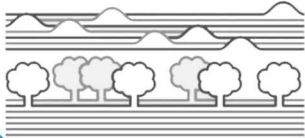


PAT2017



PAT 2017

COMUNE DI MASER (TV)

Piano di Assetto del Territorio (PAT)
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

Elaborati descrittivi
DIMENSIONAMENTO

Elaborato 38



VENETO PROGETTI

ARCH. LION

Approvato in
Conferenza dei Servizi
del 30.01.2018

Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Legge Regionale n. 11 del 2004 e s.m.i.

Dimensionamento



COMUNE DI MASER
Piazza Municipio, 1 – Maser (TV)
Tel. +39 (0423) 565144

Il Sindaco

Daniele DE ZEN

L'Assessore all'Urbanistica

Claudia BENEDOS

Il Segretario

Il Responsabile

Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata

Urb. Filippo TOMBOLATO

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Architetto Mauro LION

Contributi specialistici

Ingegnere Lino POLLASTRI

Dott.ssa Scienze Ambientali Lucia FOLTRAN

Ingegnere Loris MICHIELIN

Urbanista Francesco POZZOBON

Urbanista Fabio ROMAN

Il Valutatore ambientale

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Analisi geologica e sismica

Geologo Livio SARTOR

Analisi agronomica

Agronomo Maurizio LEONI

Sommario

1	L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA.....	5
1.1	<i>Un quadro regionale e provinciale.....</i>	6
1.2	<i>La realtà del territorio di Maser.....</i>	12
2	I NUOVI TERMINI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PAT	17
2.1	<i>Il calcolo della SAU trasformabile.....</i>	17
2.2	<i>La suddivisione per ATO</i>	21
2.4	<i>Dimensionamento degli standard.....</i>	27

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

1 L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA

L'evoluzione demografica del Comune di Maser, non può essere svincolata da un'analisi macroscopica di quelle che sono le tendenze relative ai comuni della sua cintura urbana (Caerano San Marco, Cornuda, Monfumo, Asolo e Altivole, soprattutto) e della provincia di Treviso. Pertanto, nella presente nota, si partirà da un'analisi regionale per poi scendere nel dettaglio della specifica realtà del Comune.

Al fine di fornire gli elementi utili alla stesura del Piano di Assetto del Territorio, si vogliono analizzare le tendenze demografiche dal 1991 ad oggi utilizzando i dati censuari disponibili, individuare i cambiamenti in atto e, alla luce di questi, delineare una possibile evoluzione demografica per lo scenario di Piano al 2025.

Per poter procedere al calcolo di tali proiezioni demografiche è stato necessario formulare delle ipotesi verosimili riguardanti l'evoluzione futura della popolazione presa in esame. È necessario premettere che l'evoluzione demografica è la risultante di due componenti: quella naturale e quella migratoria. Il saldo naturale, ossia lo scarto tra il numero di nati e di morti in un dato anno, è determinato da alcune variabili quali la natalità, la fecondità e la mortalità. Per queste variabili si sono evidenziate nel tempo delle precise dinamiche.

Il primo assunto, sul quale si basano queste proiezioni, ipotizza che le dinamiche individuate proseguano nel futuro seguendo l'evoluzione avvenuta nel passato recente.

Gli altri assunti sono invece relativi al saldo migratorio, ossia allo scarto tra il numero di immigrati e il numero di emigrati in un dato territorio (dove per immigrati ed emigrati si intendono tutti coloro che provengono o migrano verso un comune diverso, non necessariamente estero). Come per la componente naturale, anche i flussi migratori futuri sono stati stimati estrapolando le tendenze storiche.

Ma in questo caso sono state aggiunte due specificazioni ulteriori. In primo luogo si ipotizza che i flussi siano in qualche modo "agganciati" alla domanda di lavoro, per cui le persone tenderanno a trasferirsi in quei comuni nei quali la richiesta di lavoratori è elevata. Per contro nelle zone caratterizzate da una scarsa domanda di lavoro si verificherà una "fuga" di residenti verso altri comuni. L'altro assunto riguarda sempre la domanda di lavoro e in particolare postula la sua sostanziale stabilità nel tempo. Ciò comporta, ipotizzando un tasso di occupazione costante, la stabilità del numero di individui in età lavorativa.

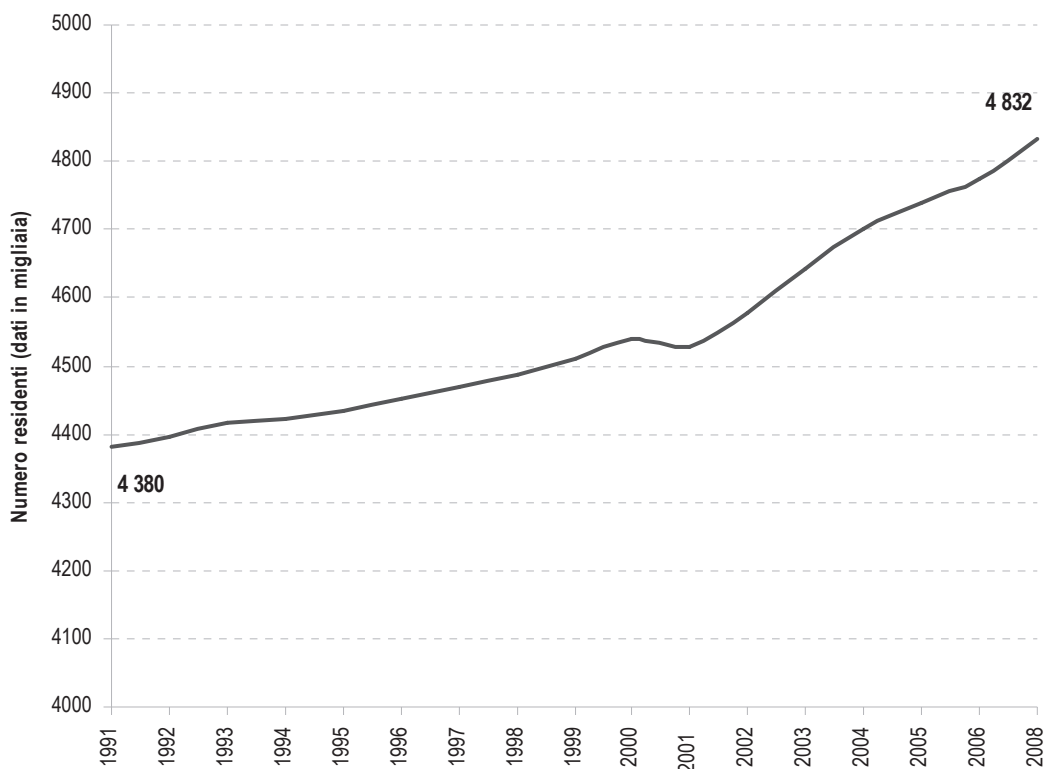
Riassumendo, l'impianto previsionale che sta alla base del modello utilizzato parte da tre considerazioni:

- a. la sostanziale stabilità dei fenomeni incidenti: ovvero che i tassi di natalità e mortalità della popolazione proseguiranno nel futuro secondo le tendenze attuali;
- b. la stabilità della domanda di forza lavoro;
- c. la libera variazione dei tassi di immigrazione in funzione della domanda di lavoro.

1.1 Un quadro regionale e provinciale

Considerando i dati (Tabella 1 e 2 e Figura 1) derivanti del Censimento della Popolazione dal 1961 al 2001 congiuntamente ai dati amministrativi relativi all'anno 2008, si nota che la popolazione residente in Veneto è in continuo aumento. Particolarmente si registra una rapida crescita nei decenni 1961-1971 (7,2%) e 1971-1981 (5,4%), seguita da un decennio di crescita molto contenuta, quasi assente, per poi dare inizio ad una buona ripresa negli anni successivi. Nel decennio 1991-2001 il tasso di variazione è del 3,4%, mentre nel periodo 2001-2008 si registra una crescita pari al 6,7%.

Figura 1. Popolazione residente in Veneto (dati in migliaia) – Anni 1991 – 2008



Nel contesto regionale, la popolazione residente della provincia di Treviso è in continua crescita e particolarmente si sta sviluppando più rapidamente della altre province venete. Dal 1961 al 2008 la popolazione passa da 607.616 a 869.534 abitanti, quindi con un incremento assoluto di circa 260 mila abitanti e tassi variazione sempre superiori alla media regionale e alle altre province venete. Si rileva, in particolare, che nel periodo 2001-2008 la popolazione residente nella provincia di Treviso è aumentata di circa 75.000 unità, corrispondenti ad una variazione del 9,3%.

Tabella 1 Popolazione residente in Veneto, per anno e provincia.

Provincia	Anno					
	1961	1971	1981	1991	2001	2008
Verona	667.517	733.595	775.745	788.343	826.582	896.316
Vicenza	615.507	677.884	726.418	747.957	794.317	852.242
Belluno	234.921	221.155	220.335	212.085	209.550	213.612
Treviso	607.616	668.620	720.580	744.038	795.264	869.534
Venezia	749.173	807.251	838.794	820.052	809.586	844.606
Padova	694.017	762.998	809.667	820.318	849.857	909.775
Rovigo	277.811	251.908	253.508	248.004	242.538	246.255
Regione	3.846.562	4.123.411	4.345.047	4.380.797	4.527.694	4.832.340

Tabella 2. Tasso di variazione della popolazione residente in Veneto nel periodo indicato e per provincia

Provincia	Periodo di riferimento				
	1961-1971	1971-1981	1981-1991	1991-2001	2001-2008
Verona	9,9	5,7	1,6	4,9	8,4
Vicenza	10,1	7,2	3,0	6,2	7,3
Belluno	-5,9	-0,4	-3,7	-1,2	1,9
Treviso	10,0	7,8	3,3	6,9	9,3
Venezia	7,8	3,9	-2,2	-1,3	4,3
Padova	9,9	6,1	1,3	3,6	7,1
Rovigo	-9,3	0,6	-2,2	-2,2	1,5
Regione	7,2	5,4	0,8	3,4	6,7

Rilevato un trend positivo di crescita della popolazione residente in Veneto e nella provincia di Treviso, si vuole ora individuare quale può essere una plausibile evoluzione della stessa nei prossimi anni. Sulla base degli assunti sopra descritti, si può ipotizzare che in generale la popolazione veneta

potrebbe continuare ad aumentare (Tabella 3 e Figura 2), e conseguentemente anche le singole province seppure con tendenze diverse.

L'aumento regionale potrebbe essere del 10,5% nel decennio 2008-2019 e leggermente inferiore, pari al 8,7% nel decennio successivo con un incremento assoluto complessivo di circa 970 mila residenti.

Tali stime si basano su un'ipotesi, cosiddetta "tendenziale", che individua lo scenario tendenziale della struttura demografica se tutti i fenomeni incidenti, quali natalità, mortalità e migratorietà, mantenessero nel futuro prossimo, le tendenze di evoluzione in atto.

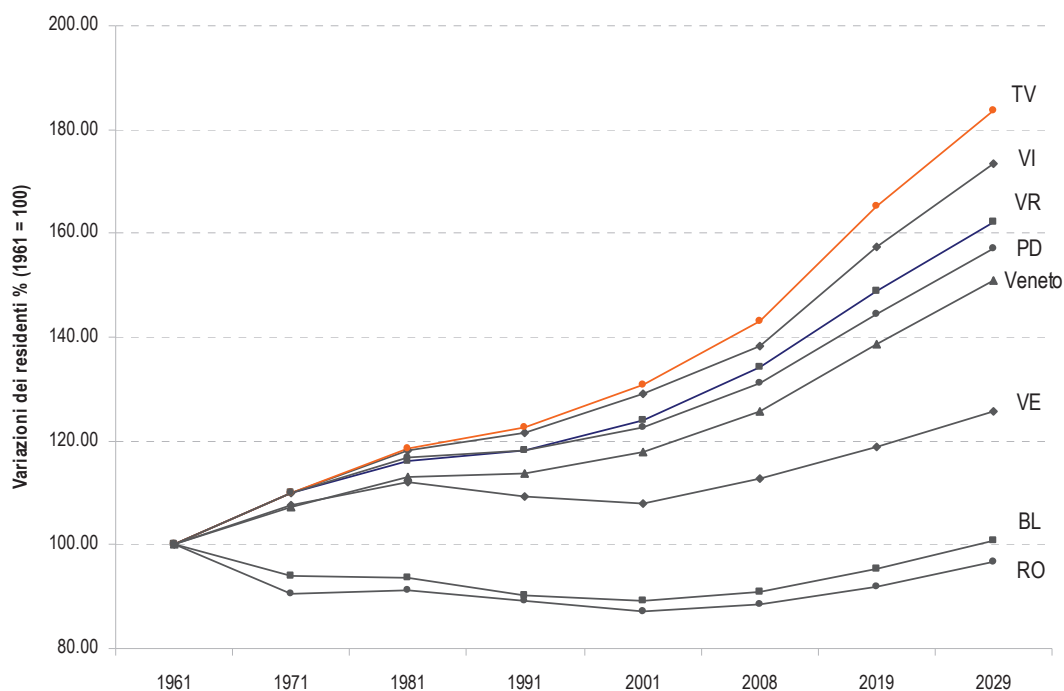
Tuttavia la crescita stimata per il decennio in corso è già in parte confermata dall'incremento percentuale registrato nel 2001-2008, che evidenzia una crescita più che doppia della popolazione rispetto a quella registrata nel decennio 1991-2001.

Treviso continuerebbe ad essere la provincia in più rapida espansione, con una crescita del 15,4% nel decennio 2008-2019, e del 11,2% nel 2019-2029, con incremento complessivo di 250 mila residenti.

Tabella 3. *Popolazione residente in Veneto nel 2001 e quella stimata secondo le proiezioni per gli anni 2019 e 2029, con relativa variazione percentuale nei decenni considerati e per provincia.*

Provincia	Residenti			Variazione %	
	2008	2019	2029	2008-2019	2019-2029
Verona	896.316	994.255	1.081.720	10,9	8,8
Vicenza	852.242	969.662	1.067.688	13,8	10,1
Belluno	213.612	223.720	236.652	4,7	5,8
Treviso	869.534	1.003.860	1.116.233	15,4	11,2
Venezia	844.606	889.350	941.638	5,3	5,9
Padova	909.775	1.001.589	1.089.664	10,1	8,8
Rovigo	246.255	255.189	268.309	3,6	5,1
Regione	4.832.340	5.337.625	5.801.904	10,5	8,7

Figura 2. Grafico relativo all'andamento della popolazione residente in Veneto dal 1961 al 2001, completato con le proiezioni stimate per gli anni 2019 e 2029, per Provincia.



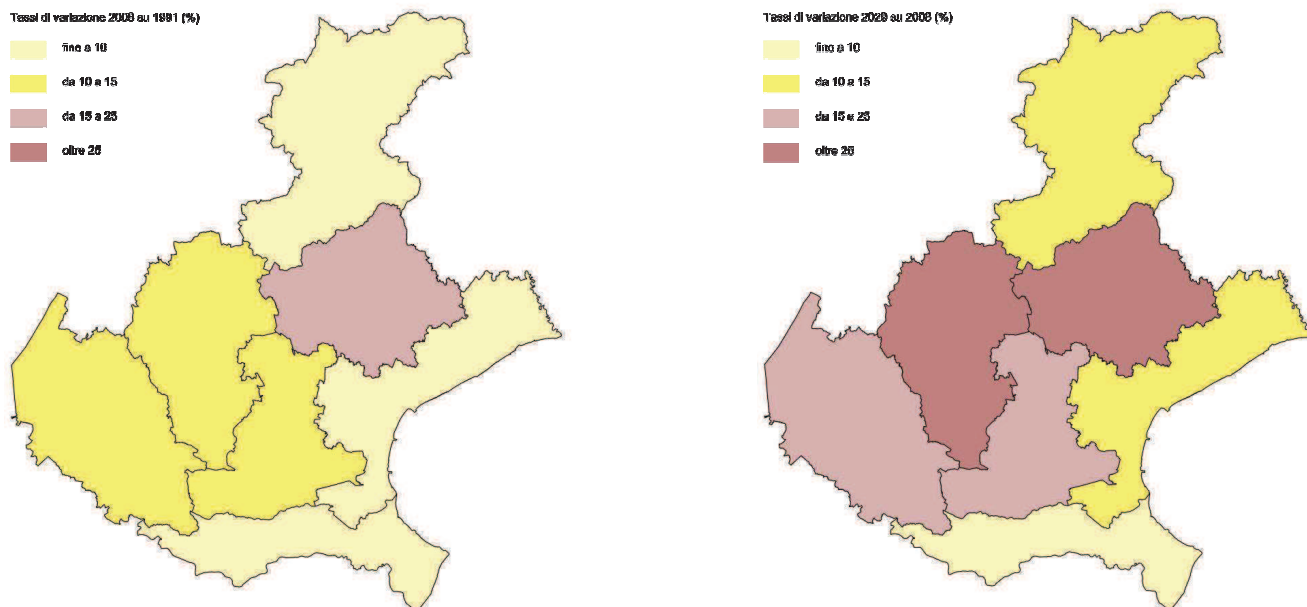
Nel quadro regionale (Tabella 4) è interessante notare come potrebbe cambiare la composizione, infatti, se nel 1961 le cinque province più ampie, in termini di popolazione residente, erano Venezia (19,5%), Padova (18%), Verona (17,4%), Vicenza (16%) e per ultima Treviso con il 15,8% della popolazione del Veneto, questo assetto risulta essersi modificato nel tempo.

Le due province minori, Belluno e Rovigo, si sono ridotte sempre più a causa evidentemente di un fenomeno di migrazione verso aree territoriali con maggiori possibilità occupazionali; Venezia, che in passato era un forte polo d'attrazione industriale, tende a ridimensionarsi; Padova risulta mantenere costante il suo ruolo nell'assetto regionale, Verona e Vicenza tendono ad assumere un ruolo sempre maggiore anche se non particolarmente importante; mentre, ciò che è evidente, è che la provincia di Treviso, con una crescita lineare, potrebbe prefigurarsi nel 2029 come provincia capofila in Veneto passando dal quinto al primo posto della 'classifica' regionale.

Tabella 4. Composizione percentuale del Veneto, secondo i dati disponibili per gli anni 1961, 1981, 2001 e quelli stimati per il 2029.

Provincia	Composizione %			
	1961	1981	2001	2029
Verona	17,4	17,9	17,4	18,7
Vicenza	16,0	16,7	16,5	18,4
Belluno	6,1	5,1	4,7	4,1
Treviso	15,8	16,6	16,4	19,2
Venezia	19,5	19,3	18,1	16,2
Padova	18,0	18,6	18,1	18,8
Rovigo	7,2	5,8	5,5	4,6
Regione	100,0 (3.846.562)	100,0 (4.345.047)	100,0 (4.527.694)	100,0 (5.801.904)

Figura 3. Mappe della regione Veneto dei tassi di variazione della popolazione residente nel decennio 1991-2008 e quelli ipotizzati per il periodo 2008-2029.



1.2 La realtà del territorio di Maser

È possibile prefigurare alcuni scenari demografici da porre alla base di un primo ragionamento sul dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio comunale.

Nella tabella seguente si riportano i dati relativi alla popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno derivante dall'analisi dei dati disponibili all'anagrafe/Istat. In particolare sono considerati i dati di rilievo Istat nel periodo 1961-2001 e i dati di origine comunale nel periodo 2001-2014, con valori in questo periodo ricavati annualmente. Parallelamente vengono rilevati i dati relativi alle famiglie residenti, con dati disponibili annualmente dal 2003 al 2014.

La tabella seguente sintetizza le considerazioni sopra enunciate.

Comune di Maser - PAT 2025							
Popolazione e Famiglie							
anno	popolazione	incremento/decremento		famiglie	incremento/decremento		famiglia media
		V.A.	%		V.A.	%	
1961	4 239						
1971	4 377	138	3.26				
1981	4 616	239	5.46				
1991	4 730	114	2.47				
2001	4 850	120	2.54				
2002	4 851	1	0.02				
2003	4 862	11	0.23	1 629			
2004	4 854	-8	-0.16	1 634	5	0.31	2.97
2005	4 824	-30	-0.62	1 552	-82	-5.02	3.11
2006	4 842	18	0.37	1 670	118	7.60	2.90
2007	4 901	59	1.22	1 701	31	1.86	2.88
2008	4 913	12	0.24	1 734	33	1.94	2.83
2009	4 947	34	0.69	1 776	42	2.42	2.79
2010	4 980	33	0.67	1 785	9	0.51	2.79
2011	4 964	-16	-0.32	1 807	22	1.23	2.75
2012	5 060	96	1.93	1 830	23	1.27	2.77
2013	5 087	27	0.53	1 862	32	1.75	2.73
2014	5 110	23	0.45	1 891	29	1.56	2.70
Variazione periodo							
2004-2014		256	5.27		257	15.78	
i.i.m.a		26	0.5265		26	1.5777	

La tabella soprastante costituisce il primo passaggio operativo all'interno della metodologia perseguita, e mira ad ottenere, a partire dalla lettura del trend demografico storico, valori di incremento della popolazione e delle famiglie.

Tali valori vengono espressi sia in valore assoluto, sia in valore percentuale, sia in valore medio annuo per il periodo storico considerato, che nel caso specifico corrisponde all'arco temporale dal 2004 al 2014.

I valori forniscono tre livelli di informazione: popolazione residente, famiglie residenti, numero medio di componenti del nucleo familiare.

Il periodo così considerato evidenzia una crescita della popolazione pari a 256 residenti, pari ad un incremento del 0.5265%, con un valore annuo di circa 26 residenti di incremento.

Nello stesso periodo si evidenzia una crescita delle famiglie di 257 nuclei familiari, pari ad un incremento del 1.5777%, con un valore annuo di incremento di circa 26 famiglie.

La composizione media del nucleo familiare passa da un valore di 3.11 al 2005 ad un valore medio di 2.70 componenti per nucleo stesso.

Il passaggio successivo consiste nel proiettare dal 2014 al 2025 (scenario strategico del PAT) i valori delle famiglie e della popolazione sulla base dell'incremento medio annuo tra il 2004 ed il 2014 appunto.

Maser PAT2015 - Scenario demografico al 2025 - Popolazione e famiglie IPOTESI MAX (calcolata sull'i.i.m.a. 2004-2014)							
FAMIGLIE 2014	iima	m	n	m-n	Famiglie	Incremento	
1 891	1.5777	2014	2014	0	1 891	0	
1 891	1.5777	2014	2015	1	1 921	30	
1 891	1.5777	2014	2016	2	1 951	60	
1 891	1.5777	2014	2017	3	1 982	91	
1 891	1.5777	2014	2018	4	2 013	122	
1 891	1.5777	2014	2019	5	2 045	154	
1 891	1.5777	2014	2020	6	2 077	186	
1 891	1.5777	2014	2021	7	2 110	219	
1 891	1.5777	2014	2022	8	2 143	252	
1 891	1.5777	2014	2023	9	2 177	286	
1 891	1.5777	2014	2024	10	2 211	320	
1 891	1.5777	2014	2025	11	2 246	355	
POPOLAZIONE 2014	iima	m	n	m-n	Popolazione	Incremento	famiglia media
5 110	0.5265	2014	2014	0	5 110	0	2.70
5 110	0.5265	2014	2015	1	5 137	27	2.67
5 110	0.5265	2014	2016	2	5 164	54	2.65
5 110	0.5265	2014	2017	3	5 191	81	2.62
5 110	0.5265	2014	2018	4	5 218	108	2.59
5 110	0.5265	2014	2019	5	5 246	136	2.57
5 110	0.5265	2014	2020	6	5 274	164	2.54
5 110	0.5265	2014	2021	7	5 301	191	2.51
5 110	0.5265	2014	2022	8	5 329	219	2.49
5 110	0.5265	2014	2023	9	5 357	247	2.46
5 110	0.5265	2014	2024	10	5 386	276	2.44
5 110	0.5265	2014	2025	11	5 414	304	2.41

Applicando gli indici di incremento medio annuo (**scenario naturale**) sia delle famiglie che della popolazione, nel 2025 gli abitanti residenti sono stimati in 5.414, con un incremento complessivo della popolazione di 304 abitanti e le famiglie in 2.246 famiglie, con un incremento complessivo delle stesse di 355 unità al 2025.

In questo scenario il numero medio dei componenti per nucleo familiare passa da un valore di 2.70 ad un valore di 2.41, il quale risulta essere basso, e inferiore anche ai valori medi regionali e provinciali.

Un secondo scenario (**scenario prudenziale**) è ricavato "bloccando" il numero di componenti per nucleo familiare al valore pari a 2,65.

Maser PAT2015 - Scenario demografico al 2025 - Popolazione e famiglie							
IPOTESI PRUDENZIALE - Famiglia 2.65 membri - calcolata sull'i.i.m.a. 2004-2014							
FAMIGLIE 2014	iima	m	n	m-n	Famiglie	Incremento	
1 891	1.5777	2014	2014	0			
1 891	1.5777	2014	2015	1	1 938	47	
1 891	1.5777	2014	2016	2	1 949	58	
1 891	1.5777	2014	2017	3	1 959	68	
1 891	1.5777	2014	2018	4	1 969	78	
1 891	1.5777	2014	2019	5	1 980	89	
1 891	1.5777	2014	2020	6	1 990	99	
1 891	1.5777	2014	2021	7	2 001	110	
1 891	1.5777	2014	2022	8	2 011	120	
1 891	1.5777	2014	2023	9	2 022	131	
1 891	1.5777	2014	2024	10	2 032	141	
1 891	1.5777	2014	2026	12	2 043	152	
POPOLAZIONE 2014	iima	m	n	m-n	Popolazione	Incremento	famiglia media
5 110	0.5265	2014	2014	0	5 110		
5 110	0.5265	2014	2015	1	5 137	27	2.65
5 110	0.5265	2014	2016	2	5 164	54	2.65
5 110	0.5265	2014	2017	3	5 191	81	2.65
5 110	0.5265	2014	2018	4	5 218	108	2.65
5 110	0.5265	2014	2019	5	5 246	136	2.65
5 110	0.5265	2014	2020	6	5 274	164	2.65
5 110	0.5265	2014	2021	7	5 301	191	2.65
5 110	0.5265	2014	2022	8	5 329	219	2.65
5 110	0.5265	2014	2023	9	5 357	247	2.65
5 110	0.5265	2014	2024	10	5 386	276	2.65
5 110	0.5265	2014	2025	11	5 414	304	2.65

In questo scenario la popolazione è pari a 5.414 residenti ma il numero delle famiglie previsto scende a 2.043 con un incremento complessivo delle stesse di 152 unità.

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

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

Si riporta di seguito lo schema utilizzato nella costruzione della domanda di residenzialità e di conseguenza dell'offerta (o tipi di offerta) del Piano.

OFFERTA RESIDENZIALE DEL PIANO - SCENARIO DI TREND			
Offerta residenziale del progetto di Piano			
	scenario di trend	scenario di trend	scenario di trend
A	Incremento numero famiglie		
B	Alloggi equivalenti		
	Alloggi non occupati 7% su totale alloggi (XXX)		
	Alloggi sottratti alla residenza per altri usi 10% su alloggi realizzati		
	Totale		
C	Stima dimensionamento - domanda di residenzialità		
	totale mc		
D	Residuo offerta di Piano (PRG - solo residuo C1-C2)		
	Offerta di Piano PAT		
E	Offerta complessiva del Piano		

La struttura del modello si compone dei seguenti parametri/passaggi:

A – **Numero di incremento delle famiglie** rilevate al 2025 nello scenario naturale (o di massima) e nello scenario prudenziale (blocco numero componenti per famiglie ipotizzato);

B – L'incremento delle famiglie ricavato dai due scenari ipotizza il dato di un alloggio (**alloggi equivalenti**) per ogni nuova famiglia, in un rapporto che viene considerato quindi di 1 a 1. A questo valore ricavato vengono sottratti/aggiunti una serie di altri dati ricavati e/o stimati, al fine di rendere più realistico il valore, anche e soprattutto con riferimento ad alcune dinamiche di tipo urbano/urbanistico. Vengono quindi sottratti gli **alloggi non occupati** già presenti nel territorio comunale, considerati statisticamente come un 7% degli alloggi esistenti complessivi, riprendendo una statistica Istat consueta; questi costituiscono di fatto un'alternativa già esistente alla nuova domanda di alloggi residenziali.

Agli alloggi ricavati viene infine aggiunta una quota percentuale di alloggi che vengono persi per la funzione residenziale in quanto destinati ad altre funzioni compatibili, come quella residenziale (ad esempio i piani terra di edifici a blocco pluriplano) o quella direzionale (uffici). La quota qui considerata pari al 10% è stimata dalla lettura del territorio comunale attuale.

La "sommatoria" complessiva di questi parametri fornisce la domanda di residenzialità espressa in numero di alloggi necessari.

C – La **stima dimensionamento - domanda di residenzialità** traduce il numero complessivo di alloggi residenziali richiesti dallo scenario di piano in mq o mc equivalenti; questo viene ipotizzato e ricavato attraverso la previsione di tre alloggi residenziali tipo, pari a 300, 350 e 400 mc/alloggio. Si evidenzia come per lo scenario di piano è più attendibile e realista il terzo modello di alloggio, in quanto la cubatura definita va a comprendere anche gli spazi destinati ad altre funzioni (vedi lettera B)

che spesso richiedono metratura superiori a quella residenziale, e comprendono altresì gli spazi comuni degli edifici plurifamiliari.

D – La domanda di residenzialità viene quindi messa in correlazione all'**offerta di Piano**, esistente (residuo del PRG vigente) e prevista (nuovo dimensionamento definito dal PAT).

E – L'offerta complessiva del Piano evidenzia il rapporto di dimensionamento complessivo tra domanda di piano e offerta di piano.

Il quadro di seguito riportato, riprendendo lo scenario naturale precedentemente definito, ipotizza la domanda di residenzialità espressa dagli scenari demografici e la proposta di offerta di piano.

OFFERTA RESIDENZIALE DEL PIANO - SCENARIO DI TREND			
Offerta residenziale del progetto di Piano			
	scenario di trend	scenario di trend	scenario di trend
Incremento numero famiglie	355	355	355
Alloggi equivalenti	355	355	355
Alloggi non occupati 7% su totale alloggi (1790 - dato istat)	125	125	125
Alloggi sottratti alla residenza per altri usi 5% su alloggi realizzati	13	13	13
Totale	243	243	243
Stima dimensionamento - domanda di residenzialità	<i>Ipotesi min (mc/alloggio)</i>	<i>Ipotesi min (mc/alloggio)</i>	<i>Ipotesi min (mc/alloggio)</i>
	300	350	400
totale mc	72 900	85 050	97 200
Residuo offerta di Piano (PRG - solo residuo C1-C2)	180 537	180 537	180 537
Offerta di Piano PAT			
Offerta complessiva del Piano	180 537	180 537	180 537
	107 637	95 487	83 337

Parimenti viene effettuata la stessa metodologia per quanto riguarda lo scenario prudenziale

OFFERTA RESIDENZIALE DEL PIANO - SCENARIO PRUDENZIALE			
Offerta residenziale del progetto di Piano			
	scenario di trend	scenario di trend	scenario di trend
Incremento numero famiglie	152	152	152
Alloggi equivalenti	152	152	152
Alloggi non occupati 7% su totale alloggi (1790 - dato istat)	125	125	125
Alloggi sottratti alla residenza per altri usi 5% su alloggi realizzati	8	8	8
Totale	35	35	35
Stima dimensionamento - domanda di residenzialità	<i>Ipotesi min (mc/alloggio)</i> 300	<i>Ipotesi min (mc/alloggio)</i> 350	<i>Ipotesi min (mc/alloggio)</i> 400
totale mc	10 500	12 250	14 000
Residuo offerta di Piano (PRG - solo residuo C1-C2)	180 537	180 537	180 537
Offerta di Piano PAT			
Offerta complessiva del Piano	180 537	180 537	180 537
	170 037	168 287	166 537

2 I NUOVI TERMINI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PAT

La legge urbanistica regionale 11/04 pone delle nuove questioni rispetto al tema del dimensionamento dello strumento urbanistico comunale.

Il PAT in quanto piano strutturale deve individuare le quantità delle nuove aree da sottoporre ad edificazione in un'ottica di programmazione di medio-lungo periodo. Il PAT ha una scadenza illimitata anche se il dimensionamento deve essere sostanzialmente decennale.

Nella cartografia progettuale del PAT devono essere individuate le linee di potenziale sviluppo e linee di contenimento dell'edificato. Il Piano degli Interventi successivo, con una validità quinquennale, deve invece individuare e perimetrare le aree e definire esattamente la quantità dei volumi da edificare nel breve periodo.

2.1 Il calcolo della SAU trasformabile

In coerenza con l'obiettivo di salvaguardare il bene "territorio" la nuova legge urbanistica regionale, attraverso gli Atti di Indirizzo, ha stabilito che vi sia un limite massimo di sottrazione di territorio agricolo da destinare ad altre funzioni (art.50, comma1, lettera c.).

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

L'obiettivo esplicito di tale dimensionamento è quello di fissare una soglia massima di superficie trasformabile all'interno della quale dovranno essere fatte le previsioni (di nuova edificazione, di

standard e di infrastrutturazione) per la durata del PAT. Il dimensionamento volumetrico deve essere fatto per un periodo decennale e realizzato attraverso i Piani degli Interventi quinquennali.

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

SAU/STC

La quantificazione della S. A. U. è stata effettuata sulla base delle colture rilevate dall'uso reale del suolo, con esclusione delle destinazioni non considerate S. A. U. ai sensi della D. G. R. 3659/2008, in base alla quale anche le superfici destinate ad arboricoltura da legno e agli imboschimenti rientrano nella S. A. U., in quanto si tratta di destinazioni reversibili.

La ripartizione per tipologia di uso del suolo è la seguente:

TIPOLOGIA USO DEL SUOLO	CODICE	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (ha)	PERCENTUALE
Seminativo in aree irrigue	21210	8.724.969,80	872,4970	65,02 %
Prato stabile	23100	1.029.724,30	102,9724	7,67 %
Vigneto	22100	2.159.819,20	215,9819	16,10 %
Frutteto	22200	521.941,00	52,1941	3,89 %
Oliveto	22300	160.993,40	16,0993	1,20 %
Orticole in pieno campo	21141	70.391,20	7,0391	0,52 %
Orticole in serra	21142	10.869,50	1,0870	0,08 %
Arboricoltura da legno	22410	146.969,50	14,6970	1,10 %
Sistemi colturali e particellari complessi	24200	281.395,90	28,1396	2,10 %
Filare	61200	121.220,90	12,1221	0,90 %
Pascolo	32100	90.622,50	9,0623	0,68 %
Tare ed incolti	21132	100.161,50	10,0162	0,75 %
TOTALE		13.419.078,7	1.341,9079	100 %

Le colture di pregio (vite, olivo, fruttiferi e orticole) coprono oltre 1/5 della S. A. U. e spicca in particolar modo la superficie vitata.

Il P. A. T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avuto riguardo della Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U) effettiva in rapporto alla Superficie Territoriale Comunale (S. T. C.):

La Superficie Agricola Utilizzata (S. A. U) comunale rilevata al 2013 è di **1.341,9079 ha**.

I

Il Rapporto S. A. U. / S. T. C. risulta pari a

$$1.341,9079/2.601,5890= 51,58\%.$$

Tale dato è superiore al parametro medio definito della Regione Veneto per le aree collinari (45,4%): tale dato ben evidenzia l'elevato grado di integrità del territorio rurale. Pertanto la superficie trasformabile è pari all'1,30 % della S. A. U., ai sensi dell'atto di indirizzo D. G. R. 3178/2004 -

lett. c:

$$1.341,9079 \text{ ha} * 1,30 \% = 17,4448 \text{ ha}$$

Figura 17. La tavola "Uso del suolo", con la quale è stata calcolata, ed aggiornata la superficie agricola utilizzata in territorio comunale

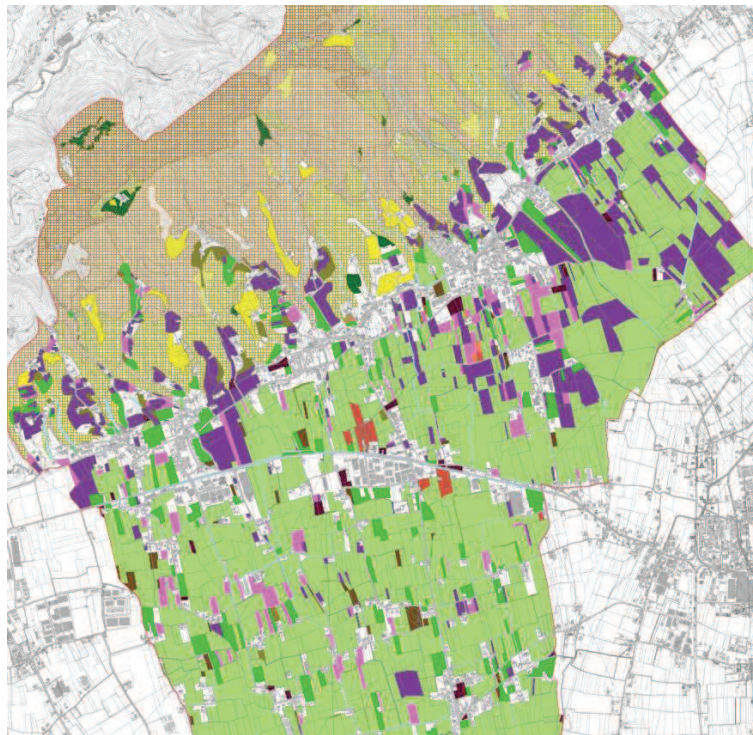
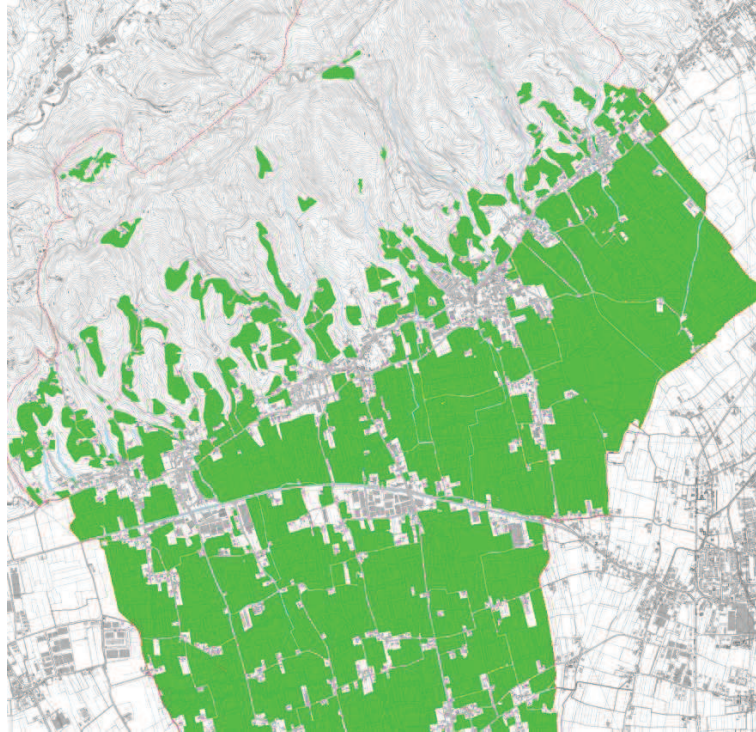


Figura 18. La tavola “Superficie Agricola Utilizzata - SAU”, in relazione alla quale ne è stata calcolata la quantità trasformabile, in linea con gli atti di indirizzo regionali.



2.2 La suddivisione per ATO

La domanda di aree conseguenti alle valutazioni del dimensionamento volumetrico sono state confrontate con l'offerta inserita nel PAT. Le previsioni di sviluppo sono nel PAT solamente indicate a livello potenziale, non sono cioè individuate le aree di nuova previsione. Queste saranno perimetrate e parametrate in sede di Piano degli Interventi.

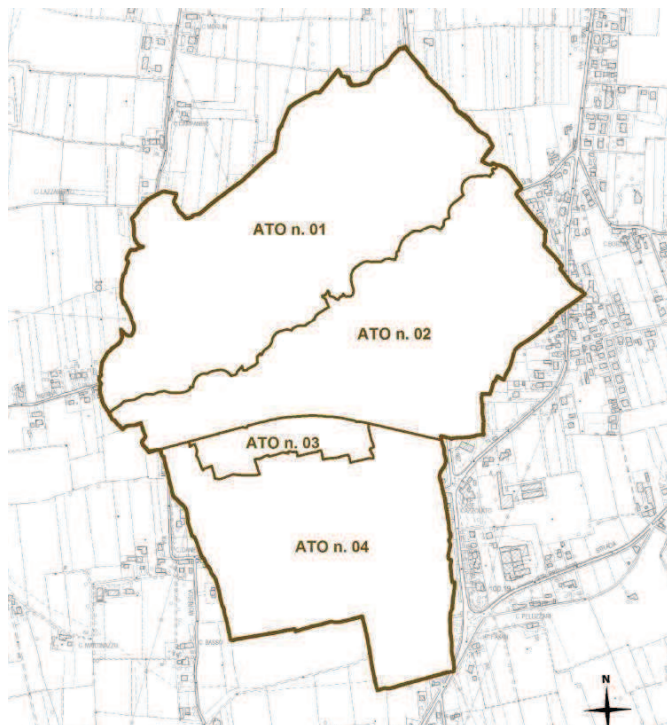
La simbologia unificata regionale contrassegna le stesse con un pittogramma: le frecce di sviluppo o di contenimento dell'edificato.

Il progetto di Piano individua fondamentalmente n. 3 tipi di trasformazione:

- 1) *gli ambiti di riqualificazione*: trattasi di sedimi già inseriti all'interno della strumentazione urbanistica comunale (PRG vigente) o ambiti già compromessi e che quindi, essendo già dei terreni trasformati, non comportano il consumo di superficie agricola utilizzata (SAU);
- 2) *gli ambiti relativi alla sottoscrizione nel PI, di possibili Accordi di pianificazione siglati tra Comune e Parte Privata*: le Schede Guida per il PI contengono alcuni ambiti che sono rappresentati anche all'interno della "Tavola 4.1 Carta della trasformabilità";
- 3) *gli ambiti di espansione*: caratterizzati perciò dal cambio di destinazione da zona agricola a zona con potenzialità edificatorie di tipo residenziale o produttiva, e che quindi comportano il consumo di SAU.

La suddivisione della volumetria del Piano all'interno degli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei), è stata proporzionata rispondendo alle direttive del Documento Preliminare. L'individuazione del perimetro degli ATO è frutto di una lettura sia morfologica, che demografico-insediativa. Sono stati perciò calibrati degli ATO rispettivamente di natura residenziale, produttiva ed agricola.

Figura 19. Gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) individuati dal PAT



ATO1 – Colli Asolani

Questo ambito riprende la perimetrazione già esistente del SIC, con estensione dell'area verso ovest in continuità morfologica, ovvero l'ambito del territorio di maggior pregio e fragilità paesaggistico-ambientale, nel quale il PAT non individuerà nuove potenziali espansioni o trasformazioni, se non interventi legati alla valorizzazione del patrimonio biologico, storico e forestale già esistente, come ad esempio interventi legati alla manutenzione dei percorsi escursionistici esistenti.

ATO2 – Maser e Villa Barbaro

Con l'ambito si è perimetrata tutta la zona urbana ed urbanizzata pede-collinare, comprendendo il complesso monumentale di Villa Barbaro. Il limite sud è volutamente stato attestato sulla SR "Schiavonesca – Marosticana".

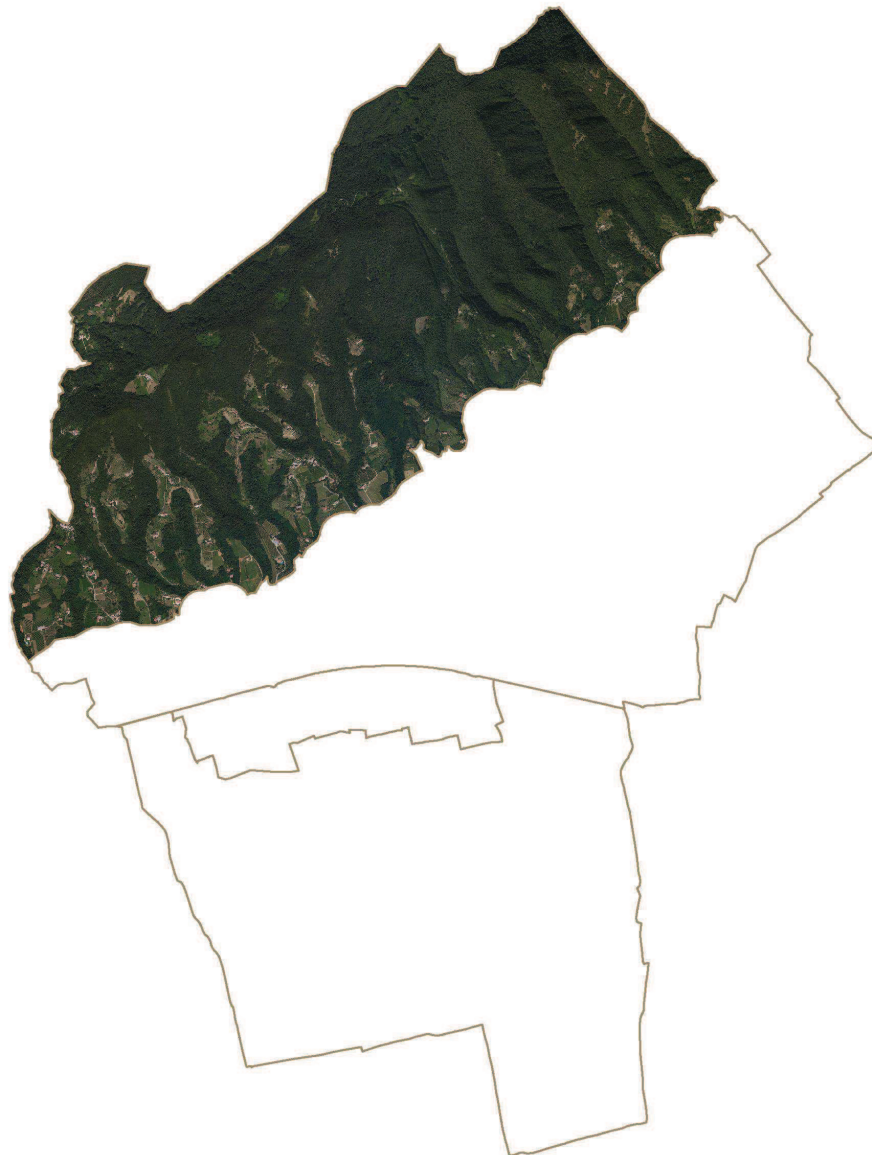
ATO3 – Polo produttivo

L'ambito individuato rappresenta il "polo produttivo" comunale. Sono state accorpate sia la zona di Via E. Mattei, che quella di Via Sacconi (individuata come ampliabile dal PTCP di Treviso). ATO3: l'ambito individuato rappresenta il "polo produttivo" comunale. Sono state accorpate sia la zona di Via E. Mattei, che quella di Via Sacconi (individuata come ampliabile dal PTCP di Treviso).

ATO4 – Madonna della Salute e paesaggio agricolo

L'ambito rappresenta tutto il territorio agricolo e la frazione di Madonna della Salute, che si sviluppa a sud della Strada Regionale. All'interno di questo ambito le trasformazioni riguarderanno, esclusa la frazione urbana esistente, la riorganizzazione in zona produttiva degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, alla riqualificazione delle attività produttive in zona impropria.

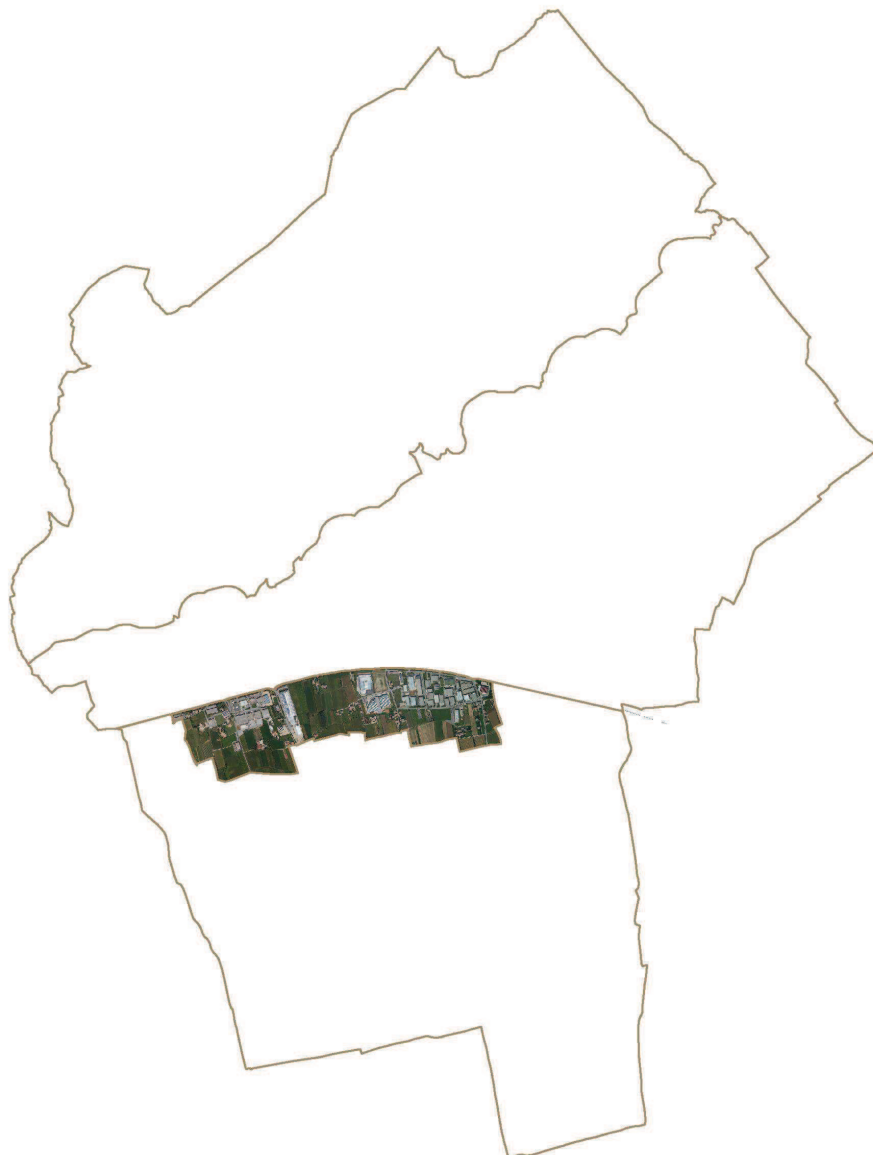
A.T.O.		1	Colli Asolani	
Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici <i>mq</i>	
<i>Residenziale</i>	mc	4 000	30 mq / ab	
<i>Commerciale/Direzionale</i>	mq	0	1 mq / mq Slp	
<i>Direzionale</i>	mc	0	1 mq / mq	
<i>Produttivo</i>	mq	0	10%	
<i>Turistico</i>	mc	5 000	15 mq / 100 mc	
Abitanti teorici	num.	27		
<i>Aree di riqualificazione</i>	mq	0		



A.T.O.		2		Maser e Villa Barbaro	
Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici		
				<i>mq</i>	
<i>Residenziale</i>	mc	10 000		30 mq / ab	
<i>Commerciale</i>	mq	0		1 mq / mq Slp	
<i>Direzionale</i>	mc	0		1 mq / mq	
<i>Produttivo</i>	mq	0		10%	
<i>Turistico</i>	mc	0		15 mq / 100 mc	
Abitanti teorici		num.	67		
<i>Aree di riqualificazione</i>	mq	56 000			



A.T.O.		3	Polo produttivo	
Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici	
			<i>mq</i>	
<i>Residenziale</i>	mc	0	30 mq / ab	
<i>Commerciale</i>	mq	0	1 mq / mq Slp	
<i>Direzionale</i>	mc	0	1 mq / mq	
<i>Produttivo</i>	mq	40 000	10%	
<i>Turistico</i>	mc	0	15 mq / 100 mc	
Abitanti teorici	num.	0		
<i>Aree di riqualificazione</i>	mq	0		



A.T.O.		4	Madonna della Salute e paesaggio agrario	
Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici	
				<i>mq</i>
<i>Residenziale</i>	mc	6 000		30 mq / ab
<i>Commerciale</i>	mq	0		1 mq / mq Slp
<i>Direzionale</i>	mc	0		1 mq / mq
<i>Produttivo</i>	mq	0		10%
<i>Turistico</i>	mc	5 000		15 mq / 100 mc
Abitanti teorici		num.	40	
<i>Aree di riqualificazione</i>	mq	2 000		



2.4 Dimensionamento degli standard

Il dimensionamento degli standard è effettuato tenendo presente gli abitanti insediati e gli abitanti insediabili.

Per gli abitanti insediati si è preso il valore dei residenti a dicembre 2014 (5.110 residenti).

Il calcolo degli standard è effettuato con la prescrizione della legge regionale n. 11/2004, che prevede un minimo di 30 mq/abitante. La legge non differenzia per tipo di standard, per cui per gli stessi si deve far riferimento al decreto ministeriale. In sede di PI dovranno essere specificate le suddivisioni interne alle varie tipologie – istruzione, attrezzature di interesse comune, verde e impianti sportivi, parcheggi – fermo restando i valori minimi previsti dal D.M. n. 1444 del 1968.

ZONA	STANDARD URBANISTICI DM 1444/1968	DOMANDA STANDARD URBANISTICI AL 2014 -MQ-	OFFERTA STANDARD URBANISTICI AL 2014	
			Attuati	Non Attuati
Zone Fa - mq	4,50 mq/ab	22 995	34 909	0
Zone Fa - mq	2,00 mq/ab	10 220	54 976	7 346
Zone Fa - mq	9,00 mq/ab	45 990	98 202	21 780
Zone Fa - mq	2,50 mq/ab	12 775	17 776	5 958
VERIFICA LR 11/2004	30,00 mq/ab	153 000	205 864	35 084

Domanda e Offerta di standard

Dalla lettura del grado di attuazione del PRG vigente risulta che la superficie totale a standard di fatto e di diritto è pari a mq 240.948.

In complesso la dotazione degli standard esistenti, e quindi già realizzati, è pari a 47.15 mq per abitante. Questi dati non tengono conto degli ulteriori standard aggiuntivi inseriti nei piani attuativi (residenziali e produttivi previsti dal PRG vigente e non ancora attuati) e ceduti al Comune.

Si tratta di una situazione ottimale che già soddisfa anche il parametro della nuova legge urbanistica che prevede 30 mq/ab.

Delle aree previste dal Prg non tutte sono ancora state realizzate né fanno parte del patrimonio comunale. Infatti, dei 240.948 mq, ne risultano attuati 205.864 mq (pari a circa l'85%).

Il carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT porterà ad un aumento della domanda, al 2025, di nuovi 9.120 mq di servizi (previsione di n. 304 nuovi abitanti x 30 mq/ab).

Già la dotazione attuale permette di soddisfare i requisiti minimi previsti, tuttavia l'attuazione delle linee referenziali di sviluppo previste dal PAT, sarà accompagnata anche da nuove aree a servizi, andando così a migliorare sensibilmente in dato.

La Domanda

La domanda di standard è data dalle aree esistenti e da reperire per gli abitanti insediati e da insediare, cioè il nuovo carico aggiuntivo. L'offerta di standard è data dalla somma delle aree esistenti e già previste nel PRG, di fatto e di diritto, che diventa il primo piano degli interventi e da quelle previste e normate dal PAT all'interno delle singole ATO.

La domanda complessiva è pari a mq 91.980 (18 mq/ab) secondo i parametri del decreto ministeriale e a mq. 153.000 (30 mq/ab) secondo la LUR Veneto.

La richiesta suddivisa per tipologia prevede secondo il D.M. la seguente suddivisione di aree minime:

- a) istruzione (4,5 mq/ab.): mq 22.995
- b) interesse comune (2,0 mq/ab.): mq 10.220
- c) parco, gioco, sport (9,0 mq/ab.): mq 45.990
- d) parcheggi (2,5 mq/ab.): mq 12.775

In sede di PI gli stessi dovranno essere suddivisi a seconda delle situazioni e delle politiche che si vorranno attuare facendo corrispondere il dato totale a 30.0 mq/ab.

Si può ipotizzare che mentre l'istruzione e l'interesse comune potrebbero rimanere pari a quelli stabiliti dal D.M., i parcheggi ed il verde potrebbe essere aumentati portando i valori di riferimento a 4,5 mq/ab per i parcheggi e a 18 mq/ab per il verde.

L'Offerta

L'offerta di aree per standard è data da tre elementi:

- le aree già previste dallo strumento urbanistico vigente realizzate ed in fase di realizzazione;
- le aree che saranno ricavate per cessione e realizzazione nelle nuove zone di espansione previste dai piani degli interventi con la pratica della perequazione;
- le aree che saranno ricavate per cessione e realizzazione negli interventi di demolizione/ricostruzione con la pratica del credito edilizio e della perequazione/compensazione.