



DIMENSIONAMENTO E FUNZIONI

Il dimensionamento nel PAT

Mestre, 1 febbraio 2008

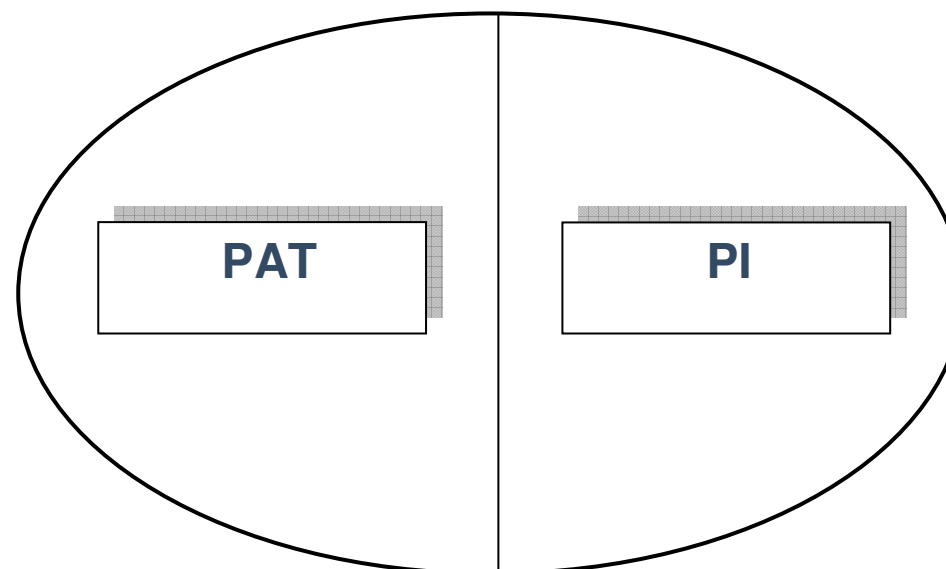
dott. Paolo Barbieri

Dirigente Area SIT – Comune di Venezia

il dimensionamento del piano

La questione del dimensionamento del piano in relazione alle funzioni insediabili si pone in modo nuovo alla luce della LR 11/2004 e della fondamentale distinzione che essa pone tra i due livelli in cui si articola il Piano Regolatore Comunale, ovvero il Piano di Assetto del Territorio (**PAT**) e Piano degli Interventi (**PI**).

Piano Regolatore Comunale



il dimensionamento nel PAT

Con il **PAT** occorre determinare per ogni singolo **Ambito Territoriale Omogeneo (ATO)** la *quantità massima* di insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi in relazione agli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti, nei limiti posti:

- dalle *invarianti* (di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica),
- dalle *finalità di tutela, riqualificazione e valorizzazione* attribuiti a ciascun ATO.

E' prioritario l'obiettivo del *contenimento degli interventi di nuova urbanizzazione* del territorio (anche in funzione della determinazione del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa).

il dimensionamento nel PI

In sede di **PI** le quantità potenzialmente insediabili definite dal PAT verranno effettivamente determinate ed attuate, in relazione a *valutazioni di fattibilità tecnica ed economica-finanziaria* in un'ottica di *programmazione* di medio periodo.

il dimensionamento nel PAT

- dimensionamento delle **funzioni residenziali**
- dimensionamento delle **funzioni non residenziali**
- carichi insediativi e **dotazioni di aree per servizi**

il dimensionamento delle funzioni residenziali

Il dimensionamento residenziale va inquadrato nel più ampio contesto delle *politiche abitative*, che devono risultare da un insieme di azioni combinate, non solo non sono edificatorie e non solo urbanistiche in senso stretto.

il ruolo del PAT, è quello di offrire una quantità di aree proporzionata alla dimensione demografica che si ritiene ottimale per il Comune di Venezia, compatibilmente con la quantità di suolo che si ritiene di poter urbanizzare.

Il PAT si propone di garantire livelli adeguati di residenzialità non solo sotto il profilo della quantità, ma anche della qualità e dell'equità sociale, evitando in ogni caso qualsiasi spreco o sottoutilizzo di una risorsa scarsa e preziosa quale il suolo e quindi correggendo eventuali sovradimensionamenti.

il dimensionamento delle funzioni residenziali

E' indispensabile aggiornare il quadro conoscitivo della domanda e dell'offerta abitativa e verificare gli scenari di sviluppo assunti del PRG vigente.

Occorre analizzare le relazioni tra la domanda, nelle sue diverse *componenti*:

- pregressa e futura
- assistita, sociale e di mercato
- espressa da residenti o da non residenti (per motivi di studio, lavoro o turismo)

e l'offerta abitativa, con i suoi diversi *canali di intervento*:

- edilizi (recupero e riuso del patrimonio esistente, nuove edificazioni)
- e non edilizi (affitto a prezzi convenzionati, mobilità nel patrimonio pubblico, ecc.)

il dimensionamento delle funzioni residenziali

L'analisi della domanda deve tener conto di quanto avviene anche nel contesto sovracomunale e nei “*comuni di cintura*”, nel cui ambito si svolgono la maggior parte delle interrelazioni e degli spostamenti giornalieri di persone, merci e informazioni (*Sistema Urbano Veneziano*).

L'analisi dell'offerta di aree deve considerare le previsioni dei PRG dei Comuni contermini e le indicazioni del PTCP e PTRC.

il dimensionamento delle funzioni non residenziali

Anche per le funzioni non residenziali (industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettive) è necessario costruire e/o aggiornare un quadro conoscitivo della *domanda e dell'offerta di aree*, che consenta di valutare la rispondenza di quest'ultima agli obiettivi di sviluppo sostenibile del PAT. Tali prospettive devono trovare rispondenza nel PTCP e PTRC.

E' importante collocare l'analisi nel *contesto metropolitano* e di *area vasta*,

Temi in evidenza:

Servizi e attrezzature a scala territoriale:

- Porto
- Aeroporto
- Terminal
- P.to Marghera: riconversione produttiva e logistica e la logistica

Le grandi strutture di vendita

Il settore turistico

Le aree produttive nel territorio comunale

dotazioni di aree per servizi

Nel PAT il carico insediativo per la varie funzioni residenziali e non residenziali verrà definito per singolo ATO e, in relazione ad esso, verrà prevista un'idonea dotazione di aree per servizi (c.d. *standard*) al fine di garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti.

Le tipologie di attrezzature e servizi comprendono:

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

dotazioni di aree per servizi

Nella determinazione delle quantità a standard, in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata, la normativa regionale consente numerosi *elementi di flessibilità*, attraverso la possibilità di:

- aggregare le diverse tipologie di aree per servizi
- e ridefinirne le quantità in relazione alle caratteristiche dei singoli ATO, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo di intervento e, più in generale, alle esigenze espresse dalla collettività.

**Schema indicativo dei dati salienti di ogni singola A.T.O.
da Inserire nella TAVOLA 4**

A.T.O. <input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>	<i>Descrizione</i>			
	Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici <small>mq/abitante</small>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	<input style="width: 80px;" type="text"/>	<input style="width: 80px;" type="text"/>	<input style="width: 80px;" type="text"/>
Commerciale	mq	<input style="width: 80px;" type="text"/>	<input style="width: 80px;" type="text"/>	<input style="width: 80px;" type="text"/>
Direzionale	mc	<input style="width: 80px;" type="text"/>	<input style="width: 80px;" type="text"/>	<input style="width: 80px;" type="text"/>
Produttivo	mq	<input style="width: 80px;" type="text"/>	<input style="width: 80px;" type="text"/>	<input style="width: 80px;" type="text"/>
Turistico	mc	<input style="width: 80px;" type="text"/>	<input style="width: 80px;" type="text"/>	<input style="width: 80px;" type="text"/>
		Abitante teorico	<input style="width: 80px;" type="text"/> <small>mc</small>	
Totale		Aree per servizi <small>mq</small>	Abitanti teorici <small>numero</small>	
		<input style="width: 150px;" type="text"/>	<input style="width: 150px;" type="text"/>	
<i>Note</i>				