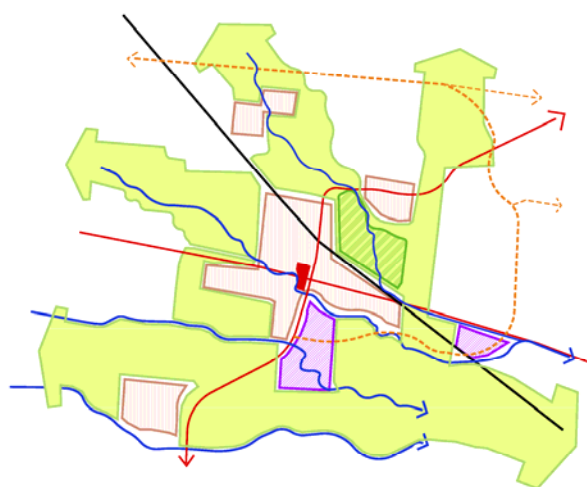


Comune di Noale

Regione del Veneto
Provincia di Venezia

PAT

Piano di assetto
del territorio



Documento Preliminare

artt.3, 5 ,15 LR 11/2004

Febbraio 2008

Progettisti:

Francesco Finotto urbanista

Roberto Rossetto urbanista

Valter Granzotto architetto

Con:

Stefano Maria Doardo architetto

Alessandro Campalto urbanista

Rita Corrieri urbanista

Premessa	4
<i>Noale: baricentro e caposaldo</i>	4
<i>Un processo di riorganizzazione</i>	6
La costruzione del PAT	9
<i>L'articolazione del territorio</i>	9
La prima Unità di paesaggio: «Corridoio Muson»	10
La seconda Unità di paesaggio: «Corridoio Roviego-Draganziolo»	11
La terza Unità di paesaggio: Corridoio Draganziolo-Fiume Dese	14
Lo schema dell'organizzazione territoriale	16
<i>L'orizzonte demografico</i>	17
Andamento della popolazione	17
<i>Andamento della composizione media della famiglia</i>	20
La domanda di abitazioni	20
Gli obiettivi strategici del PAT	22
<i>Obiettivi di carattere fisico</i>	22
Messa in sicurezza dai rischi di dissesto idrogeologico	22
<i>Obiettivi di carattere ambientale</i>	22
Frammentazione	22
Biodiversità	24
Corridoi ecologici	24
Obiettivi di carattere territoriale	25
Riqualificazione dei tessuti edilizi	26
Valorizzazione del sistema insediativo storico	27
Valorizzazione delle eccellenze produttive	29
<i>Obiettivi di carattere sociale</i>	30
Evitare la dispersione delle risorse	30
Efficienza ed efficacia dei servizi pubblici	30
<i>Obiettivi di carattere paesaggistico</i>	31
Il Paesaggio storico	31
Scenari, Ambiti d'interesse paesaggistico, Itinerari, viste e quadri	31
Contenuti del Piano di Assetto del Territorio	33
<i>Aspetti generali</i>	33
La perequazione fondiaria e vincoli urbanistici	34
Il credito edilizio	35
Compensazione urbanistica	36
La relazione tra PAT e PRG vigente	36
Gli accordi di pianificazione	37
<i>Avvio della Valutazione Ambientale Strategica</i>	38



Premessa

Noale: baricentro e caposaldo

Il territorio del Comune di Noale si estende lungo il bordo ovest della provincia di Venezia, al centro di un ampio *quadrante geografico* definito ad ovest dal Muson dei Sassi, a est dalla laguna, a sud dal Naviglio Brenta, a nord dal fiume Sile.

Più in particolare, il territorio può essere descritto come una piattaforma, orientata in direzione nord ovest-sud est, delimitata dai fiumi Muson Vecchio e Dese e attraversata centralmente dal fiume Marzenego, in corrispondenza del quale è sorto il capoluogo.

Amministrativamente condivide i confini con i comuni di Salzano, Santa Maria di Sala, Mirano, Scorzé (per la provincia di Venezia) e i comuni di Massanzago e Trebaseleghe (per la provincia di Padova).

In relazione *al quadro di riferimento ambientale* il territorio di Noale occupa la parte centrale del corridoio compreso tra i fiumi Dese e Muson dei Sassi, un territorio che “guarda” alla laguna, seguendo il sistema dei corsi d’acqua di risorgiva.

Si tratta di un Corridoio di relazione territoriale strategico, in grado di stabilire una connessione ecologica di rilievo con l’area lagunare.

Ciò vale in particolare per la parte superiore, tra Dese e Marzenego: un sistema di aree agricole in fregio al Dese che “entra” in laguna a nord dell’aeroporto. La parte a sud del Marzenego si blocca invece in corrispondenza del sistema urbano di Mestre, all’interno del quale procede soltanto la “linea” del corso d’acqua.

La rete idrografica che attraversa il comune appartiene al Bacino Scolante della Laguna di Venezia, area all’interno della quale l’Autorità Regionale competente è quella di Bacino della Laguna di Venezia.

Il comune rientra all’interno di due sottobacini: quello del Dese e quello del Marzenego. La gestione del sistema delle acque del comune ricade all’interno del Consorzio di Bonifica Dese-Sile e del Medio Brenta.



Per quanto riguarda i *caratteri del territorio agricolo*, il territorio comunale è interamente compreso all'interno dell'ambito territoriale "*Brenta Dese Nord*" (così come definito dalla provincia di Venezia).

Si tratta di un ambito che, se pur caratterizzato da un'agricoltura residuale e con una certa frammentazione aziendale, presenta alcune coltivazioni di pregio in particolare per quanto riguarda la produzione orticola.

Dal punto di vista storico il sistema delle relazioni è articolato: il territorio, grazie alla sua posizione baricentrica, fin dalle origini svolge un ruolo di caposaldo e punto di cerniera tra le province di Venezia, Padova e Treviso.

L'appartenenza alla centuriazione d'Altino - di cui restano tracce nella viabilità attuale - lega le origini della città alla laguna mentre, in epoche successive, divenuta centro fortificato, essa conferma il suo ruolo di caposaldo strategico e crocevia nelle relazioni tra Padova/Treviso e Mestre/Castelfranco (Statale del Santo), quale itinerario alternativo alla Castellana.

Il capoluogo si sviluppa attorno alla Rocca sorta sulla linea del Marzenego, mentre le frazioni (Cappelletta, Moniego, Briana) si collocano in corrispondenza d'antichi assi della centuriazione, sui quali si è poi sovrapposta e consolidata la viabilità principale di collegamento.

Per quanto riguarda *l'inquadratura infrastrutturale* a scala vasta, Noale è localizzato nella parte centrale di un quadrilatero, tagliato in mezzeria dalla S.R 515 Noalese, e avente come vertici le città di Castelfranco, Treviso, Padova e Venezia.

Le relazioni principali sono lungo la diagonale Padova-Treviso, sulla quale s'innesta, proprio in corrispondenza del centro di Noale, la S.P. n.38, Mestre-Camposampiero, con direzione est-ovest.

A questo sistema si sta sovrapponendo una nuova trama che, partendo dalla realizzazione del Passante di Mestre, porterà al potenziamento del corridoio Trentino/Laguna, con la realizzazione della "nuova Castellana", la quale, correrà probabilmente a nord del Comune di Noale.



Un processo di riorganizzazione

Il fatto che il territorio comunale sia interessato, direttamente o indirettamente, da una complessiva riorganizzazione del sistema infrastrutturale, con la realizzazione di nuove opere viarie - alcune di rilievo internazionale (quali il passante di Mestre), altre d'importanza metropolitana (il sistema della viabilità complementare, la rete SFMR) o locale (sistema delle bretelle, dirette alla riduzione della pressione sui centri urbani) - comporterà un'accessibilità straordinaria per l'area e nuove possibilità di trasformazione strategica.

Tutto ciò con prevedibili ricadute sul sistema economico e ambientale, per il quale dovranno essere accuratamente limitati gli impatti e previste adeguate opere di mitigazione e compensazione.

L'obiettivo fondamentale del PAT è pertanto creare le condizioni e definire le soglie di sostenibilità delle trasformazioni in atto, nonché portare a compimento il processo di costruzione del "sistema territorio".

Tutto ciò:

- assicurando il rispetto delle permanenze storiche culturali;
- garantendo la tutela delle aree agricole, anche attraverso un processo d'integrazione con il tessuto e le relazioni urbane;
- operando la riqualificazione dei tessuti edilizi degradati nonché garantendo un'alta qualità residenziale al tessuto edilizio in formazione, posto all'interno di uno spazio naturale riqualificato;
- potenziando il ruolo dell'area SIC "IT 3250017, Oasi ex cave Cavasin" quale serbatoio di biodiversità e nodo della rete ecologica regionale;
- riqualificando le attività incongrue, in particolare quelle presenti all'interno dei centri abitati o in prossimità degli ambiti di tutela;
- prevedendo all'interno del territorio comunale i principali varchi per la connessione ecologica;
- investendo sugli spazi agricoli di rilievo ambientale, sulle componenti lineari significative (siepi, filari, corsi d'acqua) e potenziando le emergenze naturalistiche puntuali. Tutto ciò con l'obiettivo di realizzare una rete di



connessione che dia continuità alle relazioni ecologiche locali (principalmente lungo i corsi d'acqua), che salvaguardi gli ambiti naturalistici - mettendo a sistema le politiche ambientali e i progetti già in corso - e dia attuazione al progetto della rete ecologica di scala regionale e provinciale;

- declinando a scala locale le indicazioni della politica agraria comunitaria, «attraverso l'individuazione d'aree agricole ove rafforzare le risorse naturali e il paesaggio agrario tradizionale, ai fini della conservazione della biodiversità e diffusione di sistemi agroforestali ad alto valore naturale»;
- completando la formazione dei luoghi d'identità collettiva (il sistema delle piazze centrali, dei parchi pubblici, dei servizi locali) e favorendo la riqualificazione dei tessuti edilizi, grazie anche alle nuove possibilità generate dalla delocalizzazione o dismissione d'attività poste all'interno o in prossimità dei centri abitati;
- facendo evolvere le aree produttive e commerciali esistenti e di progetto verso un sistema integrato, e strettamente connesso con il nuovo scenario infrastrutturale, ove la qualità architettonica degli interventi e dell'ambiente circostante rappresenti un valore aggiunto;
- favorendo la conversione delle attività produttive in zone improprie verso servizi commerciali e direzionali, alle imprese e ai cittadini;
- riconoscendo il valore delle permanenze storico-testimoniali e il ruolo del centro storico quale caposaldo dell'identità culturale dell'entroterra veneziano, nonché valorizzando il sistema della fruizione paesaggistica a scala locale e il sistema degli itinerari paesaggistici scala vasta.
- Prevedendo uno sviluppo del sistema insediativo, come completamento e definizione morfologica dei bordi del sistema urbano esistente.
Uno sviluppo che dovrà avvenire entro la maglia di riferimento costituita dal sistema ambientale e nel rispetto del carattere policentrico del territorio, evitando saldature lungo la linea della viabilità principale



Comune di Noale
Documento preliminare



La costruzione del PAT

L'articolazione del territorio

L'ipotesi di suddivisione del territorio comunale in Unità di Paesaggio e l'individuazione di una prima proposta di *Ambiti strutturali di territorio*, rispecchia e schematizza il sistema ambientale, paesaggistico e funzionale del territorio esistente, esprimendone l'articolazione strutturale.

All'interno del territorio di Noale i corsi d'acqua definiscono tre Unità di Paesaggio, la cui caratterizzazione è legata prevalentemente al grado d'infrastrutturazione e alla qualità del paesaggio agricolo.

Si tratta di tre «corridoi» con orientamento nord-ovest, sud-est delimitati da corsi d'acqua Muson Vecchio, Marzenego, Roviego, Dese.

Le unità di paesaggio sono:

1. *Corridoio Muson-Roviego*
2. *Corridoio Roviego-Draganziolo*
3. *Corridoio Draganziolo-Dese.*

Ogni *Unità di Paesaggio* ha il suo centro urbano di riferimento, appoggiato al corso d'acqua, con possibilità di sviluppare un sistema complesso di relazioni di tipo funzionale, paesaggistico e ambientale.

Le *unità di paesaggio* sono poi articolate in *Ambiti Strutturali* (porzioni di territorio con vocazione e ruolo specifico) riconducibili a quattro tipologie principali, in relazione ai caratteri ambientali prevalenti, alle vocazioni e ruolo che possono assumere nell'organizzazione del territorio:

- 1) *Ambiti a vocazione ambientale.*
- 2) *Ambiti a vocazione paesaggistica.*
- 3) *Ambiti a vocazione Insediativo-Residenziale.*
- 4) *Ambiti a vocazione Insediativo-Produttiva.*

L'articolazione in ambiti strutturali costituisce la prima rappresentazione della nuova organizzazione territoriale proposta dal PAT.



Ogni ambito strutturale di territorio, caratterizzato da ruolo e vocazione specifica può essere ulteriormente articolato per sistemi in relazione agli obiettivi fissati nel documento preliminare:

- le parti urbane consolidate e le aree agricole di pertinenza;
- le aree interessate da attività produttive, commerciali, direzionali;
- le possibili aree di trasformazione strategica;
- le aree agricole di tutela e valorizzazione ambientale ai fini della costruzione del sistema di rete ecologica;
- le aree agricole ove promuovere azioni di tutela e valorizzazione paesaggistica;
- le aree di rilievo ecologico.

LA PRIMA UNITÀ DI PAESAGGIO: «CORRIDOIO MUSON »

Comprende la fascia di territorio compresa tra il Muson Vecchio e lo scolo Roviego, un'area già inserita all'interno dell'Atlante delle aree di rilievo ambientale della provincia di Venezia, all'interno della quale è prioritaria la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e ambientali.

Essa costituisce inoltre ambito di pertinenza del Corridoio del Muson, elemento lineare di relazione a scala territoriale: una «linea» che collega i colli asolani con la laguna verso est, e con il padovano verso sud (grazie all'intersezione con il Muson dei Sassi) e sulla quale sono già previsti interventi di valorizzazione quale itinerario paesaggistico di rilievo regionale.

Dal punto di vista storico-testimoniale rilevante è il sistema delle permanenze, in particolare quelle rappresentate dalle tracce della centuriazione, ancora particolarmente evidenti nella regolarità e ortogonalità del sistema viario e dell'assetto fondiario.

La presenza del Fiume Muson - linea di separazione storica tra le centuriazioni di Padova e Altino - contribuisce a rafforzare il valore storico dell'area, nonché le sue possibilità di riposizionamento all'interno del sistema regionale di valorizzazione storico/culturale e ambientale.

Il sistema ambientale è caratterizzato da un'area agricola, attraversata centralmente da un corso d'acqua minore. In essa permane l'assetto fondiario tradizionale, con una trama che ricorda la centuriazione e una buona dotazione vegetale (siepi e filari



alberati) caratteri tali da giustificarne l'inserimento tra gli ambiti d'interesse naturalistico di rilievo provinciale.

Il corridoio è tagliato trasversalmente dalla SR515, che costituisce, almeno con i livelli attuali di traffico, una cesura importante dal punto di vista ambientale. Il resto della viabilità locale, con andamento nord/ovest-sud/est segue invece la morfologia storica del territorio, sovrapponendosi alle tracce della centuriazione.

Altro elemento di discontinuità è rappresentato dalla propaggine sud della zona industriale: si tratta comunque di una discontinuità che può essere recuperata con interventi che ne aumentino la permeabilità ecologica, lungo i corsi d'acqua che la attraversano.

Di rilievo paesaggistico, con le sue alberature, è il vecchio tracciato della strada statale (via Fornace), itinerario alternativo tra lo scolo Roviego e il centro di Briana.

Il centro abitato risente di una certa «crisi» d'identità e si avverte la necessità di rafforzare la sua caratterizzazione ed il suo ruolo. In questa direzione, la prossimità all'asta del Muson Vecchio costituisce un'ulteriore risorsa.

Il centro di Briana può divenire un nodo importante, un punto di cerniera all'interno della rete degli itinerari paesaggistici e ambientali a scala regionale, la porta d'ingresso al territorio di Noale.

In relazione agli obiettivi fissati dal presente documento, tre sono gli Ambiti Strutturali che caratterizzano l'area:

- 1) *Ambiti a vocazione ambientale*
- 2) *Ambiti a vocazione insediativo-residenziale*
- 3) *Ambiti a vocazione insediativo-produttiva.*

LA SECONDA UNITÀ DI PAESAGGIO: «CORRIDOIO ROVIEGO-DRAGANZIOLO»

L'unità di paesaggio è delimitata a nord dallo scolo Draganziolo e a sud dallo scolo Roviego; è inoltre tagliata trasversalmente dal Fiume Marzenego.

Si tratta dell'unità di paesaggio maggiormente segnata dalla presenza di infrastrutture, interamente occupata nella parte centrale dal sistema urbano del capoluogo. È un'area molto delicata, ove tensioni e pressioni del sistema insediativo, produttivo e



infrastrutturale convivono con presenze ambientali (area SIC, corsi d'acqua) e storico-testimoniali di rilievo territoriale.

Il corridoio è particolarmente articolato dal punto di vista urbanistico-ambientale; sono in esso presenti tutti gli Ambiti strutturali che caratterizzano il territorio comunale:

- 1) tre ambiti a vocazione ambientale:
 - area SIC delle cave di Noale, (IT 3250017)
 - corridoio del Marzenego,
 - corridoio del Draganziolo;
- 2) un ambito a vocazione paesaggistica, ad est delle cave;
- 3) due ambiti a vocazione Insediativo-Residenziale:
 - centro di Noale a nord e sud del Marzenego;
- 4) un ambito a vocazione Insediativo-Produttiva:
 - area industriale a nord dello scolo Roviego.

Il sistema insediativo è caratterizzato dal capoluogo, con il centro storico a cavallo del Fiume Marzenego, e un tessuto insediativo disposto «a croce» lungo gli assi della viabilità principale: l'assetto fondiario regolare e geometrico nonché la presenza di «barriere» fisiche di un certo rilievo (fiumi e ferrovia) hanno costretto l'espansione entro le maglie della morfologia del territorio, consentendo, almeno per il capoluogo, la definizione precisa dei margini della città e la sua riconoscibilità.

Al contrario, il *sistema produttivo* appare frammentato e polverizzato. Alcune attività sono state incorporate dall'incasato, mentre altre sono diffuse sul territorio - nel migliore dei casi lungo la viabilità principale, in altri al centro di spazi agricoli - con i relativi problemi di pressione e carico di traffico sulla fragile rete locale.

La pianificazione urbanistica ha risposto in due modi: legittimando alcune localizzazioni improprie, dislocando Zone D all'interno dell'area agricola; cercando di compattare e concentrare altre attività all'interno di una zona industriale collocata a sud del Marzenego. Tale localizzazione ha un fondamento di razionalità dal punto di vista dell'accessibilità, ma comporta problemi di pressione paesaggistica e ambientale, soprattutto per quanto riguarda il margine a ridosso del centro storico - un bordo che andrà sicuramente ripensato, perlomeno in relazione alle destinazioni d'uso ed alla qualità architettonica.



In relazione al *sistema infrastrutturale*, altro tema «caldo», per l'area in esame, è lo «scenario» in trasformazione: interventi come la variante alla SR515, l'arrivo delle SFMR, la realizzazione della nuova Castellana, consentiranno di liberare il centro storico e la viabilità minore dalla pressione del traffico, conferendo nel frattempo una nuova accessibilità al sistema urbano.

L'arrivo di una nuova infrastruttura di rilievo metropolitano porta con sé inevitabilmente il riposizionamento delle attività che richiedono accessibilità e visibilità territoriale, nonché un ripensamento nella localizzazione d'alcune zone produttive previste dalla pianificazione vigente.

Ciò riguarda in particolare aziende d'eccellenza e rilievo nazionale o internazionale, attività poste all'interno o a ridosso del centro abitato o aree sensibili, o le diverse attività legate alla logistica diffuse sull'intero territorio comunale.

Soltanto per citare alcuni esempi: la fornace sulla via Dei Novale, l'attività produttiva agroalimentare posta a ridosso dell'area SIC, alcune stazioni di servizio.

Sempre in relazione al rapporto tra trasformazioni infrastrutturali e sistema urbano, anche l'arrivo della linea SFMR, impone un ripensamento d'alcune aree, divenute strategiche quale punto d'interscambio tra il polo urbano ed il sistema della mobilità regionale. Tale ripensamento non riguarderà soltanto i tessuti esistenti, ma anche alcune previsioni e destinazioni d'uso contenute nella pianificazione vigente.

Per contro, attività e zone produttive esistenti, che avevano risentito di un certo declino, o previsioni mai decollate, in quanto marginalizzate da un'accessibilità inadeguata, sono di fatto riposizionate in prima linea, riappropriandosi del loro valore con opportune modifiche per quanto riguarda le funzioni e destinazioni.

L'insieme delle trasformazioni in atto deve però confrontarsi con un *sistema ambientale* particolarmente sensibile, caratterizzato da due componenti significative:

- l'area SIC delle cave di Noale a ridosso del centro abitato;
- i corsi d'acqua Draganziolo e Marzenego con le relative fasce agricole di pertinenza.

Tali aree di rilevanza ambientale, grazie al loro sviluppo e conformazione, danno luogo a una cintura verde attorno al capoluogo: una *Green belt* articolata sui corsi d'acqua, che



recupera e mette a sistema l'area SIC, i servizi ricreativi lungo il bordo della città e il sistema del verde urbano.

Le aree agricole comprese tra la cintura verde e il sistema urbano sono l'anello interno, l'area di transizione e di compensazione degli impatti, nonché ambiti preferenziali ove localizzare attività di servizio o ricreative legate al sistema urbano.

Dal punto di vista paesaggistico l'accessibilità, la posizione baricentrica, la qualità del tessuto architettonico, la presenza di servizi adeguati, di complessi architettonici di qualità convertibili alla funzione ricettiva, fanno di Noale il centro ideale per la valorizzazione turistica del territorio.

Antica sede comunale, Noale rappresenta il centro figurativo e baricentro dell'identità sociale e culturale dell'intero comune, il luogo preferenziale dove promuovere interventi di riqualificazione dell'immagine urbana.

LA TERZA UNITÀ DI PAESAGGIO: CORRIDOIO DRAGANZIOLO-FIUME DESE

La terza Unità di Paesaggio comprende l'area agricola in fregio allo scolo Draganziolo, e i centri abitati di Moniego e Cappelletta.

Tre sono gli Ambiti Strutturali di territorio:

- a) un ambito *a vocazione ambientale*
 - corridoio del Draganziolo
 - corridoio di connessione con il Dese
- b) un ambito *a vocazione paesaggistica*
- c) due ambiti *a vocazione insediativo-residenziale*:
 - centri abitati di Cappelletta e Moniego.

La componente agricola occupa la parte prevalente dell'unità di paesaggio, ed è caratterizzata da appezzamenti di piccole e medie dimensioni.

Il sistema infrastrutturale ha come dorsale la SR 515 che, dopo aver attraversato il centro di Moniego, taglia verso Scorzè; su questa si innestano via Crosarona e la viabilità in corso di realizzazione relativa alla variante alla SR515.

È un sistema strutturato, in cui lo spazio agricolo svolge un ruolo fondamentale quale ambito d'eccellenza produttiva, agrosistema di connessione ecologica, pertinenza figurativa dell'itinerario paesaggistico legato alla Noalese.



Lo scolo Draganziolo costituisce la dorsale ambientale dove si appoggia l'intero corridoio, nonché l'asse di relazione tra il sistema urbano e quello agricolo/ambientale. È un'asse di relazione i cui punti d'eccellenza sono rappresentati dal centro urbano di Cappelletta, dall'attraversamento dell'area SIC, dalle relazioni che possono stabilirsi con i centri urbani di Noale e Moniego.

All'interno dell'unità di paesaggio sono presenti alcuni «varchi» fondamentali per la continuità del sistema ambientale:

- il varco lungo via Crosarona, ove sono presenti attività produttive che andranno riconsiderate;
- il varco tra l'abitato di Noale e Moniego, che va tutelato per evitare la saldatura dei due centri;
- il varco tra Cappelletta e via Crosarona, indispensabile per assicurare la continuità del corridoio relativo allo scolo Draganziolo.

L'area agricola ad est di Moniego, interessata lungo il bordo dalla realizzazione della Variante alla SR515, dovrà essere oggetto di particolare attenzione, in quanto le aree prossime alla Regionale diverranno strategiche per l'eventuale rilocalizzazione di poli funzionali e produttivi.

Andrà quindi verificata attentamente la soglia di sostenibilità: in altre parole il mantenimento e la tutela degli ambiti necessari alla «sopravvivenza» del sistema ambientale, e in particolare l'incidenza sull'area SIC.

Lo spostamento dei flussi veicolari consentirà anche la riqualificazione del centro di Moniego, attualmente pesantemente inciso dalla Strada regionale, il quale potrà appropriarsi degli spazi centrali ora destinati alla viabilità.



LO SCHEMA DELL'ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE

In sintesi l'organizzazione territoriale può essere così schematizzata:

- a) *un sistema ambientale* che trova nei corsi d'acqua Roviego, Marzenego, Draganziolo i principali assi di relazione ecologica a scala locale e territoriale, e nell'area SIC il suo punto d'eccellenza;
- b) *un sistema d'aree agricole* ove conservare e potenziare le relazioni ambientali e paesaggistiche, articolato lungo i corsi d'acqua e strutturato in modo tale da costituire:
 - la declinazione locale della rete ecologica provinciale
 - la cintura verde del capoluogo, rispetto alla quale mettere a punto le relazioni con il sistema del verde urbano di tutti i centri.
- c) *un sistema insediativo* con Noale al centro e le tre frazioni disposte radialmente, che trova nei corsi d'acqua le direttrici di relazione territoriale e nella viabilità storica una maglia sulla quale individuare collegamenti alternativi alla viabilità carrabile principale;
- d) *un sistema infrastrutturale*, sostenuto da una croce, con il punto d'intersezione in corrispondenza del centro di Noale e una serie d'innesti perpendicolari, relativi ai collegamenti con le frazioni. Ad esso si sta aggiungendo un by-pass (la variante alla SR n. 515) che consentirà di scaricare i centri e di stabilire relazioni con il sistema viario metropolitano, un'asse lungo la quale potrà riarticolarsi il sistema produttivo locale e in generale il sistema delle attività legato alla mobilità carrabile;
- e) *un sistema paesaggistico* che ha nei centri storici e nella permanenza dei caratteri originali del paesaggio agrario i suoi punti d'eccellenza locale, mentre i fiumi Muson e Marzenego, con la viabilità principale - scaricata dal traffico d'attraversamento - potranno entrare a far parte del sistema delle dorsali paesaggistiche di livello regionale.



L'orizzonte demografico

L'orizzonte demografico è utile a definire il carico insediativo complessivo che dovrà essere assunto dal Piano di Assetto Territoriale.

Bisogna tener conto non solo della dinamica della popolazione (nati, morti, immigrati, emigrati, saldo naturale e sociale) ma soprattutto di quella delle famiglie, perché è proprio da quest'ultima fonte che deriva la parte più consistente della nuova domanda di alloggi per i residenti.

In realtà anche con una popolazione a crescita zero, con il fabbisogno pregresso sostanzialmente soddisfatto (case insalubri, convivenze, ecc.) continua a crescere la domanda di alloggi e ciò per motivi diversi:

- il principale è legato alla dinamica delle famiglie (riduzione della composizione media del nucleo familiare) ed all'innalzamento della qualità abitativa (diminuzione del rapporto abitanti/vano);
- il secondo è legato al fenomeno dell'erosione che interessa il patrimonio esistente (riconversione ad usi non residenziali);
- il terzo alle abitazioni non occupate, componente fisiologica del mercato immobiliare;
- il quarto alla dinamica degli investimenti immobiliari del risparmio delle famiglie.

Resta da dare poi un giudizio sulla dimensione media degli alloggi, in termini di stanze, mq di superficie utile e mc di volume, per stabilire l'impatto sul territorio di ogni nuova famiglia.

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

Nei primi cinquant'anni del secolo scorso Noale ha conosciuto una lenta crescita, passando dai circa 5.000 abitanti di inizio secolo agli 8.635 abitanti del 1951. Nella seconda metà del secolo il ritmo di crescita, con un breve rallentamento alla metà degli anni 1980, raggiungendo i 14.500 abitanti nel 2001. Negli ultimi anni l'incremento demografico è continuato al ritmo di circa 150 abitanti all'anno (15.280 abitanti al 2006). È ipotizzabile che, sulla base di una curva di interpolazione di lungo periodo, ci sia un incremento nel prossimo decennio di almeno 1.500 persone, dovuto



in gran parte al saldo sociale (il saldo naturale incide circa per il 30%), determinato da un'offerta di condizioni ambientali e localizzative favorevoli, sia alla scala territoriale che a quella locale. Per il periodo successivo è lecito attendersi incrementi annuali di entità decrescente, fino al raggiungimento della soglia di saturazione, che tuttavia sembra (al momento) attestarsi sopra le 19.000 unità.

Si tratta pertanto di canalizzare la spinta derivante dalla crescita demografica, finalizzandola alla costruzione di un disegno urbano qualificato, che arricchisca il patrimonio ambientale, incrementi la dotazione di servizi, migliori la viabilità.

Anche a Noale nel campo della dinamica naturale si è registrata una fortissima contrazione dell'indice di fertilità femminile (connesso con l'innalzamento dell'età della prima gravidanza e con la riduzione del numero dei figli pro capite). Questo fenomeno è stato accompagnato dal corrispondente allungamento dell'età media, che pur registrando una fortissima differenza tra classi d'età maschili e femminili in età avanzata (a causa del diverso indice di sopravvivenza) si attesta per le donne intorno agli ottant'anni e per gli uomini intorno ai settantacinque anni.

Questo modello provoca il ben noto fenomeno del rovesciamento della piramide delle classi d'età: mentre al 1971 la piramide della popolazione evidenziava una base giovane ampia, una distribuzione a scalare, fino ad esaurirsi in corrispondenza delle classi dei più anziani, al 2016 si prevede una prevalenza delle classi d'età matura (i giovani di allora diventati quarantenni) una testa ingrossata (gli anziani, diventati molto numerosi, grazie al prolungamento delle aspettative di vita, soprattutto della popolazione femminile) ed una base fragile, quasi dimezzata.

D'altra parte, il progressivo dimezzamento delle classi d'età matura determinerà, se non adeguatamente contrastato, un'accentuazione della crisi della forza lavoro disponibile, ed una diminuzione relativa del numero dei nati (dal momento che la popolazione femminile in età fertile si sta riducendo) e della quota di popolazione scolastica. Tuttavia, va rilevato come siano ormai evidenti i segni di una importante inversione di tendenza: la popolazione scolastica tende nuovamente a crescere, grazie ad una ripresa del numero delle classi di popolazione più giovane, con aumento della presenza degli immigrati dall'estero.



Tutto questo è influenzato direttamente da un robusto innesto di nuova popolazione, giovane, con una propensione ad integrarsi socialmente ed a fare figli (almeno nella prima generazione) che tuttavia porrà ancora di più il tema della residenza: sia degli alloggi di prima accoglienza, che di quelli destinati alla permanenza definitiva.

D'altra parte tutto questo ha già ora, ed avrà ancora in futuro, dei riflessi importanti su molti aspetti della vita civile, e dunque dello spazio fisico: innanzi tutto un diverso orientamento dei servizi per la popolazione immigrata e gli anziani, determinando una riorganizzazione dell'assistenza organizzata. Ci sarà più necessità di spazi destinati al tempo libero.

L'indice di dipendenza (il rapporto tra la popolazione con meno di 20 anni o più di 65 e quella compresa tra i 20 ed i 65) è sceso negli anni 1970-2001 dal 77% al 51% (forte contrazione del numero dei giovani) attestandosi successivamente intorno al 58% (peso crescente degli anziani, che tuttavia hanno maggiori fonti di reddito rispetto ai giovani, sempre più scolarizzati).

Dall'analisi del trend del saldo sociale si vede chiaramente che l'incremento demografico del comune, non sia più ripartito tra saldo naturale e saldo sociale interno, mostrandosi sempre più condizionato dall'immigrazione proveniente da altri paesi.

Al 2006 gli stranieri ufficialmente iscritti presso l'anagrafe comunale costituivano solo il 3,89% della popolazione (595 unità ufficialmente residenti), con una buona componente dell'est europeo (Albania e Romania) ma anche di altri paesi (Marocco, Cina) e una presenza maschile e femminile relativamente equilibrata (i maschi costituiscono circa il 52%) ad indicare una buona tendenza all'integrazione sociale, rafforzata da una buona presenza di minori (circa il 28% degli stranieri, contro il 15% della quota totale). Poiché la media provinciale è ormai sopra il 5%, ed in molti comuni del Veneto interessati dalla realizzazione del corridoio infrastrutturale europeo V si attesta intorno all'8% (superando in qualche caso anche il 10%) è molto probabile che la crescita demografica futura del comune di Noale sia condizionata in maniera significativa da un rafforzamento della corrente di immigrazione.

La dinamica demografica di Noale si svolge pertanto sotto il segno della complessità e, nel futuro, dovrà essere accompagnata da



un'attenta politica di gestione territoriale, per canalizzare le nuove spinte in termini più consapevoli, finalizzandole alla costruzione di un disegno urbano qualificato, che arricchisca il patrimonio ambientale, incrementi la dotazione di servizi, migliori la viabilità.

Andamento della composizione media della famiglia

Notevole interesse rivestono i dati riguardanti l'evoluzione del numero delle famiglie e la composizione stessa del nucleo familiare. Questi, confermando una tendenza diffusa su tutto il territorio nazionale, dimostrano come il numero delle famiglie sia cresciuto in maniera sensibile rispetto all'andamento demografico (si passa dalle 1.500 famiglie del 1951, alle 4.340 del 1991, fino alle 5.850 del 2006); di contro il nucleo familiare ha subito una progressiva diminuzione dei suoi componenti, seguendo quelle che sono le dinamiche sociali diffuse sul territorio nazionale, passando da una media di 5,63 componenti nel 1951, a 2,89 del 1991, ed a 2,61 del 2006.

Questo significa che nel futuro, a fronte di un incremento demografico, aumenterà significativamente il numero delle famiglie residenti a Noale, stabilizzandosi intorno sopra le 8.000 unità, e con esse la domanda di abitazioni. Nei tempi lunghi si può prevedere pertanto un incremento di oltre 2.000 famiglie. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento di circa 800 nuove famiglie, in conformità ad una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a 2,47 unità.

LA DOMANDA DI ABITAZIONI

L'analisi della crescita delle abitazioni occupate mostra che pur in presenza di una crescita ulteriore si è ormai invertita la tendenza, con una riduzione progressiva della percentuale di incremento. L'orizzonte futuro potrebbe essere caratterizzato da un numero di abitazioni occupate sostanzialmente uguale a quello delle famiglie, con un incremento rispetto alle abitazioni attuali di circa 800 unità abitative nel prossimo decennio.

In sintesi, per i prossimi 10 anni si può immaginare una popolazione che tende a superare i 17.000 residenti, con un



incremento degli immigrati stranieri, un aumento di circa 800 famiglie e d'altrettante abitazioni occupate.

Dal punto di vista della dimensione media degli alloggi il mercato immobiliare di Noale è allineato rispetto a quello di altre realtà della provincia di Venezia. Negli anni '90 infatti, si registra una dimensione media degli alloggi costruiti (comprensiva degli ampliamenti dell'esistente) ancora alta, ma in via di rapida riduzione (427 mc per alloggio medio, 155 mc per abitante). Il dato, che va ulteriormente depurato dalla quota di ampliamento degli edifici esistenti che contiene, è leggermente inferiore alla dimensione media di tutti gli alloggi presenti a Noale nel 2001 (460 mc per alloggio medio, 167 mc per abitante).



Gli obiettivi strategici del PAT

Obiettivi di carattere fisico

MESSA IN SICUREZZA DEL TERRITORIO E DEL SISTEMA INSEDIATIVO DAI RISCHI DI DISSESTO IDROGEOLOGICO:

1. Assicurare l'efficacia e l'efficienza delle opere di difesa idrogeologica:
 - con opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei sia dei corsi d'acqua maggiori sia dell'intero sistema della rete idraulica, salvaguardando le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno;
 - realizzando interventi di ripristino ambientale per le aree interessate da discariche o cave dismesse.
2. Ridurre i rischi per gli interventi nelle aree classificate con gradi diversi di pericolosità idraulica, quindi nelle aree esondabili o soggette ad allagamenti.
3. Promuovere azioni finalizzate alla ristrutturazione dei sistemi fognari nelle aree soggette a periodico ristagno idrico, nonché alla realizzazione di volumi d'invaso idonei a garantire il regolare deflusso dell'acqua.
4. Assicurare che le nuove urbanizzazioni non producano un incremento dei coefficienti di deflusso e dei coefficienti udometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante.

Obiettivi di carattere ambientale

FRAMMENTAZIONE

La riqualificazione dell'ambiente è posta come una delle principali finalità di sviluppo, e in questa direzione la riduzione della frammentazione ecologica appare un obiettivo prioritario.



Il sistema ambientale, prevalentemente orientato verso sud-est, (verso la laguna) è intercettato e tagliato in più punti dalle rete delle infrastrutture, orientata in direzione nord-sud.

Lo sviluppo dei centri abitati, il processo di saldatura del costruito lungo la viabilità di relazione tra i centri abitati, mette in crisi il sistema delle relazioni trasversali tra i diversi corridoi ambientali, chiudendo i varchi di connessione ambientale e di fatto interrompendo la continuità paesaggistica del territorio agricolo.

Costituiscono elementi di frammentazione del sistema ecologico anche le zone produttive sparse, le attività puntuali in zona impropria, le cave e discariche, per le quali andranno previsti interventi d'agglomerazione in aree opportune o azioni di compensazione e ripristino ambientale.

In sintesi le azioni sono le seguenti:

1. Ristabilire la continuità ecologica del territorio consentendo il ripristino delle relazioni tra le aree SIC, attraverso interventi di tutela dei varchi e delle aperture, tutelando gli agrosistemi di valore ambientale, promuovendo azioni che favoriscano la rilocalizzazione in aree idonee delle zone produttive sparse, o la ricomposizione ecologica delle zone di cava e delle discariche.
2. Per quanto riguarda le attività produttive in zona impropria andrà rivisto il regime attuale, in particolare rispetto alle destinazioni d'uso o alle riconversioni possibili, al fine di evitare impatti e interferenze con il sistema ambientale e paesaggistico definito dal PAT.
3. Lungo le infrastrutture e all'interno degli insediamenti di margine si dovranno prevedere opportuni interventi di mitigazione e/o compensazione, recuperando le discontinuità delle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi diretti al ripristino delle condizioni di permeabilità e d'efficienza delle barriere (varchi, ponti ecologici, ecodotti) o aumentando la «dotazione» verde dei sistemi insediativi residenziali e produttivi.
4. Le infrastrutture esistenti e di progetto devono instaurare forme di dialogo con il territorio circostante, finalizzate alla valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico. Esse potranno costituire ulteriori assi lungo i quali realizzare e



mettere a sistema gli interventi di rinaturalizzazione, ripristino ambientale, valorizzazione paesaggistica.

BIODIVERSITÀ

È obiettivo strategico del PAT incrementare la qualità e quantità delle superfici a valore ambientale, mediante specifiche azioni di naturalizzazione e nuova forestazione, riducendo e mitigando contemporaneamente la pressione antropica sul territorio.

In particolare:

1. dovranno essere adottate tutte le misure di salvaguardia e valorizzazione dell'area SIC, riducendone l'isolamento, attraverso la realizzazione dei corridoi di connessione con la rete ecologica locale e territoriale;
2. le aree agricole attorno alle cave di Noale dovranno essere valorizzate ai fini della creazione di fasce tampone ove concentrare le attività di fruizione, liberando la parte naturalisticamente sensibile;
3. andranno previsti opportuni incentivi per la delocalizzazione o conversione delle attività improprie o inquinanti presenti all'interno o in prossimità dell'area SIC.

CORRIDOI ECOLOGICI

All'interno del sistema ecologico il territorio di Noale riveste un ruolo strategico, quale anello indispensabile per dare continuità alla rete ecologica a scala provinciale e regionale, nonché come serbatoio di biodiversità.

Recependo le indicazioni contenute nella pianificazione sovraordinata, la rete ecologica potrà essere così strutturata:

1. la dorsale principale è il Marzenego, sul quale si innesta il corridoio del Draganziolo con l'area SIC che funge da cerniera: un corridoio articolato, composto dal fiume medesimo, dalle aree agricole limitrofe (da destinare ad interventi di rinaturalizzazione) e dal sistema delle aree a verde pubblico in fregio.
2. Su questa dorsale si attestano le connessioni verso nord e sud lungo altri corsi d'acqua o lungo i sistemi agricoli con maggiore integrità. Il nodo ambientale più significativo del sistema è situato a ridosso del capoluogo: l'area SIC con la



- relativa «Buffer Zone» di protezione e mitigazione, entro la quale localizzare le attività di tipo ricreativo e fruitivo.
3. La continuità a nord sarà assicurata da un corridoio che, riprendendo la rete ecologica del Comune di Scorzé, si raccorda con il Dese.
 4. Un altro corridoio verso sud stabilisce le relazioni con il Muson.
 5. Il sistema dei corridoi così definito «contiene» al suo interno le principali infrastrutture viarie esistenti e di progetto, definendo di fatto le condizioni per la loro sostenibilità e recuperando all'interno della rete ecologica gli interventi di mitigazione previsti.
 6. In questa prospettiva i punti di intersezione dell'infrastruttura con le componenti significative del sistema ambientale del territorio diventano luoghi di trasformazione, dove promuovere interventi di rinaturalizzazione, mitigazione e compensazione degli impatti.

OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE

Riqualificazione delle infrastrutture

Il sistema infrastrutturale si articola su due livelli - territoriale e locale - e può essere così schematizzato:

- il primo livello è rappresentato da due assi che formano una croce con intersezione in corrispondenza del centro di Noale (una dorsale principale – la SR 515 - sulla quale si innesta la strada Provinciale Mestrina);
- il secondo livello è composto dalla rete locale, che rispetta prevalentemente il tracciato storico.

Gli interventi sulla viabilità dovranno mirare alla riqualificazione funzionale e qualitativa delle infrastrutture, dei punti d'intersezione e di interscambio attraverso:

1. il miglioramento dei punti d'intersezione tra la viabilità territoriale e quello locale;
2. la valorizzazione e rifunzionalizzazione della SR 515 e della SP Mestrina, scaricate dal traffico di attraversamento;
3. la risoluzione dei punti di conflitto con la rete ecologica;



4. il miglioramento dell'accessibilità e funzionalità dei punti d'interscambio con il sistema ferroviario, in particolare per quanto riguarda le nuove stazioni SFMR;
5. la valorizzazione della viabilità secondaria quale rete di itinerari per la fruizione turistica del territorio, veri e propri corridoi lungo i quali promuovere la tutela del paesaggio nonché attività di tipo turistico/ricreativo compatibili con i caratteri paesaggistici e ambientali;
6. la valorizzazione dei punti di interscambio con gli itinerari e la mobilità turistica di livello regionale.

La riorganizzazione dei vettori e dei flussi veicolari dovrà essere fatta a partire dai punti di intersezione e dalle relazioni con la nuova viabilità metropolitana (Variante alla 515, Passante e casello di Martellago, nuova Castellana) in modo da consentire un alleggerimento dei veicoli sulla mobilità locale, garantendo nel contempo l'accessibilità ai poli funzionali.

All'interno di questo quadro si sviluppano scenari articolati per far fronte alle attuali condizioni del traffico veicolare, in particolar modo in relazione ai poli attrattori del sistema produttivo, che potranno essere ricollocati nel territorio all'interno della maglia ambientale definita dal PAT.

In particolare l'area a ridosso della variante alla 515, assume una posizione e ruolo strategico, collocandosi tra gli ambiti preferenziali per la localizzazione di poli del sistema produttivo o commerciale.

RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI EDILIZI

La riqualificazione degli insediamenti esistenti deve essere perseguita dal PAT mediante specifiche azioni di recupero dei tessuti edilizi degradati, degli edifici incongrui e delle aree produttive.

In particolare si prevedono le seguenti azioni:

1. Rigenerazione dei tessuti edilizi degradati e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Ciò vale in particolare:

- per i centri storici, ove il recupero del patrimonio edilizio esistente appare un'assoluta priorità, in particolare per i nuclei urbani che hanno ormai esaurito le possibilità



- d'espansione o per quei centri storici destinati a svolgere all'interno del territorio anche un ruolo d'immagine e di supporto alla valorizzazione turistica ed al consolidamento della residenza «urbana»;
- per l'area industriale, in particolare per il margine prossimo al centro storico e ai corsi d'acqua, deve essere messo in atto un processo di riconversione delle attività dimesse o di maggiore impatto.
2. Rilocalizzazione o ricomposizione mediante credito edilizio degli edifici incongrui con l'ambiente e il paesaggio (capannoni con attività produttive in zona impropria, annessi rustici dimessi).
Quest'operazione acquisterà particolare significato per tutte quelle attività presenti all'interno o a ridosso dei centri abitati, o nelle aree di pregio ambientale e paesaggistico, per le quali la possibile riconversione o la trasformazione dei volumi esistenti in credito edilizio potrà rappresentare un incentivo per la loro rimozione o spostamento all'interno delle zone industriali o in ambiti che saranno allo scopo individuati dal PAT.
 3. Interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale diretti alla valorizzazione dei luoghi socializzazione e identità collettiva, quali le piazze di Noale o i luoghi centrali delle frazioni di Briana o Moniego e Cappelletta.
 4. Gli edifici dimessi, locati nei centri e dotati di caratteri architettonici di rilievo, potranno essere utilizzati per la localizzazione di servizi pubblici o d'interesse pubblico che integrino le strutture esistenti (centri parrocchiali, piazze, aree a verde attrezzato per lo sport).

VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

1. *Le direttrici storiche*

Il riassetto della mobilità, liberando la viabilità locale dalla presa del traffico, consentirà di riassegnare alle *direttrici storiche*, quali tracce e permanenze della centuriazione, il ruolo di assi ordinatori e itinerari di fruizione paesaggistica



del territorio nonché principali linee di relazione funzionale tra i centri abitati¹.

2. *Il policentrismo*

La tutela delle aree agricole periurbane consentirà la permanenza del *carattere policentrico* del territorio, evitando la saldatura tra i centri urbani e valorizzandone carattere e identità. Centri urbani che torneranno a costituire baricentro e punto di riferimento anche per il loro intorno agricolo.

Lo sviluppo del sistema insediativo dovrà essere contenuto tra i bordi dell'attuale edificato e quelli della cintura verde, così come definita dalle aree di interesse ambientale e paesaggistico e mirata alla definizione morfologica dei bordi della città.

3. *Il centro storico*

I centri storici di Noale e Moniego, attualmente «frazionati» dal traffico di attraversamento, potranno ritrovare la loro unità e identità attraverso interventi di ricucitura degli spazi pubblici e ricomposizione del tessuto storico.

4. *Parco del Marzenego e Draganziolo*

La realizzazione del *parco* - ovvero di un sistema articolato di spazi ricreativi, servizi, mobilità ciclopedonale, biotopi - consentirà di recuperare il legame col fiume.

5. *I segni dell'identità*

Il *recupero dell'identità* dei centri urbani avverrà anche con la valorizzazione dei luoghi della memoria e dell'identità sedimentata, ovvero degli elementi generatori delle singole realtà urbane.

6. *Il paesaggio agricolo*

Allo stesso modo, la promozione della produzione agricola di qualità non potrà trascurare la valorizzazione del paesaggio agricolo e quindi il ruolo figurativo delle permanenze del sistema insediativo storico: *edifici rurali* che dovranno riacquistare identità architettonica, con la definizione di regole per il loro recupero e



rifunzionalizzazione; itinerari e percorsi di «immersione rurale» da mettere a sistema.

VALORIZZAZIONE DELLE ECCELLENZE PRODUTTIVE

Il sistema produttivo di Noale è costituito da tre componenti significative:

- una zona industriale di notevole dimensione posta in prossimità del capoluogo;
- poli produttivi di eccellenza come gli stabilimenti Aprilia e le fornaci per la produzione di laterizi di qualità;
- attività produttive puntuali sparse, legate al sistema della logistica.

In sintesi, per il sistema produttivo le strategie potranno essere le seguenti:

1. Per le prime due componenti il piano dovrà curare il sistema dell'accessibilità e le relazioni con la viabilità territoriale senza caricare la rete locale.
2. Dovrà incentivare sviluppo delle zone industriali esistenti nella direzione del terziario avanzato e della logistica, avviando un parallelo processo di riqualificazione dei tessuti edilizi.
3. Particolare attenzione andrà posta nel valutare le aree possibili oggetto di trasformazione strategica, in relazione al nuovo assetto infrastrutturale.
Tra queste l'area ad est del comune a ridosso della variante alla 515.
4. Dovranno essere tutelate le aree destinate alla produzione specializzata, in cui le normali attività agricole possono essere integrate con funzioni turistiche e ricreative: visite alle aziende, percorsi eno-gastronomici, ospitalità, vendita diretta, filiera corta, fattorie didattiche, percorsi a cavallo o in bicicletta.

Da questo punto di vista assumono particolare importanza i progetti di rinaturalizzazione ambientale, che ricompongono la funzionalità ecosistemica del territorio e ne aumentano la fruibilità e la valenza ricreativa.



In questo contesto va valutata l'opportunità di rendere maggiormente accessibili e permeabili le aree agricole, mediante il rafforzamento della rete stradale interpodereale, gestita dagli agricoltori, avente finalità ricreative, che migliori la connettività ciclopedonale tra località "minori" e i centri di svago.

Obiettivi di carattere sociale

EVITARE LA DISPERSIONE DELLE RISORSE

La soddisfazione delle necessità di crescita e di benessere dei cittadini va perseguita in una cornice di rafforzamento della densità territoriale, entro limiti definiti di densità edilizia. Infatti, in un quadro demografico caratterizzato da una lenta decrescita della popolazione, con una riduzione della quota dei giovani, un aumento della popolazione anziana ed un'accentuata frammentazione della famiglia, l'accesso ai servizi può essere garantito solo in centri organizzati, evitando la dispersione delle risorse.

EFFICIENZA ED EFFICACIA DEI SERVIZI PUBBLICI

Il miglioramento complessivo della dotazione di servizi è perseguito mediante l'innalzamento degli standard per abitante insediato - diverso ed articolato per Ambiti Territoriali Omogenei - e la nuova localizzazione d'attrezzature di notevole rilevanza e luoghi destinati a funzioni diverse.

Andrà in questo favorita la localizzazione strategica, nei centri maggiormente organizzati, di alcune attività legate al tempo libero d'interesse comunale, tutelando o favorendo l'insediamento d'attività di gran richiamo e compatibili con l'ambiente e le caratteristiche del paesaggio.

Nel rispetto della realtà policentrica del territorio e delle identità locali, andranno mantenuti e valorizzati i servizi presenti nelle diverse frazioni (scuole, attrezzature sportive o per il tempo libero, luoghi d'aggregazione) potenziando nel contempo il sistema delle relazioni e dei collegamenti con la realizzazione di percorsi ciclabili e il potenziamento della rete di trasporto pubblico.



Noale è sicuramente una città da riqualificare lavorando prevalentemente sul tessuto esistente, sui nuclei di centralità del capoluogo e delle frazioni, sulle relazioni con le realtà urbane circostanti.

La costruzione dei temi di identità collettiva dovrà garantire quindi una riconoscibilità dei luoghi e delle diverse realtà urbane, affiancando alla riqualificazione delle piazze, il potenziamento del sistema della connettività alternativa alla viabilità carrabile: un sistema che metta in relazione i servizi collettivi già presenti (servizi sanitari, centri culturali, sportivi, ricreativi) e quelli in progetto.

In questa prospettiva una strategia del piano è quella di conquistare il rapporto con il fiume Marzenego e Draganziolo armonizzando così più obiettivi:

- la creazione di un parco lineare ove sviluppare attività legate al tempo libero;
- la creazione di un sistema confortevole di accessi e percorsi per i singoli aggregati urbani;
- la salvaguardia e il rafforzamento dei capisaldi ecologici.

Obiettivi di carattere paesaggistico

IL PAESAGGIO STORICO

Senza trascurare la tutela diffusa delle componenti ambientali di pregio, il PAT ha l'obiettivo di «mettere a sistema» il paesaggio, in altre parole di definire un sistema continuo di lettura e percezione del paesaggio.

SCENARI, AMBITI D'INTERESSE PAESAGGISTICO, ITINERARI, VISTE E QUADRI

Il piano non mirerà quindi soltanto alla tutela delle emergenze puntuali ma dovrà sviluppare un progetto di valorizzazione del paesaggio diffuso legato alla sua percezione: la «carta del paesaggio».

Il percorso per costruzione della «carta del paesaggio» passa attraverso:



- a) La definizione dei *temi paesaggistici*, in altre parole delle immagini condivise del territorio (o tipi di paesaggio), quali:
 - il paesaggio Fluviale
 - il paesaggio agricolo storico
 - il paesaggio dei centri storici
 - il paesaggio della villa veneta.
- b) La perimetrazione degli *scenari* ovvero delle porzioni di territorio fisicamente definite ove prevale un certo tipo di paesaggio.
- c) La perimetrazione degli *ambiti d'interesse paesaggistico* ovvero delle porzioni di territorio ove il paesaggio è particolarmente integro e riconoscibile o delle fasce di pertinenza figurativa degli itinerari.
- d) L'individuazione dei *quadri paesaggistici* per ogni tipo di paesaggio, in altre parole i luoghi particolarmente integri e suggestivi.
- e) La definizione degli *itinerari* ovvero dei percorsi preferenziali lungo i quali si sviluppa la percezione del paesaggi.



Contenuti del Piano di Assetto del Territorio

Aspetti generali

Trattandosi di uno strumento di pianificazione in cui non sono localizzate le aree destinate a servizi pubblici (standard urbanistici) per evitare il problema della decadenza dei vincoli finalizzati all'esproprio e della loro reiterazione onerosa, e dove la zonizzazione è assente, come misura di carattere generale il P.A.T. individua gli Ambiti Territoriali Omogenei sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.

Tra gli ambiti da tutelare, oltre ai SIC per i quali dovranno essere definite le misure idonee a evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche, dovranno essere individuati gli ambiti di particolare valore ambientale in cui incoraggiare un'azione di forestazione. Andrà altresì tutelato il patrimonio storico testimoniale diffuso.

Per gli ambiti soggetti a trasformazione dovranno invece essere evidenziati i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, direzionali e ricettivi, indicando i parametri per le destinazioni d'uso, definendo il limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile.

Dovranno inoltre essere definite le aree ad urbanizzazione consolidata (in cui sono sempre ammessi gli interventi edilizi diretti) e quelle dove l'attuazione è subordinata alla redazione di Piani Urbanistici Attuativi, definendo altresì i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi integrati.

Dovranno essere individuate le infrastrutture ed attrezzature di carattere territoriale (relative al sistema relazionale, ma anche a quello dei servizi) definendo i criteri per l'individuazione delle aree destinate alle grandi strutture di vendita.

Dovranno infine essere definite le modalità di applicazione della perequazione, della compensazione e del credito edilizio.

Su questi ultimi aspetti è necessario un ulteriore approfondimento.



LA PEREQUAZIONE FONDIARIA E VINCOLI URBANISTICI

Con questo nome s'intendeva, fino a prima della LUR 11/04, un'azione di pianificazione urbanistica che, perseguendo l'obiettivo della perequazione del trattamento di tutti i proprietari inclusi all'interno dei perimetri che delimitano le aree strategiche destinate alla trasformazione urbanistica (nuovi insediamenti o riqualificazione dell'esistente) garantisse al Comune la possibilità di tutelare gli interessi pubblici non solo in ordine alla dotazione delle stesse di tutte le infrastrutture e servizi adeguati, ma anche in relazione al soddisfacimento della domanda abitativa più debole. Il requisito fondamentale era costituito dalla continuità delle aree: la perequazione interessava proprietari di aree contigue. L'art. 35 della LUR 11/04 estende l'azione della perequazione ad un ambito più ampio, consentendo di assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica, anche se non contigui, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

La possibilità di concentrare l'edificazione in alcune parti del territorio, e di localizzare, almeno parzialmente, le aree destinate a servizi pubblici in alcuni ambiti significativi, consentirà di evitare il fenomeno della dispersione delle aree pubbliche, assicurando una maggiore qualità dei servizi pubblici medesimi.

Pertanto, le aree più significative del P.A.T. destinerà alle trasformazioni residenziali, commerciali e produttive, si attueranno mediante Piani Urbanistici Attuativi, che potranno interessare anche ambiti discontinui, fermo restando che la loro scansione temporale sarà precisata successivamente, in sede di Piano degli Interventi. Per ogni A.T.O. e ambito d'intervento saranno stabilite le carature urbanistiche obbligatorie (superficie a verde e parcheggi) il volume massimo ammissibile e quello eventualmente destinato a Edilizia Residenziale Pubblica, nonché le tipologie edilizie di riferimento.

In ogni caso il PAT stabilirà i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica, che riguarderà le aree soggette a trasformazione urbanistica e potrà interessare aree e edifici anche non contigui.



IL CREDITO EDILIZIO

Un ulteriore elemento rilevante, messo a punto nella direzione della perequazione adottata alla grande scala, finalizzata alla rimozione degli elementi di sottrazione della qualità ambientale, nonché a promuovere una vera azione di riequilibrio ecologico, è costituito dall'istituzione del *credito edilizio*. Si tratta di un disposto che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici, il credito edilizio, maturato rimuovendo manufatti che deturpano l'ambiente (art. 36 della LUR 11/04).

Infatti, ai fini del corretto utilizzo del credito edilizio derivante dalla demolizione di edifici esistenti che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio, potrà essere prevista l'istituzione di un pubblico registro che riporti i singoli crediti edilizi, distinti per ogni singolo soggetto titolare di tale credito. Si tratta di un'iniziativa che corrisponde ad una generale necessità di riqualificazione ambientale, vista l'impossibilità di ricostruire in loco una parte degli edifici non più funzionali a certe attività (allevamenti intensivi, specifiche attività produttive) o di assegnarne una nuova funzione compatibile con l'ambiente.

A Noale andrà approfondita la possibilità di utilizzare il credito edilizio per rimuovere edifici del tutto in contrasto con l'ambiente urbano o naturale in cui sono inseriti (in genere capannoni che ospitano attività in zona impropria).

Inoltre è già in avanzata fase di sperimentazione in alcuni comuni del Veneto, una pratica del credito edilizio finalizzata alla *creazione di habitat naturalistici*, utilizzando la trasformazione urbanistica come circuito virtuoso per la creazione di ambienti naturali. Si tratta in questo caso di localizzare parte dei diritti edificatori complessivi, previsti dal P.A.T., nelle aree soggette a naturalizzazione (forestazione, creazione di zone umide, ecc) nelle ATO di valore paesaggistico o ambientale, condizionandone l'utilizzo concreto alla cessione al demanio comunale delle aree stesse, a rinaturalizzazione avvenuta. Questi diritti edificatori potranno essere utilizzati solo all'interno delle aree di trasformazione (d'ampliamento urbano o di riqualificazione). Condizione fondamentale perché tale azione abbia successo è la preventiva riduzione della quantità dei diritti edificatori previsti nelle aree di trasformazione urbana, affinché l'apporto delle aree in



cui è dislocato il credito edilizio risulti strutturale e non marginale. L'utilizzo del credito edilizio, secondo le modalità specifiche di ciascuna zona, sarà in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.

Ora, il terzo comma dell'art. 36 della LUR 11/04 consente di utilizzare il credito edilizio esplicitamente per la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale. Come si vede si tratta di un'azione di perequazione di carattere territoriale, che associa il credito edilizio ad una nozione ampia e significativa di riqualificazione ambientale, che dovrà essere definita fin da subito in sede di P.A.T. e costituirà uno degli elementi fondamentali per la costruzione del nuovo paesaggio urbano di Noale.

COMPENSAZIONE URBANISTICA

Prevista dall'art. 37 della LUR 11/04 consente di associare diritti edificatori ad aree ed edifici oggetto di vincolo finalizzato all'esproprio, utilizzando sia il credito edilizio, sia la perequazione fondiaria, sia la disponibilità di aree e/o edifici di proprietà pubblica. Si tratta di una procedura concertata che, attuandosi mediante Accordi di Programma, Piani Urbanisti Attuativi o Comparti urbanistici, trasforma il tradizionale indennizzo monetario in capacità edificatoria assegnata ai proprietari di aree con vincolo finalizzato all'esproprio, previa cessione all'amministrazione pubblica dell'area oggetto di vincolo.

LA RELAZIONE TRA PAT E PRG VIGENTE

Per le ragioni di forma e di contenuto che sono state espresse nei paragrafi precedenti, il P.A.T. non può essere ridotto alla semplice rappresentazione sintetica dei contenuti del P.R.G. vigente. Al contrario rappresenta il momento strategico per una nuova pianificazione del territorio comunale, compatibile solo parzialmente con il P.R.G. vigente. Dal momento che l'entrata in vigore del P.A.T. comporta l'automatica trasformazione del P.R.G. vigente nel primo Piano degli Interventi il P.A.T. medesimo dovrà esplicitamente indicare quali parti del P.R.G. vigente sono compatibili con le sue previsioni, e quali parti sono in contrasto. Si tratta di un'azione di compatibilità tra le due forme di



pianificazione che va ben oltre il tradizionale concetto di salvaguardia. In altri termini, la redazione del primo P.A.T. comporta la contestuale redazione del primo Piano degli Interventi, assumendo nella pianificazione solo i contenuti «compatibili» del P.R.G. vigente, col limite evidente che non potrà essere destinato a Piano degli Interventi l'intero P.R.G. vigente, se non altro, per il semplice motivo che il P.I. dura cinque anni, trascorsi i quali decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione.

GLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE

Conseguenza diretta dell'assegnazione dei diritti edificatori e dei corrispondenti vincoli finalizzati all'esproprio agli Ambiti Territoriali Omogenei e non alle singole particelle catastali risulta la possibilità e l'opportunità per l'amministrazione comunale di attivare procedure di evidenza pubblica per individuare le aree nelle quali realizzare gli interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, finalizzati al soddisfacimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale del P.A.T. Gli accordi di pianificazione (di cui all'art. 6 della LUR 11/04) costituiranno pertanto un nuovo strumento significativo, non solo per attuare gli interventi previsti dal P.A.T., ma per definire il P.A.T. medesimo relativamente al tema della riqualificazione del centro urbano (delocalizzazione dei volumi incongrui in aree idonee) e della creazione di habitat naturalistici.



Avvio della Valutazione Ambientale Strategica

Relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica di cui alla Direttiva 2001/42/CE e gli obblighi di cui all'art. 4 della LR 11/2004, si sottolinea che la procedura della VAS si configura come elemento fondante per la costruzione del piano, valutando e confrontando gli effetti derivanti dalle azioni pianificatorie sul territorio, in funzione dei differenti scenari, al fine di promuovere uno sviluppo equilibrato nel rispetto dell'uso sostenibile delle risorse. Per questo motivo il Quadro Conoscitivo è strutturato in coerenza con gli obiettivi sulla valutazione dell'impatto delle scelte pianificatorie, secondo le seguenti fasi:

- definizione dei tematismi del quadro conoscitivo, delle banche dati e delle serie storiche, al fine di individuare gli indicatori di stato e di pressione utili per un corretta analisi della sostenibilità delle scelte pianificatorie;
- individuazione delle «tendenze» relativamente ai tematismi del quadro conoscitivo contenute nelle matrici;
- individuazione dei possibili progetti strutturali nell'ambito del PAT sui quali misurare gli effetti rispetto alle «voci» del quadro conoscitivo;
- analisi degli effetti dei diversi «scenari» individuati, al fine di pervenire alla scelta delle alternative, mediante tecniche di *overlay mapping* e variazione dell'indice complessivo di qualità del territorio comunale.

In conformità a quanto premesso, la formazione del Documento preliminare è avvenuta contestualmente alla redazione della **Relazione Ambientale**, una prima *analisi, di carattere generale e di contesto complessivo, sullo stato dell'ambiente e sul sistema della programmazione*, che ha considerato lo stato attuale dell'ambiente e il sistema della programmazione, al cui interno sono emerse alcune criticità.



Le principali criticità emerse, sono poi cartografate nella **Tavola delle Criticità** allegata alla Relazione ambientale.

La tabella che segue, estratta dalla Relazione Ambientale, costituisce la sintesi degli Obiettivi relativi alle criticità evidenziate, cui seguono le corrispondenti azioni/strategie definite poi dal PAT.

Tabella Obiettivi e Azioni

SISTEMA	OBIETTIVO	AZIONE/STRATEGIA
Fisico	A Messa in sicurezza del sistema insediativo dai rischi e dissesti idrogeologici	A1 Assicurare l'efficienze ed efficacia delle opere di difesa
		A2 Ridurre i rischi nelle aree classificate con gradi di pericolosità
		A3 Garantire il regolare deflusso delle acque
		A4 Assicurare che le nuove costruzioni siano compatibili con le capacità della rete scolante
Ambiente	B Riduzione della frammentazione	B1 Incrementare la connettività ecologica
		B2 Recuperare le discontinuità attraverso interventi di mitigazione
	C Aumento della biodiversità	C1 Naturalizzazione e nuova forestazione
		D Creazione di corridoi ecologici
		D2 Limitare gli impatti delle barriere infrastrutturali ed urbane
		D3 Predisporre misure di compensazione ambientale
Territorio	E Riqualificazione infrastrutturale	E1 Riqualificazione della viabilità di collegamento urbano e di connessione territoriale
	F Riqualificazione urbana	F1 Rigenerazione dei tessuti edilizi degradati
		F2 Rilocalizzazione e ricomposizione degli edifici incongrui
		F3 Riqualificazione dei servizi pubblici e delle attrezzature per il tempo libero
G Ridurre il consumo di suolo	G1 Limitare la sottrazione di suolo agricolo	
Sociali	H Evitare la dispersione delle risorse	H1 Incremento della densità territoriale
	I Efficienze ed efficacia dei servizi pubblici	I1 Innalzamento degli standard per abitante
		I2 Aumentare l'accessibilità dei servizi esistenti
	I3 Nuova localizzazione di attrezzature e servizi	
Paesaggio	L Tutela e valorizzazione	L1 Salvaguardare gli ambiti di importanza paesaggistica-ambientale
		L2 Creare una rete di itinerari di interesse storico-testimoniale e paesaggistico
		L3 Riqualificare i quadri paesaggistici definiti dai coni visuali
		L4 Valorizzare i contesti figurativi
		L5 Riqualificare i centri storici
		L Valorizzare il paesaggio