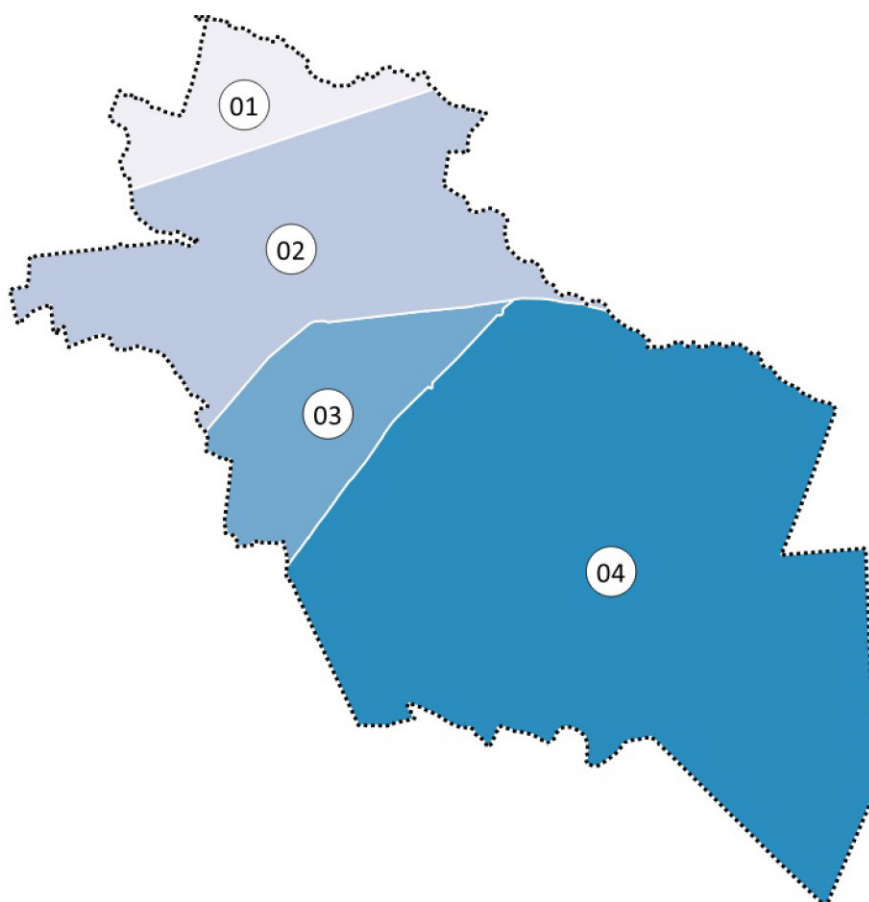


Fig: *Suddivisione del territorio in ATO*



ATO 1				
	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Aggiuntivo PAT	Totale
Volume mc	828.860	29.498	-	858.171
Standard PRG mq	87.371	32.384	-	119.755
Abitanti	4.047	147 ³	-	4.195⁴
mq/abitante standard	21,59	219,63	-	28,55
ATO 2				
	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Aggiuntivo PAT	Totale
Volume mc	5.343.779	246.143	6.000	5.595.922
Standard PRG mq	918.635	623.599	0	1.542.234
Abitanti	26.102	1.231 ⁵	30 ⁶	27.363⁷
mq/abitante standard	35,19	506,70	0	56,36
ATO 3				
	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Aggiuntivo PAT	Totale
Volume mc	952.032	71.131	0	1.023.163
Standard PRG mq	104.987	110.794	0	215.781
Abitanti	4.650	356 ⁸	-	5.005⁹
mq/abitante standard	22,58	311,52	0	43,11

³ Abitanti teorici insediabili sulla base del volume previsto dal PRG confermato dal PAT (200 mc/ab. teorico).

⁴ Somma degli abitanti stimati esistenti e degli abitanti teorici insediabili sulla base del volume previsto dal PRG confermato dal PAT.

⁵ Abitanti teorici insediabili sulla base del volume previsto dal PRG confermato dal PAT (200 mc/ab. teorico).

⁶ Abitanti teorici insediabili sulla base del volume previsto dal PAT (200 mc/ab. teorico).

⁷ Somma degli abitanti stimati esistenti e degli abitanti teorici insediabili calcolato sulla base del volume previsto dal PRG confermato dal PAT, e del volume introdotto dal PAT.

⁸ Abitanti teorici insediabili sulla base del volume previsto dal PRG confermato dal PAT (200 mc/ab. teorico).

⁹ Somma degli abitanti stimati esistenti e degli abitanti teorici insediabili calcolato sulla base del volume previsto dal PRG confermato dal PAT, e del volume introdotto dal PAT.



-

ATO 4				
	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Aggiuntivo PAT	Totale
Volume mc	648.951	59.455	40.000	748.406
Standard PRG mq	51.272	136.879	0	188.151
Abitanti teorici	3.169	297 ¹⁰	200 ¹¹	3.667¹²
mq/abitante standard	16,18	460,45	0	51,31

TOTALE				
	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Aggiuntivo PAT	Totale
Volume mc	7.773.443	406.219	46.000	8.225.662
Standard PRG mq	1.162.265	903.656	0	2.065.921
Abitanti teorici	37.969	2.031 ¹³	230 ¹⁴	40.230¹⁵
mq/abitante standard	30,61	444,91	0	51,35

¹⁰ Abitanti teorici insediabili sulla base del volume previsto dal PRG confermato dal PAT (200 mc/ab. teorico).

¹¹ Abitanti teorici insediabili sulla base del volume previsto dal PAT (200 mc/ab. teorico).

¹² Somma degli abitanti stimati esistenti e degli abitanti teorici insediabili calcolato sulla base del volume previsto dal PRG confermato dal PAT, e del volume introdotto dal PAT.

¹³ Abitanti teorici insediabili sulla base del volume previsto dal PRG confermato dal PAT (200 mc/ab. teorico).

¹⁴ Abitanti teorici insediabili sulla base del volume previsto dal PAT (200 mc/ab. teorico).

¹⁵ Somma degli abitanti stimati esistenti e degli abitanti teorici insediabili calcolato sulla base del volume previsto dal PRG confermato dal PAT, e del volume introdotto dal PAT.

6.5 DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:

- a) L'istruzione, l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- b) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- c) Le attività culturali, associative e politiche;
- d) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche e gli spazi aperti di libera fruizione;
- e) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

Dotazioni minime aree per servizi

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

DESTINAZIONE D'USO	PARAMETRI
Residenza	mq 30 per abitante teorico
Industria e artigianato	mq 10 ogni 100mq di superficie territoriale delle singole zone;
Commercio e direzionale	mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
Turismo	mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq , nel caso di insediamenti all'aperto, con l'obbligo di realizzare per le nuove strutture alberghiere ed extra-alberghiere, in aggiunta almeno un posto auto per ogni camera.

Le dotazioni di cui sopra devono essere assicurate in sede di PI e di PUA con destinazione residenziale per le aree di nuova formazione, mentre quelle di cui alle lettere b), c), d) devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.

Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 31, c. 6 della LR 11/2004, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi: Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), Necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, tipo d'intervento.

In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiari previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 31 e 32 della LR 11/2004.



6.6 DISCIPLINA SUL CONSUMO DI SUOLO

Il PAT recepisce la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

DIRETTIVE

Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica, nel rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediati, qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

- alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente Variante al PAT;
- all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

PRESCRIZIONI

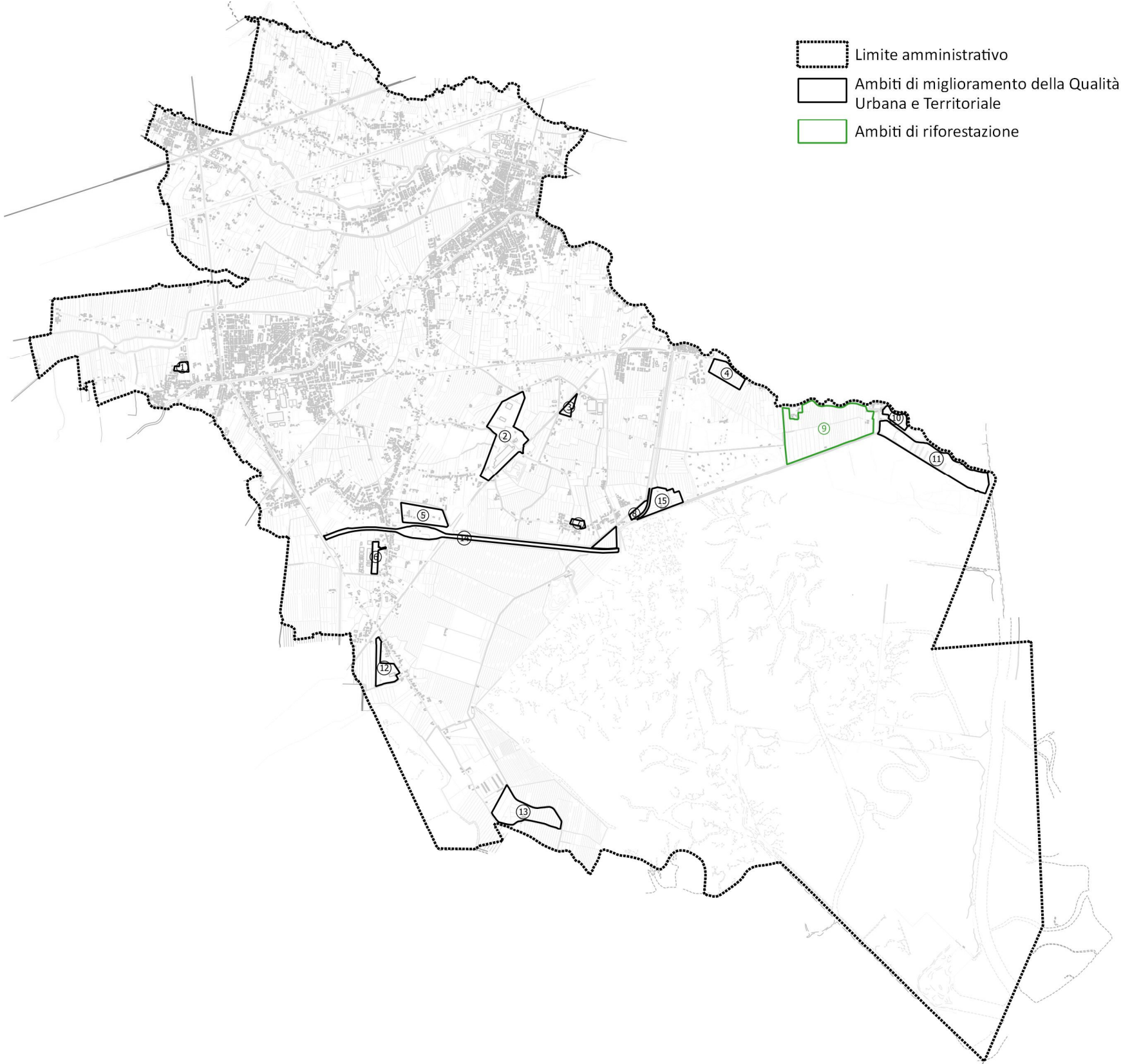
La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a **63,41 ettari**, e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, di cui all'allegato alle presenti NdA Tav.05 "Ambiti di urbanizzazione consolidata - art.2, LR14/2017", in scala 1:10.000. Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall'art. 12, comma1, LR 14/2017.

Va predisposto idoneo piano di monitoraggio che verifichi dal momento di approvazione della presente variante e ad ogni modifica al PI, in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.



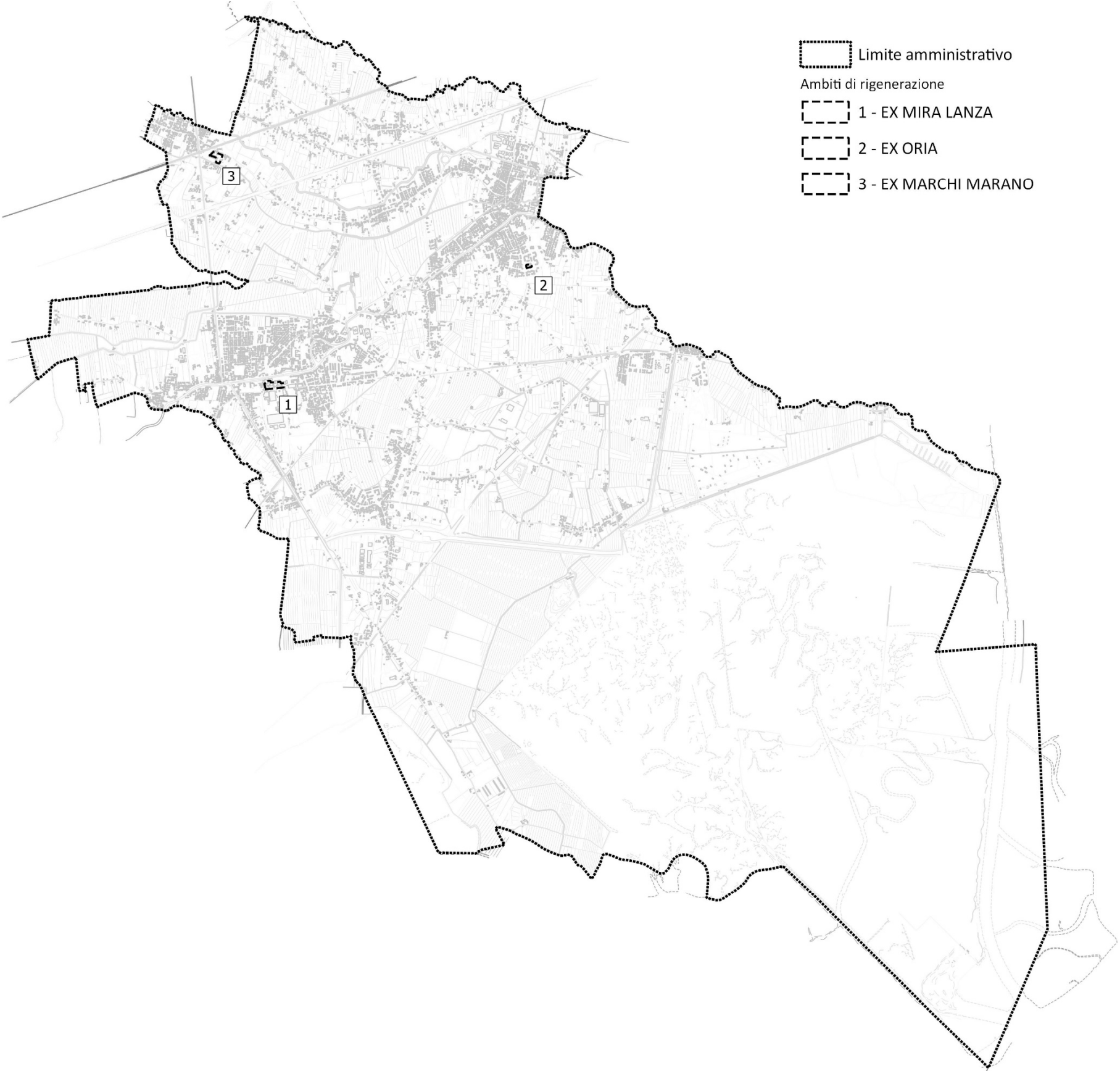
7. LOCALIZZAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI PREVISIONI

7.1 AMBITI DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE E DI RIFORMAZIONE



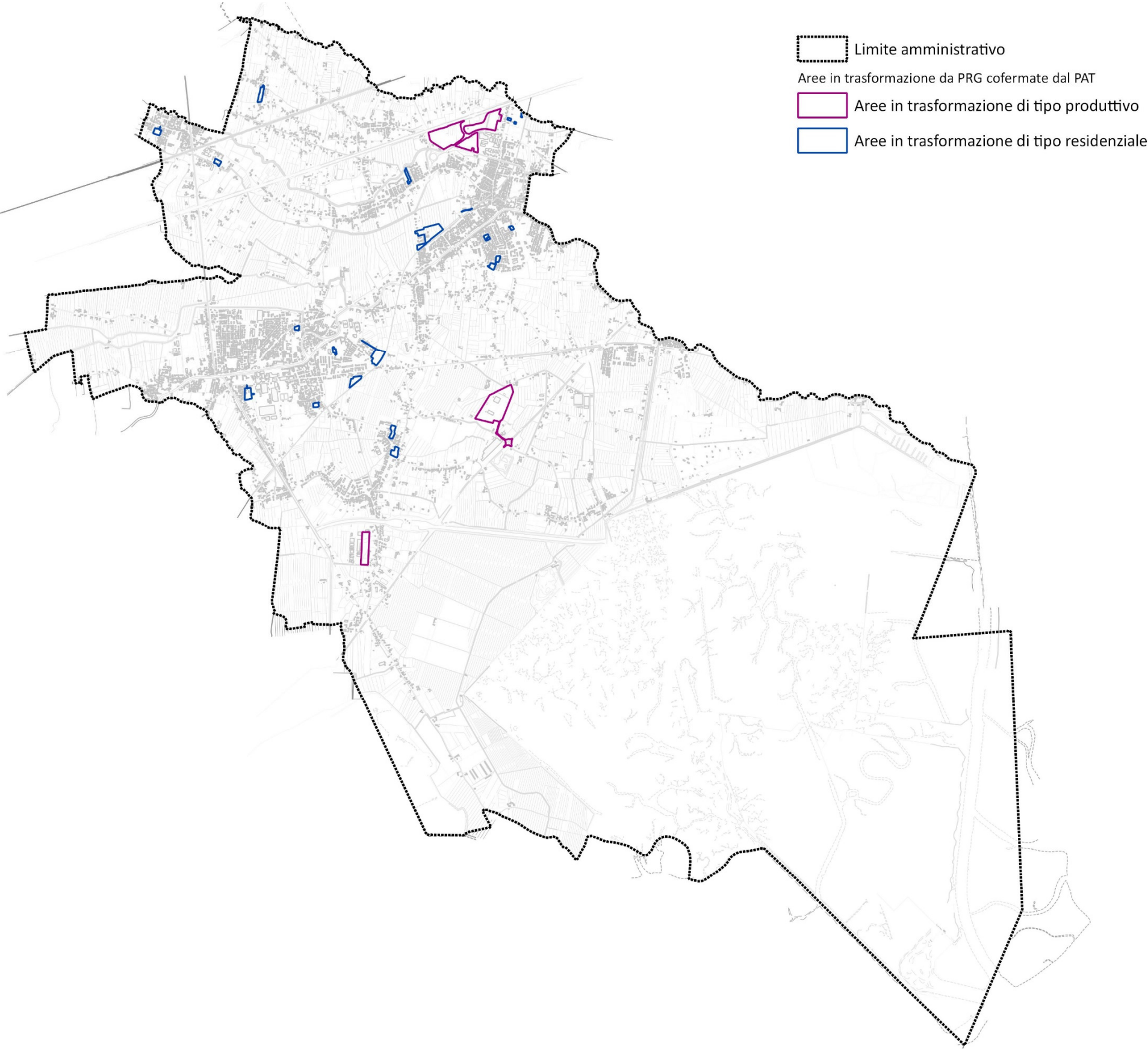


7.2 AMBITI DI RIGENERAZIONE



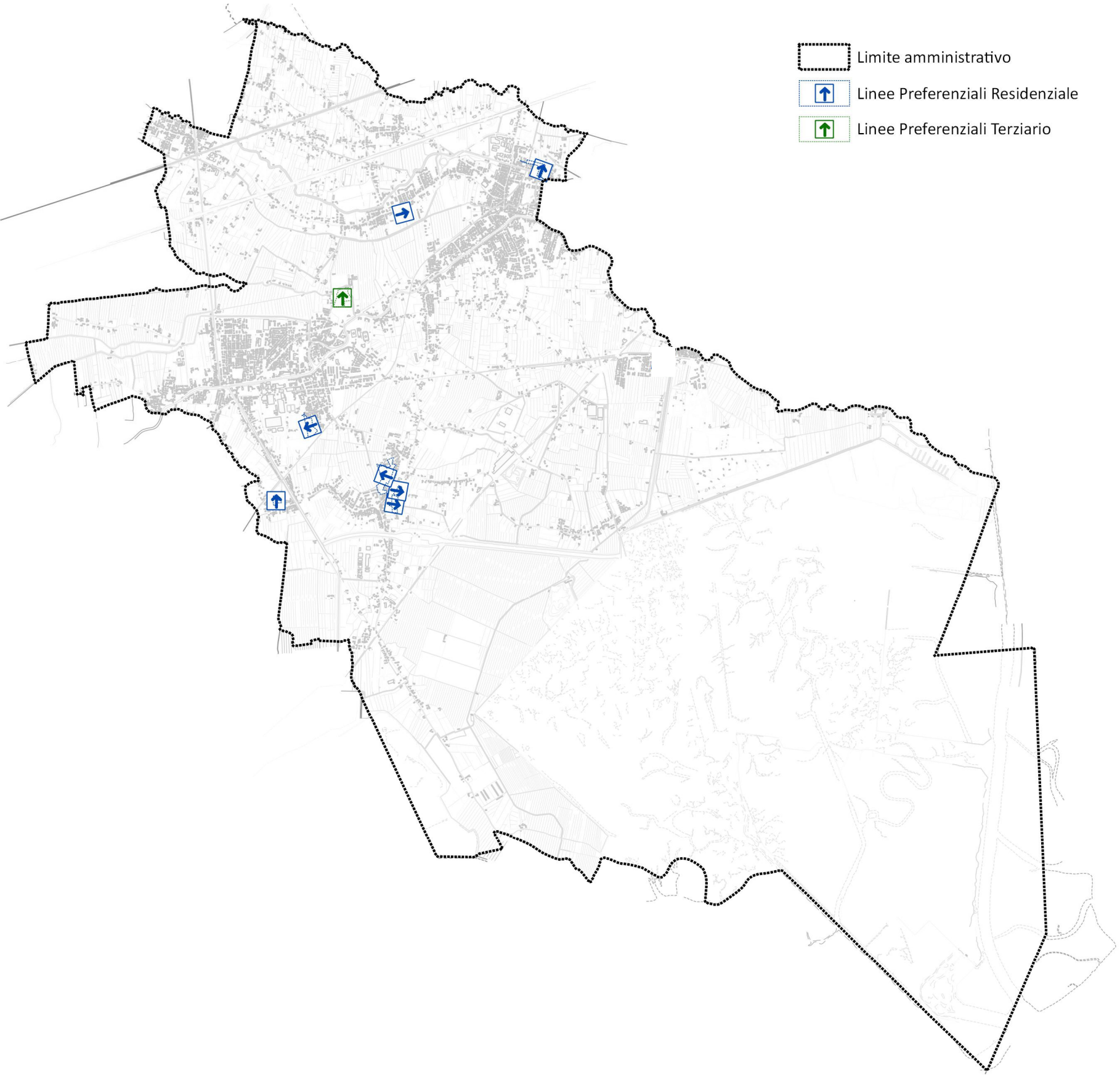


7.3 AREE IN TRASFORMAZIONE PREVISTE DAL P.R.G. INTERNE AGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA



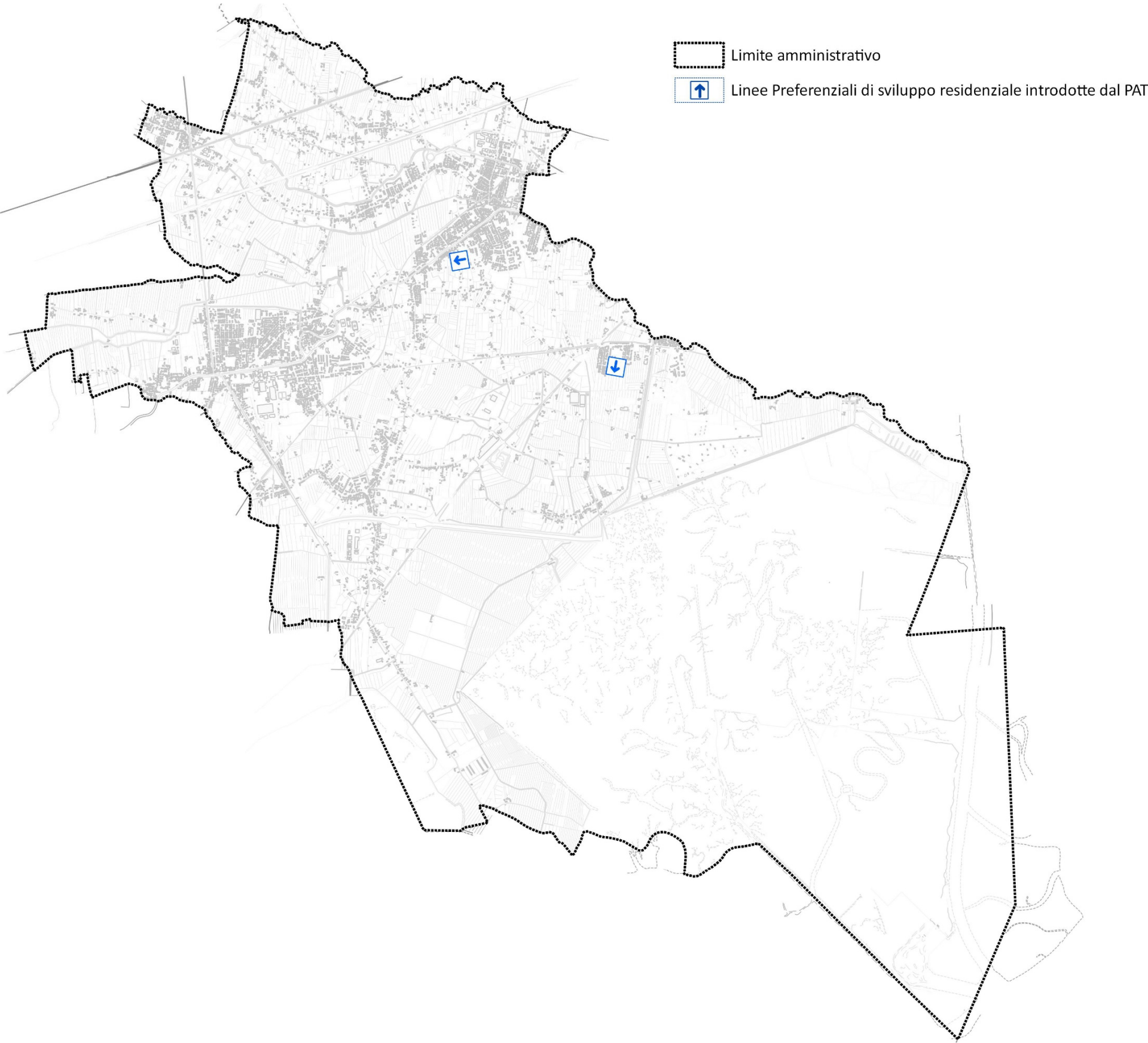


7.4 LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO DA PRG E CONFERMATE DAL PAT ESTERNE AGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA



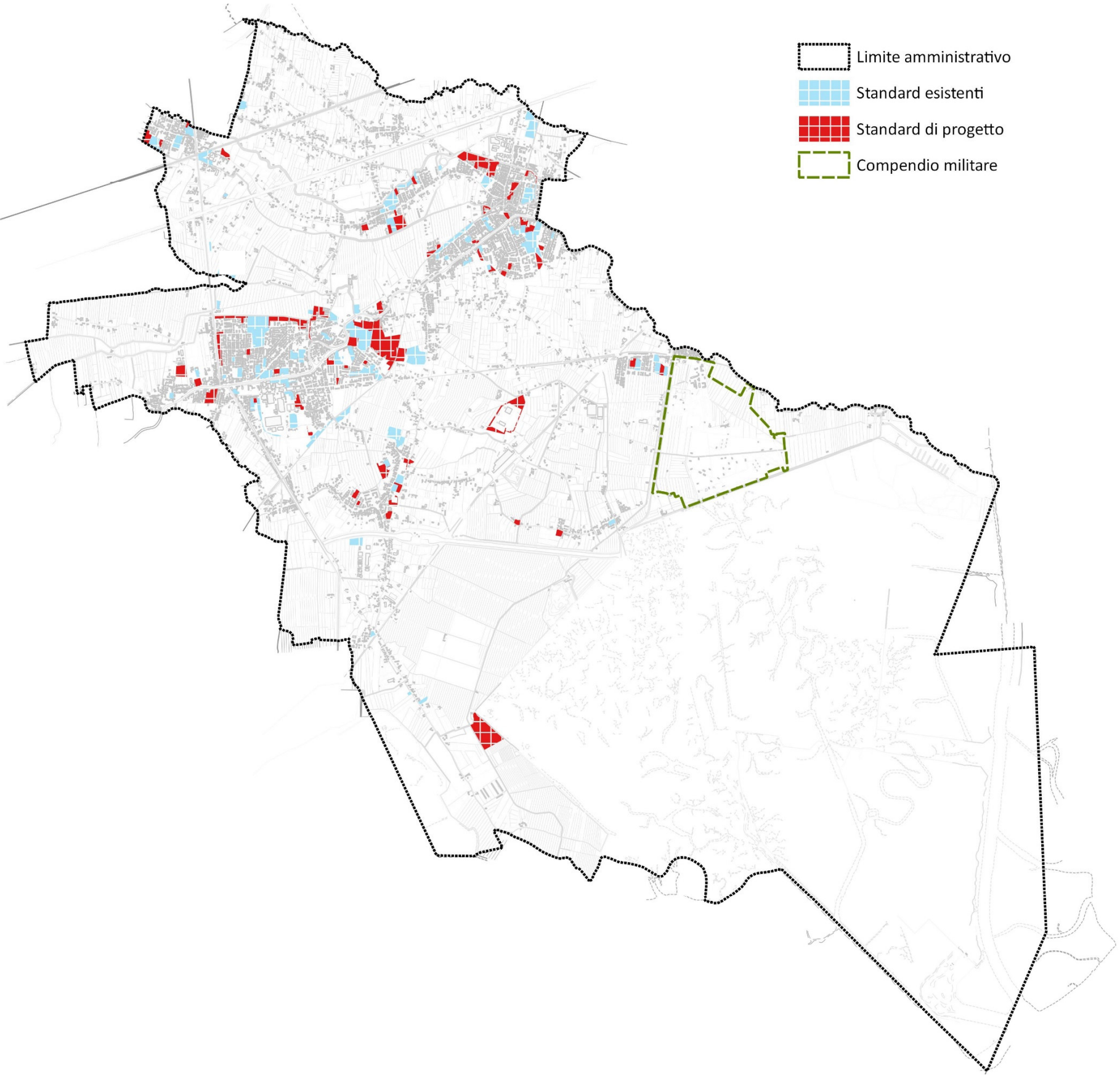


7.5 LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO RESIDENZIALE INTRODOTTE DAL PAT





7.6 STANDARD





8. TABELLE DIMENSIONAMENTO

8.1 AMBITI DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE E DI RIFORESTAZIONE

AMBITI DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE E DI RIFORESTAZIONE						
N. AMBITO	ORIGINE	TEMA	SUPERFICIE AREA	SUPERFICIE MASSIMA COPERTA EDIFICATO (stima da scheda PALAV)	STIMA VOLUME RESIDUO (da scheda PALAV)	ATO
1		Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana	29.019	-	-	2
2		Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana	443.693	-	-	3
3	Scheda Norma PALAV n. 15	Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana	55.145	-	-	4
4	Scheda Norma PALAV n. 6	Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana	118.789	3.000	2.400	4
5		Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana	173.168	-	-	3
6		Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana	53.916	-	-	3
7	Scheda Norma PALAV n. 3	Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana	24.221	320	11.584	4
8	Scheda Norma PALAV n. 8	Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana	112.220	1.100	-	4
9		Ambito di riforestazione	789.257	-	-	4
10	Scheda Norma PALAV n. 4	Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana	63.580	500	3.700	4
11	Scheda Norma PALAV n. 2	Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana	448.493	15.000	42.400	4
12		Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana	127.811	-	-	4
13	Scheda Norma PALAV n. 12	Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana	27.689	1.000	2.400	4
14		Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana	362.137	-	-	3-4
15		Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana	148.310	-	-	4
Totali			2.977.448	20.920,00	62.484,00	

8.2 AMBITI DI RIGENERAZIONE

AMBITI DI RIGENERAZIONE					
N. AMBITO	COMPARTO PRG	NOME	NOTE	SUPERFICIE AREA	ATO
1	D1.1 - 9	Ex Mira Lanza		49.899	2
2	D1.1 - 13	Ex Oria		13.183	2
3	D2.2 - 6	Ex Marchi Marano		33.271	1
Totali				96.353	



8.3 AREE IN TRASFORMAZIONE O GIÀ REALIZZATE PREVISTE DAL PRG

AREE IN TRASFORMAZIONE O GIÀ REALIZZATE PREVISTE DAL PRG						
N. AMBITO PRG	COMPARTO PRG	DESTINAZIONE	SUPERFICIE AREA	SUPERFICIE MASSIMA COPERTA EDIFICATO (N.T.A. o schede)	STIMA VOLUME RESIDUO (stimato, indice o da schede)	ATO
C2-32	PDL	Destinazione residenziale	8.217	2.465	12.326	1
C2/11	PEEP	Destinazione residenziale	17.282	5.185	15.000	1
C2-2	PDL	Destinazione residenziale	6.031	1.809	13.268	1
PN-4	Piano Norma	Destinazione residenziale	3.032	910	5.000	2
PN 110	Piano Norma	Produttivo/Commerciale/Direzionale	173.000	86.500	-	3
PN 111	Piano Norma	Produttivo/Commerciale/Direzionale	47.500	23.750	-	2
PN 112	Piano Norma	Produttivo/Commerciale/Direzionale	203.760	61.128	-	2
B2-4	PIRUEA PRISCO	Destinazione residenziale	7.366	3.683	12.891	2
PN 6 (a/b)	Piano Norma	Destinazione residenziale	50.850	15.255	43.500	2
C2-63	PIRUEA GRANDESSO	Destinazione residenziale	5.586	1.676	8.379	2
B2-181	PIRUEA PATRON	Destinazione residenziale	2.494	748	5.487	2
PN-13	Piano Norma	Destinazione residenziale	11.170	3.351	8.000	2
C2-41	PDL	Destinazione residenziale	3.710	1.113	5.565	2
C2-66	PIRUEA RIGHETTO	Destinazione residenziale	4.328	1.298	6.492	2
C2-68	PDL	Destinazione residenziale	15.767	4.730	23.651	2
PN-7	Piano Norma	Destinazione residenziale	28.500	8.550	15.000	2
C2-69	PDL	Destinazione residenziale	13.496	4.049	20.244	2
C2-30	PDL	Destinazione residenziale	4.801	1.440	8.402	2
PN-10	Piano Norma	Destinazione residenziale	3.550	1.065	1.800	3
PN-1	Piano Norma	Destinazione residenziale	11.580	2.000	3.000	3
	completamento	Produttivo/Commerciale/Direzionale	49.130	24.565	-	3
Totali			713.301	267.916	208.003	



8.4 LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO DA PRG E CONFERMATE DAL PAT

LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO DA PRG E CONFERMATE DAL PAT						
N. AMBITO PRG	COMPARTO PRG	DESTINAZIONE	SUPERFICIE AREA	SUPERFICIE MASSIMA COPERTA EDIFICATO (N.T.A.)	STIMA VOLUME (da schede o indice repertorio)	ATO
D3-2	PUA	Terziario	42.381	8.476	29.667	2
PN-5	Piano Norma	Residenziale	21.700	6.510	13.000	2
PN-12	Piano Norma	Destinazione residenziale	28.860	8.658	28.860	2
C2-52b	PDL	Destinazione residenziale	9.027	2.708	13.541	3
C2-N1 ¹⁶	PDL	Destinazione residenziale	42.381	12.714	42.381	4
C2-6	PDL	Destinazione residenziale	806	242	1.209	2
PN-8	Piano Norma	Destinazione residenziale	62.000	18.600	33.800	3
PN-9	Piano Norma	Destinazione residenziale	18.350	5.505	16.500	3
Totali			225.505	63.413	178.957	

8.5 LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INDIVIDUATE DAL PAT

LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INDIVIDUATE DAL PAT					
N. AMBITO	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE AREA	SUPERFICIE MASSIMA COPERTA EDIFICATO (N.T.A.)	STIMA VOLUME	ATO
1	Sud Malcontenta	86.400	25.920	40.000	4
2	Oriago - Via Lago di Lugano	8.230	2.469	6.000	2
Totali		99.000	94.630	28.389	46.000

8.6

8.7 COMPENDIO MILITARE "MALCONTENTA"

COMPENDIO MILITARE "MALCONTENTA"		
DENOMINAZIONE	SUPERFICIE AREA	ATO
Comprensorio militare malcontenta	2.525.306	4
Totali	2.525.306	

8.8 STIMA COMPLETAMENTO TESSUTI CONSOLIDATO

ATO 1	ATO 2	ATO 3	ATO 4	VOLUME RESIDUO TOTALE (mc)
1.222	10.798	2.490	5.490	20.000

8.9 SINTESI RESIDUI VOLUMETRICI DEL PAT

STIMA VOLUME RESIDUO RESIDENZIALE (mc)					
ATO 1	ATO 2	ATO 3	ATO 4	Totale	

¹⁶ Vedi art. 31.2 comma 4 lett.a).



Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana e Territoriale e di riforestazione	-	-	-	11.584	11.584
Aree in trasformazione previste dal PRG	28.268	162.610	4.800	-	195.678
Linee preferenziali di sviluppo da PRG e confermate dal PAT	-	72.736	63.841	42.381	178.957
Linee preferenziali di sviluppo individuate dal PAT	-	6.000	-	40.000	46.000
Stima completamento tessuti consolidato	1.222	10.798	2.490	5.490	20.000
Totale	29.490	252.143	71.130	99.455	452.219

STIMA VOLUME RESIDUO RICETTIVO (mc)					
	ATO 1	ATO 2	ATO 3	ATO 4	Totale
Ambiti di miglioramento della Qualità Urbana e Territoriale e di riforestazione	-	-	-	50.900	50.900
Linee preferenziali di sviluppo da PRG e confermate dal PAT	-	29.667	-	-	29.667
Totale	-	29.667	-	50.900	80.567

STIMA SUPERFICI ZONE "D" INATTUATE (mq)					
	ATO 1	ATO 2	ATO 3	ATO 4	Totale
Aree in trasformazione previste dal PRG	-	251.260	222.130	-	473.390
Totale	-	251.260	222.130	-	473.390



8.10 DOTAZIONE DI STANDARD

ATO	STANDARD ESISTENTI					STANDARD DI PROGETTO					TOTALE
	Sa (aree per l'istruzione)	Sb (aree per attrezzature di interesse comune)	Sc (aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport)	Sd (parcheggi)	Totale	Sa (aree per l'istruzione)	Sb (aree per attrezzature di interesse comune)	Sc (aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport)	Sd (parcheggi)	Totale	
1	7.711	37.810	32.216	9.633	87.371	-	-	32.384	-	32.384	119.755
2	137.012	330.599	373.449	77.575	918.635	8.348	76.556	538.695	-	623.599	1.542.234
3	22.682	48.823	33.482	-	104.987	3.151	-	95.599	12.044	110.794	215.781
4	11.585	14.691	24.997	-	51.272	-	-	136.879	-	136.879	188.151
Totale	178.989	431.923	464.145	87.208	1.162.265	11.499	76.556	803.557	12.044	903.656	2.065.921