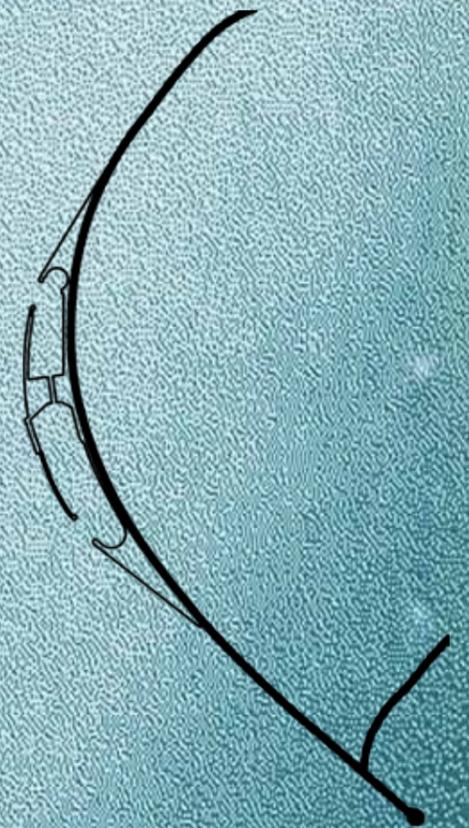


Comune di Cavallino - Treporti (VE)
Ufficio urbanistica
Via della Fonte 76 - 30013 Loc. Ca' Ballarin (VE)
p.iva 03129420273.

PROAP Italia
Via Zenson di Piave 2a
I - 31100 Treviso TV
Tel.-Fax. +39 0422 1871531
p.iva e c.f. 04263010268
info@proap.it

LUNGOMARE DANTE ALIGHIERI Masterplan



Indice

5	Premessa
7	STATO ATTUALE – Pianificazione vigente Estratto P.A.T. Tavola delle invariati Estratto P.A.T. Tavola dei vincoli e pianificazione territoriale Estratto P.A.T. Tavola delle trasformabilità Estratto P.A.T. Tavola delle fragilità Estratto P.I. Azioni di piano, sintesi della zonizzazione, vincoli e Rete Ecologica Estratto Piano dell'Arenile Strade esistenti Estratto P.I. Zonizzazione funzionale Estratto Piano dell'Arenile Vincoli esistenti Rete Natura 2000 Area Sic e Zps Mappa catastale - Elenco proprietà
20	MASTERPLAN Strategie di progetto Agricoltura e orti Lungomare e Riqualificazione Naturalità Mobilità Turismo
26	VISIONE GENERALE Obbiettivi e Azioni Manifesto di paesaggio Terminal punta sabbioni Lungomare Dante Alighieri Mercato a km 0 Lateralì lungomare Area attrezzata barbecue Bunker e torri di avvistamento Area SIC e ZPS
50	PROPOSTA DI MASTERPLAN Lungomare Dante Alighieri
58	MASTERPLAN PLANIMETRIA STRATEGICA
62	MASTERPLAN VISIONE STRATEGICA



Comune di Cavallino - Treporti (VE)
Ufficio urbanistica
Via della Fonte 76 - 30013 Loc. Ca' Ballarin (VE)
p.iva 03129420273.



PROAP Italia
Via Zenson di Piave 2a
I - 31100 Treviso TV
Tel.-Fax. +39 0422 1871531
p.iva e c.f. 04263010268
info@proap.it



Premessa

L'area di Punta Sabbioni è interessata dal progetto Mose, che ha comportato una trasformazione dell'assetto urbanistico e paesaggistico dell'intera area adiacente. Questa trasformazione continuerà ad avanzare anche in futuro, presentando la necessità di studiare una visione che ne sappia indirizzare gli sviluppi verso un futuro sostenibile e volto al mantenimento della connotazione rurale dell'area.

Punta sabbioni è una realtà territoriale di recente formazione: a fine Ottocento viene costruita la diga di definizione del canale d'ingresso in laguna da San Nicolò, comportando il continuo e progressivo deposito di sedimenti fino agli anni '30, che ha così definito l'ultima parte della penisola del Cavallino.

Negli anni '40 è stata attuata una grande opera di bonifica che ha così definito l'attuale divisione dei lotti agricoli.

Si tratta dunque di un'area che si caratterizza per la compresenza di mare e campagna, dalle stradine sterrate e che oggi deve trovare un dialogo con la nuova infrastruttura del Mose.

In una visione più ampia l'intento dell'Amministrazione è quello di creare un sistema di correlazione tra le varie parti, affinché la realtà rurale non subisca solo gli sviluppi infrastrutturali ma ne penda parte, pur mantenendo la propria identità.

L'intento è dunque quello di creare un sistema di percorsi ciclabili e pedonali che connettano il Terminal di Punta Sabbioni, il Lungomare Dante Alighieri e l'infrastruttura del MOse, l'interno rurale adiacente, la Zona di Protezione Speciale e il Sito di Interesse Comunitario che fanno parte di Rete Natura 2000.

A partire dalla riqualificazione del Lungomare Dante Alighieri che diventa cerniera tra due realtà molto differenti: il MOse da un lato e la campagna dall'altro. Questa strada deve assumere la connotazione di viale, favorendo le relazioni tra le due parti, dialogando a quote differenti e prediligendo la circolazione lenta.

Le strade laterali che si inseriscono all'interno devono essere anch'esse riqualificate per poter ospitare i percorsi ciclabili e pedonali e le aree di sosta per i turisti, pur restando funzionali per i residenti.

L'area protetta che oggi risulta degradata e in stato di abbandono, deve essere anch'essa riqualificata, in primis per il suo valore ecologico, ed anche per poterla rendere fruibile a turisti, residenti e scolaresche grazie all'uso di percorsi in legno e strutture a basso impatto a carattere formativo ed informativo, e che sappiano valorizzare e far conoscere questa realtà agli utenti.

Creare un sistema sinergico di poli attrattori diversi tra loro e trovare un dialogo forte tra questi, potrebbe essere un'occasione di sviluppo sostenibile per tutte le realtà. L'incremento del turismo sarebbe assicurato da un'offerta più ampia di possibilità ben organizzate tra loro: turismo rurale, naturalistico, balneare, tecnologico. Le potenzialità di sviluppo e valorizzazione dell'area devono trovare basamento in una visione complessiva.

Stato attuale Pianificazione vigente



Il territorio di Cavallino-Treporti è interessato da una quantità di piani di vari livelli, di cui si riportano in estratto le indicazioni relative alla scala comunale, che contengono anche le indicazioni dei livelli superiori:

- Piano di Assetto del Territorio
- Piano degli indirizzi
- Piano dell'arenile
- Rete Natura 2000 e SIC-ZPS

Non si può evitare di sottolineare come gli interventi di maggior rilievo siano peraltro stati proposti e realizzati in completa deroga rispetto alla pianificazione vigente. Il MOSE è frutto della Legge Speciale per la Salvaguardia di Venezia, la proposta del terminal crociere nasce da motivazioni di salvaguardia e sicurezza della laguna. Ma entrambi questi progetti portano (o porteranno) a sconvolgimenti radicali del territorio, che di fatto li subisce.

In questa logica lo studio del Masterplan ha tenuto conto del regime vincolistico e pianificatorio, ma ha soprattutto ricercato le dinamiche presenti nel territorio per darne conto in termini progettuali.

Estratto P.A.T. Tavola delle invarianti

La tavola evidenzia nell'estratto di mappa qui riportato la presenza di edifici con valore storico - testimoniale (art. 19) lungo Via Montegrappa e Via Adige e Via Carso in prossimità dell'area SIC e ZPS. Nella fattispecie si tratta di alcuni esempi di manufatti militari con funzione di difesa strategica: bunker, un tempo connessi tra loro da tunnel e gallerie in trincea, e torri telemetriche. Queste presenze sono segnalate in tutta la penisola di Cavallino e possono essere considerate delle attrattive turistiche. Si evidenzia inoltre la presenza, poco più a Nord, dell'area militare dismessa della Batteria Amalfi in prossimità di Via Fausta.

Il tratto finale di Lungomare Dante Alighieri verso il faro di punta sabbioni, costeggia un'area ad alta naturalità, definita biotopo litoraneo (art.20) e contiene al suo interno cordoni litoranei e dune.



Invarianti di natura storico - monumentale



Invarianti di natura ambientale



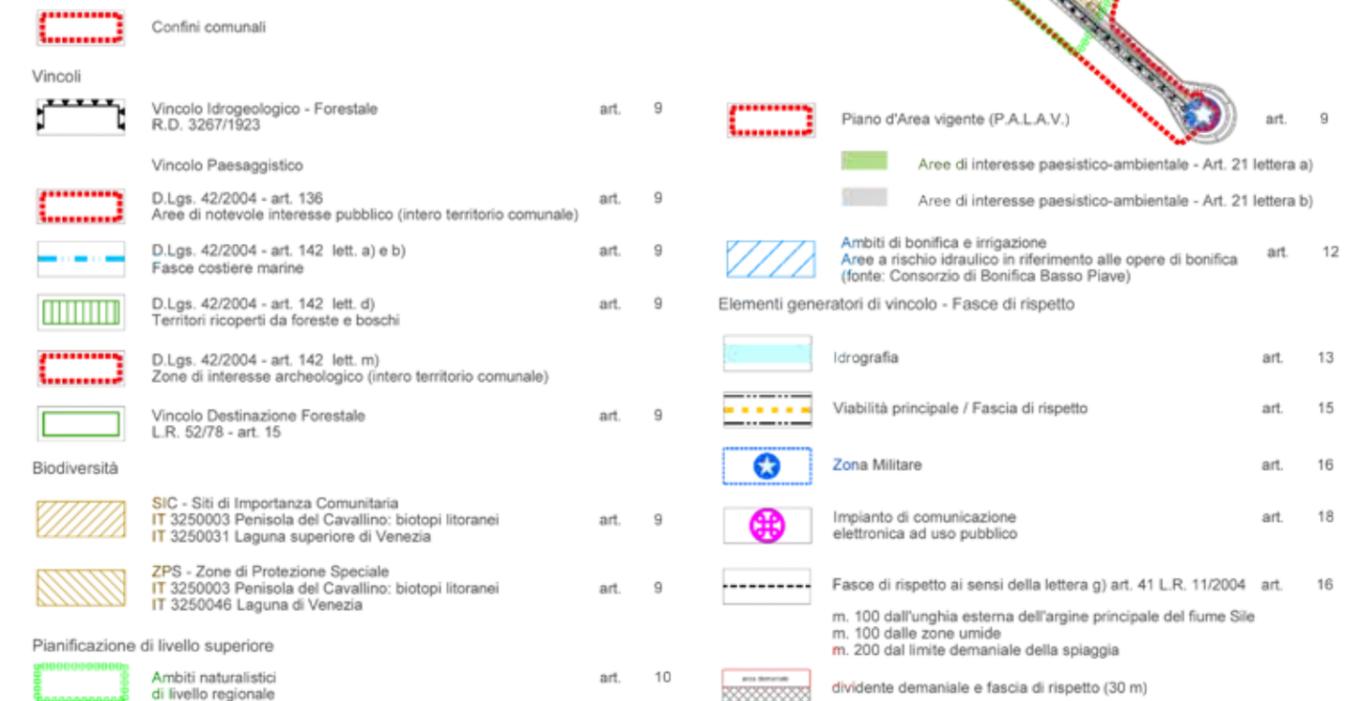
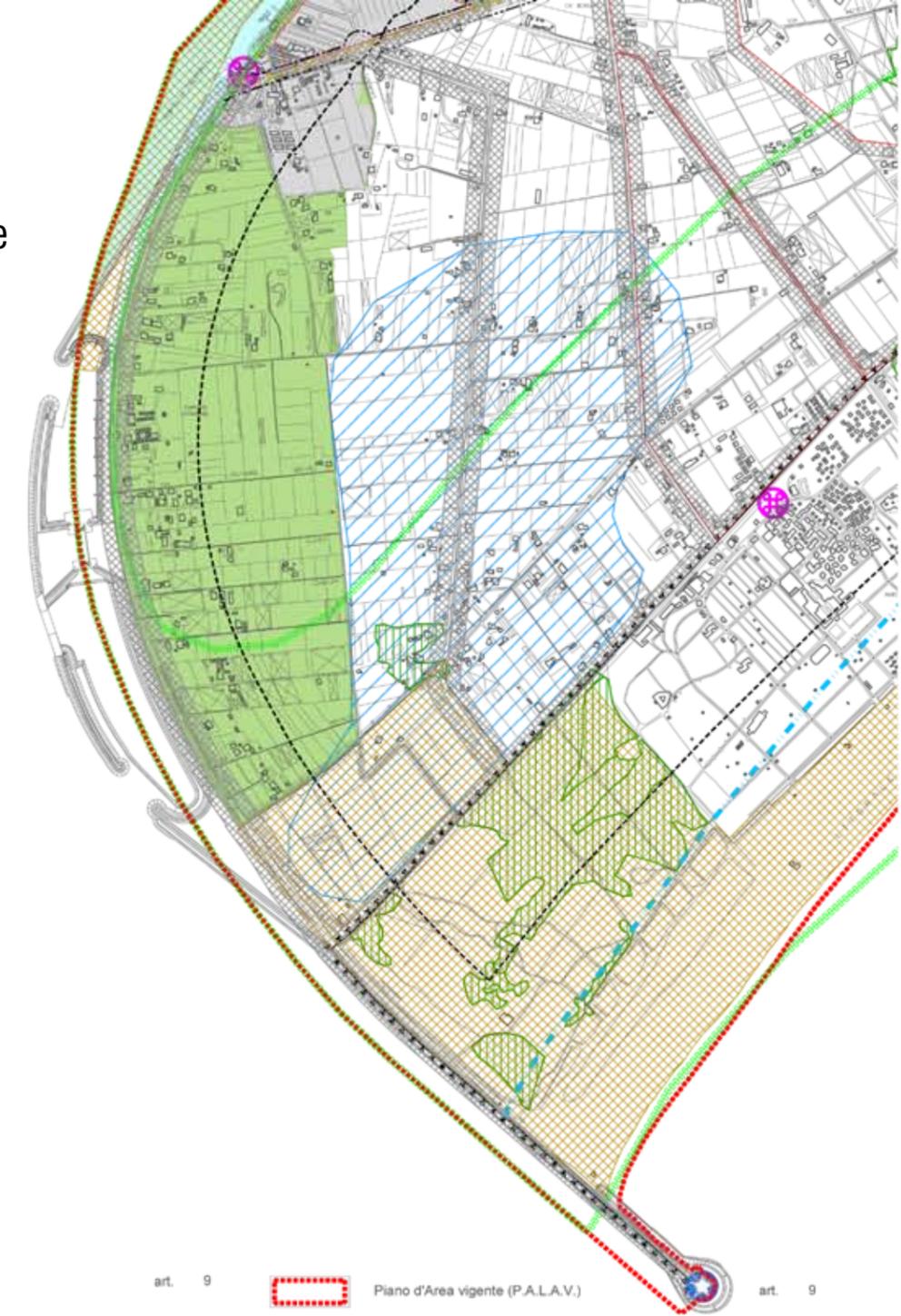
Invarianti di natura geologica



Estratto P.A.T. Tavola dei vincoli e pianificazione territoriale

L'elaborato definisce l'area prospiciente il MOse come area di interesse paesistico e ambientale (secondo l'art.21 lettera b) del PALAV). All'interno della stessa si evidenzia il confine demaniale e la relativa fascia di rispetto di 30m a partire dal limite della costa, ed un'altra fascia di rispetto di 200m dal limite demaniale della spiaggia (ai sensi della lettera g) dell'art. 41 L.R. 11/2004).

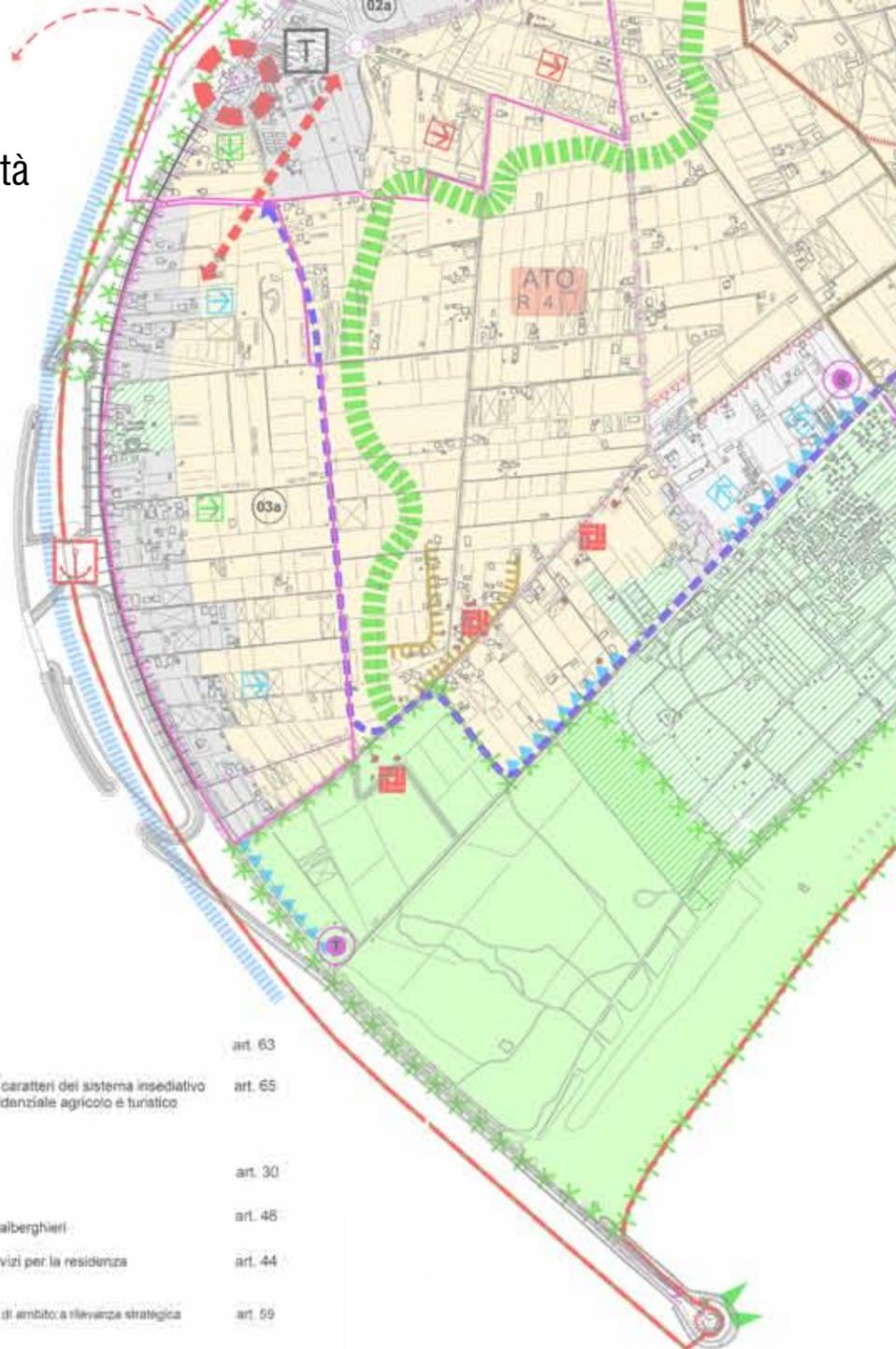
L'area naturalistica è caratterizzata dalla presenza di territori ricoperti da foreste e boschi (art.9) e da una biodiversità da tutelare attraverso la definizione dei limiti dell'area SIC e ZPS (IT3250003_art.9). Ritroviamo anche un vincolo Idrogeologico forestale e vincolo Destinazione forestale (entrambi ai sensi dell'art.9). Secondo la pianificazione superiore si tratta di Ambiti naturalistici di livello regionale (art.10). Nell'area naturale che costeggia Via Adige è inoltre segnalato un rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica (art.12).



Estratto P.A.T.

Tavola delle trasformabilità

Si evidenzia che l'area a ridosso del Lungomare Dante Alighieri si caratterizza come area di urbanizzazione consolidata, con l'eccezione di una parte dedicata a complessi ricettivi all'aperto (Camping Miramare), e fa parte del contesto territoriale di rilevanza strategica, prevedendo anche l'espansione delle aree urbane residenziali e dei servizi verso via Montegrappa. L'area più interna si connota come area agricola litoranea essendo caratterizzata principalmente da terreni coltivati e urbanizzazione diffusa. Il Lungomare Dante Alighieri e Via Montegrappa costituiscono gli assi preferenziali delle connessioni turistiche, coinvolgendo anche i circuiti ciclabili a carattere storico e paesistico, grazie alla presenza di edifici e complessi militari di valore storico-testimoniale e del faro di Punta Sabbioni che offre con visuali. L'area ad alta naturalità include anche la spiaggia e lascia il posto verso est ad insediamenti ricettivi all'aperto.



	Confini comunali	
Individuazione degli Ambiti territoriali Omogenei		
	A.T.O. - Perimetri	art. 63
	A.T.O. R - Ambiti con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo residenziale, culturale, residenziale agricolo e turistico	art. 65
Azioni strategiche		
	Aree di urbanizzazione consolidata	art. 30
	Aree di urbanizzazione consolidata complessi ricettivi all'aperto ed extra-alberghieri	art. 48
	Edificazione diffusa - residenza e servizi per la residenza	art. 44
	Contesti territoriali illustrati alla proposta di ambito a rilevanza strategica	art. 59
	Realizzazione di caratteri di luogo centrale per spazi aperti (effetto "piazza")	art. 38 - 6C
	Limiti fisici della nuova edificazione	art. 41
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	art. 32
	a) - espansione delle aree urbane residenziali	
	b) - espansione delle aree produttive, commerciali e direzionali	
	c) - espansione delle aree turistico ricettive	
	d) - espansione di servizi	
	Specifica destinazione d'uso:	
	s - attrezzature di servizio, di interesse comune, a verde e sport	art. 35
	T - turistico-ricettivo	art. 46
	Terminal	art. 36 - 52 - 53
	Servizi ed attrezzature di supporto alle attività turistiche	art. 46 - 52
	Ambito del Polo Nautico - Infrastrutture di collegamento	art. 53
	Direttrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni urbane	art. 52

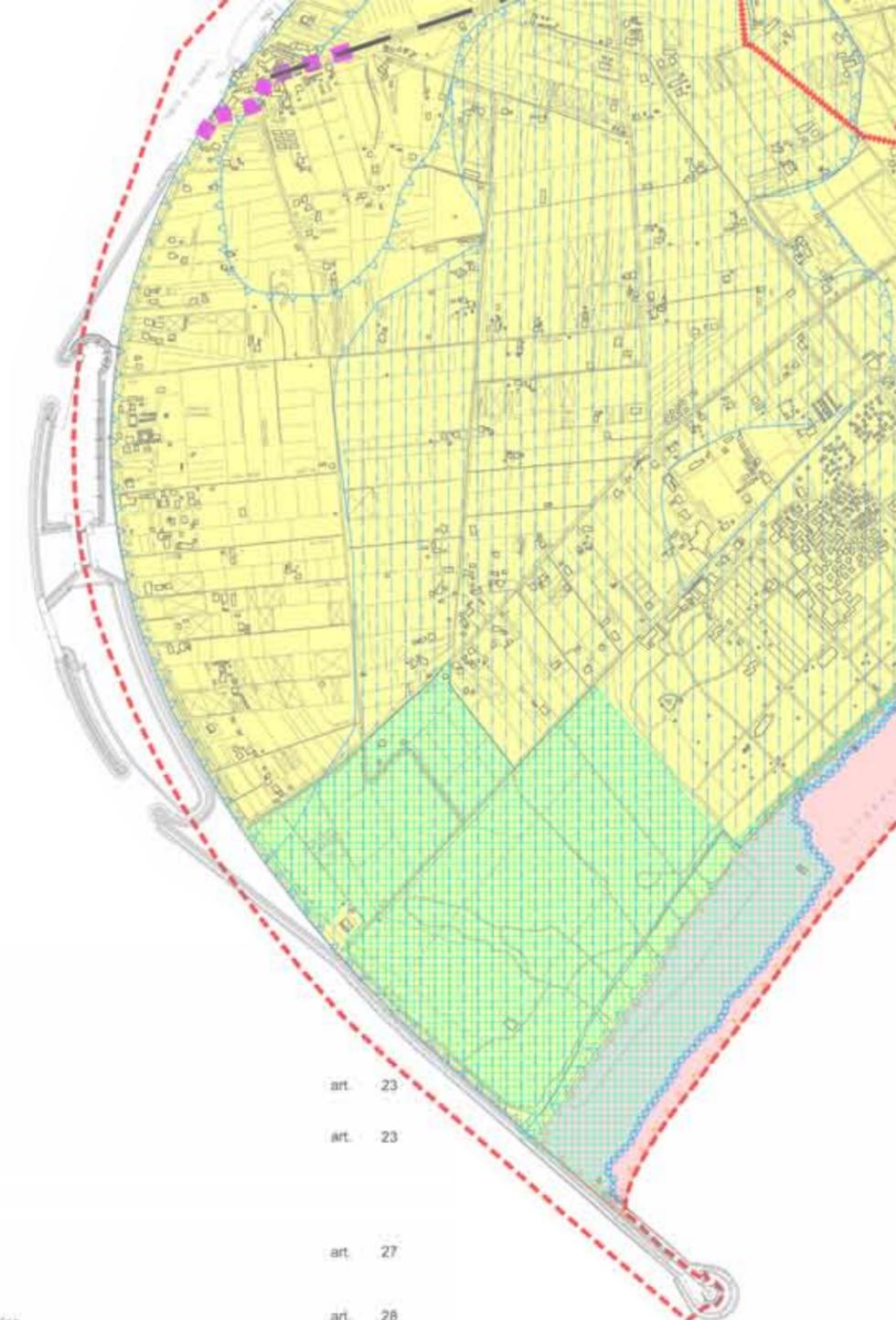
	Direttrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni turistiche	art. 52
	Assi ciclopedonali Storici - Paesaggistici - Urbani e relativi accessi al mare	art. 51
Valori e tutele culturali		
	Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale	art. 19
	Edifici e Complessi Militari di valore storico testimoniale	art. 19 - 50
	Pertinenze scoperte da tutelare	art. 19 - 50
	Coni visuali	art. 47
Valori e tutele naturali		
	Core area	art. 48
	Corridoi di connessione naturalistica	art. 48
Valori e tutele agricole ed ambientali		
	Aree agricole litoranee	art. 43

Estratto P.A.T.

Tavola delle fragilità

Per quanto riguarda la compatibilità geologica tutta l'area in oggetto (esclusa la spiaggia) è idonea a condizione (art.23). Risulta esondabile tutta la zona che si affaccia sul MOse, mentre una parte di area SIC-ZPS è soggetta a frequenti e persistenti allagamenti. Sarebbe pertanto efficace prevedere una maggior continuità idrica in tutta l'area ed potenziamento del volume di invaso dei canali esistenti nell'area protetta. (art. 25-28).

Nell'area del Terminal si segnala un tratto stradale critico che dovrebbe essere risolto con una parziale riorganizzazione del nodo.



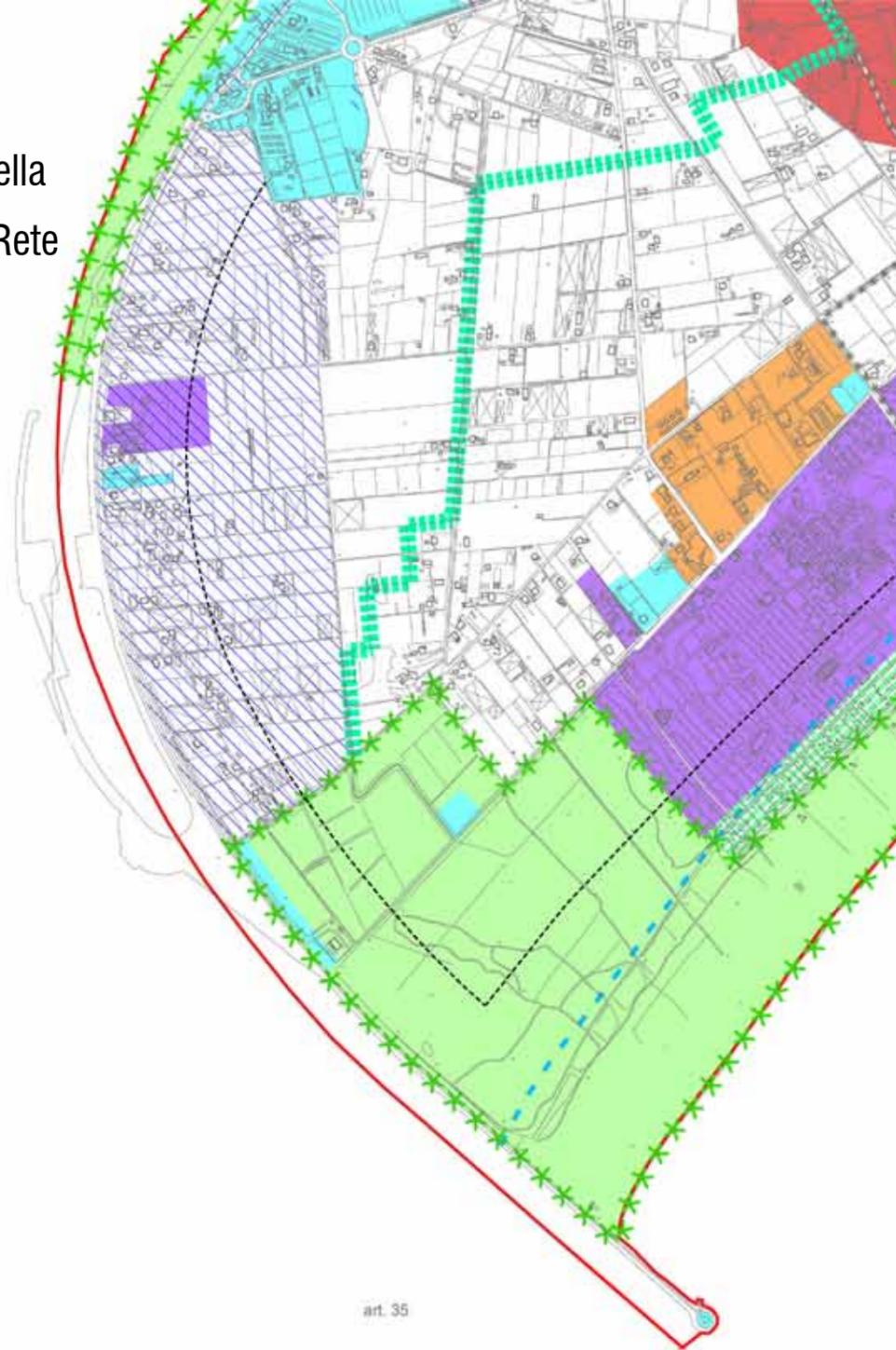
	Confini comunali	
Compatibilità geologica		
	Area idonea a condizione	art. 23
	Area non idonea	art. 23
Aree a dissesto idrogeologico		
	Area soggetta ad erosione	art. 27
	Area esondabile o a ristagno idrico	art. 28
	Aree soggette a frequenti e persistenti allagamenti	
	Aree con opere di bonifica con rete pubblica e privata di ridotta efficacia per carenza di dimensionamento, mancanza di volume di invaso o continuità idraulica	art. 25 - 28
Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R.11/2004		
	Arenili	art. 16
	Aree di vegetazione dei litorali marini	art. 16
	Aree di interesse storico ambientale e artistico	art. 16
Altre componenti		
	Principali infrastrutture generatrici di impatto acustico e atmosferico	art. 29
	Tratto stradale critico	art. 52

Estratto P.I. Azioni di piano, sintesi della zoonizzazione, vincoli e Rete Ecologica

L'area compresa tra il Lungomare e Via Montegrappa è considerata dal P.A.L.A.V. un'area di interesse paesistico ed ambientale (art.50). Servizi di interesse comune sono rappresentati dall'area del Terminal Punta Sabbioni, un circolo sportivo centrale al Lungomare, e due zone limitrofe all'area SIC-ZPS che prevedono parcheggi.

Zone consolidate turistico ricettive si concentrano dietro a ridosso della fascia costiera marina e in parte sul Lungomare.

Vi è una fascia di rispetto ai sensi della lettera g) art. 41 L.R. 11/2004 fino a 200m dal limite della costa parallela al lungomare.



	Aree SIC - ZPS	art. 35
	Aree di connessione naturalistica	art. 35
	Corridoi ecologici principali	art. 35
	Percorsi ambientali	art. 35
	Centri storici	
	Zone residenziali consolidate e di nuova formazione	
	Zone consolidate produttive e turistico-ricettive	
	Servizi di interesse comune	
	P.A.L.A.V. - aree di interesse paesistico ambientale - Art. 21 lett. a)	art. 50
	D.Lgs. 42/2004 - art. 142 lett. a) e b) Fasce costiere marine	art. 7
	Fasce di rispetto ai sensi della lettera g) art. 41 L.R. 11/2004	art. 12

Estratto Piano dell'Arenile Strade esistenti

La viabilità principale si sviluppa su Via Fausta, passando per il Terminal e proseguendo per il Lungomare Dante Alighieri, Via Pealto e Via Adige, per poi riconnettersi a Via Fausta tramite Via Hermada. L'area interna è connessa alla viabilità secondaria grazie a Via Montegrappa e Via Podgora.

Il sistema dei parcheggi prevede stalli al limitare dell'area protetta e nel tratto terminale del Lungomare verso il Faro.

Vi è poi un sistema di percorsi ciclo-pedonali di accesso alla spiaggia che attraversano l'area SIC-ZPS.

Tutto il fronte del Lungomare ed il Terminal di Punta Sabbioni sono considerati possibili collegamenti mare-laguna.



	Ambito del piano particolareggiato dell'arenile
	Viabilità principale
	Viabilità secondaria
	Possibili collegamenti mare - laguna
	Accessi meccanici
	Accessi ciclopedonali
	Parcheggi previsti da P.R.G.
	Parcheggi previsti lungo gli accessi al mare

Estratto P.I.

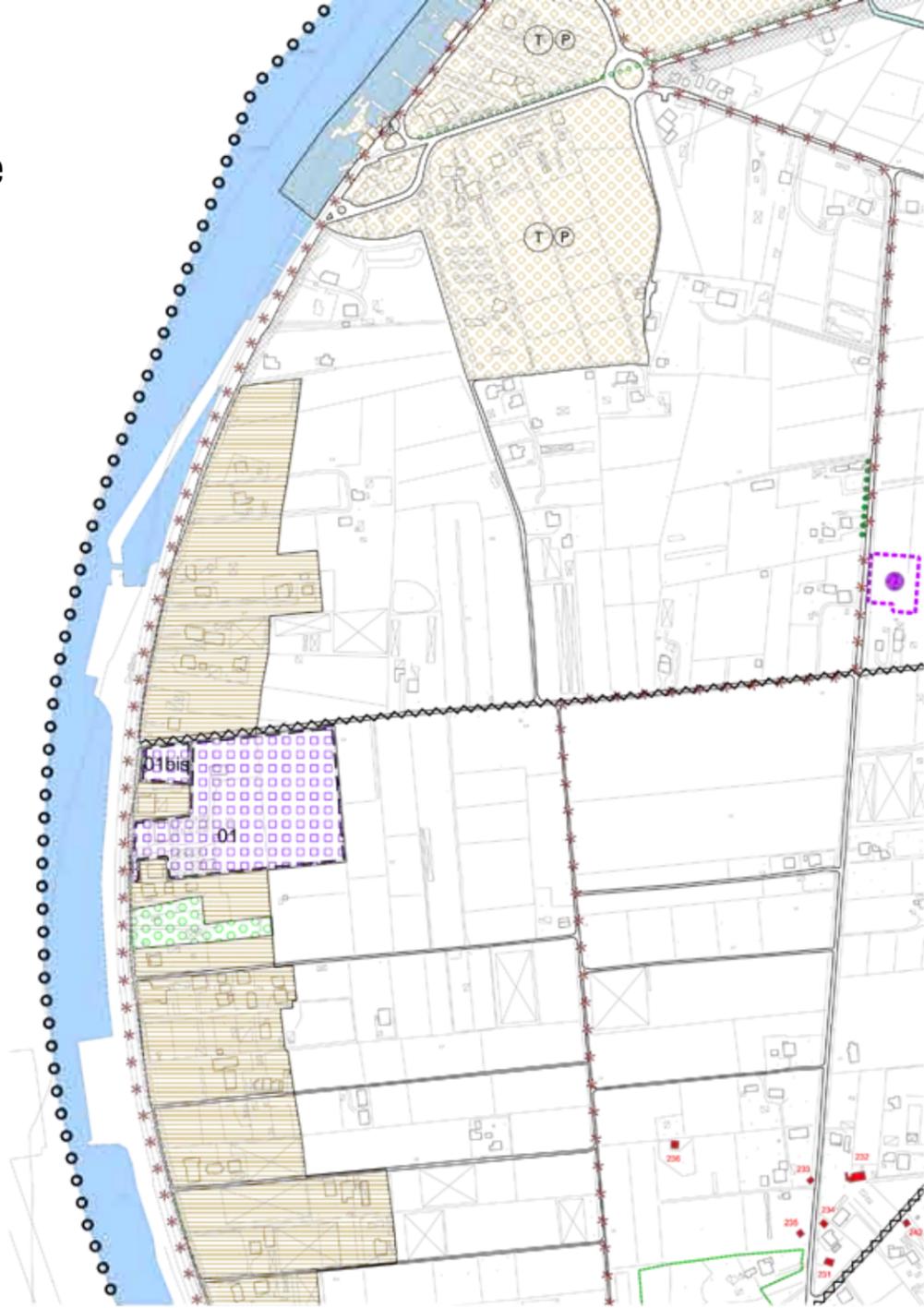
Zonizzazione funzionale

L'ambito che affaccia al Lungomare Dante Alighieri è classificato come zona agricola - ZTO Ep: si tratta di un'area sottoposta ad azioni di riqualificazione urbana, riconversione, trasformazione e valorizzazione ambientale. In essa trovano spazio anche una ZTO produttiva D2.1, ovvero una zona per strutture ricettive all'aperto, ed una ZTO per attrezzature di interesse comune Fc, ovvero un'area dedicata a sport.

Si registra la presenza di edifici protetti di interesse storico-testimoniale.

Il sistema dei percorsi ciclabili ed ambientali interessa in particolare il Lungomare, Via Montegrappa, Via Podgora e Via Carso.

L'ambito litoraneo prevede un'area di riserva naturalistica con pinete litoranee, canali e fossati, e percorsi di accesso all'arenile. Lungo i confini dell'area sono presenti tre zone a parcheggio.



	confine comunale
	perimetro centro storico
ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	
	ZTO A1 - zone di interesse storico ed ambientale art. 61
	ZTO B - zone residenziali consolidate art. 62
	ZTO C2 - zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi art. 64
ZONE PRODUTTIVE	
	ZTO D2.1 - complessi ricettivi all'aperto (n. di riferimento) art. 67
	perimetri progetti unitari
	ZTO D2.2 - strutture ricettive extra alberghiere (n. di riferimento) art. 68
	perimetri "case per ferie"
	ZTO D2.3 - sottozona per attività ricettive alberghiere (n. di riferimento scheda) art. 69

	attività produttiva in zona impropria confermate con scheda art. 81
ZONE AGRICOLE	
	ZTO Ep art. 72
	annessi rustici ed edifici non più funzionali alle esigenze del fondo art. 73
ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	
	"Fa" - aree per istruzione art. 75
	"Fb" - aree per attrezzature di interesse comune art. 76
	"Fc" - aree attrezzate a parco gioco e sport art. 77
	"Fd" - aree per parcheggi art. 78
	"Ff" - Terminal art. 80



SISTEMA RELAZIONALE	
	viabilità esistente art. 83
	tratte viarie da ristrutturare e potenziare art. 83
	intersezioni da attrezzare art. 83
	percorsi ciclabili e percorsi ambientali art. 84
	accesso all'arenile art. 85
	attrezzature per la mobilità - impianti per la distribuzione di carburanti art. 87
VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	
	zone di rispetto stradale (S), cimiteriale (C), tecnologico (T), militare (K) art. 6 - 14 - 18 - 19 - 20
ZONE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE E CULTURALE	
	edifici protetti (n. di riferimento scheda) art. 8 - 30 - 31
	manufatti vetero-militari art. 32
	zone di pertinenza di manufatti militari dismessi art. 32

SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	
	filari alberati art. 53
	alberate art. 53
	coni di visuale art. 54
	area a parco privato art. 55
	canali e fossati art.
Ambito Litoraneo	
	arenile e prime dune art. 36
	pinete litoranee - aree boscate art. 37
	ambito di riformazione dell'ambiente boschivo litoraneo art. 38
	sopravvivenza di elevato valore ambientale art. 39
	riserva naturalistica art. 40

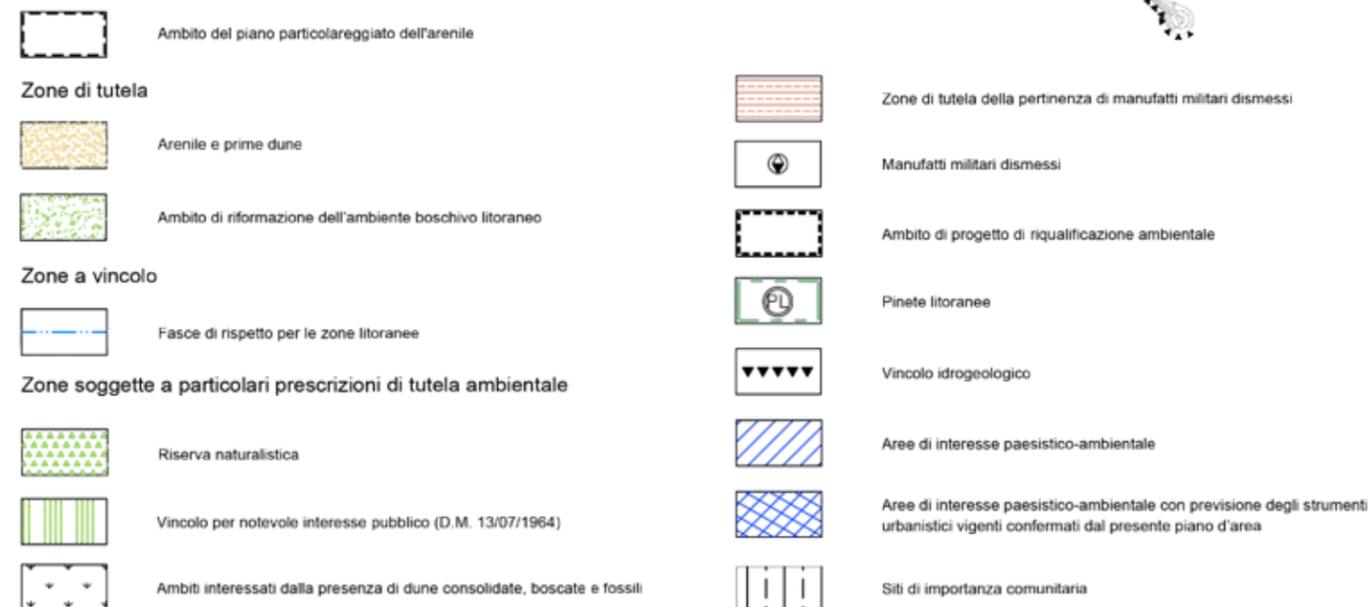
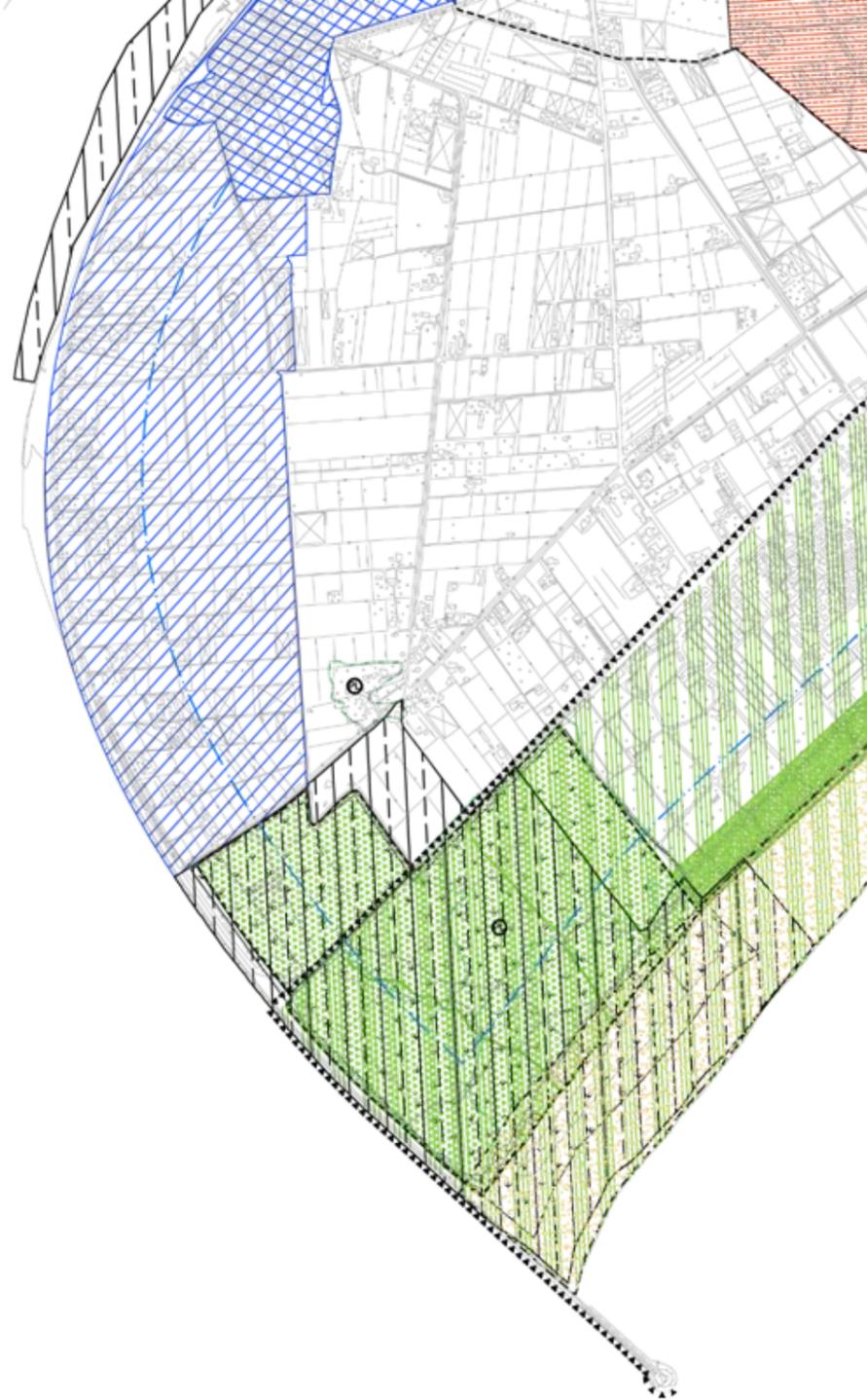
Estratto Piano dell'Arenile

Vincoli esistenti

L'area compresa tra il Lungomare e Via Montegrappa è considerata area di interesse paesistico-ambientale ed è vincolata dalla fascia di rispetto delle zone litoranee.

Si segnala la presenza di siti di importanza comunitaria interessati in parte da riserva naturalistica e dalla presenza di pinete litoranee e dune consolidate, boscate e fossili. L'area compresa tra Via Montello e l'arenile è inoltre vincolata per notevole interesse pubblico (D.M. 13/07/1964). Il SIC rientra interamente come ambito di progetto di riqualificazione ambientale.

L'arenile è sottoposto a vincolo idrogeologico, e fa parte anch'esso per una zona circoscritta del SIC.



Rete Natura 2000

Area Sic e Zps

La rete Natura 2000 individua una zona SIC e ZPS nell'area situata al termine del Lungomare Dante Alighieri verso il Faro di Punta Sabbioni. La ZPS è la IT3250003 e la SIC è la IT3250003. Confina con l'arenile a sud e con aree destinate ad attrezzature ricettive all'aperto a est. Attualmente l'area versa in stato di abbandono e degrado. Il sito è caratterizzato dalle specifiche riportate nel Formulario standard di cui si allega un estratto con le informazioni principali sugli habitat presenti in quest'area.



FORMULARIO STANDARD

CODICE SITO: IT3250003

NOME SITO: Penisola del Cavallino: biotopi litoranei

Prima compilazione 1996-06

Aggiornamento 2013-10

LOCALIZZAZIONE DEL SITO:

LONGITUDINE 12.442798

LATITUDINE 45.4334

AREA: 315.0 ha

REGIONE AMMINISTRATIVA

ITD3 - Veneto

INFORMAZIONI ECOLOGICHE:

TIPI DI HABITAT:

1210 Vegetazione annua delle linee di deposito marine

2110 Dune fisse del litorale (Crucianellion maritimae)

2120 Dune mobili del cordone litorale con presenza di Ammophila arenaria (dune bianche)

2130 Dune costiere fisse a vegetazione erbacea (dune grigie)

2230 Dune con prati dei Malcolmietalia

2250 Dune costiere con Juniperus spp.

2270 Dune con foreste di Pinus pinea e/o Pinus pinaster

3150 Laghi eutrofici naturali con vegetazione del Magnopota-

mion o Hydrocharition

6420 Praterie umide mediterranee con piante erbacee alte del Molinio-Holoschoenion

7210 Paludi calcaree con Cladium mariscus e specie del Caricion davallianae

SPECIE IN RIFERIMENTO ART.4 DIRETTIVA 2009/147/EC E PRESENTI NELL'ALLEGATO II DELLA DIRETTIVA 92/43/EEC

ALTRE CARATTERISTICHE DEL SITO

Ambiente litoraneo antropizzato, caratterizzato dalla presenza di frammenti di sistemi dunali relitti o di recente formazione. All'interno del sito si possono individuare ambiti nei quali si sviluppa la tipica seriazione psammofila; mentre nelle bassure interdunali si rinviene vegetazione erbacea di tipo igrofilo.

QUALITÀ E IMPORTANZA

Nonostante la frammentazione dovuta al forte impatto antropico si possono riconoscere aree di particolare interesse naturalistico. Localmente vi sono relitti di duna litoranea con vegetazione termofila ed elementi microtermi, nonché entità rare e/o minacciate.

Mappa catastale

Elenco proprietà

Di seguito si riporta la mappa catastale con l'individuazione delle proprietà per quanto concerne l'ambito di intervento del piano.

Nella pagina a fianco la tabella riporta i valori in termini di Superficie fondiaria e Superficie coperta per ogni proprietà in relazione alla porzione interessata dall'ambito. Si specifica inoltre, sulla base di interviste fatte ai proprietari nel corso del 2013, la nuova destinazione d'uso che attribuirebbero alle nuove volumetrie messe a disposizione con questo piano.



Catastale proprietà

Ambito d'intervento

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA [mq]	SUPERFICIE COPERTA [mq]	n° PIANI
C.1	3 360,00	-	/
C.2	5 836,00	135,00	1
C.3	4 034,00	190,00	1
C.4	4 458,00	-	/
C.5	3 825,00	158,00	2
C.6	2 896,00	157,00	1
C.7	5 208,00	295,00	2
C.8	3 938,00	255,00	2
C.9	1 734,00	263,00	2
C.10	2 207,00	288,00	2
C.11	8 117,00	160,00	2
C.12	3 144,00	424,00	3
C.13	12 841,00	-	0
C.14	20 510,00	1 009,00	1 e 2
C.15	4 197,00	389,00	2
C.16	5 236,00	-	/
C.17	3 711,00	184,00	2
C.18	805,00	129,00	1
C.19	1 895,00	120,00	1
C.20	1 850,00	309,00	2
C.21	2 100,00	404,00	1 e 2
C.22	1 995,00	626,00	1
C.23	859,00	101,00	1
C.24	2 410,00	393,00	1 e 2
C.25	1 434,00	166,00	2
C.26	2 360,00	340,00	2
C.27	4 559,00	240,00	2
C.28	2 329,00	-	/
C.29	4 705,00	-	/
C.30	13 930,00	553,00	2
C.31-C.33	1 941,00	191,00	2
C.32	4 438,00	203,00	2
C.34	10 517,00	113,00	2
C.35	4 989,00	230,00	2
C.36-C.37	5 460,00	-	/
C.38	3 340,00	361,00	2
C.39	8 367,00	-	/
C.40	6 446,00	240,00	2
C.41	6 069,00	143,00	1 e 2
C.42	13 352,00	262,00	1 e 2

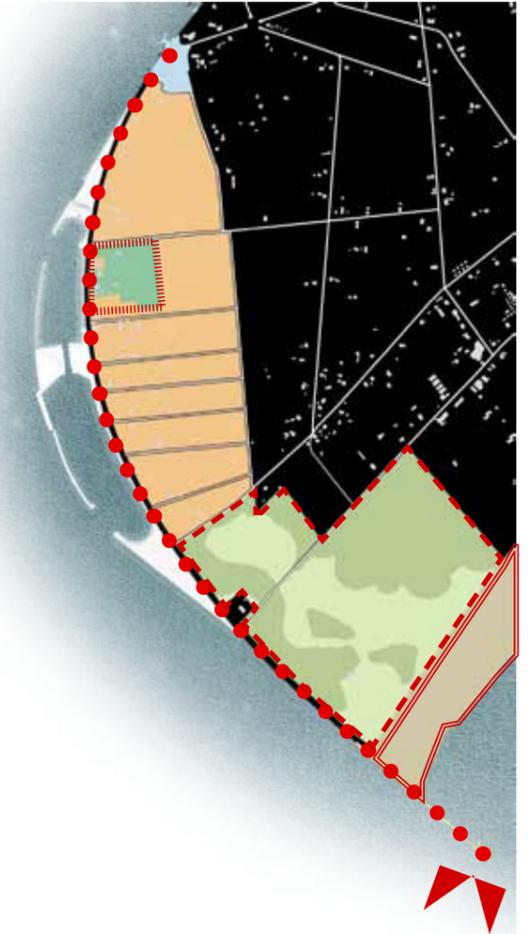
Masterplan

Strategie di progetto



Turismo

-  Coni visuali
Faro di Punta Sabbioni
-  Lungomare Dante Alighieri
-  Arenile
-  Camping
-  Area SIC - ZPS
-  Faro di Punta Sabbioni
-  Arenile
-  Terminal di Punta Sabbioni
-  Strutture ricettive all'aperto
-  Area SIC-ZPS
-  Area agricola



Slow tourism

Per le caratteristiche del sito, le sue dinamiche e la sua posizione, la naturale vocazione è quella verso un turismo che predilige tempi lenti, fuori dagli schemi dei pacchetti turistici, con interessi diversificati.

L'ambito del lungomare può infatti offrire già oggi elementi di vacanza agricola, balnearità non strutturata, aree di elevata naturalità, ospitalità residenziale diffusa, connessioni di mobilità debole, ridotta presenza di mezzi a motore, elevata integrazione nella rete turistica veneziana.

Lo *slow tourism* è un approccio all'offerta e alla fruizione di prodotti turistici che stimolano le interazioni con la comunità ospitante (contaminazione), esaltano le specificità dei luoghi (autenticità), minimizzano l'impatto sull'ambiente (sostenibilità), richiedono una programmazione rivolta al miglioramento della qualità (tempo), privilegiano ritmi non frenetici (lentezza), coinvolgono in un'esperienza polisensoriale (emozione).

Contaminazione: è la sfera relazionale tra gli individui che sono portatori di diverse opinioni, credenze, saperi, culture e riguarda la capacità del sistema di offerta di creare fertili opportunità di scambio tra di loro.

Autenticità: concerne gli aspetti legati alla capacità di offrire prodotti e servizi non standardizzati e in grado di esaltare le differenze, rimarcando all'ospite che non potrebbe essere ovunque ma proprio in quel luogo, con le sue peculiarità.

Sostenibilità: attiene all'impatto dell'attività turistica sull'ambiente locale ribadendo la necessità di un approccio sostenibile, cioè ecologicamente leggero nel lungo periodo, economicamente conveniente, eticamente e socialmente equo nei riguardi delle comunità locali.

Tempo: è la dimensione temporale dell'organizzazione aziendale e territoriale e richiede un orientamento strategico con una progettualità esplicita di medio-lungo periodo. Significa dedicare tempo per analizzare, comprendere, progettare miglioramenti qualitativi delle attività, dei servizi e della destinazione: per chi ne fruisce come cliente e per chi ci lavora.

Lentezza: attiene alla richiesta e alla costruzione, alla promozione e all'offerta di servizi e prodotti di turismo lento, dai ritmi non frenetici, non massificati, in grado di far partecipare l'ospite a un'esperienza completa, profonda e coinvolgente, che gli consenta di assimilare gradualmente i legami con la realtà locale.

Emozione: è la capacità di generare momenti memorabili, che fanno ripartire l'ospite diverso da come è arrivato, segnato da un'esperienza realmente coinvolgente e gratificante.

Agricoltura e orti

- Coltivazioni estensive
- Coltivazioni intensive
- Faro di Punta Sabbioni
- Arenile
- Terminal di Punta Sabbioni
- Strutture ricettive all'aperto
- Area SIC-ZPS

Luogo agricolo

Di questa porzione di territorio si deve evidenziare come il carattere agricolo rimanga quello prevalente. La struttura dei campi e la maglia delle strade nascono da esigenze poderali, con una frammentazione elevata dei lotti in funzione di una agricoltura orticola che si sviluppa con elevata valenza qualitativa a Cavallino.

Da tempo questa valenza orticola è stata ibridata con il turismo, nella forma di agriturismo e bed and breakfast o di campeggi che possono offrire un paesaggio agreste piuttosto che la spiaggia. Questo mercato slow tourism ci sembra essere la naturale tendenza programmatica del luogo.

A supporto di questa impostazione sono le interviste che i residenti locali hanno rilasciato alla Amministrazione Comunale, dove traspare un diffuso sentimento di coscienza della valenza agricola del territorio e di come questa possa essere ottimizzata in una programmazione turistica diversa da quella balneare. In sostanza, non si rilevano pulsioni a costruire modelli turistici consolidati ed urbani (alberghi o villaggi), quanto piuttosto una tendenza a modalità insediativa diffusa e calibrata con il contesto.

La vacanza lavoro

Come detto più sopra la naturale vocazione del territorio di Cavallino Treporti è quella agricola ed in particolare ortofrutticola, con produzioni di eccellenza. Sempre di più le attività collegate al lavoro manuale hanno un forte appeal verso le popolazioni nordeuropee ed in particolare verso le giovani famiglie, che ricercano attività salutari, prive di rischi e con una forte componente didattica e formativa. Tutto questo ancora più se all'interno di un quadro di agricoltura biologica e biodinamica, in località amene ed all'interno delle strutture residenziali ospitanti piuttosto che in strutture ricettive create ad hoc.



Si può trovare la vacanza lavoro adatta su WWOOF (World Wide Opportunities on Organic Farms), un'associazione nata nel Regno Unito circa 35 anni fa allo scopo di organizzare scambi nazionali e internazionali di volontari interessati a conoscere l'agricoltura biologica e biodinamica come scelta di vita. Da allora l'organizzazione è cresciuta moltissimo, creando una fitta rete di hosts in molti altri paesi del mondo, fra cui anche l'Italia, con sede nazionale a Castagneto Carducci, in provincia di Livorno.

Come funziona? Nello scambio sia le aziende agricole ospitanti che i volontari ci guadagnano: infatti, se da una parte le prime possono usufruire di forza lavoro altamente motivata a costo zero (i volontari non vengono pagati per le ore di servizio prestate), dall'altra gli ospiti non solo hanno la possibilità di apprendere letteralmente "sul campo" le tecniche di produzione naturale a basso impatto ambientale, ma usufruiscono anche di vitto e alloggio gratuiti.

Naturalità

- Area SIC - ZPS
- Faro di Punta Sabbioni
- Arenile
- Terminal di Punta Sabbioni
- Strutture ricettive all'aperto
- Area SIC-ZPS
- Area agricola

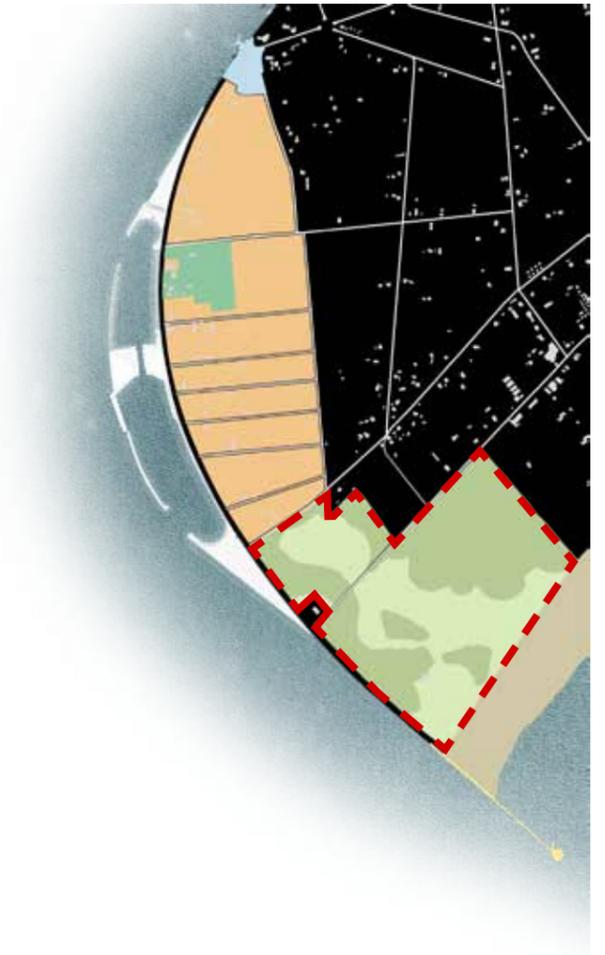
Area naturale SIC - ZPS

L'area naturale che ricade nell'ambito SIC ZPS viene identificata come un biotopo litoraneo di rilevante importanza e dimensione. Si deve rilevare come nella condizione attuale l'area si presenti recintata ed a fruizione controllata, ma ciononostante si verificano fenomeni di vandalismo ed abusivismo che derivano in parte dalla poca frequentazione.

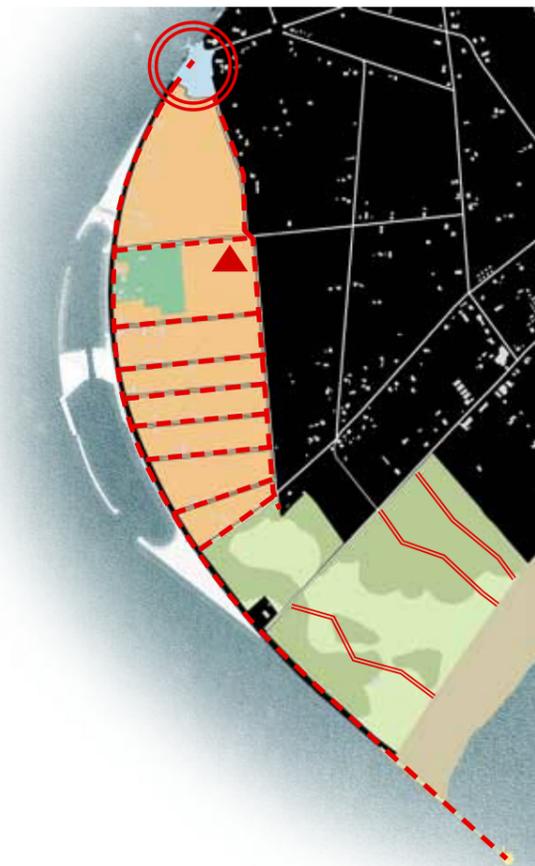
Nella nostra epoca ed ancor più nel nostro territorio, è necessario evidenziare le qualità oggettive dei luoghi per renderli attraenti. Si deve informare, spiegare, accompagnare e talvolta persino spettacolarizzare.

Questo ambito naturale viene trattato come un sito prezioso ma allo stesso tempo non ottiene oggi tutte le attenzioni che merita. Pur nel quadro della conservazione della biodiversità promosso dal piano di gestione del SIC, si propone di inserire dei percorsi controllati (passerelle e punti di sosta sopraelevati) che consentano una presenza antropica più importante anche se inoffensiva per il sito. La formazione di torrette di avvistamento e aree di sosta informative consente di spiegare ed interagire con i fruitori del parco naturale, rendendo più interessante la cosa ed allo stesso tempo più attrattiva perché più evidente.

Il turismo interessato a visitare parchi naturalistici è spesso lo stesso turismo slow ed agricolo, di cui si è già parlato più sopra, che è educato alla fruizione di luoghi dal delicato equilibrio ed è rispettoso degli ambienti e dei sistemi fragili. L'introduzione di un sistema di accesso controllato con biglietto a tariffa (come di recente introdotto nel parco della Cona, per esempio) potrebbe essere un ulteriore meccanismo di controllo ed un parziale sistema di sovvenzionamento dei costi necessari per la manutenzione del SIC. È inoltre dimostrato che pagare il biglietto ci spinge a considerare di qualità superiore il sito rispetto alla sua fruizione gratuita, e questo può attirare anche turisti meno specifici.



-  Terminal di Punta Sabbioni
-  Zona di sosta con barbeque collettivi
-  Percorsi ciclopedonali
-  Percorsi pedonali
-  Faro di Punta Sabbioni
-  Arenile
-  Terminal di Punta Sabbioni
-  Strutture ricettive all'aperto
-  Area SIC-ZPS
-  Area agricola



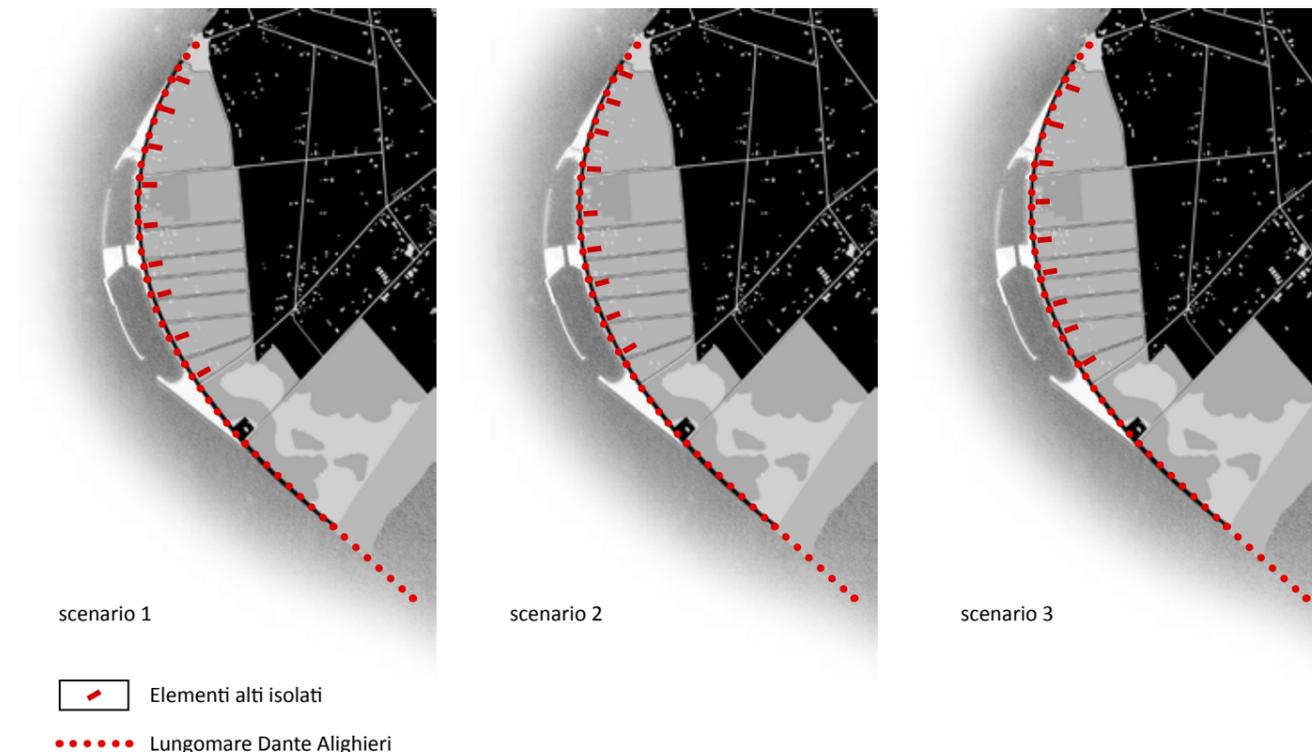
Terminal di Punta Sabbioni

Uno dei punti di forza dell'intero sistema turistico di Cavallino Treporti è il terminal che connette la frangia lagunare nord con Venezia attraverso la rete di trasporto pubblico e collettivo. Questa connessione nasce da esigenze di continuità territoriale del veneziano ed oggi si rivela quasi monofunzionale, con una forte presenza di traffico turistico. Su questo terminal si attestano buona parte dei turisti stagionali che risiedono a nord della laguna (Jesolo, Eraclea, Caorle). Si deve anche sottolineare che si tratta comunque di uno dei migliori approcci alla città storica, arrivando da mare come nel passato in Riva degli Schiavoni. Non ha paragoni con l'arrivo da entroterra verso il Tronchetto o Piazzale Roma. Oggi il terminal versa in condizioni non ideali dal punto di vista della logistica e della forma architettonica, realizzato per successive addizioni e contornato di piazzali a parcheggio che non nascondono il suo aspetto infrastrutturale. Dal momento che ci sono dei progetti in corso sull'area la proposta si limita a evidenziarne il carattere di cerniera funzionale e di mobilità. Si propone di attrezzare dei punti informativi per la mobilità debole che illustrino questo approccio slow al territorio ed alla sua economia. In questa logica si propone di strutturare un servizio di noleggio biciclette che possa rendere agevole la visita dei campi agricoli, del MOSE, della spiaggia e delle altre situazioni proposte.

Percorsi slow

Il territorio agricolo retrostante il lungomare connette la spiaggia con la laguna e supporta il lungomare nella distribuzione capillare del traffico debole, principalmente veicoli dei residenti, pedoni e cicli.

Via Montegrappa e le strade laterali offrono una qualità paesaggistica interessante, pur nella condizione attuale principalmente utilitaristica. Si propone di intervenire attraverso due modalità: la riqualificazione dei percorsi e la creazione di punti di interesse. I percorsi saranno consolidati nella pavimentazione attraverso la stesura di idoneo manto stabilizzato, la realizzazione di siepi ed elementi arborei che possano rendere riconoscibile le strade slow, oltre che ombreggiare porzioni del percorso. Ad integrazione dei percorsi si propongono dei punti di sosta attrezzati per interessare il turismo slow che si cerca di incentivare. In particolare, le aree prevedono dei posti di cottura tipo barbecue con lavello ed acqua corrente, e dei tavoli ombreggiati per pranzare in piena libertà. Questi luoghi sono della collettività e possono avere un utilizzo libero e gratuito, rendendo fruibile il territorio agricolo anche per periodi superiori alla sola percorrenza. Sono piccole iniziative che però si rivelano di successo come dimostrano i programmi televisivi dedicati (i re della griglia) e gli eventi tematici (piacere barbecue a Perugia). I percorsi connettono inoltre i punti notevoli già elencati come il terminal, i bunker, la zona naturalistica e la spiaggia.



Il lungomare Dante Alighieri

Il tema principale della proposta è il lungomare, che come detto ha subito una trasformazione importante a causa della realizzazione del MOSE. L'intervento proposto si articola sullo spazio pubblico e potenzialmente sulle iniziative private.

Valorizzazione

In seno alla grande trasformazione messa in atto dal MOSE, si verifica la cesura del rapporto tra il lungomare Dante Alighieri e l'acqua, sia acqua della laguna che acqua della bocca di porto. Questa cesura si attua sia sul piano orizzontale, poiché la linea di costa si è letteralmente spostata di decine di metri verso l'acqua, sia sul piano verticale poiché buona parte dell'opera idraulica si situa ad una quota superiore rispetto al piano stradale di circa 1,5m. Questi fattori fisici vanno a detrimento della situazione del lungomare, che ha pur sempre avuto un carattere più infrastrutturale-portuale che urbano, ma che ora assume quasi un ruolo di retro rispetto al rapporto con l'acqua. In un'ottica di compensazione della esternalità provocata dal MOSE, si propone di valorizzare il rapporto con l'infrastruttura e l'acqua attraverso il recupero della dimensione verticale in varie modalità. Il primo aspetto è quello dello spazio pubblico e delle connessioni, che vengono affrontate considerando il contesto edilizio esistente ed il progetto di sistemazione del MOSE. L'idea strutturante è la necessità di emergere, in maniera puntuale, rispetto alla condizione di retro ribassato che si presenta oggi. In questo senso si adottano degli elementi di risalita lungo la strada che consentono una connessione debole sicura e permettono anche all'automobilista di vedere di nuovo l'acqua. Il lungomare Dante Alighieri

verrà percorso come una parkway, con punti di vista interessanti sul paesaggio distante. Il secondo aspetto riguarda il patrimonio edilizio privato che si trova sul lato nord del lungomare, caratterizzato da edifici a bassa densità ed altezza limitata a 2-3 piani. Oggi le attività presenti sul lungomare sono sporadiche, mentre la presenza degli spazi del MOSE indica una potenzialità per maggiore presenza di persone e fruitori dei vari luoghi. Per quanto riguarda gli edifici, si propone di inserire degli elementi isolati, di altezza superiore alla media, che possano quindi beneficiare di una veduta illimitata sul fantastico paesaggio lagunare ed agricolo, pur seguendo delle regole insediative di cui si approfondisce nella proposta di piano. La combinazione tra gli edifici alti isolati e lo spazio pertinenziale a terra, trattato come un luogo pubblico con attività ed esercizi affacciati, renderà il lungomare nuovamente leggibile come località ed al contempo verrà valorizzato l'aspetto urbano del complesso lungomare-MOSE. Come accennato in premessa, queste azioni combinate mettono in forte correlazione tutti i fatti nuovi che accadono sul lungomare; il lungomare assume una nuova e maggiore profondità orizzontale, guadagnando qualità urbana nella articolazione degli spazi e delle nuove attività.

Visione generale

Obbiettivi e Azioni



Manifesto di paesaggio

Il territorio comunale di Cavallino Treporti ha sviluppato delle caratteristiche piuttosto peculiari nell'ambito costiero, in particolare ha subito delle enormi trasformazioni morfologiche a causa delle opere idrauliche del bacino veneziano. La risagomatura della bocca di porto di Treporti ha fatto nascere punta Sabbioni nella forma in cui è oggi, in un arco temporale di un centinaio di anni.

Sempre per importanti questioni idrauliche, oggi si vede realizzato quasi completamente l'opera di difesa idraulica del MOSE, che nuovamente determina importanti trasformazioni territoriali nel tratto di costa del lungomare Dante Alighieri. L'opera è praticamente completata nella sua funzionalità idraulica, mentre non è stato ancora avviato il processo di inserimento paesaggistico e sistemazione delle nuove aree emerse.

Con queste premesse che mettono in campo una forte dinamicità del territorio, controllata da forze e logiche che hanno una sovranità superiore rispetto al solo territorio comunale, siamo chiamati a dare una visione paesaggistica ed urbana che possa in qualche misura prendere atto della trasformazione ed individuare quegli elementi di valorizzazione territoriale su cui i cittadini potranno costruire imprenditorialità. In un territorio che cambia molto velocemente e sensibilmente.

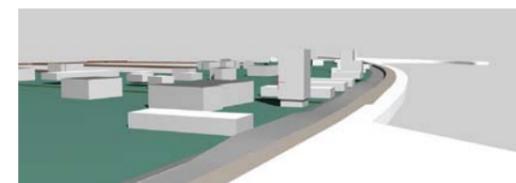
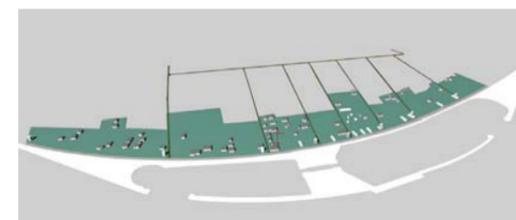
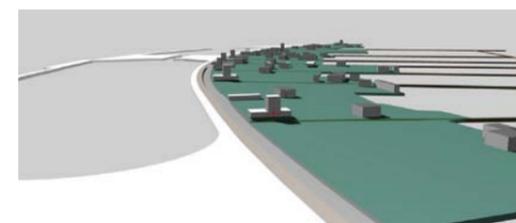
La visione che emerge è di continuità con le caratteristiche intrinseche del luogo, per riuscire a contrapporre una elevata personalità locale ad un possibile attacco di mercificazione globalizzata dato dalle pulsioni speculative immobiliari e commerciali e del turismo di massa.

La grande occasione che si presenta con l'opera gigantesca del MOSE è quella di far conoscere il territorio lagunare nei suoi molteplici aspetti e caratteristiche, che vanno ben oltre la città storica e la balnearità della costa. La laguna e le sue frange sono mondi complessi, con sistemi ecologici articolati ed interconnessi che vengono spesso tralasciati proprio perché di non immediata lettura.

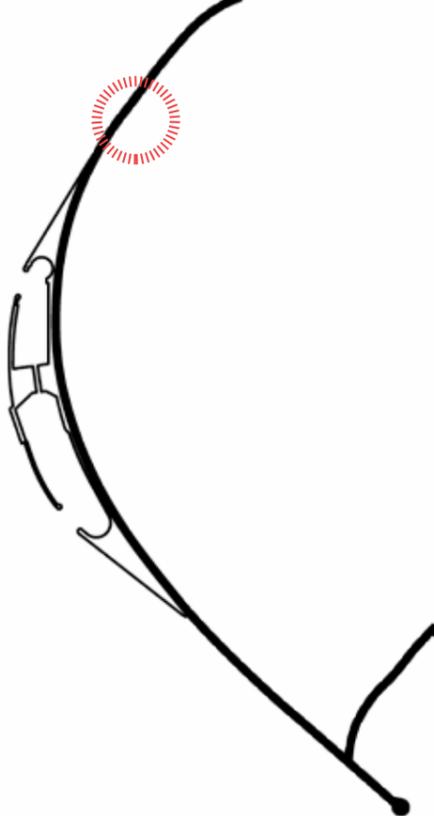
Ma oggi sempre di più si ricerca l'unicità ed il valore è rappresentato dalla "verità" dei luoghi, oltre che dalla loro scoperta.

Raccontare il territorio di Cavallino come il grande orto di Venezia, ancora attivo e dinamico ed in grado di aprirsi ad una dimensione contemporanea di ibridazione tra produzione e tempo libero, ci sembra sia l'unico modo di mettere in salvaguardia, senza ingessare le dinamiche attive, questo prezioso pezzo del sistema lagunare.

Lo scenario alternativo che si presenta è quello di una spinta alla densificazione del costruito, dei servizi e delle attività commerciali, sulla base dei nuovi flussi generati dal MOSE e forse dal terminal crociere, che porteranno facilmente verso modelli di urbanizzazione già noti e consolidati lungo la costa. Una tendenza che potrebbe rivelarsi rischiosa nel momento in cui una parte del mondo si sta dirigendo verso forme alternative alla globalizzazione.



Terminal Punta Sabbioni



Oggi il terminal versa in condizioni non ideali dal punto di vista della logistica e della forma architettonica, realizzato per successive addizioni e contornato di piazzali a parcheggio che non nascondono il suo aspetto infrastrutturale.

Dal momento che ci sono dei progetti in corso sull'area la proposta si limita a evidenziarne il carattere di cerniera funzionale e di mobilità.

Si propone di attrezzare dei punti informativi per la mobilità debole che illustrino questo approccio slow al territorio ed alla sua economia. In questa logica si propone di strutturare un servizio di noleggio biciclette che possa rendere agevole la visita dei campi agricoli, del MOSE, della spiaggia e delle altre situazioni proposte.



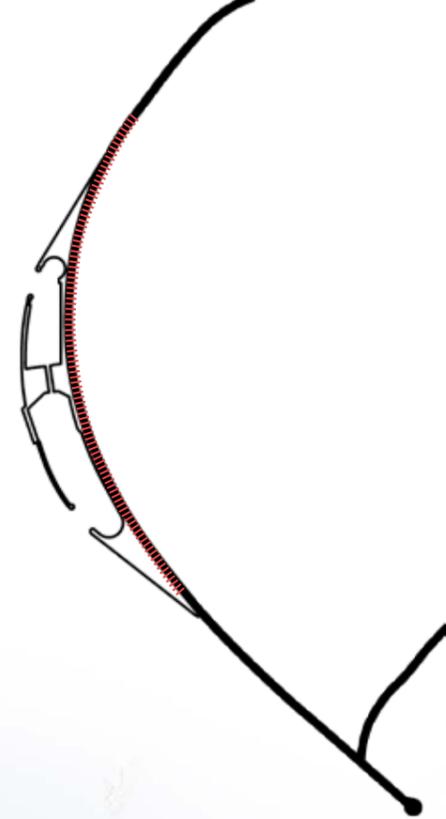
Lungomare Dante Alighieri



La proposta ha come obiettivo ristabilire la relazione tra il tessuto agricolo, da sempre parte dell'identità di questo territorio e la nuova infrastruttura. Per questa ragione diventa strategico ripensare il lungomare Dante Alighieri, che si configura in questa nuova ottica, come una cerniera tra l'area destinata alle colture e alla produzione di frutta e ortaggi e il nuovo fronte verso la Laguna.

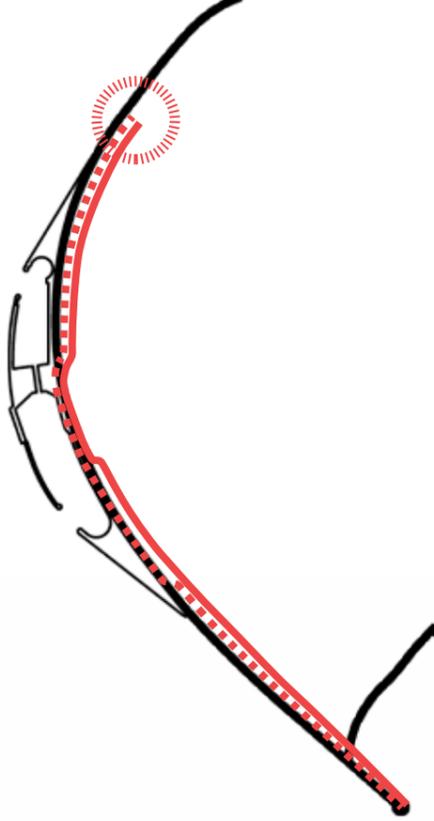
Il rettilineo che delinea il confine tra queste due realtà diventa strumento di ricucitura di un territorio che vuole recuperare il suo rapporto visuale con il mare attualmente compromesso dalla realizzazione della nuova infrastruttura.

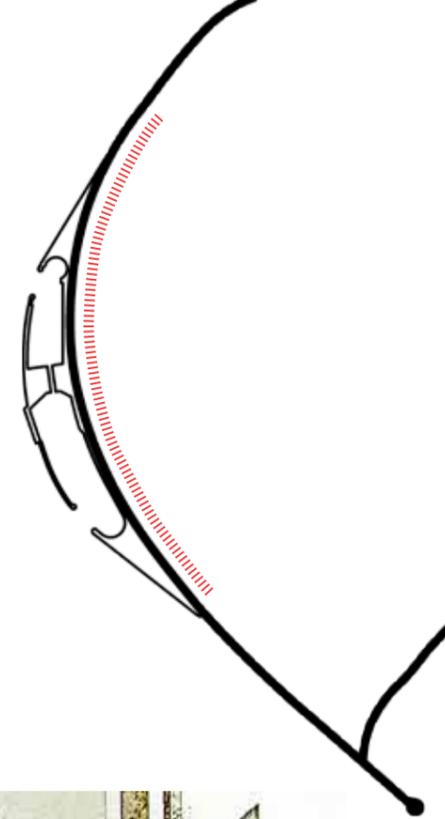
La nuova strada posta alla medesima quota degli edifici laterali preesistenti, sarà scandita da rampe con pendenza non superiore al 5% e pianerottoli per l'attraversamento pedonale di dimensioni considerevoli, in modo da consentire al conducente di trapiantare il mare e al pedone di raggiungere il fronte mare in tutta sicurezza. Il nuovo percorso, per favorire la fruizione del territorio da parte del turista e del residente, sarà altresì dotato di un percorso pedonale e di una pista ciclabile anch'essi in posizione sopraelevata.



La pista ciclabile e pedonale che collega il Terminal al faro è parzialmente in sede stradale ed in parte su sedime MOSE. Dal Terminal fino a poco prima di via Platen sono entrambe su sedime stradale; poi la pista ciclabile viaggia su sedime del MOSE fino a via Brentano, da dove torna su strada. La pista pedonale rimane sul sedime MOSE da via Platen fino a via Montello.

In termini di realizzabilità come opera di urbanizzazione, la parte in sede stradale può rientrare nel beneficio pubblico.



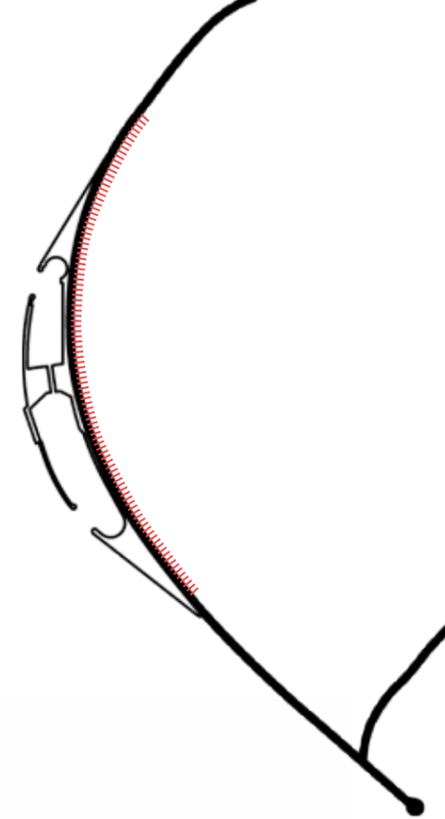


Le torri

I nuovi edifici a torre che si affacceranno al Lungomare Dante Alighieri, avranno delle proporzioni che ricordano le torri telemetriche, raggiungendo un'altezza tale da consentire viste inedite verso la laguna e la campagna retrostante. Si tratta di una condizione privilegiata, che scaturisce dalla necessità di riconquistare la vista sulla laguna che da sempre ha caratterizzato questo luogo. Questo rapporto tra il Lungomare e la laguna è infatti stato recentemente alterato dalla nuova infrastruttura del Mose, che ne ha modificato la percezione, imponendo nuovi dialoghi e condizioni visive.

Grazie alla possibilità di elevare lo sguardo ad una certa altezza, il confronto con i nuovi elementi sarà vinto ed esso potrà spaziare fino a percepire Venezia ed il campanile di San Marco, le altre isole lagunari prospicienti la costa della penisola di Cavallino, l'orizzonte del mare, il paesaggio rurale che caratterizza l'entroterra.





Mercato km0

L'attenzione verso il territorio e la sua produzione agricola si riflette sulle modalità turistiche ed anche sull'economia commerciale. Si propone di allestire un mercato a km0 o farmer's market, che possa veicolare le produzioni locali senza intermediazioni, vendendo direttamente sul posto i prodotti in piazze e luoghi minimamente attrezzati, in modo da rendere identificabile territorio, prodotto e luogo di vendita.

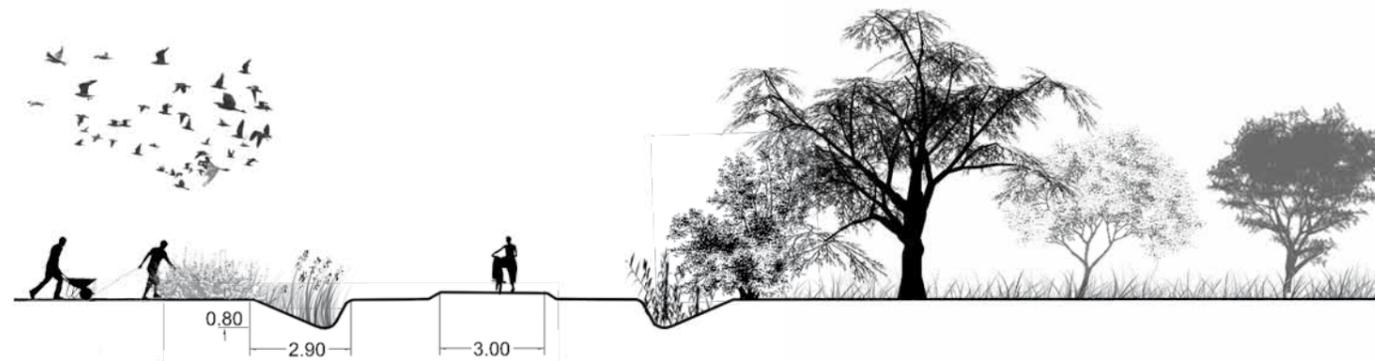
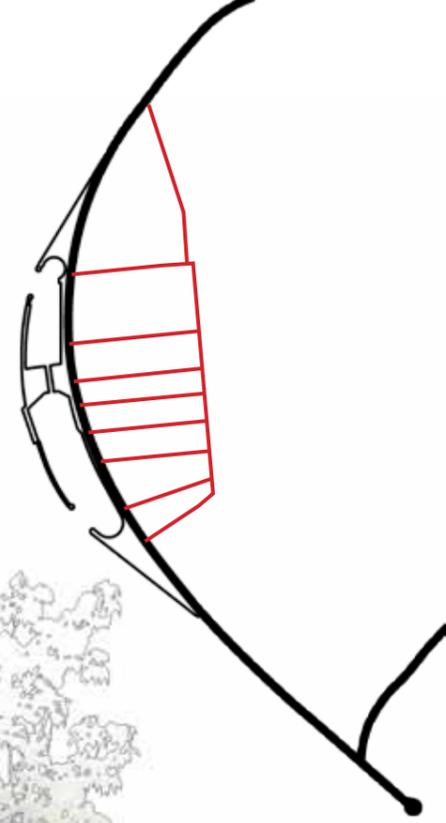
Come effetto collaterale al mercato, spesso si verifica un aumento della socializzazione legato anche alla convivialità ed alla possibilità di consumare sul posto.

La proposta di localizzare quindi un mercato anche sul lungomare Dante Alighieri è soprattutto motivata dalla necessità di generare una attrazione con risvolti sociali, che integri la popolazione residente con quella turistica.

I farmer's market, mercati a km0 o mercati del contadino si contraddistinguono per caratteristiche tipologiche e dimensionali. Sono istituiti con la legge finanziaria 2007 per promuovere lo sviluppo dei mercati degli imprenditori agricoli a vendita diretta. Le caratteristiche sono le seguenti:

- priorità ai piccoli produttori;
- mercati 'senza mercanti', che accorciano la filiera in quanto permettono l'incontro diretto tra produttore e consumatore;
- luoghi di convivialità, dove è possibile fermarsi, parlare, consumare un pasto e un bicchiere di vino in compagnia, dove fare la spesa non è più solo un atto "funzionale" ed alienante, ma un tempo riconquistato al piacere e alla socialità;
- vendita di prodotti su scala locale (provinciale-regionale): l'idea è anche quella di evitare il trasporto su lunghe distanze e di riscoprire il rapporto con il proprio territorio;
- apertura puntuale anche alle "agricolture di fatto": piccolissimi produttori, come chi coltiva per l'autoconsumo, ma periodicamente ha delle eccedenze da vendere (ad. es. agriturismi...);
- tecniche biologiche di coltivazione dei prodotti;
- rispetto delle stagionalità: i mercati contadini permettono di ritrovare immediatamente il senso delle stagioni, in quanto il prodotto coltivato fuori stagione richiede consumi eccessivi di energia.

Laterali lungomare



Il piano prevede la sistemazione delle strade laterali a Lungomare Dante Alighieri. Pur conservandone l'identità caratteristica di strada rurale, si intende conferire a queste strade un livello di alta percorribilità ed una bassa manutenzione. La pavimentazione attuale in sterrato verrà sostituita con uno stabilizzato di calce, ad alta permeabilità che al tempo garantisce una manutenzione minima. La sezione stradale, seppur ridotta, data la bassa circolazione di vetture, verrà mantenuta tale e resa a fruizione mista carrabile pedonale e ciclabile.

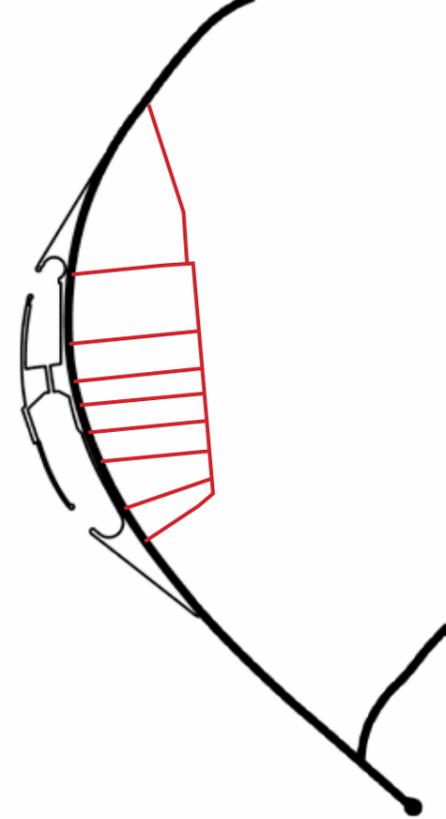
Ai proprietari dei lotti adiacenti che intendano sfruttare le volumetrie aggiuntive previste dal piano e dalla convenzione, saranno tenuti a piantumare filari di alberi, della specie e nella quantità concordate con l'Amministrazione, nella parte di terreno di loro proprietà che costeggia la carreggiata.

Potranno inoltre essere predisposte aree per la sosta al lato della strada, specialmente di Via Montegrappa.

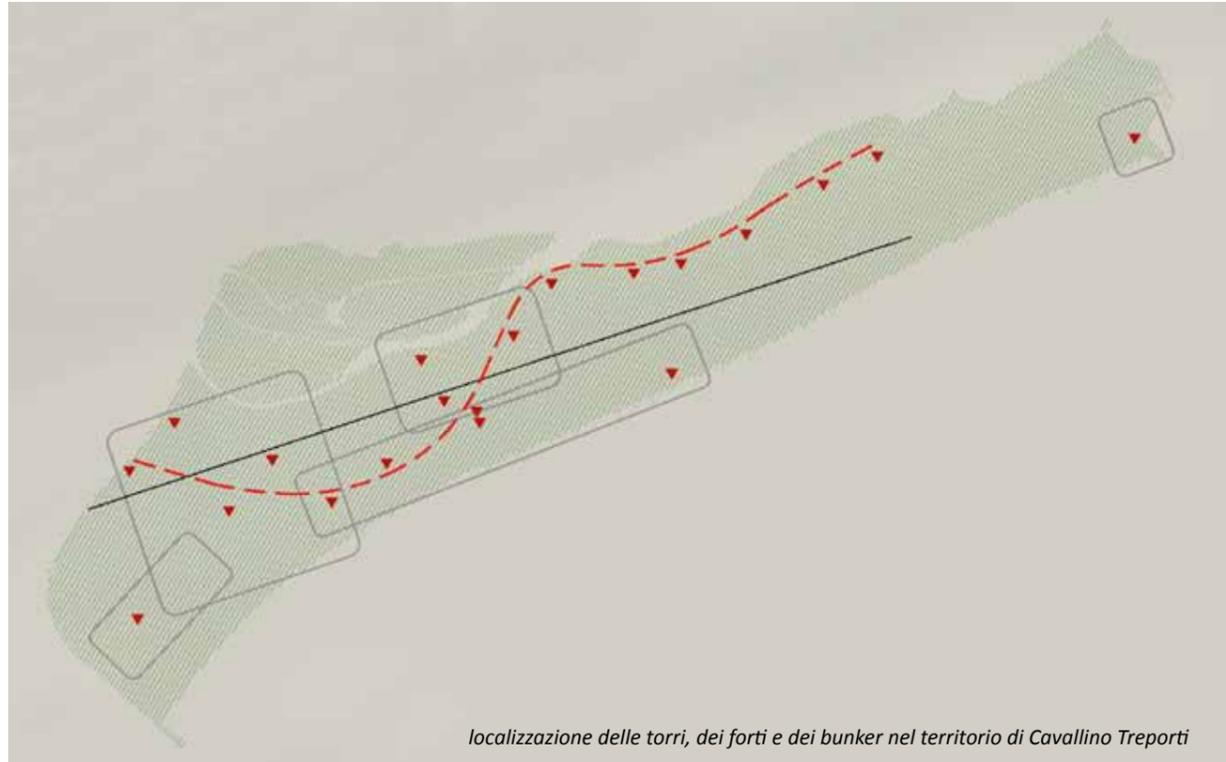
Per i lotti che intenderanno realizzare con la volumetria aggiuntiva gli edifici a torretta, dovranno inoltre prevedere una sistemazione dell'attacco a terra della stessa con opere di verde pubblico.



Ad integrazione dei percorsi si propongono dei punti di sosta attrezzati per interessare il turismo slow che si cerca di incentivare. In particolare, le aree prevedono dei posti di cottura tipo barbecue con lavello ed acqua corrente, e dei tavoli ombreggiati per pranzare in piena libertà. Questi luoghi sono della collettività e possono avere un utilizzo libero e gratuito, rendendo fruibile il territorio agricolo anche per periodi superiori alla sola percorrenza. Sono piccole iniziative che però si rivelano di successo come dimostrano i programmi televisivi dedicati (i re della griglia) e gli eventi tematici (piacere barbecue a Perugia)



Bunker e torri di avvistamento



localizzazione delle torri, dei forti e dei bunker nel territorio di Cavallino Treporti

Il territorio di Cavallino- Treporti è stato fortemente caratterizzato dalla presenza dei militari che hanno in varie epoche realizzato manufatti con funzione di difesa strategica. Ci sono svariate pubblicazioni che ne analizzano la funzione ed il valore, oltre a darne un resoconto storico.

Quello che risulta interessante in questo ambito di studio è la loro permanenza ed il modo in cui sono potenzialmente utilizzabili.

Molte di queste architetture sono ancora chiaramente visibili nel paesaggio ed hanno anche recuperato un ruolo all'interno della

vita quotidiana, con trasformazioni e riusi che hanno portato fino alla negazione del loro iniziale ruolo militare.

Quello che sembra interessante è proprio la insospettabile capacità di integrarsi che queste strutture possono avere. Esiste una interpretazione molto interessante ed affascinante di questo carattere delle opere militari, che è stata introdotta da Paul Virilio nel suo bellissimo libro intitolato Bunker archeologie sulle architetture militari della costa atlantica francese, corredato di fotografie in bianco e nero di grande fascino.

Le fortificazioni del Muro Atlantico - e del Mediterraneo - come quelle delle linee Maginot e Siegfried, costruite per prevenire l'invasione nemica, non sono state di alcuna utilità: lo sbarco del D-Day il 6 giugno 1944 ha reso obsoleto il sistema di difesa che comprendeva 15.000 opere costiere in cemento, punteggiato di porti trasformati in fortezza. Ma questo Muro non era solo destinato a contrastare un'operazione militare; si rivela essere il primo equipaggiamento militare "moderno" gigantesco, già dotato di "armi invisibili": sistemi di rilevamento elettronici, per garantire la protezione dell'occidente europeo così come la propaganda sulla invulnerabilità e l'opera del nazismo.

Se l'attacco a volte può essere il risultato di una minoranza aggressiva, la difesa è reale solo se muove le masse. Le pareti, per quanto impressionanti siano, non hanno valore se non sono pieni o occupati completamente ed in modo permanente; a maggior ragione una iper-struttura dedicata alla difesa di un continente. Si tratta di una debolezza del Terzo Reich, come scrisse Mao Tse-tung nel 1942:

"Se Hitler è costretto a passare alla difesa strategica, la sorte del fascismo è decisa; in effetti, uno stato come il Terzo Reich, dalla nascita, ha fondato la sua vita politica e militare sull'offensiva. Se questa cessa, la sua intera esistenza finisce."

Infatti, la difesa strategica è possibile solo con la partecipazione attiva e incondizionata delle masse, come il leader cinese afferma: "Solo le persone possono realizzare tali fortificazioni, solo loro possono renderle utili."

Paul Virilio, Bunker Archeologie, 1975

Il territorio di Cavallino- Treporti è stato fortemente caratterizzato dalla presenza dei militari che hanno in varie epoche realizzato manufatti con funzione di difesa strategica. Ci sono svariate pubblicazioni che ne analizzano la funzione ed il valore, oltre a darne un resoconto storico.

Quello che risulta interessante in questo ambito di studio è la loro permanenza ed il modo in cui sono potenzialmente utilizzabili.

Molte di queste architetture sono ancora chiaramente visibili nel paesaggio ed hanno anche recuperato un ruolo all'interno della

vita quotidiana, con trasformazioni e riusi che hanno portato fino alla negazione del loro iniziale ruolo militare.

Quello che sembra interessante è proprio la insospettabile capacità di integrarsi che queste strutture possono avere. Esiste una interpretazione molto interessante ed affascinante di questo carattere delle opere militari, che è stata introdotta da Paul Virilio nel suo bellissimo libro intitolato Bunker archeologie sulle architetture militari della costa atlantica francese, corredato di fotografie in bianco e nero di grande fascino.



i bunker di via Montegrappa



Con riferimento ai bunker che si trovano al termine di via Montegrappa prima della zona naturalistica e della spiaggia, si propone un uso che ne rivela il senso attraverso la connessione. Le architetture militari vivevano infatti in simbiosi ed in rete, come parti di un meccanismo di più grande portata.

I bunker (o almeno uno dei 3) ospiteranno una attrezzatura

multimediale collegata con il sistema delle torri di rilevamento telemetrico che punteggiano tutto il territorio di Cavallino, su cui si troveranno delle telecamere puntate sul mare, che daranno per ciascuna torre un punto di vista diverso. Esattamente come nella loro funzione originale di rilevamento.



suggerione per il riuso del bunker e visualizzazione delle immagini telemetriche ripetute dalle torri



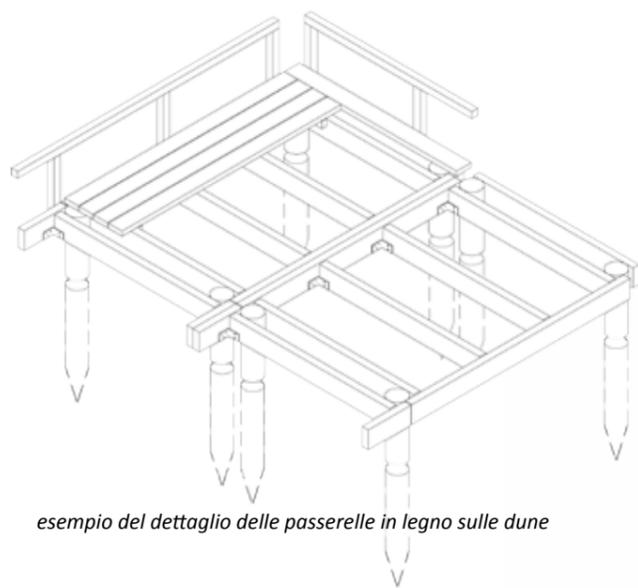
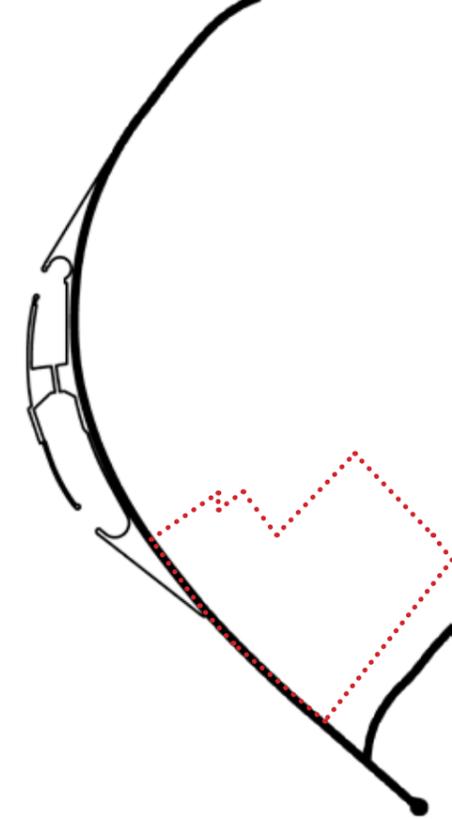
Le navi, le imbarcazioni, il mare stesso saranno quindi scrutati da più punti contemporaneamente e tutte queste visioni saranno riportate in remoto all'interno del bunker. Si tratta di un'installazione che mette in relazione il territorio con il visitatore in maniera virtuale e connessa, e ne spiega il funzionamento in maniera efficace ed interattiva.

Il bunker, che 70 anni fa si trovava in spiaggia ed ora è immerso in un campo di grano alle spalle di una enorme duna, recupera il suo ruolo attivo all'interno della linea di difesa, grazie alla tecnologia, grazie alle torri telemetriche, grazie soprattutto ai visitatori che lo popoleranno.

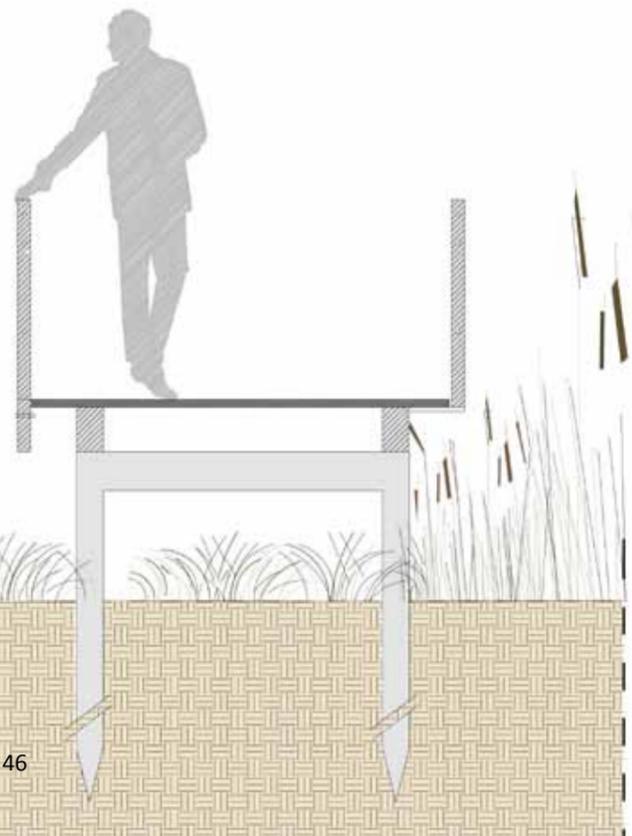
Area SIC e ZPS



Il piano prevede la riqualificazione dell'area situata al termine del Lungomare Dante Alighieri in quanto area facente parte della Rete Natura 2000, ma attualmente versante in stato di degrado ed abbandono. La riqualificazione dell'area deve avvenire attraverso un riordino delle dune fossili e della vegetazione presente, al fine di ricreare le ottimali condizioni per la naturale evoluzione dell'area protetta e la sua conservazione. Attrezzare quest'area con strutture idonee e compatibili con la sua vocazione naturale, unitamente al recupero degli habitat, concorrerebbe ad alimentare anche il turismo naturalistico. Si prevede quindi una maggior fruibilità del sito resa possibile attraverso l'utilizzo di passerelle in legno a basso impatto e ad alta permeabilità, e zone per la sosta, oltre ad alcune strutture compatibili. Una di queste dovrebbe essere un padiglione informativo ed espositivo, quale punto di partenza per visitare il sito protetto, nonché per pianificare itinerari ciclo-pedonali che coinvolgano i vari punti di interesse presenti nell'area comunale di Cavallino Treporti. Tra queste strutture si prevedono inoltre delle postazioni su torretta per il birdwatching, ed anche un piccolo osservatorio astronomico che sfrutterebbe l'assenza di inquinamento luminoso ed allo stesso tempo compatibile con il contesto.



esempio del dettaglio delle passerelle in legno sulle dune



esempio del dettaglio dei percorsi sospesi

0 1m 5m 10m

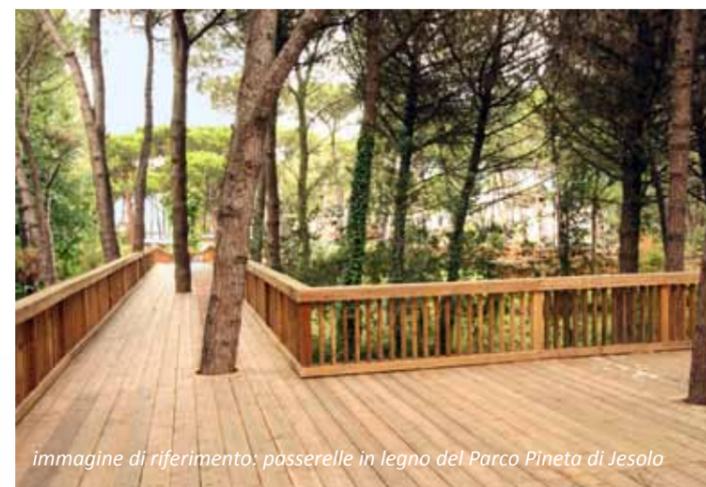
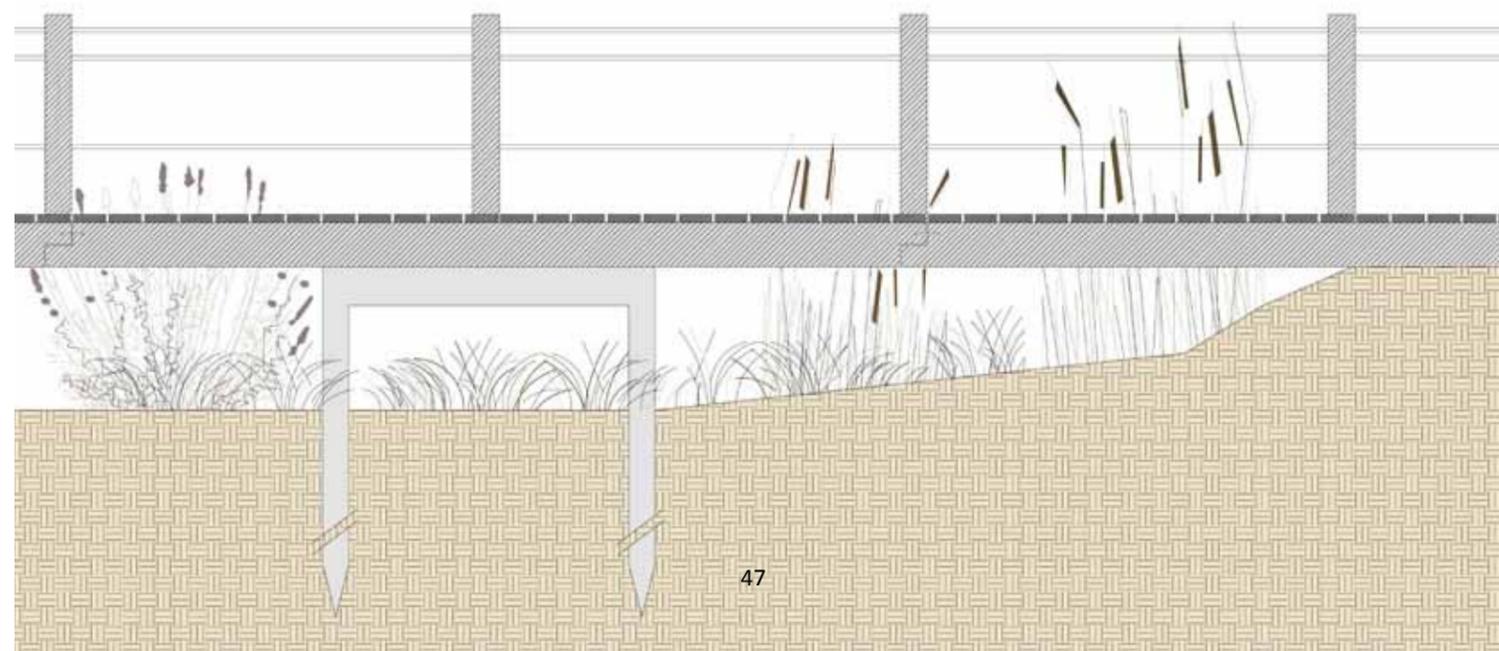
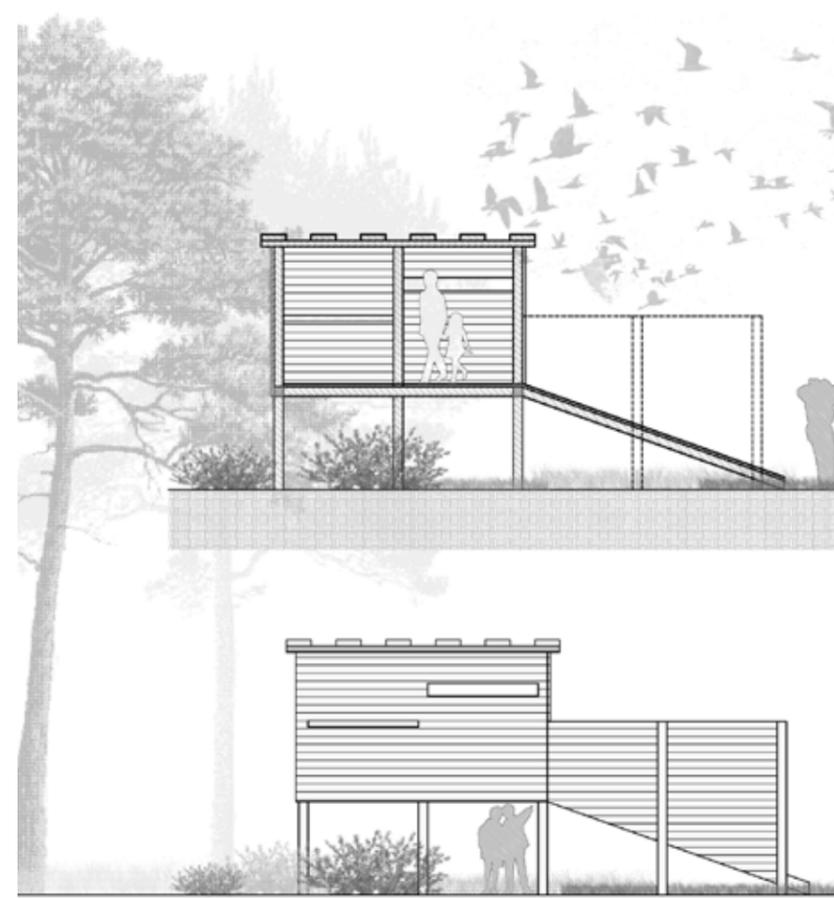
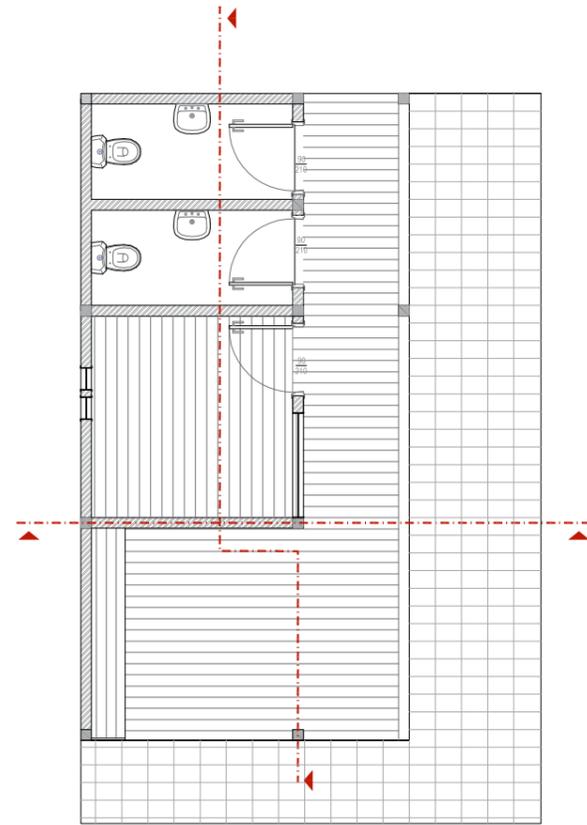


immagine di riferimento: passerelle in legno del Parco Pineta di Jesolo

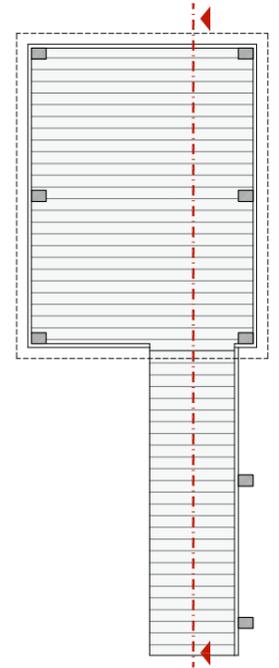


esempio del punto informazioni e accoglienza su area SIC e ZPS

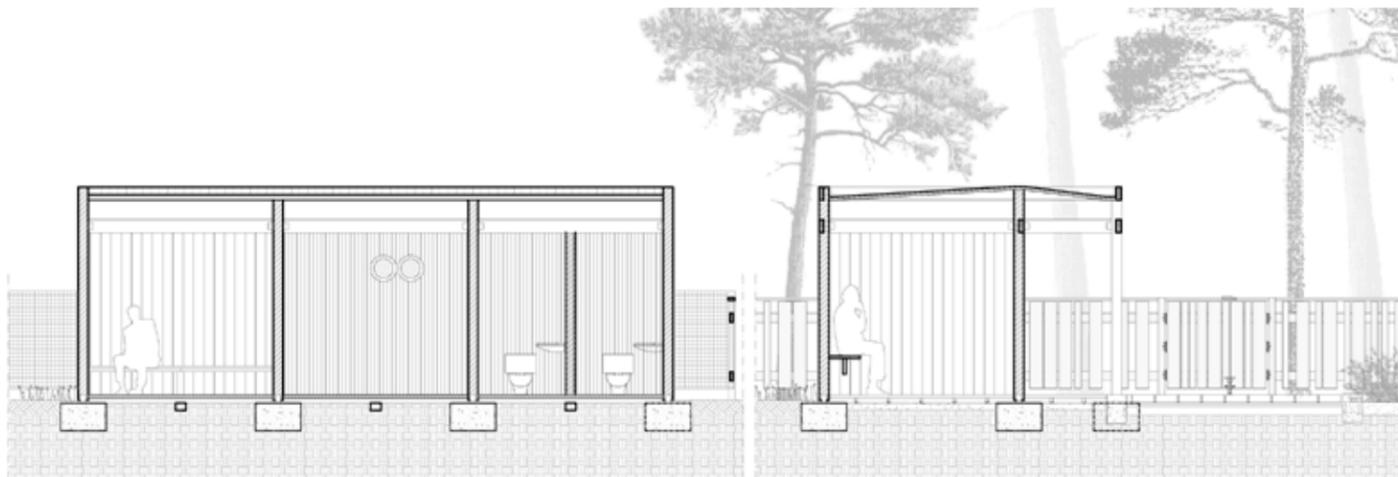
0 1m 5m



0 1m 5m



esempio di torretta birdwatching nella pineta dell'area SIC e ZPS



Proposta di Masterplan Lungomare Dante Alighieri



Nel contesto della studio del Masterplan si sono verificate delle possibilità di attuazione della visione attraverso gli strumenti ordinari della pianificazione urbanistica.

Di seguito viene illustrata la proposta di un masterplan su cui si sperimenta la possibilità di costruire edifici alti senza darne una specifica collocazione territoriale, ma comunque garantendo quell'effetto paesaggistico di punteggiatura dell'arco del lungomare. Gli edifici di nuova costruzione si realizzano assieme ad opere pubbliche che mettono in atto la visione del Masterplan.

1. Ambiti di intervento

L'ambito di intervento oggetto del presente Masterplan interessa la fascia territoriale immediatamente prospiciente al Lungomare Dante Alighieri e ricompresa nella zona definita dal PAT "Progetti di rilevanza strategica – Scheda 3a Lungomare Dante Alighieri", comprensivo dell'area di urbanizzazione consolidata e della Zona E Agricola.

Il presente Masterplan viene redatto in attuazione della Scheda n. 39 del Repertorio Normativo allegato al Piano degli Interventi, che individua e definisce l'ambito di cui sopra e rimanda ad una variante particolareggiata in cui si definisca l'assetto generale.

Nell'area di urbanizzazione consolidata si prevede la predisposizione di un Piano di Recupero di iniziativa comunale che definisca le modalità di intervento in attuazione diretta. Nell'intero ambito sarà sempre possibile intervenire a seguito di approvazione di specifici Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, in conformità a quanto previsto dalle presenti norme tecniche.

Si prevede la riqualificazione della strada del Lungomare Dante Alighieri, con la realizzazione di una pista ciclabile di 2,50 ml, un percorso pedonale di larghezza minima 1,50 ml, carreggiata con due corsie per senso di marcia di larghezza complessiva 8 ml. Le rampe di attraversamento in quota connettono la strada alle quote del progetto MOSE e dei nuovi percorsi a mobilità lenta, al fine di garantire attraversamenti in sicurezza per pedoni e biciclette, e per favorire la visuale verso la laguna anche ai veicoli.

1.1. Parametri di edificazione

La fascia territoriale d'ambito immediatamente prospiciente al Lungomare Dante Alighieri, definita di urbanizzazione consolidata dal PAT, viene classificata come ZTO C1 assoggettata a Piano di Recupero di iniziativa pubblica e sono attribuite ai fini dell'edificazione, per tutti i lotti inclusi nell'ambito, le seguenti norme:

It = 0,20 mq/mq
Numero di piani (P) = 2
Dc = 5,00 ml
Ds = come da DM 2 aprile 1968, n. 1444
Df = 10,00 ml

1.2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite dal presente Masterplan sono quelle riportate all'art. 59 delle NTO.

2. Capacità edificatoria soggetta ad accordo pubblico/privato in zona C1

Il Masterplan prevede la possibilità di attuare accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 LR 11/2004 per la realizzazione di interventi specifici con le caratteristiche di seguito descritte.

Sono previsti ulteriori 4.200mq di SIp complessivi destinati - fino ad esaurimento - alla nuova costruzione di numero massimo 7 edifici con tipologia a torre.

La distanza interposta tra le singole torri deve essere minimo 200m, calcolata dall'estremo della superficie coperta della torre

più vicina.

Gli accordi possono definire volumetrie aggiuntive alla base della torre, con altezza massima 2 piani.

2.1. Parametri di edificazione

Si stabiliscono quindi ai fini dell'edificazione per ogni singola torre, le seguenti norme:

Slp = 600 mq
Numero di piani (P) = obbligatoriamente 6 fissi
Hv = 3,50 ml massimo
Dc = 5,00 ml
Ds = obbligatoriamente 10,00 ml e comunque non superiore ad eventuali altri vincoli
Df = 10,00 ml
Sagoma di inviluppo al piano terra (livello 1): libera
Sagoma di inviluppo dal piano 1° (livello 2) al piano 5° (livello 6): il lato minore deve essere pari a 8 ml

La copertura dovrà essere piana e praticabile, a tale scopo il solaio di copertura del livello 6 potrà ospitare volumi di servizio per l'accesso al tetto piano ed eventuali strutture leggere aperte senza rientrare nel computo dei piani definito con P.

2.2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse in ambito di Accordo pubblico/privato e consentite dal presente Masterplan sono quelle riportate all'art. 59 delle NTO.

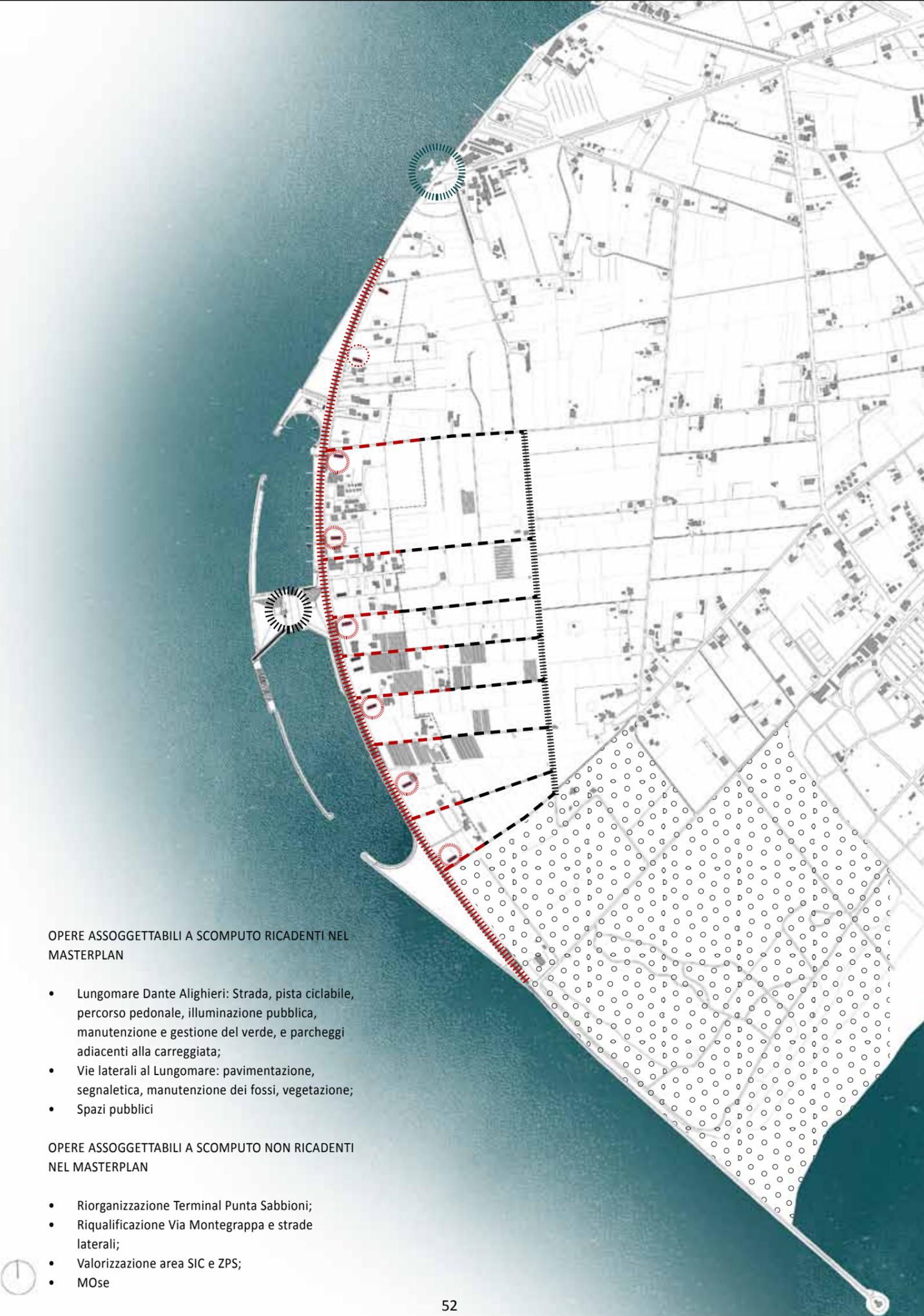
3. Ambiti di Zona E Agricola

Negli Ambiti in Zona E Agricola per le attività di agriturismo, con riferimento alle norme vigenti (in particolare rispetto alla L.R. 28 del 10/08/2012- Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario) - si prevedono, in accordo pubblico/privato:

- Ospitalità in alloggi: si deroga al limite massimo dei posti letto in camere o in unità abitative o in una loro combinazione nel rispetto dei parametri igienico-sanitari di legge.
- Somministrazione di paste e bevande e limiti dell'attività: i prodotti possono provenire anche da aziende agricole esterne o imprese artigiane alimentari aventi sede nel territorio regionale, oppure entro un limite del 15% anche dal libero mercato di distribuzione alimentare. La somministrazione può essere svolta in deroga al piano agrituristico nel rispetto della autorizzazione igienico sanitaria dei locali.
- Altre forme di valorizzazione agrituristica in conformità ai presupposti di beneficio pubblico individuati dal presente Masterplan.

4. Oneri aggiuntivi

La realizzazione delle torri, e in generale della volumetria aggiuntiva generata da Accordo pubblico/privato, sono da assoggettare a convenzionamento per la realizzazione di opere pubbliche aggiuntive rispetto allo standard di piano, all'interno dell'area compresa tra Lungomare Dante Alighieri, Via Monte



OPERE ASSOGGETTABILI A SCOMPUTO RICADENTI NEL MASTERPLAN

- Lungomare Dante Alighieri: Strada, pista ciclabile, percorso pedonale, illuminazione pubblica, manutenzione e gestione del verde, e parcheggi adiacenti alla carreggiata;
- Vie laterali al Lungomare: pavimentazione, segnaletica, manutenzione dei fossi, vegetazione;
- Spazi pubblici

OPERE ASSOGGETTABILI A SCOMPUTO NON RICADENTI NEL MASTERPLAN

- Riorganizzazione Terminal Punta Sabbioni;
- Riqualificazione Via Montegrappa e strade laterali;
- Valorizzazione area SIC e ZPS;
- MOse

Grappa, fino al litorale, e individuata dal PAT come fascia d'ambito di interesse strategico.

Le procedure di attivazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati sono quelle previste dal documento predisposto dalla Amministrazione denominato Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati (ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004) e relativi schemi allegati. Tali opere saranno progettate e realizzate coerentemente con la visione strategica generale che suggerisce il presente piano per quest'area. L'accordo pubblico-privato dovrà essere redatto sulla base dello Schema di Accordo Pubblico/Privato predisposto dalla Amministrazione Comunale. E' sempre ammessa la monetizzazione delle opere.

5. Opere pubbliche assoggettabili a scomputo

a. Opere ricadenti nell'ambito del Masterplan Lungomare Dante Alighieri

La realizzazione delle volumetrie aggiuntive finalizzate ai nuovi edifici con tipologia a torre come introdotte e normate, è oggetto di accordo con la Pubblica Amministrazione ai sensi del precedente art. 4, per l'attuazione di opere pubbliche ricadenti nell'area d'ambito del Masterplan.

Il Masterplan individua le aree e le opere che saranno oggetto di convenzionamento:

- Riqualificazione del Lungomare Dante Alighieri, con l'allargamento della carreggiata fino a minimo 7,5 ml, ovvero 3,25ml minimo per corsia (per consentire il passaggio di mezzi di trasporto pubblici) e 0,50ml di banchina su entrambi i lati (conformemente alle norme del Codice della Strada e del Piano del Traffico di Cavallino per strade locali interzonali – classificazione E-F). Si prevede inoltre la riasfaltatura e la sistemazione della nuova segnaletica verticale ed orizzontale, ben visibile ed efficace a mettere in sicurezza la circolazione di veicoli, biciclette e pedoni. Il lungomare dovrà essere completato con un percorso pedonale di larghezza minima 1,50ml ed uno ciclabile di larghezza minima 2,5 ml, entrambi collocati sul lato MOSE e rialzati al pari della quota dell'infrastruttura.
- Realizzazione degli attraversamenti pedonali in sicurezza, posti a quota rialzata rispetto alla quota stradale per consentire l'accesso ai percorsi e all'area Mose, le cui rampe avranno una pendenza longitudinale del 5% per consentire il superamento del dislivello coerentemente con la normativa D.M. 236/89 (vedi abaco esemplificativo).
- Realizzazione della fascia verde di separazione tra la ciclabile e la carreggiata, e tra la carreggiata e le proprietà private (vedi abaco esemplificativo – elaborato XX). La scelta vegetazionale dovrà essere concordata con l'amministrazione e dovrà prediligere specie autoctone. Dovrà inoltre essere previsto un piano di manutenzione e di gestione del verde.
- Sistemazione adeguata dei drenaggi del fossato al lato della strada e la sua manutenzione, idonea a garantire in ogni momento il corretto deflusso delle acque.
- Sistemazione di parcheggi pubblici al lato della strada che andranno opportunamente collocati per non arrecare disagio agli accessi dei residenti e assicurare i dovuti spazi di manovra, oltre che essere adeguatamente segnalati (vedi elaborato Masterplan).
- Adeguamento illuminazione pubblica al nuovo progetto della strada, e relativo piano di manutenzione.
- Riqualificazione delle strade laterali al Lungomare, per la parte ricadente all'interno dell'ambito, al fine di renderle accessibili e parte della rete ciclo-pedonale che conetterà le diverse aree. È prevista la sistemazione della pavimentazione con materiale idoneo alla circolazione di biciclette, pedoni

e veicoli, oltre alla realizzazione dell'opportuna segnaletica per rendere chiara la rete di percorsi ai turisti. Le stradine dovranno essere corredate da un filare di alberi posti sul lato Sud esternamente al sedime della strada, ad un massimo di 20ml l'uno dall'altro. Sarà necessario inoltre assicurare la pulizia e la manutenzione dei fossati adiacenti.

- E' ammessa la realizzazione di spazi pubblici, sul quale affaccino esercizi pubblici e gli accessi alle proprietà, a scapito del beneficio pubblico se concertati con l'Amministrazione. Gli spazi dovranno essere di uso o proprietà pubblica, anche a seguito di cessione o vincolo perenne, ed avere le seguenti caratteristiche minime:
 - superficie minima di 100mq,
 - accessibile da suolo pubblico,
 - prevalentemente connessa al Lungomare Dante Alighieri.

3.2. Opere ricadenti nell'ambito del progetto di rilevanza strategica n. 03a

Le opere pubbliche ricadenti all'esterno dell'ambito Piano di recupero, ma ricomprese nell'ambito del progetto di rilevanza strategica, sono ammissibili a convenzionamento a scomputo del beneficio pubblico a condizione che:

- rispettino la visione strategica proposta con il Masterplan Lungomare Dante Alighieri;
- siano concertate con la Pubblica Amministrazione;
- vengano assoggettate alle autorizzazioni previste dalla normativa vigente relativamente agli Enti sovraordinati e competenti;

L'ambito esterno oggetto di convenzione potrà riguardare nello specifico la cessione di area, la progettazione e la realizzazione di opere così individuate:

- Il sedime del MOse, in particolare la manutenzione delle opere.
- Il terminal ATVO relativamente alle aree a piazza, a parcheggio e la viabilità.
- La viabilità debole nel principio di riqualificazione come prevista dal Masterplan (via Montegrappa ed il completamento delle vie trasversali al lungomare).
- L'area Sic e Zps sita a sud del Lungomare Dante Alighieri. Per quanto riguarda quest'ultima gli interventi saranno finalizzati al recupero della stessa in quanto area facente parte della Rete Natura 2000, ma attualmente versante in stato di degrado ed abbandono. La riqualificazione dell'area dovrà avvenire con ripristini delle dune fossili e della vegetazione esistente, al fine di ricreare le ottimali condizioni per la naturale evoluzione dell'area protetta e la sua conservazione. Si prevede la di attrezzare quest'area con strutture idonee e compatibili con la sua vocazione naturale, unitamente al recupero degli habitat, al fine di garantire una maggior fruibilità del sito grazie alla realizzazione di passerelle in legno a basso impatto e ad alta permeabilità, e zone per la sosta. Potranno inoltre essere realizzate delle strutture di accoglienza ed attrezzature. Si prevede la realizzazione di un padiglione informativo ed espositivo, quale punto di partenza per visitare il sito protetto, nonché per pianificare itinerari ciclo-pedonali che coinvolgano i vari punti di interesse presenti nell'area comunale di Cavallino Treporti. L'area potrà essere inoltre attrezzata con postazioni su torretta per il birdwatching, ed anche un piccolo osservatorio astronomico sfruttando l'assenza di inquinamento luminoso. Tutte le strutture e le attrezzature dovranno essere costruite con tecnologie a basso impatto ambientale nel pieno rispetto della natura dell'area.



LEGENDA

-  AMBITO DI INTERVENTO
-  AMBITO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - TURISTICA - COMMERCIALE - RURALE
-  PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO SP6
-  EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE, 2 PIANI FUORI TERRA MASSIMO
-  EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE, 6 PIANI FUORI TERRA

STANDARDS PRIMARI

-  PARCHEGGI SP6
-  BANCHINA LIBERA - PARCHEGGI SP6

STANDARDS SECONDARI

-  PERCORSO PEDONALE - PASSEGGIATA
-  PISTA CICLABILE
-  AIUOLE DI SEPARAZIONE



LEGENDA

- AMBITO DI INTERVENTO
 - AMBITO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - TURISTICA - COMMERCIALE - RURALE
 - PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO SP/8
 - EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE, 2 PIANI FUORI TERRA MASSIMO
 - EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE, 6 PIANI FUORI TERRA
- STANDARDS PRIMARI**
- PARCHEGGI SP/8
 - BANCHINA LIBERA - PARCHEGGI SP/8
- STANDARDS SECONDARI**
- PERCORSO PEDONALE - PASSEGGIATA
 - PISTA CICLABILE
 - AIUOLE DI SEPARAZIONE

Masterplan

Planimetria strategica



Analisi SWOT

L'analisi SWOT (Strength, Weakness, Opportunity, Threat) è un'analisi di supporto alle scelte che risponde ad un'esigenza di razionalizzazione dei processi decisionali. Si cerca, quindi, di far venir fuori gli elementi in grado di favorire o ostacolare il raggiungimento degli obiettivi previsti. I punti di forza e di debolezza sono propri del contesto di analisi e sono modificabili grazie agli interventi ed alle politiche proposte. Le opportunità e le minacce, al contrario, non sono modificabili perché derivano dal contesto esterno.

Lo scopo dell'analisi è dunque quello di fornire le opportunità di sviluppo dell'area territoriale, attraverso la valorizzazione degli elementi di forza e da un contenimento delle debolezze. Questo, mediante l'analisi di scenari alternativi di sviluppo, consente di rappresentare i principali fattori che possono influenzare il successo di un piano.

Punti di forza	Punti di debolezza
Opportunità	Minacce

Per l'ambito in oggetto sono state considerate le caratteristiche in un'ottica territoriale. Non sono state volutamente considerate caratteristiche di mercato o globali, quali la contingenza della crisi economica, in quanto ben note e comuni a tutti.

La pluralità di attori ed elementi che entrano nella valutazione restituisce un quadro di grande dinamicità territoriale, dove le fonti esterne, quelle cosiddette non controllabili, hanno un ruolo fondamentale.

Le azioni possibili sono molteplici, ma emerge chiaramente il vantaggio di operare scelte strategiche che confortino e valorizzino il carattere slow ed agricolo del luogo.

tematica	Punti di forza	Punti di debolezza	Opportunità	Minacce
<i>Agricoltura ed orti</i>	È la naturale dinamica del territorio e quindi facilmente potenziabile. Esiste una filiera di produzione locale e di qualità in campo ortofrutticolo.	Sistema molto frammentato e quindi pluralità di interlocutori.	Si tratta di un carattere singolare nel territorio costiero. Location perfetta per il turismo agricolo che ricerca luoghi "veri".	Tendenza all'abbandono del sistema agricolo ed orticolo. Pressione antropica e turistica verso modelli consolidati. Opportunismo immobiliare.
<i>Lungomare e riqualificazione</i>	Si tratta della zona più accessibile e panoramica sull'infrastruttura territoriale del MOSE. Il MOSE prevede delle opere di riqualificazione paesaggistica che ripropongono il rapporto con l'acqua anche in termini di tempo libero.	L'infrastruttura del MOSE ha messo in secondo piano il lungomare Dante Alighieri. Il carattere agricolo e slow dell'area viene in parte minacciato dalla infrastruttura.	Il MOSE si presenta come la grande opera ingegneristica che porterà visitatori.	Ritardo indefinito nella realizzazione delle opere di riqualificazione paesaggistica del MOSE. In parte collegato al MOSE c'è il progetto del terminal Venis Cruise 2.0 che potrebbe rendere tutto il lungomare una grande area di servizio.
<i>Naturalità</i>	L'area SIC-ZPS si presenta molto ampia ed è in continuità con l'arenile.	La situazione attuale non è valorizzata. Esistono diversi enti che hanno competenza sull'area con finalità e visioni non allineate.	L'area potrebbe diventare il parco naturalistico inserito in un contesto di turismo consapevole.	Il mantenimento della situazione attuale potrebbe portare alla perdita di valore del sito per incuria.
<i>Mobilità</i>	La presenza del terminal di Punta Sabbioni, la rete stradale e l'affaccio sul mare e sulla laguna sono valori unici nel territorio provinciale.	Il terminal ha un utilizzo stagionale con picchi molto elevati che contrastano con la destinazione slow tourism. Il terminal e le aree contermini soffrono di mancanza di qualità.	Valorizzazione della rete di mobilità debole che connette effettivamente località e sistemi diversi.	Il terminal potrebbe divenire sempre più importante ed aumentare i suoi spazi di servizio, a discapito della qualità ambientale.
<i>Turismo</i>	Cavallino –Treporti è già una destinazione importante nel mercato turistico balneare. Il territorio si presenta ricco di offerte alternative (storia, natura, agricoltura, spiaggia...).	Il mercato di Cavallino Treporti è molto orientato verso il turismo del campeggio, mentre si propone un turismo alternativo a quel tipo. Deve essere messa in campo una azione politica per convincere i privati a lavorare nella stessa direzione.	Il mercato dello slow tourism è una nicchia in forte crescita che ricerca originalità e verità. Si realizza una alternativa sostenibile al mercato turistico dei grandi numeri.	La creazione di un modello slow richiede impegno collettivo, sia pubblico che privato. Il turismo dei grandi numeri è un modello consolidato ed attraente per la remunerazione.

Conclusioni

Dal quadro analitico, dalle ipotesi progettuali e dalla matrice di analisi si può concludere che questo territorio, di grande valore, è soggetto a pulsioni ed interessi di vario livello, che hanno spesso finalità diverse. Mettere in sintonia questi stakeholders è la sfida del prossimo futuro. Proprio per la frammentazione di soggetti ed obiettivi e l'elevato grado di incertezza che ne deriva, i tradizionali strumenti urbanistici sembrano inadeguati per guidare lo sviluppo del territorio. Le tempistiche di approvazione ed attuazione, la pluralità di soggetti competenti, rischiano di rendere inefficace od obsoleto un piano al momento della sua operatività.

In questo senso, la dotazione di una visione strategica come fornita da questo stesso documento, che ha analizzato anche possibili strade normative tradizionali, può diventare il palinsesto su cui basare la scrittura della trasformazione del lungomare Dante Alighieri. Un documento programmatico e di visione che conforta le scelte politiche e spiega ai singoli attori quale territorio si desidera. Sulla scorta della visione potranno essere individuate azioni singole, sia pubbliche che private, che possano tradurre la visione stessa in realtà, senza vincoli creativi e lasciando spazio alle forze del territorio di apportare il proprio contributo.

Le azioni potranno essere tradotte in interventi singoli o a scala urbana da mettere in atto mediante accordi di programma, su cui il controllo dell'Amministrazione rimane elevato in termini di convenzionamento, di programma funzionale e di realizzazione delle opere di interesse pubblico.

Masterplan Visione strategica

Il lungomare si trova in una posizione privilegiata che storicamente ha subito una grande influenza antropica. Si tratta infatti di una bocca di Porto, la principale per vicinanza con la città, che ha sempre subito un processo di contenimento e consolidamento delle rive (della bocca) e di fortificazione del fronte di ingresso. Anche nei conflitti mondiali questo punto è stato oggetto di costruzioni militari, dai forti del '900 alle torri telemetriche fino ai più recenti bunker in cemento. Ragioni militari, ragioni logistiche, ragioni idrauliche si sono susseguite nel tempo stratificando elementi eterogenei e trasformando questo luogo sempre più in un enorme belvedere arcuato sulla laguna e sull'Adriatico.

La trasformazione più grande, non ancora completata, è ancora una volta di ragione idraulica, si tratta del gigantesco progetto del MOSE, che in questo punto ha realizzato le barriere mobili con il rifacimento completo delle sponde oltre ad un'isola centrale in mezzo alla bocca di porto.

Un progetto enorme, si diceva, che in questo tratto di Cavallino ha lasciato un grande segno, ed ha modificato, per sempre, il rapporto tra il lungomare ed il canale di porto. Ha di fatto negato l'interfaccia che era sempre rimasta nel corso degli anni, seppur via via sempre più artificiale e minerale.

Ci si pone l'obiettivo di ridefinire l'ambito del lungomare per ricreare un rapporto con tutto il territorio retrostante.

Il primo elemento su cui si deve riflettere è quello della distanza che si è venuta a creare tra l'acqua ed il lungomare.

Il secondo elemento è la presenza di una piastra sollevata rispetto alla quota stradale, tanto da impedire la vista dell'acqua.

Il terzo elemento è la trasformazione del fronte edificato da belvedere, a retro di una grande infrastruttura portuale.

Su questi punti è stato sviluppata una strategia che si misura con il contesto e con i vincoli esistenti, ma che cerca di sfruttarne le opportunità.

Allo stesso tempo, si introducono elementi di paesaggio che si misurano con la scala del grande manufatto, un vero e proprio "oggetto trovato" che rimette in discussione il concetto di scala e di interfaccia, facendo divenire il lungomare Dante Alighieri un elemento che partecipa di un territorio più vasto, e non è più solo un bordo lagunare.

Il progetto lavora su due ambiti molto ben definiti: lo spazio pubblico e lo spazio privato, che vengono trattati in sinergia per completezza.

In questo territorio il paesaggio si sviluppa tra agricoltura e mare, e questi due temi divengono strutturali per lo sviluppo del sito. La vegetazione tipica della campagna veneta, costruita sugli

elemento del fosso della siepe e del filare, diviene il materiale per la definizione di ambiti e della struttura dello spazio.



Nella ricerca della definizione di un concetto di misura dello spazio, si pensa alla introduzione di elementi verticali puntuali, che ricordano le torri telemetriche, ma che recuperano una misura dello territorio grazie alla metrica regolare che le distanzia, restituendo in parte la continuità del fronte del lungomare.

Si pensa inoltre a questo territorio anche visto dal mare, visto dalle navi che incrociano nella bocca di porto, dall'isola di Sant'Erasmus, dal faro di Punta Sabbioni, in generale da una vista che inquadra un paesaggio distante, in cui si vuole restituire una coscienza della misura e del luogo.





Il progetto dello spazio pubblico

Lo spazio pubblico all'interno dell'ambito si identifica praticamente con il sistema della viabilità, sia veicolare che ciclabile e pedonale.

I materiali con cui si può operare una trasformazione sono quindi le pavimentazioni, i tracciati stradali, le geometrie stradali, la vegetazione.

Il lungomare si sviluppa con una varietà di sezioni stradali, in cui il rapporto tra strada e acqua e strada e campagna cambia con frequenza ed in maniera sensibile.

La sezione stradale prevede la presenza di un marciapiede lato acqua a larghezza variabile, una strada a doppio senso di marcia con corsie regolari, la presenza di una pista ciclo-pedonale verso terra, ed infine alternativamente sul lato terra la presenza di arginature, posti auto o altre attrezzature che possano essere collocate negli spazi esistenti senza procedere all'esproprio. Il percorso ciclopedonale si dirama inoltre all'interno lungo le vie trasversali al lungomare, cercando di riconnettere in rete il sistema dei percorsi verso il terminal e verso la spiaggia.

La vegetazione si concentra sul lato di terra della strada e si addentra lungo le vie trasversali, fino a raggiungere la spina di via Montegrappa. Mantiene il carattere del filare agricolo, per consolidare il paesaggio esistente.

Il progetto dello spazio privato

Lo spazio privato si presenta oggi molto più densamente edificato in prossimità del bordo sul lungomare. Si tratta di una configurazione che si è consolidata nel tempo, fino alla costruzione del MOSE. Ora la condizione paesaggistica è cambiata, ed è necessario valutare altri sistemi insediativi.

Il territorio di Cavallino in questa porzione è caratterizzato dalla struttura agricola regolare della bonifica, che termina in spiaggia a sud, ed è contenuta dall'arco del lungomare ad ovest.

La proposta intende valorizzare lo spazio centrale del lotto come elemento caratteristico, ed utilizzare il fronte del lungomare come interfaccia e cerniera tra il lungomare pubblico e l'interno più privato.

L'edificazione si pone quindi a cavallo di questi due ambiti, aprendo dei canali visuali verso la campagna e dalla campagna verso il lungomare.

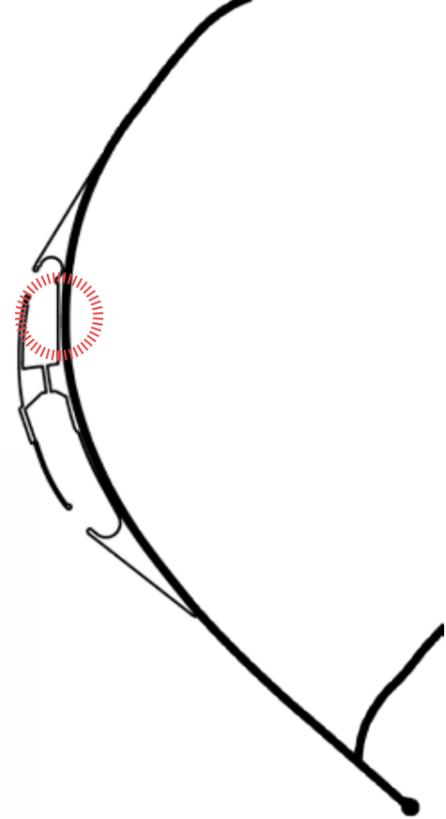
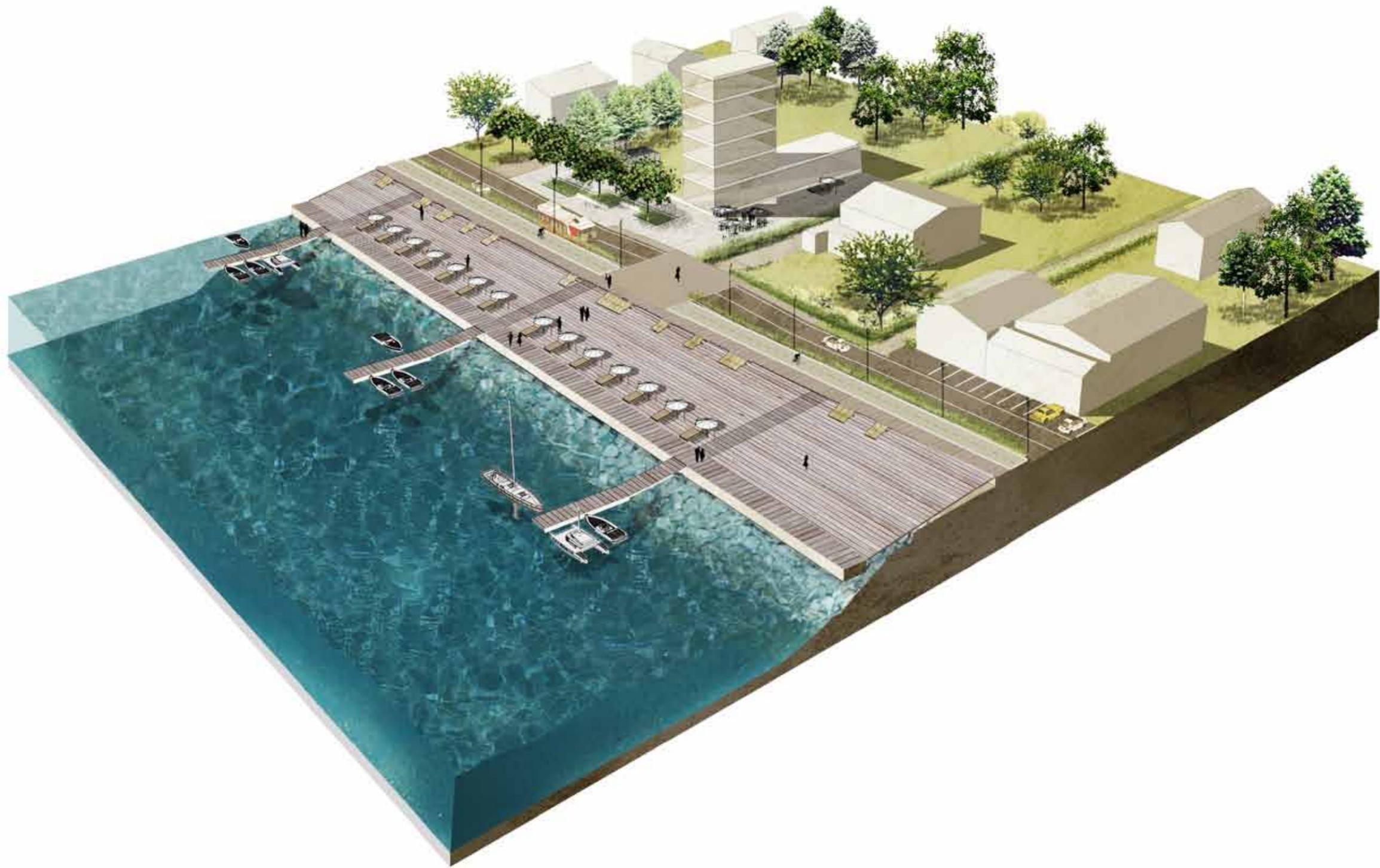
Rimane evidente la necessità di sviluppare una connessione tra il lungomare e l'interno, anche visiva, che organizza la disposizione degli elementi trasversalmente.

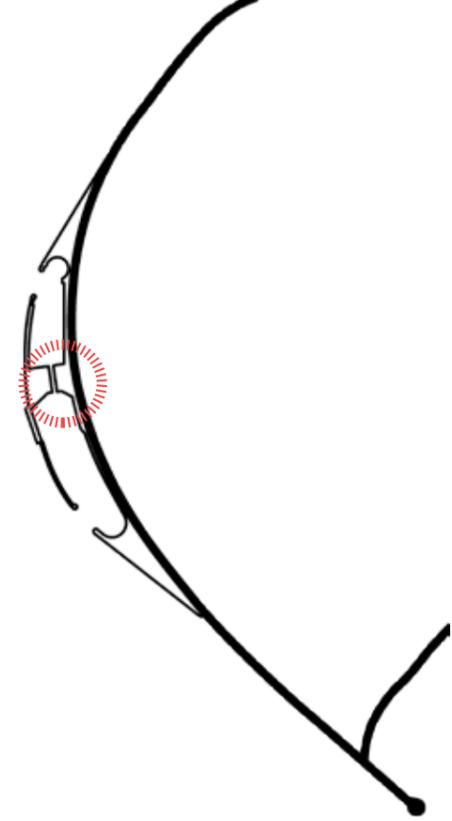
Lo spazio centrale del lotto diviene quindi simile ad un patio che consente di sviluppare quelle attività collettive o ricettive in un contesto concluso e quindi di maggiore valore.

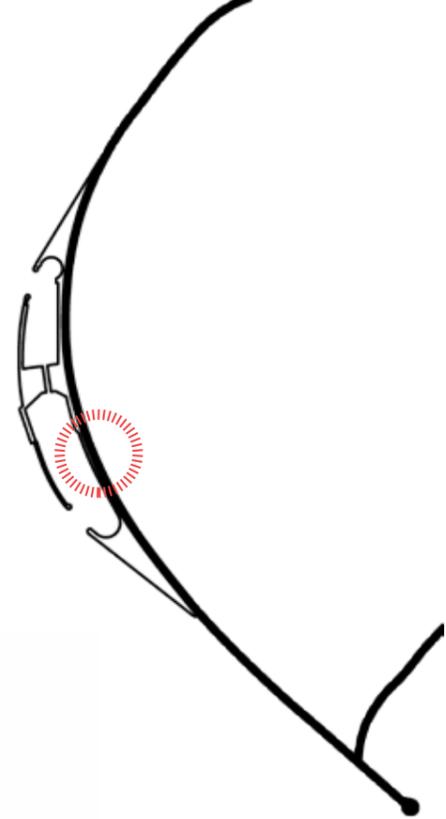
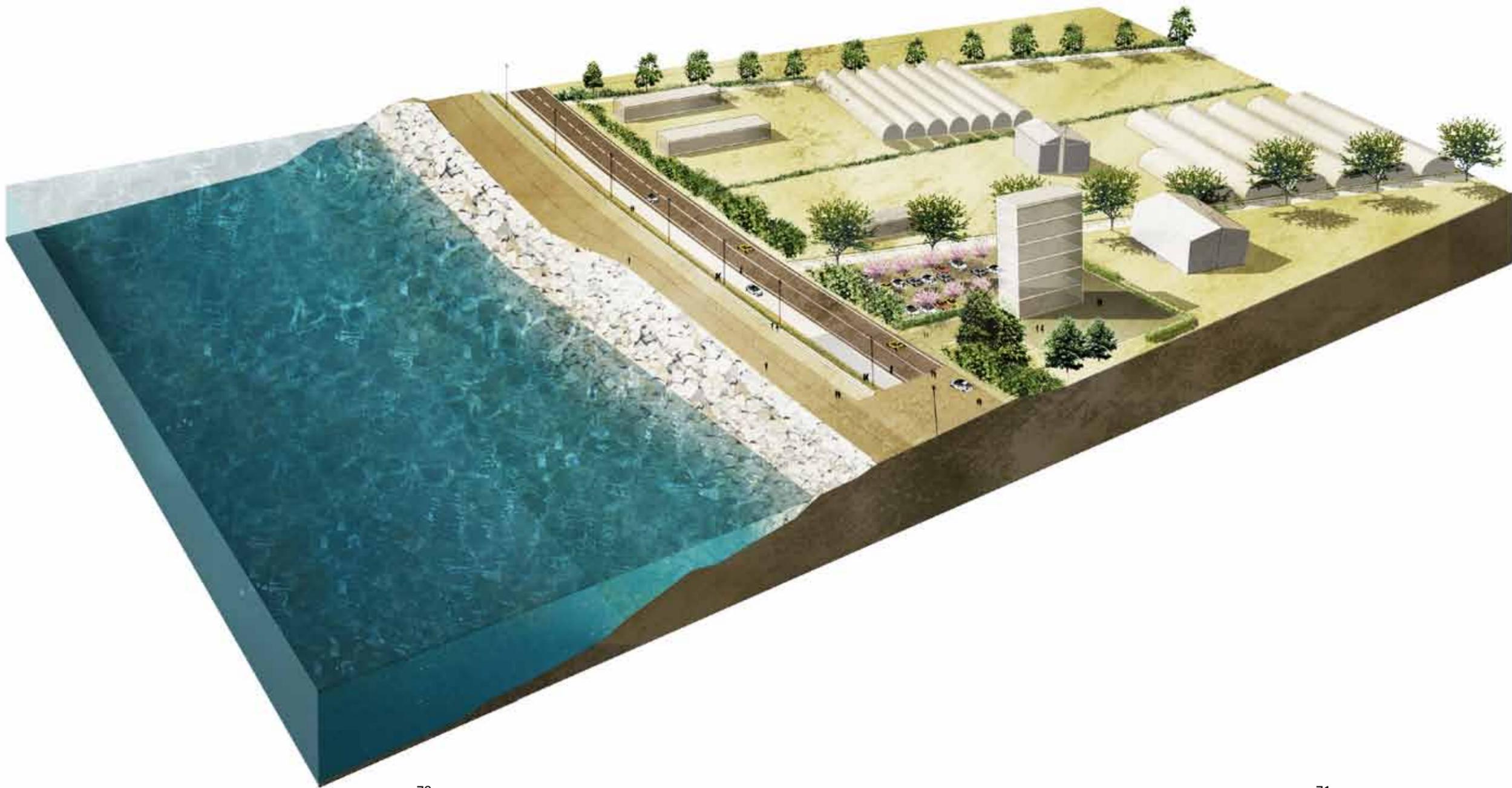
Le attività commerciali o simili, tipo bar e ristorante, saranno quindi concentrate sul fronte del lungomare, costituendo l'interfaccia tra il pubblico ed il privato.

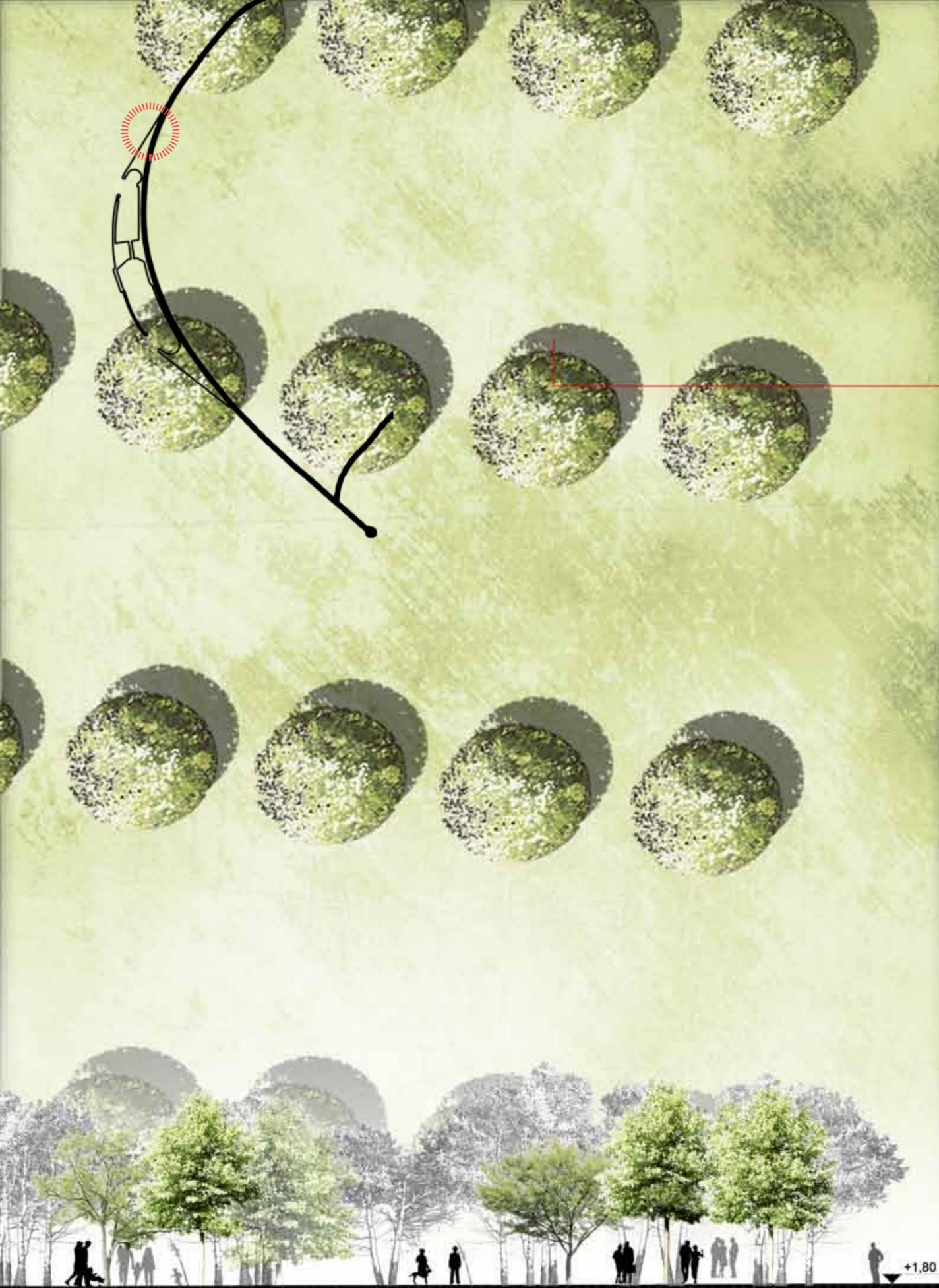
Si prevede la possibilità di salire in altezza puntualmente, con lo scopo di connotare il territorio nell'estensione del lungomare, ed allo stesso tempo di garantire un punto di vista privilegiato, ad una quota di 15m in terrazza.

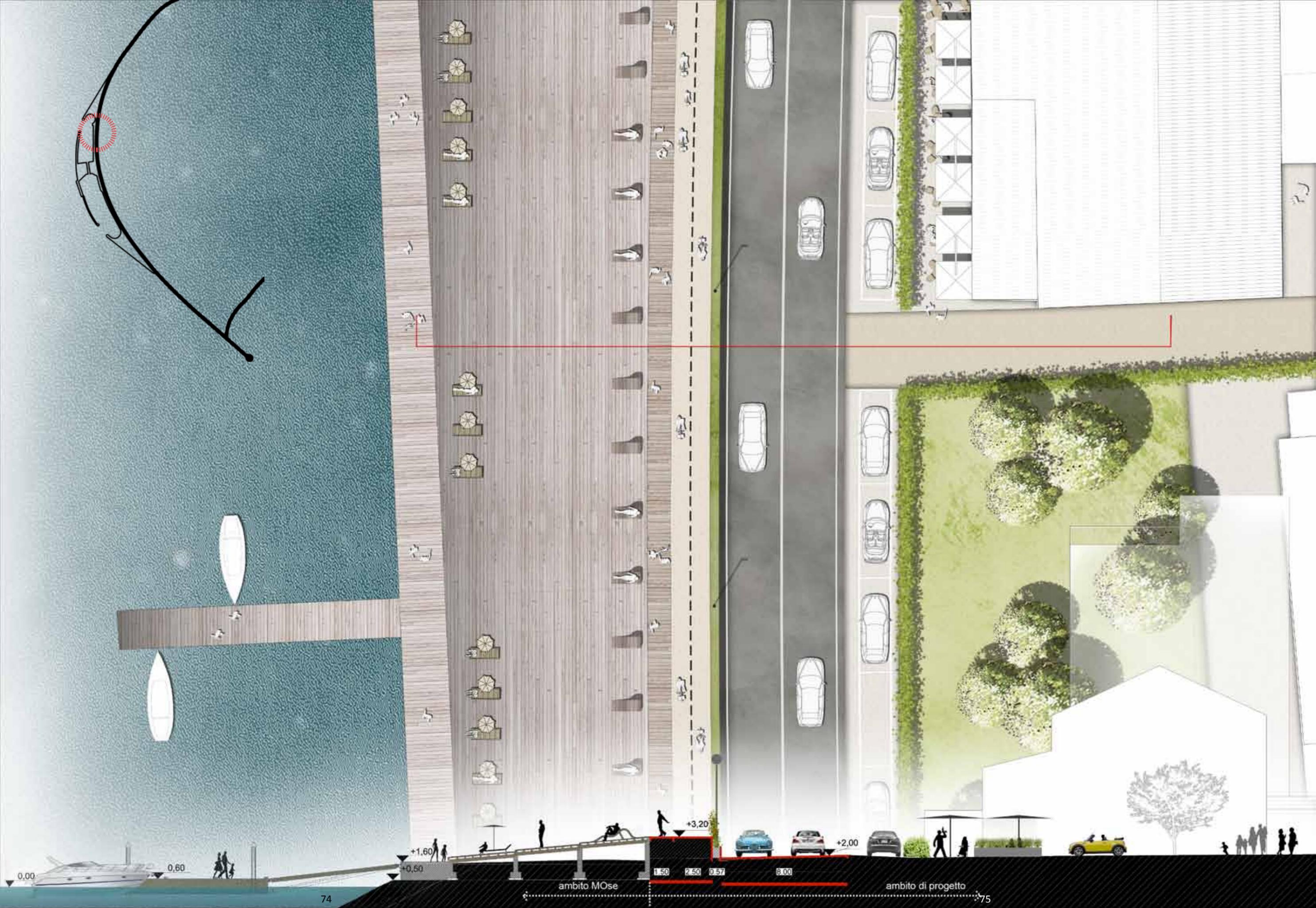
Il rimando agli edifici telemetrici è evidente, ma in questo caso le strutture possono assumere dimensioni abitabili per poter ospitare una o due camere, una sala o un bar.

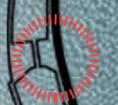
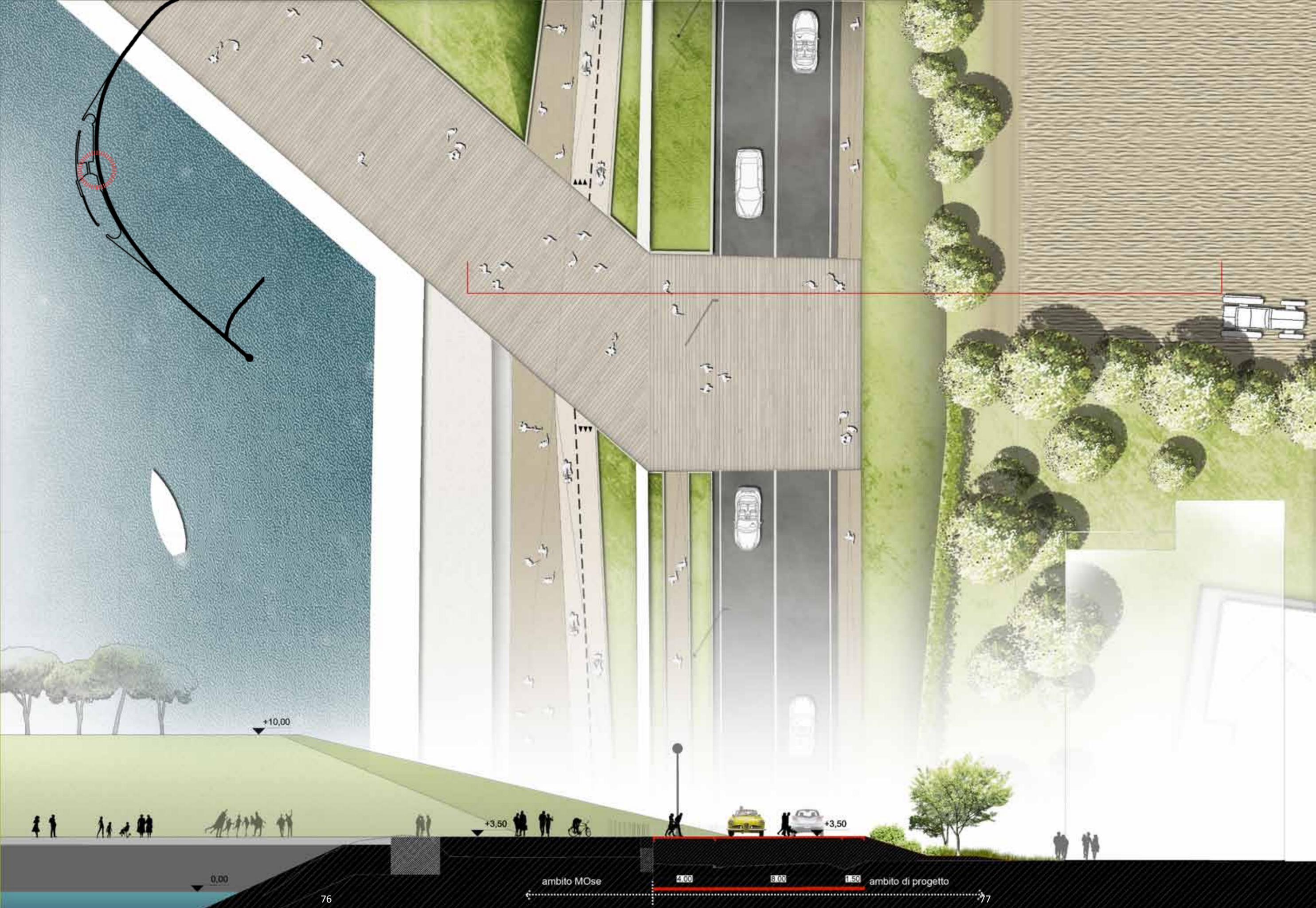












+10,00

+3,50

+3,50

0,00

ambito MOse

4,00

8,00

1,50

ambito di progetto



0,00

ambito MOse

ambito di progetto

