

# COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI

Città Metropolitana di Venezia  
Regione del Veneto



## PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n°11

## PI - Piano degli Interventi

Articolo 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n°11

## VARIANTE AL PI - INDIVIDUAZIONE PERIMETRO ZONA DI DEGRADO – EX ART. 6 L.R. 14/2017

### COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI

Dirigente del Settore Tecnico  
ing. Andrea Gallimberti

Responsabile del Servizio Urbanistica  
arch. Gaetano Di Gregorio

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE



AGRI.TE.CO. S.C.

dott. Alessandro Vendramini  
urb. Alessandro Calzavara  
dott.ssa Roberta Rocco  
urb. Federico Zoccarato  
arch. Paola Barbato  
dott.ssa Francesca Pavanello  
ing. Loris Lovo

### IL SINDACO

avv. Roberta Nesto

ASSESSORE ALL'AREA STRATEGICA  
PUNTA SABBIONI

arch. Nicolò D'Este

### IL SEGRETARIO

dott.ssa Ilaria Piattelli



settembre 2017







# SOMMARIO

SOMMARIO .....	2
1   PREMESSA .....	3
2   LOCALIZZAZIONE .....	4
3   STATO DI FATTO E USO DEL SUOLO .....	5
4   PIANIFICAZIONE VIGENTE .....	7
4.1   PAT DEL COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI .....	7
4.2   PIANO DEGLI INTERVENTI .....	9
4.3   IL NUOVO CONTESTO NORMATIVO.....	12
5   IL PERIMETRO DI “ZONA DI DEGRADO” .....	14
6   LA NUOVA NORMAZIONE .....	15



## 1 PREMESSA

L'ambito del Lungomare Dante Alighieri si estende lungo il fronte lagunare posto tra la Porta d'acqua - terminal di Punta Sabbioni fino all'area naturalistica Sito di Importanza Comunitaria e Zona di Protezione Speciale "Penisola del Cavallino: biotopi litoranei" e alla diga di Punta Sabbioni.

Il fronte verso la laguna è tuttora interessato dalle opere del MOSE (acronimo di Modulo Sperimentale Elettromeccanico), che ha modificato le condizioni preesistenti dell'area, essenzialmente da affaccio sulla laguna ad ambito retrostante dell'opera. L'area del MOSE è disciplinata dalla Legge Speciale per la Salvaguardia di Venezia che individua una serie di interventi per le attività di salvaguardia della Laguna, coniugando la difesa di Venezia e dell'ecosistema lagunare dalle acque alte con i problemi di carattere ambientale che da tempo investono il territorio, per mezzo di attività atte a risolvere gli elementi di crisi secondo linee di azione distinte, ma in reciproca e sistemica relazione.

Lo strumento principale che disciplina l'area è il Piano di Assetto del Territorio, che nella Scheda 03a detta gli obiettivi strategici e le direttive, e nella Tavola 4 individua l'ambito come "Contesto territoriale di rilevanza strategica". Il progetto di quest'ambito considererà oltre alle componenti interne e del waterfront anche le connessioni con le aree strategiche della Porta d'acqua e del nuovo Terminal di Punta Sabbioni, le aree SIC e ZPS poste a sud dell'area e l'area agricola retrostante.

Inoltre, l'area è interessata anche dal dettato della Scheda Normativa n° 39 "ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO – AREE SOTTOPOSTE AD AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, RICONVERSIONE, TRASFORMAZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE" del Piano degli Interventi vigente.

L'ambito di intervento è definito quindi come "Area assogettata ad azioni di riqualificazione, riconversione e trasformazione", riconoscendone il particolare stato e le condizioni in cui giace: tale definizione compie riferimento all'articolo 58 delle Norme Tecniche Operative, che, infatti, prevede che già adesso tali aree siano assimilabili a "Zone di recupero" ai sensi del Titolo IV della legge 457/1978, viste le condizioni di degrado fisico/funzionale presente nell'area, a cui non poco ha contribuito, come detto, la realizzazione del MOSE.

Dati questi input normativi, sono stati assunti i contenuti strategici e gli obiettivi di PRC, coniugandoli in un articolato processo amministrativo, che prevede, in questa prima fase, l'individuazione di una zona di degrado ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14/2017. Il percorso amministrativo prescelto prevede la conseguente realizzazione di un PUA/PdR, strumento capace di riconnettere le esigenze di garantire la fattibilità degli interventi proposti, la semplicità di realizzazione di essi e la valorizzazione dei soggetti locali e delle loro esigenze, naturalmente coniugato con una vision di valorizzazione del contesto ambientale e paesaggistico.

Lo sconvolgimento causato dalla attività di cantiere e dalle nuove interrelazioni ha provocato anche una disarticolazione delle attività economiche (turistiche ed agricole) presenti: da questo punto di vista, il piano conseguente alla presente perimetrazione dovrà rappresentare anche (se non soprattutto) un riposizionamento socioeconomico dell'ambito. La sfida che si intende raccogliere è quindi quella di una rivisitazione complessiva dell'ambito, in modo da ridisegnare nuove funzioni mantenendo le forme/funzioni consolidate, anzi valorizzandole ricostruendo paesaggisticamente, ambientalmente e territorialmente uno spazio fortemente interessato da fenomeni disaggregativi e marginalizzanti: in tal senso possiamo parlare di un vero e proprio "progetto di recupero".



FIGURA 1: VISTA DELL'AREA (FONTE CONSORZIO VENEZIA NUOVA (WWW.MOSEVENEZIA.EU))



2 LOCALIZZAZIONE

L’area oggetto della presente individuazione di perimetro di “Zona di degrado” (quindi soggetta a successivo PUA/PdR) è localizzata all’estremità sud occidentale del Comune di Cavallino Treporti, lungo la Bocca di Porto del Lido, che si origina dalla confluenza del Canale di S. Nicolò e il Canale di Treporti. L’ambito, a ridosso del fronte lagunare, va dal Terminal marittimo di Punta Sabbioni fino alle aree SIC e ZPS litoranee situate sul lato opposto. Il fronte sulla laguna è interessato dalla grande opera del MOSE (MODulo Sperimentale Elettromeccanico) che ha di fatto modificato le condizioni preesistenti da affaccio privilegiato alla laguna ad ambito retrostante l’opera.

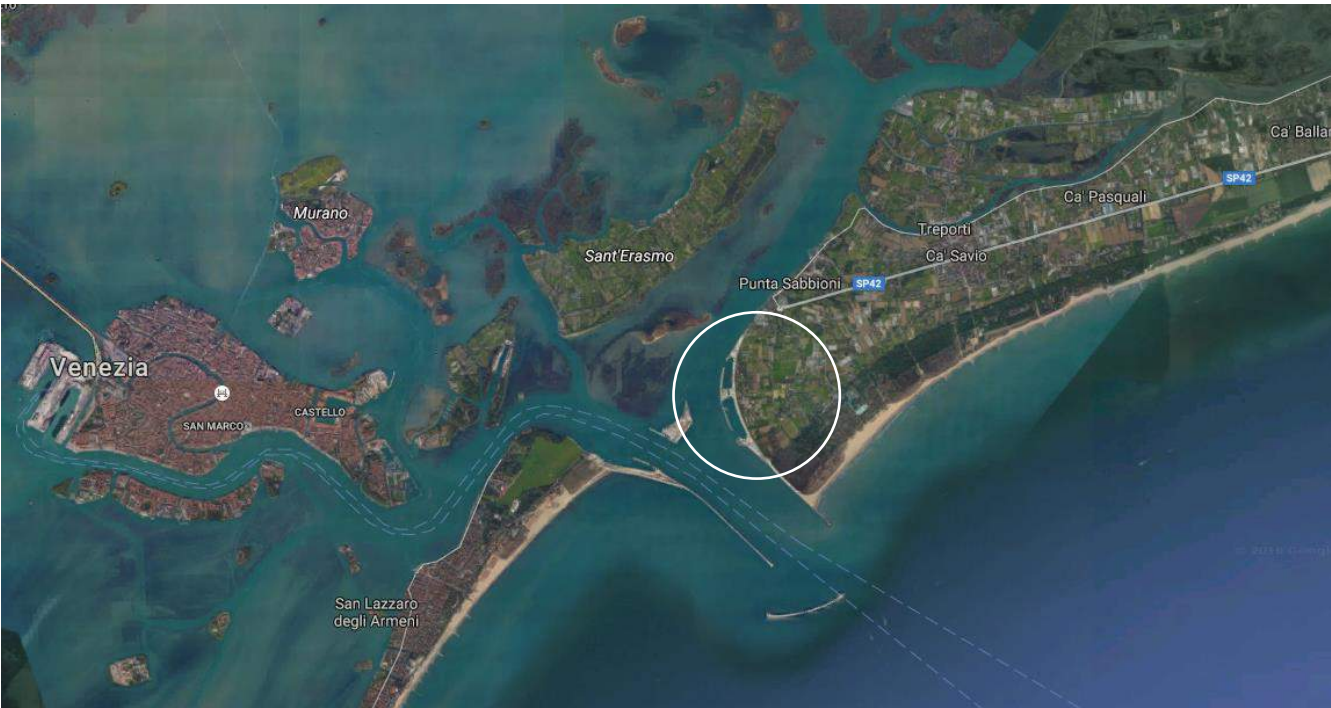


FIGURA 2: LOCALIZZAZIONE

Il lungo protrarsi dei lavori ha avuto come conseguenza la depressione delle attività economiche dell’area (generalmente rivolto alla ospitalità ed ai servizi connessi). Inoltre appaiono evidenti anche fenomeni di degenerazione delle attività agricole esistenti (generalmente correlato, oltre che con il prolungarsi dei lavori del Mose, anche con il processo di senilizzazione e il mancato turnover produttivo), degenerazione che si esprime con fenomeni quali l’abbandono delle strutture, l’ampia diffusione dell’incolto, l’incuria e la mancata attività manutentiva. In questo senso il presente progetto di recupero vuole essenzialmente porsi come azione di rivitalizzazione di un contesto che rischia un inarrestabile processo di marginalizzazione a discapito di una favorevole localizzazione.

Inoltre, da un punto di vista socioeconomico, ha l’obiettivo di porsi come prodromica ad una azione di parziale ristoro del danno causato da una opera non direttamente imputabile alla comunità che la ospita e di cui finora ha sopportato / supportato le evidenti diseconomie.

Come si vede, si tratta di un ambito privilegiato, per le sue peculiari caratteristiche localizzative, paesaggisticamente ed ambientalmente di grande interesse, non solo quale estrema propaggine del Comune di Cavallino – Treporti (che vede nella gestione delle coste un asset privilegiato), ma anche quale “porta” di accesso principale a Venezia ed alla sua laguna, fatto, questo, che comporta la necessità di un approccio complesso ed articolato, innovativo, in grado di riproporre un diverso livello di qualità dei luoghi.



FIGURA 3: ELEMENTI CARATTERIZZANTI IL LUNGOMARE DANTE ALIGHIERI



3 STATO DI FATTO E USO DEL SUOLO

L’area d’intervento risulta localizzata all’estremità sud occidentale del comune di Cavallino Treporti, presso Punta Sabbioni e la bocca di porto di Lido, in corrispondenza delle opere del MOSE. Di seguito viene riportato uno stralcio della cartografia relativa all’uso del suolo Corine Land Cover del 2012 per l’ambito di intervento.

Come si può vedere da tale cartografia, all’interno dell’ambito di intervento l’uso del suolo risulta estremamente frammentato, con presenza di un mosaico composto da tessuto urbano discontinuo (considerato quale “consolidato” all’interno del vigente PAT) e strutture residenziali isolate, strutture ricettive all’aperto (campeggi) e superfici coltivate. All’interno di tale mosaico viene identificato un unico appezzamento a frutteto, di modesta dimensione.

La maggior parte delle superfici coltivate è occupata da serre per la produzione di orticole, ambito nel quale il comune di Cavallino Treporti vanta un’elevata specializzazione, ed in minor misura da seminativi e orticole a pieno campo.

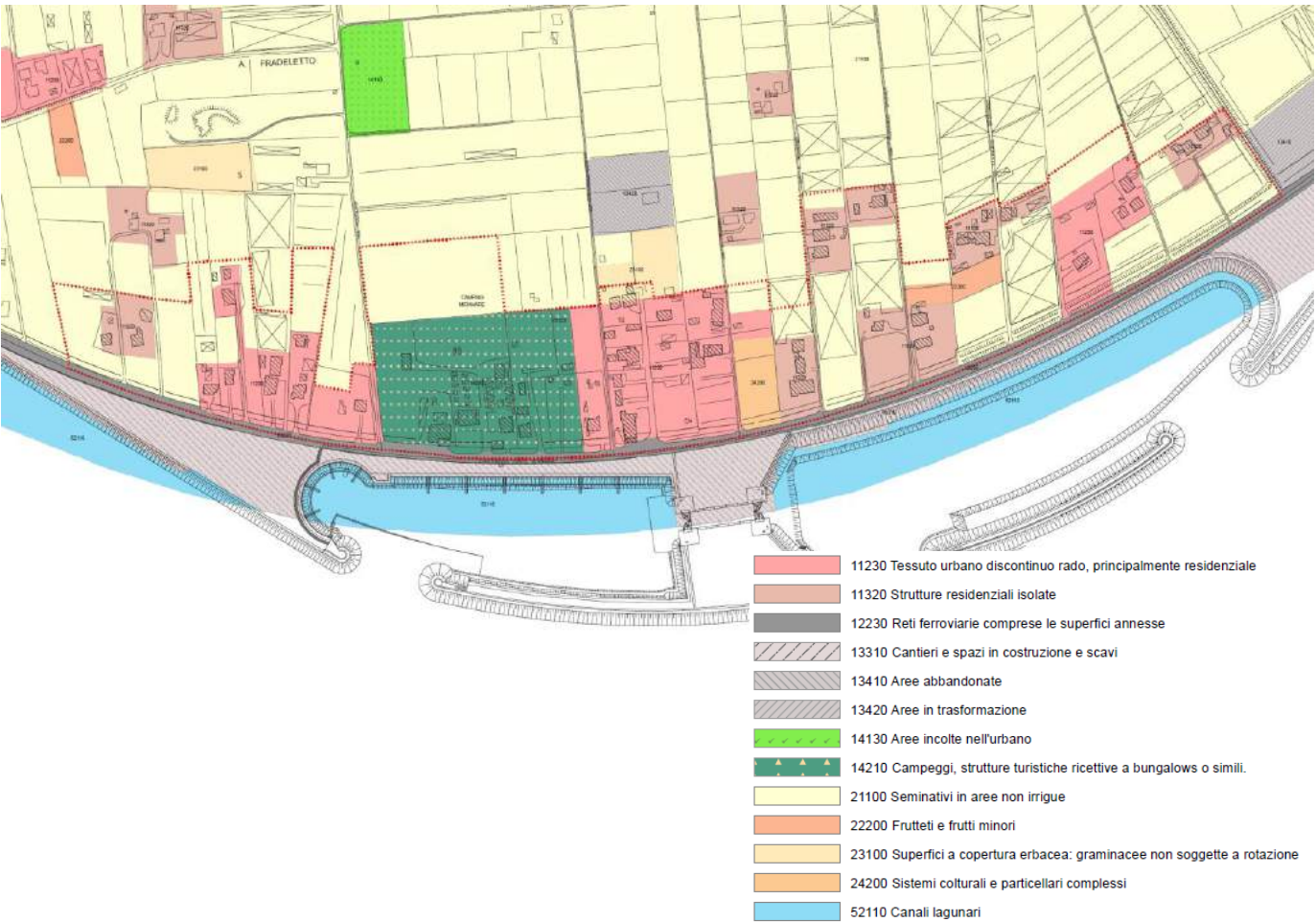


FIGURA 4: STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA RELATIVA ALL’USO DEL SUOLO - CORINE LAND COVER - 2012 PER L’AMBITO DI INTERESSE

Di seguito si riportano alcune immagini relative allo stato di fatto dell’ambito individuato. Come si può facilmente notare, il rilievo Corine non rende completamente la condizione dello stato dei luoghi. Amplessime superfici, infatti, non presentano attività colturali, così come gran parte delle strutture a serra risultano non attive, segno di una progressiva dismissione dell’attività agricola, che, con conseguenza dell’abbandono, porta ad evidenti situazioni di degrado.

Le cause rilevabili sono molteplici: senilizzazione degli operatori, aziende agricole non vitali a causa di una elevata parcellizzazione, assenti proprietari non stabili (con una forte presenza di proprietà demaniali). Proprio l’impoverimento di questo tessuto socio-economico (che rapidamente si potrebbe trasformare in fenomeni degenerativi), acuito dal lungo periodo di disagio causato dai lavori del Mose, giustifica la necessità della presente azione pianificatoria, che prioritariamente si propone di recuperare la funzionalità territoriale di tale contesto.



FIGURA 5: COLTIVI (A DESTRA, ORTICOLE E SEMINATIVI) E CANTIERE DEL MOSE (A SINISTRA) NELLA PARTE NORD DEL LUNGOMARE DANTE ALIGHIERI



FIGURA 6: SUPERFICI PRATIVE (HABITUS INVERNALE DEI SEMINATIVI) LUNGO UNA LATERALE DI LUNGOMARE DANTE ALIGHIERI (PARTE NORD)



FIGURA 7: INGRESSO DEL CAMPEGGIO MIRAMARE NELLA PARTE CENTRALE DEL LUNGOMARE





FIGURA 8: CANTIERE DEL MOSE AL DI LÀ DEL LUNGOMARE DANTE ALIGHIERI VISTO DAL PARCHEGGIO DEL RISTORANTE SOTORIVA, NELLA PARTE CENTRALE DEL LUNGOMARE



FIGURA 9: SUPERFICI PRATIVE (HABITUS INVERNALE DEI SEMINATIVI) LUNGO VIA VON PLATTEN, LATERALE DI LUNGOMARE DANTE ALIGHIERI NELLA PARTE CENTRALE



FIGURA 10: SERRE PER LA PRODUZIONE DI ORTICOLE LUNGO VIA SCHILLER, LATERALE DI LUNGOMARE DANTE ALIGHIERI NELLA PARTE CENTRALE DELL'AMBITO



FIGURA 11: SUPERFICIE PRATIVA (HABITUS INVERNALE DEI SEMINATIVI) E LEMBO DI FRUTTETO LUNGO VIA BRENTANO, NELLA PARTE SUD DELL'AMBITO



FIGURA 12: SUPERFICIE PRATIVA (HABITUS INVERNALE DEI SEMINATIVI) LUNGO VIA NOVALIS, NELLA PARTE SUD DELL'AMBITO



FIGURA 13: RESIDUI DI ARGINAMENTO CONSOLIDATO SUL LUNGOMARE DANTE ALIGHIERI NELLA PORZIONE SUD DELL'AMBITO



## 4 PIANIFICAZIONE VIGENTE

### 4.1 PAT DEL COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI

Con deliberazione di C.C. n. 50 del 9 settembre 2009 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (PAT). Con Delibera di Giunta Provinciale n. 38 del 28/03/2012 di presa d'atto della Conferenza di Servizi tra Comune e Provincia del 28/02/2012, il PAT è stato approvato e dell'approvazione è stata data pubblicazione sul BUR della Regione del Veneto n. 35 del 04/05/2012.

Il Piano di Assetto del Territorio individua nella Tavola 4 “Trasformabilità” l’area come facente parte dei Contesti territoriali di rilevanza strategica. L’abitato a ridosso del Lungomare Dante Alighieri è classificato come “Urbanizzato consolidato” mentre il campeggio Miramare è classificato tra i “Complessi ricettivi all’aperto”. Sono presenti inoltre indicazioni di sviluppo verso la parte interna sia di tipo “residenziale” che di tipo “a servizi”. Viene identificato a est dell’area un corridoio ecologico. La linea preferenziale per l’organizzazione turistica avviene lungo via Montegrappa, individuando lungo Via Dante Alighieri un percorso ciclopedonale di connessione tra l’area naturalistica ed il terminal di Punta Sabbioni.

Si riporta qui di seguito uno stralcio dell’Art. 59 delle NTO del PAT, relativo agli “Ambiti di rilevanza strategica”, direttamente coinvolgente l’ambito di piano.

#### 59.1. Individuazione

Il PAT individua nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – i contesti territoriali che per complessità e valenza strategica richiedono particolari modalità attuative, così individuati:

- Porta di Terra - Parco delle Dune Fossili (rif. Scheda n. 01a);
- Porta d’Acqua di Punta Sabbioni e Water-front lagunare (rif. Scheda n. 02a);
- **Lungomare Dante Alighieri e Water-front lagunare (rif. Scheda n. 03a);**
- Ambito vallivo e Blue-way (rif. Scheda n. 04a);
- Via Fausta e Park-way (rif. Scheda n. 05a);
- Parco culturale dei siti e fortificazioni militari (rif. Scheda n. 06a);
- Porta d’Acqua - Terminal di Treporti (rif. Scheda n. 07a).

Tali contesti territoriali sono da leggersi come “proposta di ambito a rilevanza strategica”, riservando a tale proposta una semplice indicazione facoltativa priva di cogenza normativa all’interno del PAT.

#### 59.2. Coerenza col Progetto Strategico Sistema Costiero, di rango provinciale

Nel Progetto Strategico Sistema Costiero provinciale, le località litoranee costituiscono parte della metropoli provinciale e possiedono funzioni e caratteri che possono costituire un sistema costiero di integrazione tra città costiere e di queste con l’entroterra.

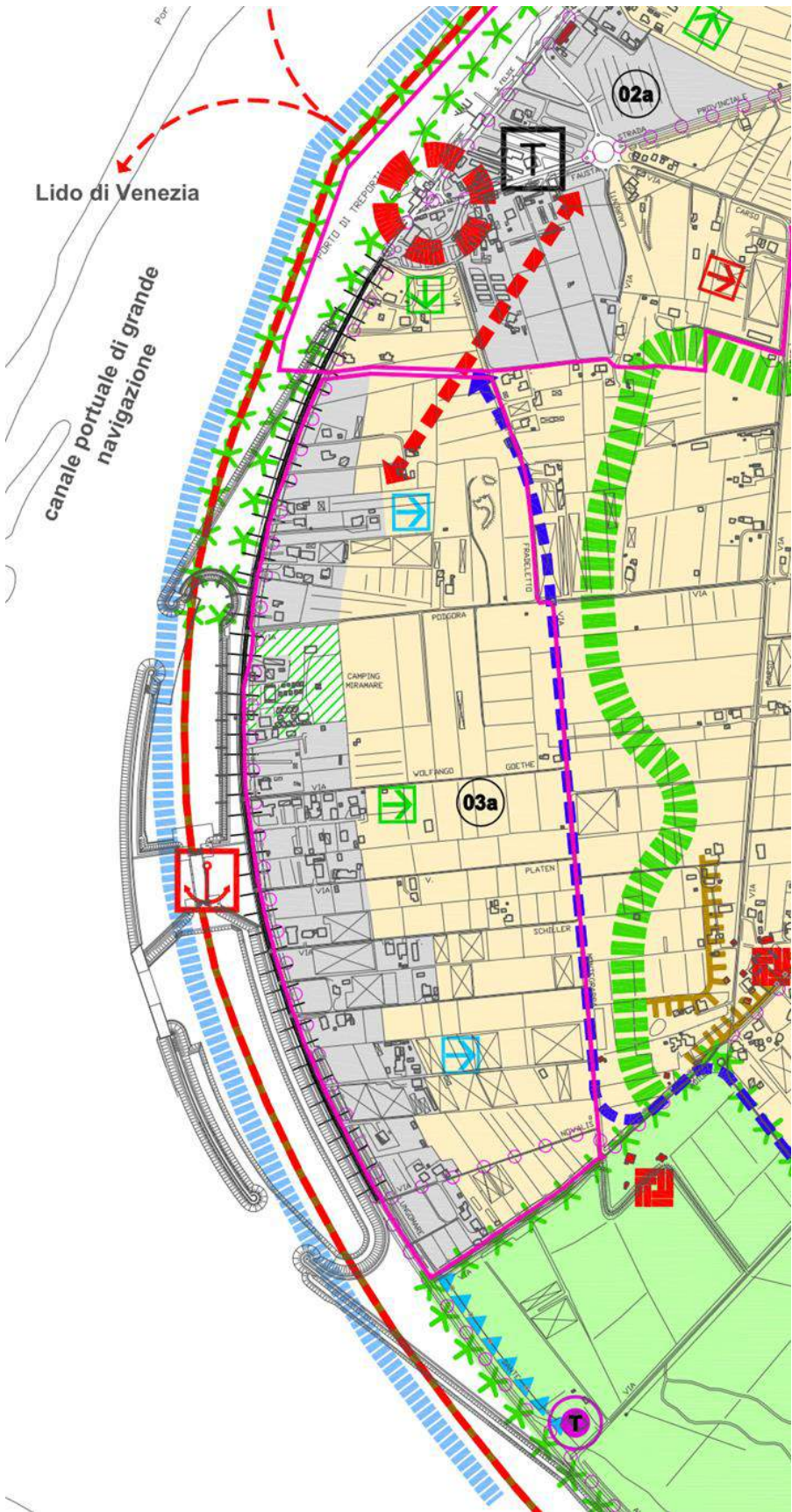
Il PTCP riconosce la funzione strutturale del litorale come difesa del territorio dalle mareggiate che, nella prospettiva determinata dai mutamenti climatici in corso, possono costituire grave pericolo per gli insediamenti e le infrastrutture e determinare radicali conseguenze nell’assetto ambientale e delle attività e degli usi in un territorio ampio.

La rilevanza, non solo quantitativa ed economica, dei fenomeni turistici, ricreativi e del tempo libero che interessano le località litoranee evidenzia la necessità di ridefinire in modo integrato le forme insediative, le attrezzature e le infrastrutture e il loro rapporto con le esigenze di tutela e salvaguardia dell’ambiente e delle risorse locali e territoriali. Il rapporto con il mare, gli importanti fiumi che lo attraversano e la complessiva morfologia del territorio costiero comportano un approccio che sappia considerare contestualmente e in modo integrato, anche sulla scorta del Progetto Strategico Litorale redatto dalla Provincia nel 2004, le esigenze di tutela e quelle di riqualificazione e riordino dell’assetto insediativo. Tra le questioni di sicura rilevanza il PTCP riconosce quelle della nautica da diporto, dell’ospitalità turistica, dell’uso delle risorse idriche ed energetiche. Potrà essere oggetto di tali progetti anche l’applicazione delle politiche europee raccomandate per le Coast Zones.

#### 59.3. Direttive

Il Comune dovrà avviare una fase di concertazione con la Regione per verificare quali procedimenti rientrino nell’art. 26 della LR 11/2004 ed in base all’esito adeguare il PAT. La Provincia, nel proprio ruolo di coordinamento dei comuni sui

temi di carattere strategico e di rilievo sovra comunale, ritiene di segnalare quale elemento prioritario di programmazione territoriale il “Nodo del terminal di Punta Sabbioni”.





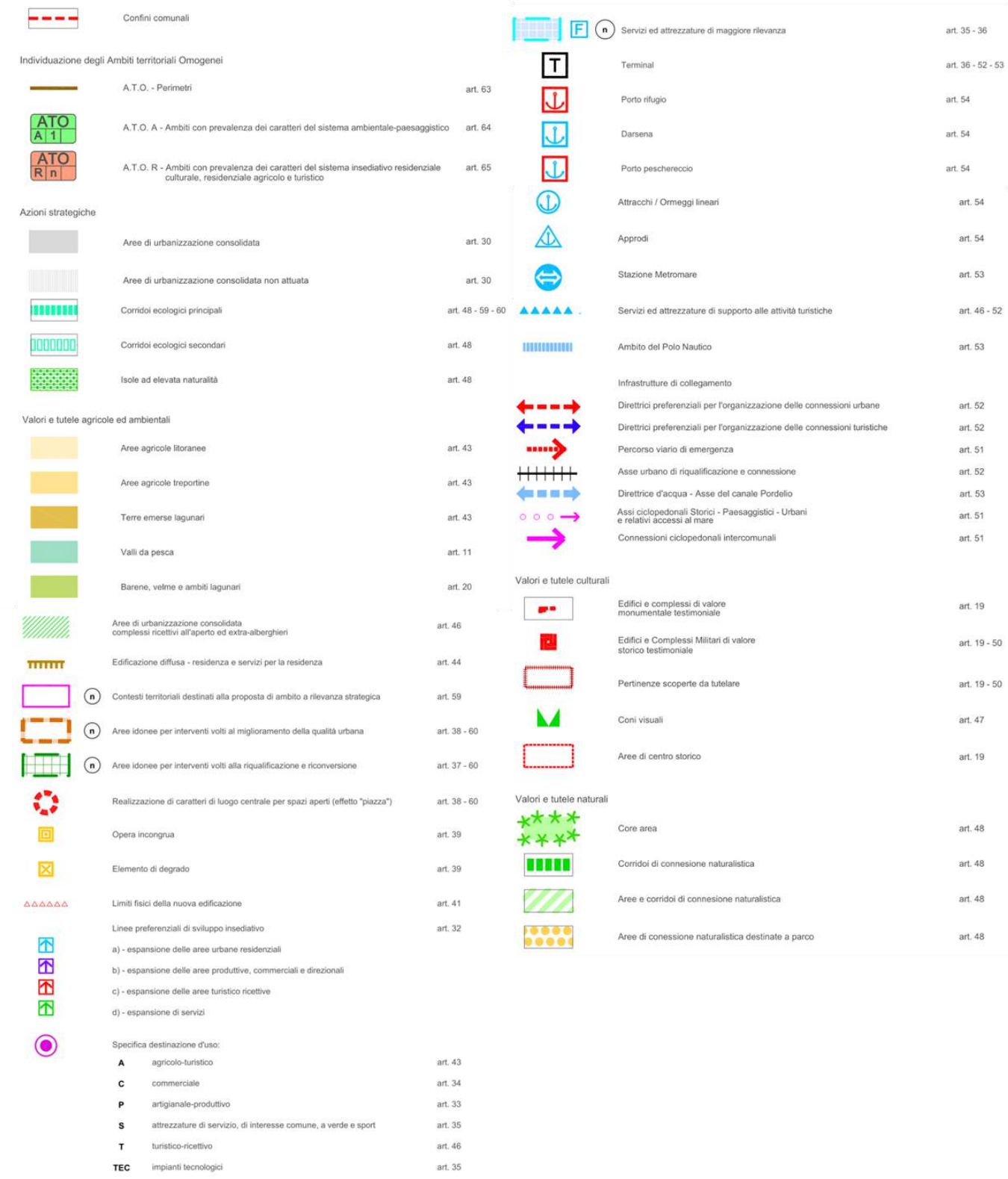


FIGURA 14: STRALCIO DELLA TAVOLA 4 - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ DEL PAT DI CAVALLINO TREPORTI RELATIVO ALL’AMBITO

Di seguito si riporta la citata scheda n. 03a relativa all’Ambito di rilevanza strategica in esame.

SCHEDA N. 03a

LUNGOMARE DANTE ALIGHIERI (WATER FRONT LAGUNARE)

OBIETTIVI

Questo progetto intende riqualificare e riorganizzare il fronte Lungomare Dante Alighieri in modo da completare il waterfront lagunare e di:

- connettere la PORTA D’ACQUA lagunare con il Landmark del Faro di Punta Sabbioni e le aree SIC/ZPS litoranee
- concorrere all’integrazione della grande opera MO.SE. al territorio retrostante caratterizzato da rilevanti presenze strutturate del primario
- generare in quest’area l’opportunità di migliorare e implementare servizi di accoglienza diffusa, la promozione dei prodotti del primario e l’accessibilità alla rete ecologica.

Il progetto riconosce i seguenti sub ambiti:

- il waterfront vero e proprio e cioè del margine terra-acqua,
- l’affaccio del waterfront un’area più ampia che nel suo interno racchiude le preesistenze insediative e funzionali di cui va previsto un riassetto e riordino fisico funzionale legato al settore primario e alla grande opera,
- di servizio alle emergenze presenti intese come aree Rete Natura 2000 e grande opera,
- l’agrario retrostante.

Obiettivi generali per l’area definita sono:

- l’organizzazione unitaria dell’ambito sia da un punto di vista fisico/funzionale che paesistico/ambientale;
- ricucitura della connettività dell’area, sia dal punto di vista ambientale che della slow mobility;
- valorizzazione delle emergenze territoriali rappresentate dal Mose e dall’area SIC.

Obiettivi specifici per i sub ambiti definiti sono:

- la qualificazione del waterfront, quale parte di un sistema più complessivo di ridisegno dei margini lagunari, concludentesi con il landmark rappresentato dal faro di Punta Sabbioni;
- il recupero fisico/funzionale delle funzioni presenti, a servizio della fruizione ambientale, sportiva e turistica dell’area, oltre che come vetrina delle attività produttive agroalimentari del territorio;
- la rimodulazione/articolazione della struttura agraria esistente al fine del potenziamento della connettività ecologica presente;
- l’aumento del livello di servizio/fruibilità delle emergenze ambientali e tecnologiche presenti, a completamento del sistema di attrezzature costiere.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL’AMBITO DI INTERVENTO

L’Ambito del LUNGOMARE DANTE ALIGHIERI si estende lungo il fronte lagunare posto in continuità con la PORTA D’ACQUA e si estende sino al Landmark del faro di Punta Sabbioni. Il fronte sulla laguna è interessato dalla grande opera del MOSE che ha di fatto modificato le condizioni preesistenti da affaccio alla laguna a ambito retrostante l’opera. Il lungomare con le aree agricole retrostanti pone in connessione anche le aree SIC e ZPS litoranei con il parco dei fossi salati e Pordelio.

Sono individuati quattro subambiti:

SUBAMBITO DEL WATER FRONT

Costituisce il sub ambito immediatamente connesso con la PORTA D’ACQUA ed in particolare con il sub ambito del NUOVO TERMINAL di Punta Sabbioni nel quale si realizzano anche funzioni a supporto del sistema turistico integrate e diffuse ed i rapporti paesaggistici tra terra ed acqua vengono salvaguardati.

SUBAMBITO AFFACCIO DEL WATER FRONT

Questo sub ambito è caratterizzato dalla presenza di un insediamento diffuso, spontaneo che necessita di riordino e riorganizzazione. Molte sono anche le imprese agricole che si affacciano direttamente sul lungomare con spazi aperti.

Quest’ambito si colloca dietro le infrastrutture del MOSE ed ha perso l’interfaccia diretta con l’acqua e vanno quindi previste l’integrazione con le funzioni agricole e nuove funzioni di ricettività, ristorazione, terziario connesso al tempo libero e promozione dei prodotti del territorio

SUBAMBITO DI SERVIZIO ALLE EMERGENZE

In questo sub ambito si relazionano fortemente le emergenze territoriale delle aree SIC/ZPS con quelle della Grande opera. Si ritiene che questa relazione debba essere rafforzata realizzando un insieme di strutture e funzioni connesse alla valorizzazione del patrimonio ambientale e dell’area interessata dal MOSE ; una sorta di porta su natura e parco tecnologico per promuovere la fruizione da parte di un turismo avanzato.

Capitolo: PIANIFICAZIONE VIGENTE

8



<div>SUBAMBITO AGRARIO</div> <div>L'ambito agrario caratterizzato da aree specializzate mantiene la sua connotazione attuale, con possibilità di valorizzazione della ospitalità rurale diffusa. Costituisce un'area di transizione tra aree SIC e ZPS con il parco dei FOSSI SALATI e la blueway del Pordelio.</div>
<div>DIRETTIVE</div> <div>Vista la particolare complessità, l'intervento va configurato come progetto strategico da realizzarsi attraverso lo strumento dell'accordo di programma ex art. 7 l.r. 11/2004 e/o Accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 l.r. 11/2004.</div> <div>Esso potrà essere realizzato anche per stralci, sempre che essi siano funzionali ad un ridisegno razionale e complessivo dell'area, evidenziandone le connessioni e senza rendere più gravoso od oneroso l'intervento nel suo complesso.</div> <div>Le previsioni dell'intervento, per la loro strategicità sovracomunale, non sono computabili ai fini di quanto previsto dalla lettera f) art. 13 l.r. 11/2004.</div> <div>L'Accordo di Programma proporrà una definizione progettuale per l'attuazione dei contenuti esposti, proponendo quantità, dimensionamenti, funzioni e loro relazioni. In particolare nell'ambito delle attività di progettazione saranno evidenziati i seguenti aspetti:</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>• la viabilità;</li><li>• gli standard pubblici e/o privati;</li><li>• il sistema connettivo relazionale;</li><li>• le attività e funzioni allocate;</li><li>• i sistemi ambientali e paesistici;</li><li>• gli ambiti perequativi, compensativi e di mitigazione.</li></ul></div> <div>Per quanto riguarda le specifiche subaree si evidenziano le seguenti direttive:</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>• l'ambito del WATERFRONT – lungomare Dante Alighieri – deve qualificarsi come importante e qualificata parte terminale del sistema dei “lungomare”, connettendo l'area della Porta d'Acqua con il faro di punta Sabbioni, puntando soprattutto alla fruizione legata alla slow mobility e, quindi, svolgendo funzione di supporto al turismo locale e di mediazione paesaggistica tra terra ed acqua</li><li>• L'AFFACCIO AL WATERFRONT – immediatamente prospiciente il lungomare – deve caratterizzarsi per azioni legate alla riqualificazione delle strutture e dell'edificato esistente, per un aumento del livello di servizio dell'area e per una integrazioni delle funzioni agricole presenti, in modo da creare una teoria di spazi caratterizzati a supporto della fruizione del waterfront; le funzioni allocabili sono identificate, quindi, in attività compatibili con l'articolazione proposta, ovvero, ricettività, ristorazione, terziario connesso al tempo libero, farmer's market e commercializzazione dei prodotti del territorio e funzioni assimilabili;</li><li>• l'ambito AGRARIO retrostante mantiene la sua connotazione attuale, con possibilità di valorizzazione della ospitalità rurale diffusa; è ambito di applicazione degli interventi perequativi e compensativi, allo scopo di costituzione del corridoio ecologico previsto, connettente le stepping zones presenti;</li><li>• l'ambito di SERVIZIO ALLE EMERGENZE presenti si deve configurare come un insieme di strutture/funzioni connesse alla messa in evidenza/fruibilità dell'area SIC (ovvero centro accoglienza/informazione, area di educazione/animazione ambientale, servizi e funzioni compatibili) e dell'area interessata dal MOSE (ovvero accoglienza/informazione e documentazione, animazione, servizi e funzioni compatibili), da porsi in dialettica e conveniente relazione.</li></ul></div>
<div>PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE</div> <div>Nella formazione dell'accordo di programma dovrà essere prevista:</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>• la costruzione del corridoio ecologico individuato quale connessione tra l'area SIC/ZPS ed il parco Urbano dei Fossi Salati;</li><li>• la coerenza progettuale fisico/funzionale con le funzionalità limitrofe rappresentate dal Terminal di Punta Sabbioni ed il sistema delle spiagge;</li><li>• una altezza massima per gli edifici da realizzarsi pari a 9,50 m, fatte salve specifiche e documentate esigenze tecniche;</li><li>• un arretramento di m 50,00 rispetto al marginamento lagunare dei manufatti non direttamente connessi con le funzioni di fruizione/gestione degli ambiti costieri.</li></ul></div>
<div>NORME DI TRANSIZIONE</div> <div>Nelle more di raggiungimento dell'accordo di programma di cui ai precedenti commi, per la trasformazione delle aree e degli edifici ricompresi nell'ambito valgono le disposizioni di cui alla vigente strumentazione urbanistica.</div>
<div>PEREQUAZIONE URBANISTICA</div> <div>Si rimanda a quanto previsto dall'Accordo di Programma.</div>

Malgrado la scheda si riferisca ad un ambito territoriale più vasto di quello a cui si riferisce la presente attività pianificatoria, appare ovvio che quest'ultima (e la conseguente attività di predisposizione di PUA/PdR) debba conformarsi alle previsioni strategiche individuate. Come si vede vengono date costanti indicazioni e precise prescrizioni, che sono e saranno assunte come input progettuali, e che in seguito saranno puntualmente verificate.

4.2 PIANO DEGLI INTERVENTI

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 23 luglio 2013 è stato controdedotto e approvato il Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della LR 11/04. Il piano è efficace dal 17 agosto 2013. Gli elaborati sono adeguati alla Delibera di Giunta Regionale n. 1363 del 30/07/2013, che essenzialmente varia il grado di pericolosità idrogeologica individuato dal PAI da P3 e P2 a P1.

Come si vede dalla tavola di PI n. 1 “Azioni di piano, zonizzazione, vincoli e rete ecologica” l’ambito preso in considerazione rientra nelle “Aree di interesse paesistico ed ambientale” del PALAV (art.50). Sono individuati quali “Servizi di interesse comune” l’area del Terminal Punta Sabbioni, il circolo sportivo centrale al Lungomare Dante Alighieri e due zone limitrofe all’area SIC-ZPS che prevedono parcheggi. Sul Lungomare viene inoltre individuata una “Zona consolidata turistico ricettiva”.

Viene infine indicata, in corrispondenza dell’ambito preso in considerazione, una fascia di rispetto ai sensi della lettera g) art. 41 della LR n. 11/2004, che peraltro non trova una corretta corrispondenza nel citato rimando all’art. 12 delle NTO del PI.

ART. 41 LR 11/2004: *1. Le zone di tutela che il piano di assetto del territorio (PAT) individua e disciplina sono: ... g) una fascia di profondità di almeno ... 5) m. 200 dal limite demaniale della spiaggia per le coste marine: 2. Il piano degli interventi (PI) può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1. lettera g). 3. Le fasce di rispetto sono finalizzate alla tutela dei beni, infrastrutture e servizi e sono definite e regolate dalle specifiche disposizioni vigenti in materia.*

ART. 142 DL 42/2004: *1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: C) i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933. n. 1775. e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*

Non si ha dunque, come richiesto dalla norma, una precisa definizione in sede di PI della regolazione dell’area in funzione del bene tutelato.

Essa, nella lettura integrata delle norme, viene rinviata ad uno strumento specifico, d’altra parte per sua natura deputato a risolvere specifiche, complesse tematiche locali, quale si pone la presente individuazione perimetrica e la conseguente predisposizione di PUA/PdR, avente un attenzione a scala diversa, che, quindi, si porrà com attuativa delle generali volontà espresse.



In base alla **Tavola 2.1 del PI “Zonizzazione funzionale”**, l’ambito di intervento rientra per la maggior parte nelle zone “Ep” (ad esclusione della zona a servizi e del campeggio presenti, aventi specifiche normative), normate dall’art. 72 delle NTO:

Articolo 72 ZTO Ep: SOTTOZONE AGRICOLE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDARIO

1. Il PI individua le sottozone agricole Ep, comprendendo le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per funzioni agricolo-produttive, per scopi residenziali e per altre destinazioni compatibili.
2. Per gli edifici ricadenti in queste zone sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell’art. 3 del DPR 380/2001; è altresì ammessa la nuova edificazione residenziale e agricolo-produttiva ai sensi della LR 4/2008 di modifica dell’articolo 48 della LR 11/2004.
3. Non sono ammessi la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici e di impianti di acquacoltura. Sono escluse le nuove stalle e gli ampliamenti di quelle esistenti, gli allevamenti, le funzioni incompatibili con il carattere della zona, le destinazioni d’uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con la tipologia abitativa in zona agricola.
4. Il Pi individua le sottozone agricole Es, con i criteri di cui al precedente art. 58, le parti di territorio che necessitano di interventi finalizzati al miglioramento della qualità dell’ambiente, degli insediamenti, alla dotazione di standard e dei servizi infrastrutturali e a rete, al riordino della viabilità e della mobilità e al potenziamento delle dotazioni ecologiche.
5. Possono comprendere: aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità insediativa ed ambientale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici.
6. Queste aree possono comprendere anche parti di territorio agricolo trasformabile che, sulla base delle verifiche di sostenibilità, risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti e oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.
7. L’attuazione degli interventi, che possono prevedere anche il riuso e il recupero degli insediamenti esistenti oppure la nuova edificazione e che sono destinate a soddisfare le necessità insediative, produttive, di servizi e di attrezzature di livello locale, nonché a riqualificare e migliorare il territorio, è disciplinata dal PI, secondo le modalità previste per le singole ZTO o dalle eventuali **schede contenute nel repertorio normativo**.
8. E’consentito realizzare piscine come pertinenze alla residenza e maneggi come attività complementare all’azienda agricola.

Come si vede, la norma affronta nello specifico la fase di transizione verso un assetto definitivo dell’area, la cui situazione di fatto viene considerata quale problematica per il frazionamento fondiario, ed usabile sia per funzioni agricolo produttive, per scopi residenziali e per destinazioni compatibili. La normazione dell’attuazione di tali interventi (comma 7) viene demandata nello specifico caso alle schede contenute nel repertorio normativo.

Di fatto è già presente una valutazione delle particolari condizioni dell’area, che prende atto proprio di un tessuto fortemente frazionato / parcellizzato, antropizzato e con usi fortemente differenziati, che possono solo marginalmente essere connessi con il contesto agricolo.



FIGURA 15: STRALCIO DELLA TAVOLA 1 DEL PI DEL COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI “AZIONI DI PIANO, ZONIZZAZIONE, VINCOLI E RETE ECOLOGICA”



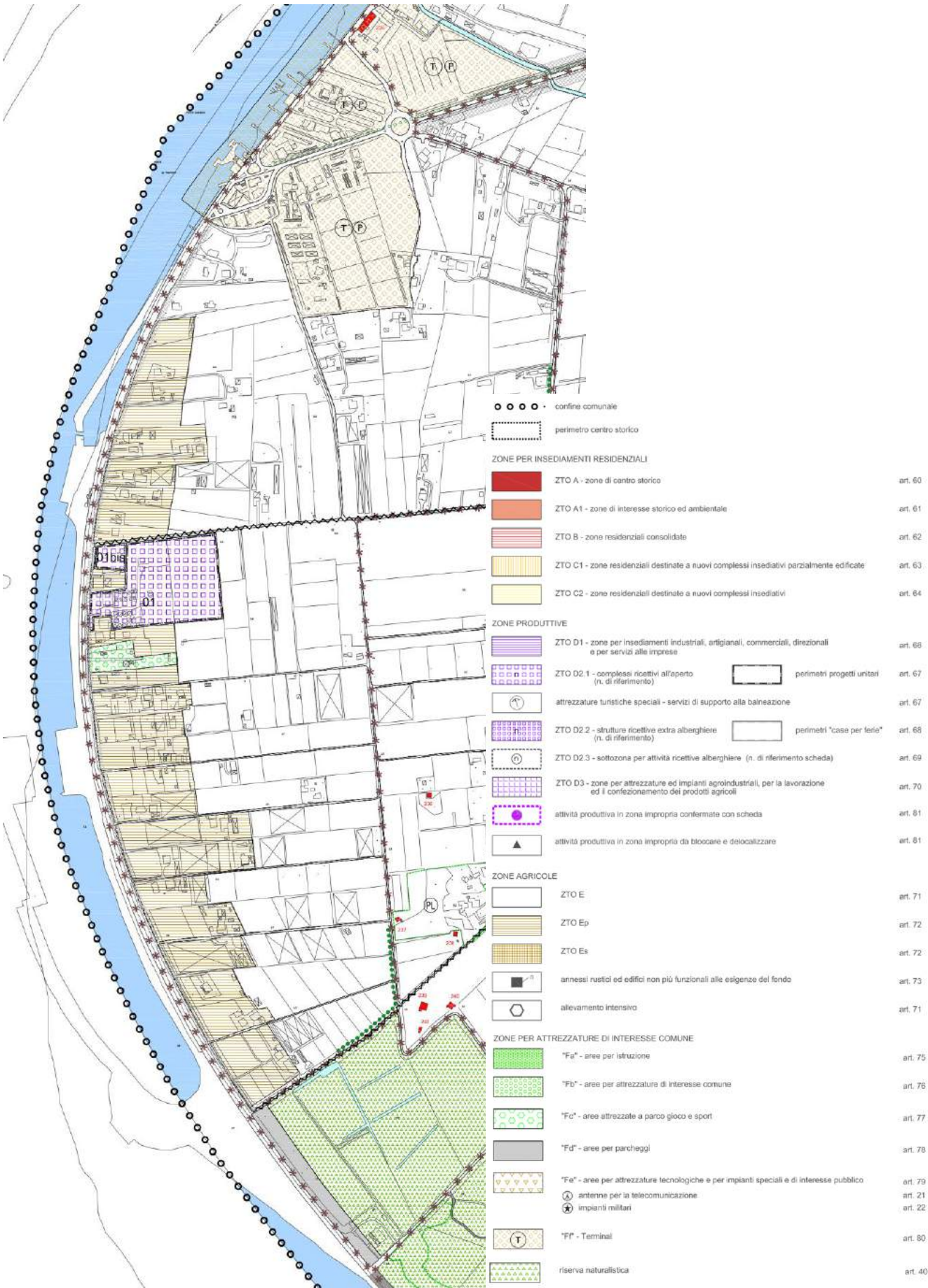


FIGURA 16: STRALCIO DELLA TAVOLA 2.1 DEL PI DEL COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI “ZONIZZAZIONE FUNZIONALE”

Nella Scheda Normativa n. 39 del **Repertorio normativo** del PI viene disciplinata l’attuazione degli interventi all’interno dell’ambito.

SCHEDA NORMATIVA			39
ATO R.4	ZTO Ep	ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO – AREE SOTTOPOSTE AD AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, RICONVERSIONE, TRASFORMAZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE	

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE**  
L’Ambito del Lungomare Dante Alighieri si estende lungo il fronte lagunare posto in continuità con la Porta d’Acqua e si estende sino al Landmark del faro di Punta Sabbioni. Il fronte sulla laguna è interessato dalla grande opera del MOSE che ha di fatto modificato le condizioni preesistenti da affaccio alla laguna a ambito retrostante l’opera. Il lungomare con le aree agricole retrostanti pone in connessione anche le aree SIC e ZPS litoranei e le relative zone della ricettività all’aperto.  
Il progetto di questo quadrante di territorio dovrà pertanto considerare, oltre alle componenti interne e del water front, anche le connessioni con le aree strategiche adiacenti della Porta d’acqua e del nuovo Terminal di Punta Sabbioni e delle aree SIC/ZPS del litorale e della zona agricola retrostante.

**DESTINAZIONI D’USO E TIPOLOGIE**  
Classe 2, 3, 4, 6 dell’abaco dei tipi edilizi. Saranno da favorire le tipologie eco-compatibili, la bioedilizie e la bioarchitettura e l’edilizia ad alta efficienza energetica e a basso impatto (green building).

**CARATURE URBANISTICHE E PARAMETRI**  
La capacità edificatoria destinata dal progetto a fini di servizio e a funzioni turistico-ricettive è compresa entro la previsione dell’ATO R.4. Sono fatte salve le quote di nuova capacità edificatoria per l’ampliamento degli edifici residenziali e gli annessi agricoli. Gli interventi rivolti all’edilizia sostenibile potranno essere accompagnati da benefici, diretti ed indiretti, costituiti da “bonus volumetrici”, o da incentivi economici, così come previsto dal Prontuario.  
Gli standard urbanistici vanno determinati in sede di progetto, in relazione al carico urbanistico e alle destinazioni d’uso.

**DIRETTIVE E PRESCRIZIONI**  
• L’affaccio al watertront - immediatamente prospiciente il lungomare - deve caratterizzarsi per azioni legate alla riqualificazione delle strutture e dell’edificato esistente, per un aumento del livello di Servizio dell’area e per una integrazioni delle funzioni agricole presenti, in modo da creare una continuità spaziale e funzionale, ora assente, assicurando adeguate infrastrutture e spazi di servizio legate alle nuove funzioni che potranno insediarsi e svilupparsi;  
• l’ambito Agrario retrostante pur mantenendo la sua connotazione attuale, potrà consolidarsi e valorizzarsi aggiungendo funzioni per l’ospitalità rurale diffusa, per funzioni ricettive diffuse e coerenti con il paesaggio e il verde ecologico, connettendosi ai siti Natura 2000 del litorale;  
• un arretramento di m 50,00 rispetto al marginamento lagunare dei manufatti non direttamente connessi con le funzioni di fruizione/gestione degli ambiti costieri.

**NORME TRANSITORIE**  
Nelle more di approvazione della Variante Particolareggiata al PI, per la trasformazione delle aree e degli edifici ricompresi nelle aree sottoposte al progetto definito dalla presente scheda, valgono le disposizioni di cui alla vigente strumentazione urbanistica. Per gli edifici esistenti, in relazione alla loro localizzazione, legittimazione e destinazione d’uso si applica un “bonus” di capacità edificatoria aggiuntiva del 20% della Snp.

**PEREQUAZIONE**  
Da valutare e definire in sede di variante particolareggiata al PI in funzione del nuovo carico insediativo e delle opere di urbanizzazione da realizzare e da cedere al Comune. ovvero da rendere disponibili alla fruizione pubblica.

La valenza urbanistica di tale scheda è fissata dall’art. 89 – Schede normative e indirizzi attuativi del PI – delle NTO del PI vigente, che recita:



**Articolo 89 SCHEDE NORMATIVE E INDIRIZZI ATTUATIVI DEL PI**

1. Per alcune zone territoriali omogenee ed alcuni ambiti definiti di riconversione urbana, degradati o ritenuti particolarmente importanti e significativi nel contesto urbanistico comunale, ovvero per le aree individuate ai sensi del precedente articolo 58 ai fini di una corretta attuazione del PI, sono predisposte le SCHEDE NORMATIVE che hanno lo scopo di guidare la pianificazione attuativa, l'organizzazione infrastrutturale e gli interventi edilizi.
2. Le SCHEDE NORMATIVE contengono i parametri e gli indici specifici della zona, che possono anche discostarsi da quelli generali previsti dal PI, ma che si rendono necessari al fine di indirizzare la progettazione attuativa ed edilizia coerentemente con gli obiettivi specifici previsti per il sito.
3. Le indicazioni contenute nelle schede normative, che vanno ad integrare quelle contenute nelle tavole 13.4 alla scala 1:1.000 e 13.3 1:2.000 e nelle Tabelle del dimensionamento del PI, prevalgono sulle norme generali di zona.
4. In sede di redazione dei PUA o dei PU, sono ammesse limitate correzioni e modifiche, purché nel rispetto sostanziale delle SCHEDE NORMATIVE di riferimento, se motivate a seguito di rilievi dettagliati dell'ambito territoriale interessato e di quello adiacente, da particolari situazioni ambientali, per una migliore organizzazione e funzionalità dell'intervento e comunque nei limiti della legislazione urbanistica vigente.
5. Per alcune zone, assoggettate a SCHEDA NORMATIVA, la dotazione di aree per soddisfare gli standard, può essere superiore rispetto ai minimi di legge, ciò al fine di recuperare, almeno in parte, il fabbisogno pregresso, per garantire la sostenibilità degli interventi e per migliorare, nella specificità di ogni singolo ambito, la qualità dell'intervento in relazione alla soluzione urbanistica, paesaggistica e ambientale prevista.
6. Per alcune zone assoggettate a SCHEDA NORMATIVA il PI prevede la cessione pubblica di una quota della capacità insediativa, mediante convenzionamento ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge e a fini perequativi, così come disciplinato al successivo articolo 90.

Come si vede, tale articolo garantisce l'autonomia, nel rispetto del sistema di obiettivi/indirizzi, dei parametri e degli indici urbanistici fissati dal PI (comma 2); prevede inoltre la loro attuazione una “variante particolareggiata al PI” (indicazione alla quale la presente azione amministrativa inizia a dare attuazione), garantendo la necessaria flessibilità (comma 4). Infine inquadra l'intervento nel contesto delle “aree sottoposte ad azioni di riqualificazione urbana, riconversione e trasformazione” di cui all'art. 58 (comma 1), che si riporta di seguito integralmente:

**Articolo 58 AREE ASSOGGETTATE AD AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE, RICONVERSIONE E TRASFORMAZIONE**

- “1. Il Pi, ai fini di migliorare la qualità delle parti di territorio urbano e periurbano, individua le aree sottoposte a interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione.
2. L'attuazione degli interventi è disciplinata dal PI, secondo le modalità previste per le singole ZTO, mediante il rilascio del relativo titolo abilitativo accompagnato da convenzione e/o atto d'obbligo. Tali ambiti sono assimilabili a "zone di recupero" ai sensi del Titolo IV° della legge 457/1978 ed in tal senso dichiarate degradate.
3. Per le suddette aree lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere:
- il riordino della viabilità anche finalizzato alla riduzione degli accessi privati esistenti e alla sicurezza della circolazione;
  - il recupero urbanistico ed edilizio dei luoghi;
  - il restauro e la tutela dell'ambiente con il potenziamento della Rete Ecologica comunale;
  - l'adeguamento degli standard e dei sottoservizi;
  - l'individuazione di zone a percorribilità limitata e la realizzazione di percorsi per la mobilità sostenibile.
4. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, cambi di destinazione d'uso con o senza opere che aggravino il carico urbanistico, riqualificazione ambientale o che comunque interessino ambiti di particolare degrado che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune potrà richiedere la presentazione di un PR definendo altresì con apposita deliberazione, da approvare secondo le modalità di cui al successivo articolo 110, il perimetro dell'area di intervento da sottoporre a PUA.

5. Il Pi individua le parti di territorio che necessitano di interventi finalizzati al miglioramento della qualità degli insediamenti diffusi, alla dotazione di standard e di servizi infrastrutturali e a rete, al riordino della viabilità, al risanamento di aree degradate e al potenziamento delle dotazioni ecologiche.
6. L'attuazione degli interventi è disciplinata dal PI, secondo le modalità previste per le singole ZTO o parti di territorio interessato.
7. Sono parti del territorio rurale per le quali si prevede il riuso e il recupero degli insediamenti esistenti oppure la nuova edificazione e possono comprendere aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree con problematiche di compatibilità ambientale, con criticità viabilistica e infrastrutturale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari insediativi.
8. Possono comprendere anche parti di territorio agricolo trasformabile che, sulla base delle verifiche di sostenibilità, risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti e oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, agricole e ambientali.”
9. Queste parti di nuovo impianto o di suolo da riqualificare e riutilizzare, sono destinate a soddisfare le necessità insediative, produttive, di servizi ed attrezzature a livello locale e comunale, nonché a riqualificare e migliorare le dotazioni ecologiche comunali. Possono essere individuate anche con le modalità di cui al successivo articolo 107.

Come si vede è lo stesso articolo che crea l'assimilazione di tali ambiti a quelli individuati dal titolo IV della L.457 /1978 (comma 2), dettando specifici contenuti che dovranno trovare riscontro nella successiva fase progettuale.

**4.3 IL NUOVO CONTESTO NORMATIVO**

In questo contesto normativo si inserisce la recente Lr 14/2017, che all'art. 6 - Riqualificazione urbana, dispone quanto segue:

1. Gli interventi di riqualificazione urbana rispondono alla finalità del presente Capo e sono realizzati negli ambiti urbani degradati.
2. Fermo restando il rispetto del dimensionamento del piano di assetto del territorio (PAT), il piano degli interventi (PI) individua il perimetro degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana e li disciplina in una apposita scheda, precisando: i fattori di degrado, gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione, i limiti di flessibilità rispetto ai parametri urbanistico-edilizi della zona, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela e compensative, anche al fine di garantire l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico nella trasformazione del territorio.
3. Il PI può prevedere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione.
4. Gli interventi di riqualificazione urbana possono essere attuati mediante:
- a) piani urbanistici attuativi, ai sensi degli articoli 19 e 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
  - b) comparti, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
  - c) permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

Come si vede la presente azione ed il contesto normativo comunale si pongono in totale sintonia con l'approccio introdotto dalla nuova normativa regionale, a cui si conforma. Per valutarne la coerenza, appare opportuno sviluppare ulteriormente tale contesto. Innanzitutto, come visto, il Lungomare Dante Alighieri viene individuato quale “progetto strategico” già dall'art. 1 (comma 1.1 lettera c) delle NTA del PAT, proprio in virtù della sua importanza e delle valutazioni sulle dinamiche in atto (in altra parte del documento evidenziate). Tale area, inoltre, entra a far parte della lettura delle componenti strutturali del territorio (art. 3 delle NTA del PAT), luogo dove si incrociano due ambiti, ovvero l'ATO R.6 (Ambito di Punta Sabbioni - Lungomare Dante Alighieri) ed il “Sistema turistico”, da leggere col combinato disposto dell'art. 6 - SPECIFICHE AZIONI STRATEGICHE – che al comma 6.2 dispone che:



*Alle azioni strategiche il PAT aggiunge alcuni progetti strategici, individuati nel Repertorio, per il riordino urbanistico e ambientale di spazi di rilevante interesse, la cui riqualificazione deve necessariamente procedere in base a una visione unitaria e di ampio respiro e con valore intersistemico ed interistituzionale. I progetti strategici rappresentano quindi una speciale articolazione dei sistemi territoriali.*

L'indicazione che proviene dal disposto normativo/pianificatorio per l'area appare chiara:

- si tratta di intervenire su un'area di elevato valore strategico, presentante particolari peculiarità;
- essa necessita di un intervento di riqualificazione e razionalizzazione, viste le particolari condizioni;
- le problematiche esistenti vanno affrontate in un'ottica di ampio respiro che affronti in modo articolato i diversi sistemi territoriali identificabili.

In questa fase non appare opportuno sviluppare completamente l'ambito proposto quale "progetto strategico", vista l'indefinitezza delle condizioni al contorno: comunque l'azione intrapresa appare coerente e non limitante con le indicazioni sviluppate.

Parte dell'ambito viene classificato quale "consolidato", sottoposto quindi agli indirizzi di cui all'art. 30 - DISCIPLINA GENERALE DELLA CITTA' CONSOLIDATA E DELLE SUE ESPANSIONI – che a sua volta detta indirizzi sulle modalità di approccio a tali contesti; in modo particolare:

- l'ambito è qualificabile (comma 30.1 lettera a) tra i centri urbani isolati a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzati dalla presenza di spazi aperti di limitata dimensione interconnessi alla struttura insediativa e funzionali alla ricucitura del tessuto urbano; inoltre (comma 30.1 lettere b e c) presenta aree interessate dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo ed aree destinate a servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza;
- gli obiettivi connessi sono rilevabili al comma 30.2, specificatamente individuabili nei seguenti punti:
  - riqualificazione degli spazi pubblici ed incentivazione della presenza di funzioni di interesse generale;
  - adeguamento e miglioramento della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale, e potenziamento della funzione ecologica di viali ed aree verdi pubbliche e private, nonché del verde di connessione e dell'integrazione con le altre parti dell'edificato;
  - interventi di integrazione, mitigazione ambientale e potenziamento vegetazionale, favorendo sistemi continui di verde per l'integrazione tra le diverse parti del territorio;
  - realizzazione di nuove edificazioni nelle aree di frangia e/o marginali direttamente connesse al territorio agricolo, con diversa destinazione, mediante interventi di trasformazione del territorio agricolo che contemplino un'alta densità di verde e consentano una graduale ed armonica transizione tra il territorio urbanizzato e le zone agricole.

Tali obiettivi vanno declinati secondo direttive che vengono date al PI (e, comunque, agli strumenti subordinati), dove particolare attenzione viene rivolta alle parti del territorio caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio non del tutto formato. In particolare le direttive che trovano attuazione nella presente variante sono così riassumibili:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione, laddove carenti;
- la riqualificazione e il potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
- la riqualificazione e il riordino degli spazi aperti urbani;
- il miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto;
- il miglioramento delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, ecc.);
- la mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente (ad esempio residenziale e produttiva), anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce tampone alberate);
- la riqualificazione della scena urbana;
- il recupero, il riuso e la ristrutturazione, sia edilizia che urbanistica, con particolare attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili;

- l'eliminazione degli elementi incongrui individuati dallo stesso PI, per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, e favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte;
- la previsione di interventi di nuova costruzione finalizzati al completamento del tessuto insediativo esistente.

Come si vede, si tratta di strategie che fanno completamente parte dell'approccio utilizzato per la costituzione del presente strumento. Va rilevato inoltre che lo stesso articolo delle NTA attribuisce al PI la funzione di valutare la compatibilità delle funzioni, presenti nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale) e di definirne la disciplina, prevedendo:

- il trasferimento o l'eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili;
- il mantenimento con riqualificazione e mitigazione per le funzioni che possono essere rese compatibili o il cui effetto di disturbo può essere schermato;
- il consolidamento e la possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.

Il PI del Cavallino trasferisce tali valutazioni ad una successiva fase pianificatoria, prevedendo proprio uno strumento di dettaglio per affrontare le specifiche problematiche presenti, vista anche l'eterogeneità delle funzioni allocate. Lo stesso PAT garantisce attraverso specifiche norme (art. 32 - LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO) opportuna flessibilità nella valutazione delle funzioni allocate, sia demandando allo SUA (*subordina l'edificazione a strumento urbanistico attuativo in relazione alle modalità di trasformazione urbanistica del territorio*) sia introducendo il concetto di prevalenza (*Le destinazioni indicate in cartografia relativamente alle linee preferenziali di sviluppo residenziale, turistico e a servizi sono prevalenti, accogliendo in misura limitata altre destinazioni compatibili, in coerenza con quanto previsto dai vigenti strumenti urbanistici. Trattasi di indicazioni di tipo strutturale del PAT che, per rispondere agli obiettivi formulati per il sistema insediativo pongono prioritariamente uno sviluppo destinato a potenziare le attività indicate. In sede di PI potranno essere valutate le eventuali esigenze di potenziare anche altri fabbisogni, negli ambiti a servizi con particolare riferimento all'edilizia pubblica*).

Queste considerazioni normative hanno permesso di valutare positivamente le attività turistiche presenti nell'area interessata dalla variante, considerandole da integrare, in modo da avviare un processo di valorizzazione delle risorse socio-economiche presenti.

Questo approccio trova conferma anche nella specifica lettura che le norme del PAT danno della realtà turistica comunale: *La localizzazione di tali insediamenti trova specifica collocazione sia entro le aree di urbanizzazione consolidata, sia entro le aree di urbanizzazione consolidata dei complessi ricettivi all'aperto ed extra-alberghieri. Tali insediamenti e infrastrutture trovano altresì collocazione entro le aree agricole litoranee, treportine e lagunari* (art. 46 - INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE TURISTICO RICETTIVE, COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO, STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE E EXTRA ALBERGHIERE, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE ATTIVITA' TURISTICORICETTIVE). Lo stesso articolo detta obiettivi (*h - integrare il sistema agricolo – ambientale ed il sistema turistico comunale, favorendo sinergie e valorizzazioni*) e direttive (*b - integrare, anche con procedure di perequazione e compensazione, parti di territorio già attrezzate per il turismo e parti del territorio diversamente destinate; e - riqualificare le aree litoranee e valorizzare le risorse trascurate*) che non solo giustificano ma anche trovano adeguato svolgimento nell'approccio di integrazione nel redigendo PUA/PdR.

Il PI di Cavallino Treporti attiva le flessibilità previste in termini funzionali. Infatti non solo prevede la compatibilità tra residenza e attività ricettive (Art. 59 delle NTO) ma anche tra ZTO EP ed attività altre (art. 72/NTO: *Il PI individua le sottozone agricole Ep, comprendendo le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per funzioni agricolo-produttive, per scopi residenziali e per altre destinazioni compatibili*). Ma è il comma 7 (sempre dell'art. 72 delle NTO) che compie un esplicito rimando alla tipologia di interventi ammissibili : *7. L'attuazione degli interventi, che possono prevedere anche il riuso e il recupero degli insediamenti esistenti oppure la nuova edificazione e che sono destinate a soddisfare le necessità insediative, produttive, di servizi e di attrezzature di livello locale, nonché a riqualificare e migliorare il territorio, è disciplinata dal PI, secondo le modalità previste per le singole ZTO o dalle eventuali schede contenute nel repertorio normativo*.

Infatti il PI costituisce l'Ambito del Lungomare Dante Alighieri quale Scheda Normativa n° 39 (del Repertorio Normativo), classificandola all'interno delle ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO – AREE SOTTOPOSTE AD AZIONI DI



RIQUALIFICAZIONE URBANA, RICONVERSIONE, TRASFORMAZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE. Questo comporta essenzialmente due conseguenze:

- la necessaria applicazione delle disposizioni presenti nella Scheda, che in particolare prevede che *La capacità edificatoria destinata dal progetto a fini di servizio e a funzioni turistico-ricettive è compresa entro la previsione dell’ATO R.4;*
- la possibilità di accedere al disposto dell’art. 58 delle NTO, sia per quanto riguarda la formazione di un PI, sia per recepire la flessibilità nelle destinazioni d’uso (comma 9: *Queste parti di nuovo impianto o di suolo da riqualificare e riutilizzare, sono destinate a soddisfare le necessità insediative, produttive, di servizi ed attrezzature a livello locale e comunale, nonché a riqualificare e migliorare le dotazioni ecologiche comunali).*

In questo contesto, in via di formazione dello strumento regolatore si è deciso di ricorrere alla individuazione del perimetro di zona di degrado da inserire nel PI, quale attivazione attivazione di una procedura di PUA/PdR flessibile, per dare attuazione alle diverse indicazioni per l’area. Oltre alla flessibilità funzionale ed attuativa, l’intervento proposto può godere di altri gradi di flessibilità, garantiti dalle NTA e dalle NTO in forza di superiori disposizioni normative; in particolare si citano i seguenti disposti normativi:

- Art. 41 NTA - LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE: ... *All’interno di questi limiti sono ammessi: ... lo sviluppo degli insediamenti secondo quantità e modalità meglio definite dal PI ... Il PI potrà prevedere limitate modifiche fisiche alle indicazioni del PAT sulla base del maggior dettaglio della scala urbanistica, nel rispetto delle quantità edificatorie ammesse e delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio ...;*
- ART 63.5 NTA DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITÀ A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA: ... *Per le attività a destinazione turistico-ricettiva esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo determinato dal PAT, il PI può individuare specifiche zone di intervento (e/o interventi puntuali) e definire le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, acustici, atmosferici sul contesto circostante, per migliorare la qualità e la ricettività degli immobili e degli insediamenti nel loro complesso ...;*
- ART 63.8 NTA DISPOSIZIONI FINALI: ... *Il PI potrà aumentare o diminuire il volume e la superficie specifici assegnati alle singole ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto al dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT ...;*
- Art. 66 NTA - FLESSIBILITA’: ... *Il PI può introdurre limitate modifiche alle previsioni del PAT, purché non incidano sui criteri informativi o sull’attuazione degli indirizzi dello stesso e siano rispettati gli obiettivi di sostenibilità definiti nel processo di VAS. In particolare, in ragione del maggior dettaglio di scala, il PI potrà prevedere modesti scostamenti dai perimetri delineati dal PAT per le “aree di urbanizzazione consolidata” ...;*
- Art. 66 NTA - FLESSIBILITA’: ... In ogni caso, non sono da considerarsi varianti al PAT le seguenti modifiche apportabili dal PI ... *limitati aggiustamenti al perimetro degli ATO nel rispetto del dimensionamento di PAT e dei limiti fisici alla nuova edificazione, opportunamente motivati e sulla base del maggiore dettaglio della scala urbanistica ... la trasposizione tra ATO delle capacità edificatorie fino ad un massimo del 5%, per singola destinazione e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT; ... gli aumenti o diminuzioni del volume e della superficie specifici assegnati ai singoli ATO, nei limiti quantitativi indicati dalla normativa generale sugli ATO, fermo il rispetto del dimensionamento massimo complessivo ...;*
- Articolo 107 NTO - POTERI DI DEROGA - VARIANTI NON SOSTANZIALI ALLE NTO: ... *Non costituiscono varianti al PAT le seguenti modifiche introdotte dal PI: ... la delimitazione di nuove aree sottoposte a “progetti di rilevanza strategica” e/o la modifica di quelle previste dal PAT ... la trasposizione di capacità edificatoria e di standard tra gli ATO, fino ad un massimo del 10% ...*

L’accesso a tali possibilità di flessibilità verrà puntualmente evidenziato in sede di formazione di strumento attuativo.

## 5 IL PERIMETRO DI “ZONA DI DEGRADO”

Date queste premesse, in questo contesto viene introdotto negli strumenti di pianificazione comunale la “zona di degrado”, e l’attribuzione alla stessa della ZTO C2 – sottoposta a PUA PDR ai sensi dell’art. 6 della L.R. 14/2017, relativamente all’area del Lungomare Dante Alighieri, confermate come “consolidato” dall’Amministrazione Comunale a seguito degli adempimenti previsti dalla citata legge regionale.

A questo proposito vengono prodotte quattro cartografie:

1. Nella seguente tav. 1 viene riportato il perimetro dell’area del Lungomare Dante Alighieri come identificato nella attuale strumentazione urbanistica e nella sua articolazione in sub-zone all’interno del PI: appare necessaria una indicazione di valutazione complessiva del contesto, indipendentemente dalle specificazioni di piano, in modo da pensare (come indicato nella specifica normativa) un approccio integrato all’area ed alle sue funzioni; inoltre vengono evidenziate le aree presenti in Classe 1 CORINE 2012 – Territori modellati artificialmente – dove sono evidenziate le aree considerate come “compromesse” da un punto di vista edificatorio: si introduce tale criterio in quanto esso viene implementato dalla Regione Veneto in sede di applicazione della Lr 14/2017 per la valutazione dei territori “consolidati”. Tale rilievo è stato aggiornato in virtù della situazione rilevabile a tutt’oggi, in quanto l’area è stata oggetto di ulteriori attività di trasformazione. Come si vede, la situazione rilevata conferma la valutazione di tessuto “consolidato”, attribuito all’area in sede di formazione del PAT e degli adempimenti di cui alla Lr 14/2017;
2. In tavola 2 viene proposta una ripermetrazione di tale ambito, in virtù della flessibilità data dalle norme allo strumento di maggiore dettaglio: tale ripermetrazione viene compiuta sulla scorta della valutazione dello stato di fatto (che vede ambiti ancora integri o a tutt’oggi compromessi) e sulle potenzialità di trasformazione / espansione rilevabili negli operatori / residenti all’interno dell’ambito, in modo da poter dare risposta a specifiche esigenze;
3. In tavola 3 viene riportato un confronto tra le aree in sottrazione e quelle in addizione, in modo da permettere una agevole comparazione tra la situazione amministrativa di fatto e quella che si intende adottare. Nella tabella seguente sono riportati i principali parametri dimensionali di tale confronto: come si vede, abbiamo un bilanciamento in sottrazione tra aree pari a 1.085 mq, modifica che ha comportato un incremento del perimetro pari al 7,6%, mentre le aree “comuni” (comprese in entrambi i perimetri) sono pari al 96,5%. Anche il parametro “trasformativo” (ovvero delle aree non comprese nella classe 1 CORINE) appare soddisfacente (due terzi delle aree sono già ricomprendibili in tale parametro).

AREE IN ADDIZIONE (mq)	AREE IN SOTTRAZIONE (mq)	DIFFERENZA (mq)
7.853	8.938	- 1.085

PERIMETRO AREA VIGENTE (ml)	PERIMETRO AREA PROPOSTA (ml)	DIFFERENZA (ml)
3.678	3.958	+ 280 (pari al 7,6%)

SUPERFICIE AREA VIGENTE (mq)	SUPERFICIE AREA PROPOSTA (mq)	SUPERFICIE AREA IN COMUNE (mq)
222.405	221.295	213.467 (pari al 96,5%)

4. In tavola 4 vengono proposte le modifiche da introdurre nelle tavole del vigente PI, che sostanzialmente individuano il perimetro del PdR (quale strumento attuativo del perimetro di degrado, sempre ai sensi dell’art. 6 della Lr 14/2017, che regolerà le trasformazioni nell’area), l’attribuzione all’edificato alla ZTO C2, quale momento di riconoscimento dello stato di fatto prodromico al PdR, la riconferma delle previsioni del SN 39 in attesa della formazione del PUA, così come la conferma delle altre previsioni di PI.



## 6 LA NUOVA NORMAZIONE

L'applicazione dell'art. 6 della citata lr 14/2017 prevede anche una serie di indicazioni ed adempimenti, da esplicitare nella presente individuazione, avente valore della citata "scheda", ovvero:

1. IDENTIFICAZIONE DEI PROCESSI DI DEGRADO: Come già detto, l'obiettivo principale della presente ipotesi progettuale è quello di un recupero "territoriale" del contesto, riposizionando l'area e le sue funzioni, in modo da affrontare proattivamente i processi di degrado in atto. Una tale azione non può prescindere anche da una azione di interpretazione delle risorse e delle potenzialità presenti, costruendo così una ipotesi di lettura sistematica capace di indirizzare l'azione di piano. Possono essere così riassunti i processi di degrado presenti nell'area, in precedenza evidenziati:
  - Progressivo abbandono delle attività agricole presenti, a causa dei processi di senilizzazione e di parcellizzazione aziendale, con conseguente degrado funzionale;
  - Conseguente abbandono delle strutture esistenti, soprattutto delle strutture agricole (annessi e serre), che introducono elementi di degrado fisico;
  - Sottoutilizzo delle strutture abitative esistenti, anche causato dalla perdita di appetibilità causata dai prolungati lavori per la realizzazione del MOSE;
  - Perdita di attrattività delle attività turistico / ricettive esistenti (case per vacanze, camping etc.), sempre causato dagli impattanti lavori nell'area, fatto che crea condizioni diffuse di degrado economico;
  - Livello di servizio ed attrezzature territoriali estremamente basso e di scarsa qualità, ampiamente al di sotto degli standard comunali;
  - La conseguenza è una complessiva perdita dell'identità dell'area e di posizionamento della stessa, che ne fa emergere il carattere di sporadicità ed incongruenza degli interventi e delle strutture territoriali.

Queste condizioni di diffuso degrado contrastano in modo stridente con le potenzialità dell'area e con le qualità al contorno, tra le più interessanti di tutto il comune, declassando l'area a "retro funzionale" di un'opera tecnologica, mentre il suo ruolo storico (ed ancora potenziale) è quello di "affaccio privilegiato" alla laguna.

2. OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE: vengono assunti, oltre a quelli suesposti, quelli della schedatura già presente nel PAT e nel PI, in special modo vengono assunti i contenuti della specifica SN 39, che regola le trasformazioni ammissibili nell'area nelle more della formazione del PUA-PdR;
3. INDIRIZZI AL PUA: oltre a quelli suesposti, il PdR determinerà indici edilizi graduati in funzione dello stato dei luoghi e del loro valore ambientale e paesaggistico, determinando la ricucitura del tessuto urbanistico attuale; determinerà inoltre gli standard necessari per la riqualificazione dell'area, da localizzare prioritariamente presso il Lungomare Dante Alighieri, in virtù delle emergenze esistenti ed in funzione delle problematiche già evidenziate;
4. FUNZIONI COMPATIBILI: sono, nelle more della formazione del PUA-PdR, confermate le destinazioni / attività presenti; sarà il piano attuativo che introdurrà ulteriori specificazioni;
5. CRITERI PEREQUATIVI: si applicano e verranno assunti dal PUA i criteri fissati dall'art. 90 del P.I. vigente, ad esclusione delle aree assoggettate dal PUA agli art. 6 della lr 11/2004 ed agli art. 11 della lr 14/2017, che prevederanno autonomi, specifici criteri.





TAVOLA 1: PERIMETRO DI AREA VIGENTE



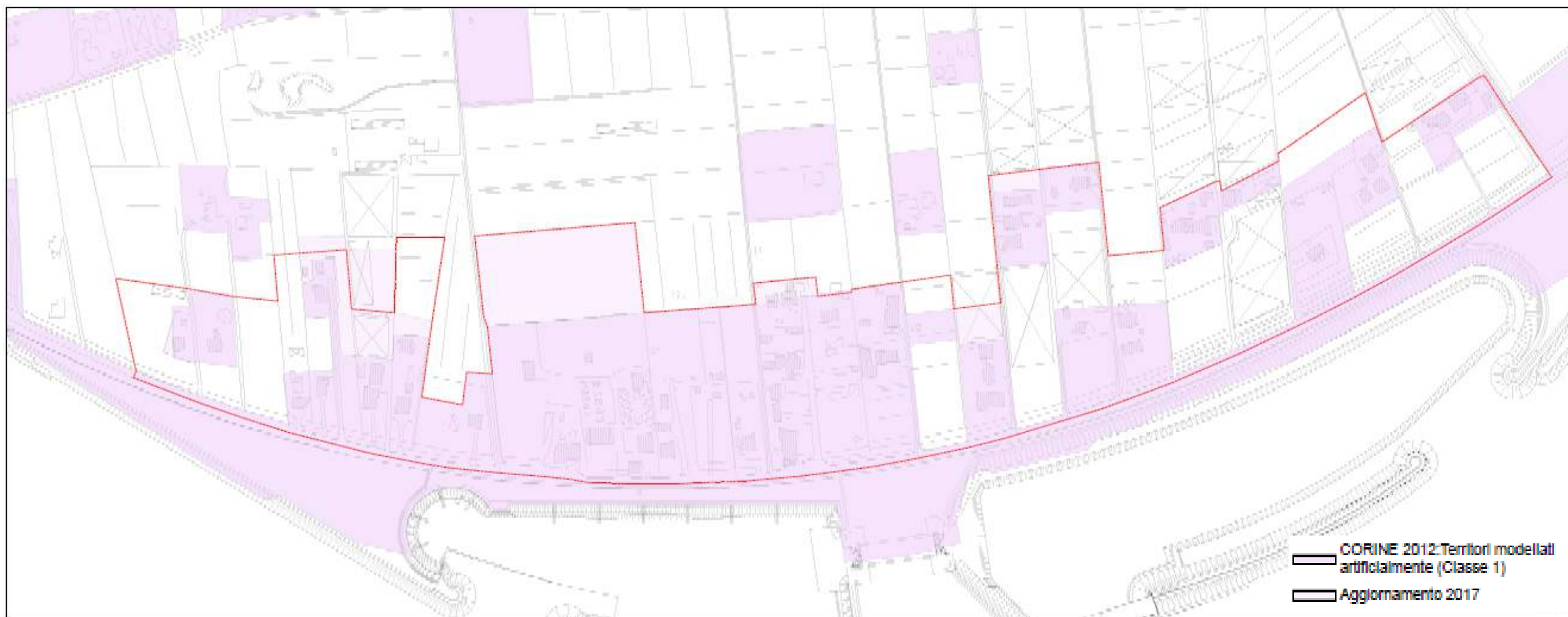


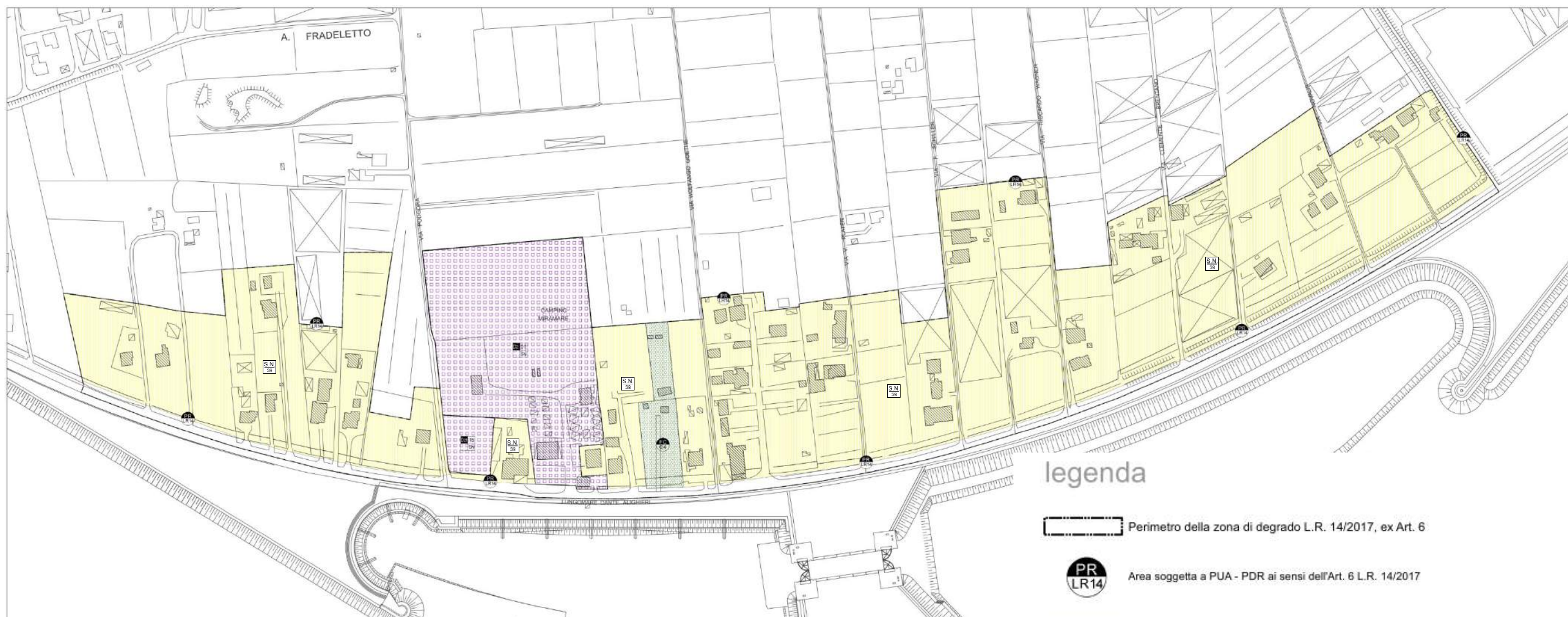
TAVOLA 2: PERIMETRO PROPOSTO





**TAVOLA 3: CONFRONTO PERIMETRICO**





**TAVOLA 4: MODIFICHE AL P.I. VIGENTE**

**cartiglio classificazione zto**

