



Elaborato

R

2

Scala

## Relazione di Progetto

Elaborato adeguato alle decisioni della Conferenza di Servizi



REGIONE VENETO  
Direzione Urbanistica  
Direzione Valutazione Progetti ed  
Investimenti

PROVINCIA DI VENEZIA  
Settore Pianificazione Territoriale

COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI  
Responsabile del Settore Tecnico  
Ing. Andrea Gallimberti  
Responsabile Ufficio Urbanistica  
arch. Gaetano Di Gregorio

GRUPPO DI PROGETTAZIONE  
Paolo Furlanetto, urbanista  
Dario Lugato, architetto  
con  
Matteo Gobbo, pianificatore  
Luca Bertini, architetto  
AgriTeCo  
Filippo Baratto, geologo  
Cirillo Fontolan, ingegnere idraulico  
SIT Ambiente&Territorio  
Antonio Martini, ingegnere  
Michele Zanette, economista  
Studio Barel&Associati

IL SINDACO  
Claudio Orazio

II SEGRETARIO  
dott. Fabio Olivi

**REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI VENEZIA**

**COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI**

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**

**RELAZIONE DI PROGETTO**

**GIUGNO 2009 - FEBBRAIO 2012**

## INDICE

1. PREMESSA .....	3
2. CONCERTAZIONE E PARTECIPAZIONE: SOGGETTI COINVOLTI NELLA FORMAZIONE DEL PAT DI CAVALLINO TREPORTI .....	4
2.1 Esiti della concertazione e partecipazione.....	5
3. CRITERI GENERALI DI SOSTENIBILITÀ.....	5
4. CARATTERI E OBIETTIVI GENERALI .....	6
4.1 Obiettivi specifici .....	7
5. LA VALUTAZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO VIGENTE.....	11
6. SCENARI DEMOGRAFICI, EDIFICATORI E PRODUTTIVI .....	12
7. IL CALCOLO DELLA TRASFORMABILITÀ.....	17
8. AZIONI STRATEGICHE DEL PAT DI CAVALLINO TREPORTI.....	18
9. PROGRAMMI COMPLESSI (ART. 13, LETT. P.) .....	21
10. I CONTENUTI PROGETTUALI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI .....	22
10.1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.....	22
10.2 Carta delle Invarianti .....	25
10.3 Carta delle Fragilità.....	27
10.4 Carta della Trasformabilità.....	29
11. GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI .....	31

## 1. PREMESSA

Dal Documento Preliminare al Piano di assetto del Territorio

Il Comune di Cavallino Treporti ha ritenuto utile e opportuno intraprendere la formazione del Piano di Assetto del Territorio, seguendo le disposizioni previste all'articolo 15 dalla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, mediante la procedura concertata (Comune, Provincia e Regione).

Con nota Prot. n. 3078 in data 02 febbraio 2007 è stato richiesto al Presidente della Regione Veneto e al Presidente della Provincia di Venezia l'attivazione della procedura di copianificazione concertata. La Direzione Regionale ha comunicato l'accoglimento della richiesta e l'assegnazione di un referente tecnico in data 19 marzo 07, con nota n. 157019/5709.

Con nota n. 14972 in data 23 maggio 07 è stato richiesto alla Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti della Regione Veneto il parere di competenza in merito alla Prima relazione sullo stato dell'ambiente.

La Provincia di Venezia, con nota Prot. n. 44075 in data 30 maggio 2007 ha dato il proprio assenso alla formazione del PAT mediante la procedura concertata. Con la stessa comunicazione veniva richiesta un'integrazione al D.P., relativamente ai contenuti degli elaborati del PTCP, con specifico riferimento al DP del PTCP, approvato con DGP n. 229 del 09.08.2005, e allo Schema Direttore al PTCP, approvato con DGP n. 2007/76 del 17.04.2007.

La Commissione Regionale VAS ha dato il proprio parere ai sensi della DGRV n. 3262 del 24 ottobre 2006, con prescrizioni, con nota Prot. n. 630596.45.06 in data 09 novembre 2007. La Provincia di Venezia ha trasmesso in data 04 dicembre 2007 le proprie favorevoli conclusioni istruttorie sul Documento Preliminare.

Con deliberazione n. 389 del 27 novembre 2007 la Giunta Comunale ha fatto proprio il Documento Preliminare, comprensivo del Primo rapporto sullo Stato dell'Ambiente e lo schema di Accordo di Pianificazione.

Con la successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 407 del 5 dicembre 2007, sono stati approvati i criteri metodologici in merito alle azioni da intraprendere per attuare le fasi di concertazione, consultazione e partecipazione sui contenuti del Documento Preliminare al P.A.T., ai sensi dell'art. 5 della LR 11/2004 ed è stato dato avvio alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi della direttiva 42/2001/CE e dell'art. 4 della L.R. 11/04.

In data 15 gennaio 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Pianificazione tra Regione del Veneto (Assessore Renzo Marangon), Provincia di Venezia (Assessore Enza Vio) e Comune di Cavallino Treporti (Sindaco Erminio Vanin) per la redazione del PAT in forma concertata.

Il referente regionale assegnato al PAT di Cavallino Treporti è l'arch. Franco Alberti, funzionario della Direzione Urbanistica della Segreteria Regionale Ambiente e Territorio.

Il referente provinciale assegnato al PAT di Cavallino Treporti è l'arch. Alberto Nardo, coordinatore tecnico dell'Unità Operativa Pianificazione territoriale, Progettazione e Beni Ambientali, del settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica.

Il Documento Preliminare, contiene gli obiettivi generali che s'intendono perseguire con il piano e le scelte strategiche di assetto del territorio, anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato, nonché le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio.

La Legge Regionale n. 11/2004 all'articolo 5 ha introdotto, nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, forme di concertazione e partecipazione, attraverso il confronto con il altri Enti pubblici territoriali e le altre Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico.

L'articolo 13 della nuova legge urbanistica prevede la redazione di un documento conclusivo che illustri gli esiti della concertazione.

Tale relazione assume valenza di documento conclusivo sia del Documento Preliminare del PAT, sia della fase informativa di avvio di procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui alla Direttiva 2001/42/CE.

In seno alla procedura di copianificazione si sono svolti degli incontri con il Settore Pianificazione della Provincia di Venezia, coordinati dall'arch. Bortoli e dall'arch. Nardo, per lo scambio di dati conoscitivi e per verifica dello stato dei lavori di redazione del PAT, in particolare nelle date del 7 marzo, 6 giugno (in presenza anche del rappresentante della Regione), 26 giugno 2008, 16 febbraio 2009, 24 febbraio 2009.

In questa sede la Provincia ha sottolineato la necessità di coordinare ed integrare il PAT all'interno delle indicazioni del PTCP in fase di stesura definitiva.

Altrettanti incontri sono avvenuti anche con la Regione Veneto sia in merito alle tematiche del PAT, sia in relazione al progetto Divas, per lo sviluppo di un sistema di supporto alle decisioni (Decision Support System - DSS), su base GIS, per la Valutazione Ambientale Strategica dei piccoli comuni (22 gennaio 09), sia in relazione alle modalità applicative della VAS effettivamente adottate.

## 2. CONCERTAZIONE E PARTECIPAZIONE: SOGGETTI COINVOLTI NELLA FORMAZIONE DEL PAT DI CAVALLINO TREPORTI

Il Comune di Cavallino Treporti, al fine di dare seguito a quanto previsto dall'articolo 5 della L.R. n. 11/2004, ha individuato i soggetti da coinvolgere nella concertazione/partecipazione per la redazione del PAT.

In tal senso sia la norma regionale, sia gli atti di indirizzo successivamente approvati dalla Giunta Regionale entro i termini di legge, non disciplinano espressamente tale processo, lasciando pertanto alle singole amministrazioni comunali l'onere dell'impostazione metodologica del processo partecipativo-concertativo, nonché della scelta delle forme ritenute più idonee ed efficaci sia per conformarsi ai principi innovativi introdotti dalla norma regionale di settore, sia per conseguire la piena regolarità formale del procedimento di formazione del PAT.

Al fine di pervenire al conseguimento del miglior risultato e forma di pubblicità del Documento Preliminare tale da coinvolgere efficacemente sia gli enti pubblici territoriali che le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, oltre ad assicurare il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, è stata trasmessa sollecitamente l'informativa in ordine alla iniziativa di piano avviata del Comune, interessando i destinatari di seguito individuati, suddivisi per categorie:

### *Enti pubblici e amministrazioni preposte alla cura di interessi pubblici:*

- Amministrazioni comunali contermini (Comune di Venezia e Comune di Jesolo);
- Provincia (Settori: Pianificazione territoriale, Politiche ambientali, Agricoltura/gestione fauna, Cultura e Turismo, Viabilità/infrastrutture, Attività produttive e Agricoltura, Sviluppo economico, Lavori Pubblici, Caccia e pesca, Viabilità);
- Regione del Veneto (Direzione Urbanistica, Direzione Geologia, Direzione Viabilità, progetti e investimenti – Ufficio VAS, Direzione agro-ambiente, Direzione Parchi-Aree protette- Natura 2000, Servizio regionale forestale, Segreteria regionale ambiente e territorio, Lavori Pubblici);
- Genio Civile; Autorità di Bacino; Magistrato alle Acque; Consorzio Venezia Nuova; Capitaneria di Porto; Camera di Commercio Industria Agricoltura e Servizi; Soprintendenza ai Beni Architettonici e il Paesaggio di Venezia; Soprintendenza ai Beni Archeologici del Veneto; Consorzio di Bonifica Basso Piave; Autorità Portuale; Circostrizione doganale; ARPAV; AATO; Azienda ULSS 12 Veneziana – Distretto Socio-Sanitario n. 2 (Venezia estuario e Comune di Cavallino Treporti); Azienda ATER; Agenzia del Demanio; Agenzia del Territorio; Agenzia delle Entrate; Marina Militare; Comando regione militare Nord Est.

### *Gestori di servizi pubblici e di uso pubblico:*

- ATVO; ACTV; ENEL; TELECOM; Ericsson Comunicazioni; Wind; Vodafone Omnitel; H3G; Tim Nord Est; VESTA; Italgas; Veneto Strade spa; Autovie Venete spa; Autostrade spa; ANAS

### *Associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi:*

- Unindustria; AssoCamping; GEA; Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE); Confcommercio - UNASCOM; Confesercenti; Confartigianato; Artigiani CNA; Associazione Artigiani; Sindacati CGIL, CISL, UIL; Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori; Ordine Ingegneri; Collegio dei Geometri; Ordine Agronomi e dottori Agroforestali; Ordine Geologi; Parrocchie; Federazione Provinciale Coltivatori Diretti; C.I.A.; Unione Coltivatori; Legambiente; Italia Nostra; WWF; F.A.I.; Altre associazioni e istituzioni di livello nazionale, regionale, provinciale e locale (omissis).

L'Amministrazione Comunale al fine di pervenire ad ulteriori forme di concertazione-partecipazione-confronto ha inteso estendere a tutta la cittadinanza l'illustrazione, la diffusione e la discussione del Documento Preliminare, mediante alcuni incontri pubblici e assembleari.

Al fine di fungere realmente da ausilio e sostegno operativo alle iniziative volte alla definizione degli strumenti più efficaci per la pubblicità e la adeguata e più ampia diffusione di informazioni afferenti al processo di formazione del Piano, è stata predisposta un'apposita pagina costantemente aggiornata sul sito internet del Comune di Cavallino Treporti.

E' stata inoltre definita la gestione del flusso informativo presso l'indirizzo di posta elettronica del Comune, al fine di avviare un confronto sistematico e democraticamente aperto alle diverse opinioni degli attori e dei soggetti interessati.

Contestualmente è stata data l'informativa dell'avvio di procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in attuazione della DGRV n. 3262/2006, del Decreto Legislativo e direttiva 2001/42/CE del 27.06.2001 "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente".

Con la formalizzazione dell'avvio del procedimento di formazione del PAT, si è stabilito altresì che contestualmente alla trasmissione dell'informativa ai soggetti sopra elencati, si procedesse anche all'acquisizione di tutta la documentazione disponibile e utile per la formazione del Quadro Conoscitivo, in particolare con la stessa Regione del Veneto e con la Provincia di Venezia.

In questo contesto si ricorda che il processo di partecipazione-concertazione-confronto ha potuto avvalersi degli elaborati costituenti il Quadro Conoscitivo, che sono stati successivamente completati e integrati, in base alle disposizioni regionali contenute negli atti di indirizzo.

## 2.1 Esiti della concertazione e partecipazione

Successivamente alla formalizzazione dell'incarico professionale del PAT e quindi con l'assistenza tecnica degli studi incaricati, sono state avviate le operazioni di allestimento del piano, procedendo preliminarmente alla definizione di un Piano di Lavoro puntuale e articolato, posto che la redazione del PAT avviene in forma concertata con la Regione e con la Provincia, redigendo una prima bozza di Documento Preliminare che è stata successivamente integrata e completata.

Il Documento Preliminare, integrato con il Primo Rapporto sullo stato dell'ambiente, redatto con il supporto tecnico del gruppo di specialisti in materia ambientale secondo i contenuti della DGRV 3262/2006, come sopra evidenziato dopo la verifica da parte della Giunta Comunale, è stato sottoposto ad un esame preventivo sia da parte della Direzione Urbanistica della Regione, sia da parte del Settore Urbanistica della Provincia di Venezia, sia da parte dell'apposita Commissione VAS.

Con la sottoscrizione dell'Accordo di pianificazione tra Comune, Provincia e Regione, in data 15 gennaio 2008, l'Amministrazione comunale ha dato ufficialmente corso alla fase di concertazione, mediante un fitto programma di assemblee pubbliche e di incontri tematici e settoriali.

L'ufficio Tecnico, l'Amministrazione Comunale e il gruppo dei tecnici e dei consulenti incaricati del PAT si sono quindi attivati per diffondere i contenuti dell'iniziativa, anche sollecitando i soggetti interessati ad aprire un confronto sul Documento Preliminare e qualora necessario, mettendo a disposizione le informazioni già assunte dal quadro conoscitivo, ognuno per i propri specifici settori di competenza.

Va fin da subito evidenziato che tutti i soggetti coinvolti, le categorie economiche e sociali, le associazioni e la cittadinanza nel suo complesso, hanno partecipato in maniera intensa e molto attiva agli incontri e ai dibattiti, sia in forma assembleare, sia in forma ristretta e va quindi riconosciuta gratitudine a quanti hanno dato contributo collaborativo alla formazione del nuovo strumento di pianificazione territoriale e urbanistica.

Negli incontri assembleari, nei tavoli tecnici e nelle altre occasioni di concertazione il confronto si è sempre svolto in modo soddisfacente. Sono stati registrati i contributi, le proposte e i suggerimenti emersi durante il dibattito tra le parti e di cui si riporta una sintesi allegata alla presente relazione.

## 3. CRITERI GENERALI DI SOSTENIBILITÀ

Vengono di seguito elencati i criteri generali di sostenibilità per la definizione degli obiettivi dei piani previsti dalla Tabella n. 5 del "Manuale per la valutazione ambientale dei piani di sviluppo regionali e dei programmi dei fondi strutturali dell'Unione europea" che ogni piano dovrà poi sviluppare limitatamente alle specifiche competenze previste dal medesimo nonché alle varie situazioni territoriali e amministrative.

Tale elenco di criteri è stato assunto nell'allegato C alla DGRV 3262/2006 e nel relativo atto di indirizzo regionale con lo scopo di fornire un ampio ventaglio, anche se non esaustivo, delle caratteristiche di sostenibilità cui devono mirare gli obiettivi dei piani, sarà quindi necessario formulare il PAT di Cavallino Treporti in modo coerente con tali contenuti.

### 1) Minimizzare l'utilizzo delle risorse non rinnovabili:

- proteggere la qualità dei suoli quale risorsa limitata e non rinnovabile per la produzione di cibo e di altri prodotti e come ecosistema per gli altri organismi viventi;
- difendere il suolo dai processi di erosione e di desertificazione;
- tutelare la salute umana e il patrimonio agricolo e forestale;
- promuovere il risparmio energetico come efficienza di utilizzo e riduzione delle necessità di consumo di energia;
- incentivare l'efficienza di produzione energetica e nuove fonti alternative.

### 2) Utilizzare le risorse rinnovabili entro i limiti delle possibilità di rigenerazione:

- riutilizzo a valle della raccolta e delle iniziative per la riduzione dei rifiuti;
- aumentare il territorio sottoposto a protezione;
- tutelare le specie minacciate e della diversità biologica;
- promozione degli interventi di conservazione e di recupero degli ecosistemi;
- difesa dall'eutrofizzazione garantire usi peculiari dei corpi idrici;
- adeguare le infrastrutture fognarie e depurative ai criteri della direttiva 91/271 e del nuovo decreto legislativo sulle acque.

### 3) Utilizzare e gestire in maniera valida sotto il profilo ambientale sostanze e rifiuti anche pericolosi o inquinanti:

- ridurre la produzione e la pericolosità dei rifiuti, in particolare attraverso l'adozione e lo sviluppo di tecnologie pulite;
- assicurare idonei processi di riutilizzo, riciclaggio, recupero dei rifiuti prodotti; in particolare per il Comune di Cavallino Treporti viene segnalata l'individuazione di siti idonei allo smaltimento dei rifiuti urbani e altri rifiuti assimilabili a quelli urbani.
- raggiungere l'autosufficienza regionale nello smaltimento dei rifiuti per ambiti territoriali ottimali;
- organizzare la raccolta dei rifiuti in modo da consentire la progressiva separazione degli stessi (rifiuti domestici, mercatali, attività di servizio, attività commerciali, industriali, agricole);
- riutilizzo a valle della raccolta e delle iniziative per la riduzione dei rifiuti e minimizzare lo smaltimento in discarica.

Nell'ambito del nuovo assetto territoriale saranno poste le seguenti attenzioni:

- formulazione di indirizzi per la disciplina degli spazi aperti;
- la valorizzazione e l'integrazione delle risorse presenti nel territorio, attraverso la definizione di un sistema il più possibile continuo delle aree "protette" utile alla conservazione della biodiversità;
- predisposizione di indirizzi per la disciplina delle aree investite dalla nuova viabilità, ridefinendone usi e sistemazioni, prevedendo gli interventi necessari alla mitigazione dell'impatto visivo/acustico e all'abbattimento o riduzione degli altri inquinanti;
- formulazione di disposizioni per la promozione dell'uso di specie vegetali specifiche da utilizzare nei diversi contesti urbani, scegliendo quelle più adatte tra quelle autoctone e/o naturalizzate;
- promozione, nelle zone agricole, dello sviluppo di attività economiche che si svolgano in modo compatibile con la conservazione della natura e possano risultare integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo. considerando le aziende agricole come principale "presidio ambientale";
- favorire quei programmi di gestione delle aree protette (zone agricole, verde privato e verde pubblico) che garantiscano la conservazione della biodiversità, anche mediante iniziative didattiche/ludiche e culturali che prevedano la fruizione dell'ambiente;
- adozione di tutti quei provvedimenti atti a ridurre le emissioni in atmosfera con riferimento al piano di risanamento atmosferico;
- adozione di tutti quei provvedimenti atti a ridurre l'inquinamento acustico;
- adozione di criteri per la delocalizzazione di attività e impianti non compatibili, per l'eliminazione e/o mitigazione di elementi detrattori.

Poiché tutto il territorio del Comune di Cavallino Treporti è fortemente permeato da elementi storico-naturali che caratterizzano uno dei paesaggi più noti al mondo formato dalla Laguna di Venezia e dal Litorale Adriatico, oggetto di particolari forme di tutela con lo scopo di proteggere e preservare tutto ciò che risulta essere il risultato costituito dalla sommatoria delle trasformazioni operate dall'attività umana in ambiente naturale, il sistema paesaggistico ambientale venutosi a creare è esso stesso sommatoria delle attività svolte dall'uomo nell'ambiente venutosi a formare naturalmente. Pertanto il sistema va considerato sia come territorio sul quale vengono svolte le attività della vita quotidiana che possono influire sul paesaggio, sia come territorio costituito da soli elementi naturali che per le loro peculiarità vengono considerati valori da tutelare e conservare come patrimonio della collettività.

#### 4. CARATTERI E OBIETTIVI GENERALI

I caratteri del territorio sono quelli propri dei tre sistemi territoriali che sono ricompresi all'interno delle singole ATO, così come riportati nella Tavola 4 ossia:

- il sistema ambientale, caratterizzato dalla prevalenza delle risorse naturali e paesaggistiche che qualificano gli ambiti territoriali della laguna, dei corsi d'acqua dei canali e del Sile e del litorale;
- il sistema insediativo, caratterizzato dalla struttura insediativa storica e di recente formazione che qualifica tre sottosistemi: residenziale di interesse culturale e dei servizi integrato; residenziale agricolo integrato e turistico, residenziale e agricolo integrato;
- il sistema infrastrutturale, caratterizzato dalle reti stradali per i collegamenti di livello locale e territoriale e dalle reti di collegamento acqueo.

Ogni sistema territoriale è interessato dalla presenza di un insieme di vincoli, di invarianti e di fragilità che determinano una struttura e un quadro normativo nel rispetto dei quali sono regolamentati gli interventi necessari al raggiungimento degli obiettivi propri del PAT.

Gli obiettivi generali fanno riferimento al territorio comunale nel suo complesso senza specifiche distinzioni afferenti ai singoli ambiti territoriali.

Gli obiettivi generali si riferiscono a:

- a) Sviluppo socio - economico della comunità e sua sostenibilità;
  - b) Riqualficazione strutturale del territorio in termini urbanistico - ambientali e relazionali in riferimento alla massima tutela e valorizzazione delle invarianti di natura fisica, ambientale e culturale;
  - c) Definizione dei limiti e delle condizioni di sostenibilità degli interventi e/o delle trasformazioni del territorio.
- Devono pertanto essere salvaguardati i caratteri e le relazioni strutturali del territorio e le relazioni fondamentali, ovvero:
- d) gli aspetti "primari": climatici, idrogeomorfologici e pedologici, quelli dell'assetto naturale dell'ecosistema, direttamente connessi ai primi, con particolare riguardo alle relazioni tra le acque (fluviali, lagunari, marine) e le funzionalità e le morfologie di terra;
  - e) gli insediamenti consolidati storicamente, che formano nell'insieme una relazione "secondaria", i loro caratteri determinati dalla relazione primaria di acque e terra e comunque organizzati in sistemi che comprendono centri o complessi isolati, connessioni e contesti rurali, con le relative opere di regimazione idraulica;
  - f) i caratteri identitari sedimentati nel rapporto tra gli abitanti, i fruitori e il territorio, frutto di una relazione culturale "terziaria", derivanti dall'integrazione tra i segni dei paesaggi naturali e dell'azione insediativa storica, in buona parte ancora leggibili direttamente sul territorio.

#### 4.1 Obiettivi specifici

Gli obiettivi specifici e le scelte strutturali per l'assetto e lo sviluppo del territorio vengono definiti per ognuno dei sistemi territoriali identificati.

##### SISTEMA AMBIENTALE

Per il sistema ambientale sono stati individuati una serie di obiettivi che si possono così riassumere:

1. Salvaguardia e valorizzazione dei sistemi lagunare, acqueo e litoraneo;
2. Salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale;
3. Valorizzazione delle attività agricole;
4. Risanamento ambientale e messa in sicurezza delle aree in situazioni di degrado e di quelle sottoposte a rischio idraulico;
5. Salvaguardia, recupero e valorizzazione dei beni storico-culturali.

##### SISTEMA INSEDIATIVO

Per il sistema insediativo gli obiettivi individuati si possono così riassumere:

1. Salvaguardia, recupero e valorizzazione dei centri storici e dei beni storico culturali;
2. Recupero e riqualificazione urbanistico-ambientale delle aree urbane e delle aree periurbane, delle aree con presenza di attività improprie e di elementi di degrado, delle aree produttive e delle aree turistico-ricettive;
3. Rafforzamento e incremento dei servizi di interesse comunale, legati alla residenza e al turismo;
4. Promozione di insediamenti pubblici e privati ecosostenibili e biocompatibili.

##### SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Per il sistema infrastrutturale gli obiettivi sono stati così definiti:

1. Potenziamento delle infrastrutture per la mobilità;
2. Miglioramento e ottimizzazione della circolazione veicolare interna al comune, sia nei riguardi del traffico locale che di quello turistico e di transito;
3. Potenziamento del trasporto pubblico in coerenza con lo sviluppo delle nuove urbanizzazioni e della rete di percorsi pedonali e piste ciclabili;

4. Valorizzazione delle potenzialità del trasporto acqueo; miglioramento e potenziamento dei punti di interscambio e delle dotazioni infrastrutturali.

##### LA CITTA' CONSOLIDATA

Con tale accezione il PAT intende ricomprendere la componente insediativa del territorio, ovvero il sistema insediativo. Tale sistema contiene tutte quelle porzioni di territorio che caratterizza la città e costituite da parti di antico insediamento, centri e nuclei storici, tessuti urbani consolidati, da consolidare, ancorchè pianificati, ma anche le porzioni di territorio agricolo suscettibili di trasformazione.

Gli obiettivi urbanistico-edilizi possono essere riassunti:

1. conservazione e consolidamento del tessuto edilizio di valore storico e culturale;
2. conservazione degli edifici di interesse architettonico ed ambientale;
3. miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia;
4. individuazione di ambiti dove incentivare interventi di riqualificazione e/o sostituzione edilizia;
5. miglioramento della qualità delle costruzioni con incentivazione dell'edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
6. qualificazione degli spazi pubblici ed incentivazione della presenza di funzioni di interesse generale;
7. adeguamento e miglioramento della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale;
8. adeguamento e potenziamento delle dotazioni di servizi;
9. 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;
10. completamento e miglioramento del tessuto urbanistico;
11. interventi di sostituzione edilizia anche con aumenti dell'edificabilità finalizzati alla qualificazione degli spazi pubblici;
12. adeguamento e potenziamento di viabilità e di servizi di interesse generale, con specifica attenzione alla qualità degli spazi pubblici;
13. interventi di integrazione, mitigazione ambientale e potenziamento vegetazionale, favorendo sistemi continui di verde per l'integrazione tra le diverse parti del territorio;
14. specificatamente per le aree di frangia e/o marginali direttamente connesse al territorio agricolo, gli interventi dovranno portare alla realizzazioni di aree edificate ad alta densità di verde, che consentano una transizione "morbida" tra zone urbane e rurali.

## I CENTRI STORICI DI CAVALLINO E DI TREPORTI

Il PAT nelle Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale e Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – individua e assoggetta a specifica tutela gli ambiti dei centri storici di Cavallino e di Treporti.

Il **centro storico di Cavallino**, sorto ai margini sud orientali della Laguna Nord, nel punto di connessione tra la foce del Sile (Piave Vecchia), il margine sud est della Laguna Nord e il litorale, conserva nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

Il **centro storico di Treporti**, sorto nel cuore delle isole Treportine, conserva nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

Tali zone coincidono con quelle classificate come "centro storico" dall'Atlante Regionale di cui alla LR 80/1980.

### Obiettivi

Ai fini della tutela e salvaguardia dei centri storici di Cavallino e di Treporti, e più in generale del patrimonio di antica origine, il PAT si prefigge:

1. il recupero e la valorizzazione dei tessuti e del patrimonio edilizio;
2. l'individuazione delle categorie tipologiche di tutela in funzione della disciplina degli interventi ammissibili;
3. la salvaguardia delle funzioni residenziali e l'incentivazione della presenza di attrezzature di interesse generale;
4. il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti, pubblici e privati in un'ottica di realizzazione di sistemi continui di verde.

## SISTEMA ACQUEO – ATTREZZATURE DI SUPPORTO ALLA MOBILITA' ACQUA

### Gli obiettivi

1. organizzare gli spazi di circolazione e sosta/sbarco dei mezzi di trasporto pubblici/privati (vaporetto, autobus, automobile, bicicletta e pedoni) in modo da favorire gli scambi intermodali in condizioni di funzionalità, chiarezza e sicurezza;
2. potenziare e valorizzare il polo nautico della foce di Piave Vecchio,;
3. valutare le possibilità di recupero di eventuali aree dimesse o sottoutilizzate, per organizzare gli spazi di servizio ai sistemi di mobilità acqua integrata (darsene, approdi, punti di sbarco, ecc.);

4. valorizzare e organizzare il nodo dei Terminal di Punta Sabbioni come centro di attrazione di flussi di persone e punto di riferimento per il sistema turistico legato alla città di Venezia in coerenza con le aree insediative, turistiche e commerciali limitrofe e in grado di conferire qualità al tessuto circostante;
5. valorizzare e organizzare il nodo dei Terminal di Treporti con funzioni integrate anche a servizio alle isole della laguna di Venezia in coerenza con le aree insediative, turistiche e commerciali limitrofe e in grado di conferire qualità al tessuto circostante;
6. integrare, implementare e valorizzare il sistema della nautica lungo la Litoranea Veneta (canali Casson e Pordelio), nonché sui canali Saccagnana e Portosecco;
7. istituire un'area attrezzata, denominata "Porta di Terra", nei pressi del confine est, con funzione di accoglienza, di smistamento e di selezione dei flussi turistici e da coordinare con i due Terminal acquei.

## SISTEMA CULTURALE DEI FORTI, DELLE BATTERIE E DELLE TORRI TELEMETRICHE

**Obiettivi generali** per il sistema sono:

- valorizzazione strategica dei beni e degli ambiti connessi sia da un punto di vista fisico/funzionale che paesistico/ambientale;
- costituzione di un vero e proprio "parco storico diffuso", a supporto della popolazione residente e della popolazione turistica / escursionistica;
- costituzione di un sistema di connessioni a rete, attraverso la valorizzazione delle tracce storiche esistenti.

**Obiettivi specifici** per le subaree definite sono:

- per Forte Vecchio si assumono obiettivi e direttive derivanti dal progetto strategico n° 2 – Porta d'Acqua – all'interno del quale è prioritariamente inserito;
- per la Batteria Amalfi costituzione di un vero e proprio polo di aggregazione territoriale, in modo da riorganizzare funzionalmente la vasta area interessata, da ottenersi attraverso la confluenza di diverse tipologie d'uso e di frequentazione;
- per le torri telemetriche viene posto come obiettivo il recupero fisico / funzionale coordinato delle diverse emergenze, attraverso una attenta valutazione delle caratteristiche / vocazioni / peculiarità, definendo destinazioni che permettano la conservazione e valorizzazione del bene.

## AREE DI RIQUALIFICAZIONE, RICONVERSIONE E TRASFORMAZIONE

Le aree di riqualificazione e riconversione sono spazi sottoutilizzati e non completamente risolti in ordine all'impostazione insediativa.

Le aree di trasformazione interessano parti del territorio per le quali si prevede il riuso e recupero dell'edificato esistente, oppure la nuova edificazione di aree libere, anche già agricole.

Le aree di riqualificazione interessano ambiti da valorizzare sia sotto l'aspetto urbanistico, che sotto quello ambientale; possono comprendere parti dell'abitato anche poste in ambiti centrali o in zone periurbane o agricole che costituiscono motivo di disagio paesaggistico o ambientale. In alcuni casi presentano carenze e/o inadeguatezza a livello di opere di urbanizzazione, viabilità, standard urbanistici e spazi pubblici. Possono altresì comprendere singoli edifici oppure complessi edilizi che necessitano di ridefinizione funzionale e/o morfologica.

Nel loro complesso tali aree, che si qualificano sostanzialmente come spazi sottoutilizzati e non completamente risolti in ordine all'impostazione insediativa, divengono parte integrante delle finalità di recupero di parti di città, orientando le iniziative affinché per tali ambiti vengano elevate le soglie di qualità ed il ruolo nell'organizzazione urbana.

#### **Gli Obiettivi**

- Favorire il riuso e recupero dell'edificato esistente
- Riqualificare aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva
- Riqualificare e integrare aree libere urbane e periurbane,
- Rivalutare e integrare ambiti con problematiche di compatibilità urbana ed ambientale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici.

In sede di PI, per le aree di riqualificazione e di trasformazione si dovranno definire i parametri edilizi ed urbanistici in conformità al dimensionamento del PAT, le tipologie edilizie, le destinazioni d'uso ammissibili favorendo il mix funzionale, attraverso quote flessibili; la viabilità a sostegno degli interventi, nonché la rete dei percorsi ciclopedonali, norme urbanistiche per la localizzazione degli edifici, favorendo progettazioni di tipo bioclimatico la qualità urbana dell'edificazione con individuazione di spazi ed attrezzature pubbliche; la localizzazione degli spazi destinati ad aree ed attrezzature pubbliche e le modalità di realizzazione del verde ecologico, dettando i criteri per apportare eventuali modifiche in sede di PUA, la sicurezza idraulica, ecc.

#### **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI**

Il PAT individua, all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e di quelle di riqualificazione e trasformazione individuate dal PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – anche le aree artigianali ed industriali.

Gli **obiettivi** urbanistico-edilizi che il PAT affida alle aree artigianali ed industriali sono così riassumibili:

1. riqualificazione e miglioramento degli insediamenti produttivi esistenti, con specifica attenzione all'integrazione ambientale ed alle opere di mitigazione;
2. potenziamento della dotazione di infrastrutture, standard, viabilità e verde, se del caso

attraverso interventi coordinati e unitari;

3. potenziamento delle infrastrutture tecnologiche, delle dotazioni logistiche e dei servizi alle imprese;
4. attenzione alla tutela degli insediamenti residenziali e delle attrezzature pubbliche poste in vicinanza ad insediamenti produttivi potenzialmente molesti, prevedendo eventuali forme di incentivazione alla rilocalizzazione degli insediamenti produttivi ritenuti non compatibili con il contesto ambientale e urbano.

#### **ATTIVITA' COMMERCIALI, MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

Nel territorio di Cavallino Treporti non sono presenti grandi strutture di vendita. Il PAT individua all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, di riqualificazione e di trasformazione le aree commerciali e le medie strutture di vendita.

Il PAT individua per alcuni ambiti la possibilità di insediamento di medie strutture di vendita, entro le quali le attività commerciali, unitamente ad altre destinazioni, possono essere inserite all'interno di programmi di riqualificazione e valorizzazione del territorio.

Nel caso della zona produttiva, anche in considerazione degli indirizzi e delle previsioni di carattere sovracomunale, potranno essere definiti dal PI interventi di riorganizzazione e di valorizzazione, legati alle potenzialità espresse dalla direttrice di connessione tra la viabilità carrabile e la viabilità acquea, con l'obiettivo di riconnettere tessuti edilizi disomogenei e frammentati, riconoscendone il potenziale ruolo di attrattività esercitato.

#### **Gli obiettivi**

1. Incentivazione alle riconversioni produttive verso destinazioni a minor impatto e inquinamento e verso una integrazione con l'artigianato di servizio;
2. miglioramento della qualità ambientale ed edilizia, specie dei fronti lungo la strada provinciale, anche attraverso interventi di riqualificazione e sostituzione edilizia;
3. potenziamento e miglioramento degli spazi pubblici;

#### **ATTIVITA', INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE TURISTICO RICETTIVE, COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO, STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE E EXTRA ALBERGHIERE, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE**

Il sistema turistico-ricettivo di Cavallino Treporti rappresenta il settore economico di maggiore rilevanza.

Gli **obiettivi** che vengono richiamati in questa sede sono:

1. rafforzare gli effetti di rete del sistema di fruizione turistica, distribuire e articolare il ventaglio dell'offerta di ricettività e ospitalità e contenere le punte di congestione per la troppa affluenza in specifiche località e occasioni stagionali;
2. riorganizzare l'offerta di risorse e di attrezzature per aumentare la sostenibilità del settore turistico;
3. promuovere l'accessibilità ai siti e la circolazione sul territorio attraverso forme di trasporto alternative al veicolo privato;
4. sviluppare i servizi e le infrastrutture per la navigazione lungo i canali e nell'ambito della Litoranea Veneta;
5. potenziare e riqualificare i terminal di Punta Sabbioni, di Treporti e di Cavallino;
6. potenziare i servizi per la circolazione cicloturistica e per la nautica da diporto, realizzando aree attrezzate per l'assistenza e la sosta ai camper, per l'utilizzo di house boat, etc..
7. favorire la ristrutturazione del sistema di accessibilità alle aree urbane e alle aree destinate alla ricettività del litorale;
8. integrare, anche con procedure di perequazione e compensazione, di parti di territorio già attrezzate per il turismo con quelle con altre destinazioni, procedendo al miglioramento della qualità dello spazio pubblico e le relazioni con gli spazi aperti (arenili, aree verdi, corridoi ecologici, ecc.);
9. valorizzare le risorse patrimoniali e ambientali presenti (dai manufatti vetero-militari alle pinete, alle aree dunali, alle aree anfibie lagunari, ecc.);
10. allungare e diversificare la stagionalità delle frequentazioni turistiche, mediante la riqualificazione delle stazioni litoranee, la valorizzazione di risorse trascurate e la diversificazione dei prodotti turistici offerti;
11. adottare soluzioni localizzative delle attrezzature e degli impianti ricettivi più sicure in termini di sicurezza idraulica e con minor impatto ambientale;
12. potenziare la rete della fruizione via acqua attraverso gli approdi fluviali e i corsi d'acqua interni;
13. promuovere nuovi formati ricettivi e di ristoro, svago, sosta, diffusi in territorio agricolo, in particolare lungo i percorsi ambientali e storico culturali, al fine di diversificare e qualificare l'offerta esistente e favorire l'evoluzione sostenibile del turismo e di altre attività ad esso integrabili (agricampeggi, aree di sosta rurale, produzione e commercio di prodotti orticolo tipici e di qualità, i servizi sportivi e per il tempo libero, ecc.).

## AREE PER SERVIZI

Il PAT sulla base del dimensionamento teorico relativo alle diverse destinazioni d'uso, prevede una idonea dotazione di aree per servizi. assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi. Le aree per servizi comprendono:

- aree ed attrezzature per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree a verde, spazi aperti non attrezzati e attrezzati a parco, per il gioco, lo svago e le attività sportive;
- parcheggi;
- percorsi ciclo-pedonali, viali alberati, elementi di riqualificazione urbana, oltre ad attrezzature riconducibili alle necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani, opere di arredo e di decoro e altre attrezzature pubbliche e di pubblica utilità legate alle innovazioni tecnologiche.

### Gli obiettivi

1. prevedere localizzazioni che consentano facili fruibilità e accessibilità con particolare attenzione ai diversamente abili;
2. rafforzare l'attuale dotazione di aree per servizi, individuando assi primari sui quali sviluppare progetti che possano favorire la riqualificazione urbana;
3. favorire la costruzione di sistemi continui di verde quale rete connettiva di spazi ed attrezzature pubbliche, di connessione tra i siti di interesse storico documentale, architettonico, dei forti, delle batterie e delle torri telemetriche, da rafforzare e da integrare con il sistema della mobilità ciclo-pedonale;
4. incentivare il potenziamento della rete ecologica attraverso il rafforzamento degli spazi verdi e del potenziale biotico, anche in funzione del miglioramento del microclima urbano; in tal senso possono essere coinvolti in questo disegno anche parchi e giardini privati di elevato valore ambientale e ecologico;
5. prevedere la creazione di reti di connessione tra il sistema litoraneo e dell'arenile e il sistema lagunare, da rafforzare e da integrare con il sistema della mobilità ciclo-pedonale e delle ippovie;
6. prevedere programmi di verifica fito-patologica della vegetazione esistente al fine della loro buona conservazione e della sicurezza dei fruitori;
7. dettare norme e indirizzi per la progettazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale di buona qualità architettonica al fine del miglioramento del paesaggio urbano; attenzione va posta anche alla sicurezza degli utenti prevedendo idonei sistemi di percorribilità, di controllo e di illuminazione;
8. favorire la riconoscibilità degli spazi pubblici attraverso precise scelte di elementi di decoro, di arredo mediante l'impiego di adeguati materiali, per durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione.

## MOBILITA' SOSTENIBILE

Il PAT si prefigge di sostenere ed incentivare tutte le forme di mobilità in grado di conciliare il diritto alla mobilità con l'esigenza di ridurre l'inquinamento e le esternalità negative, quali le emissioni di gas serra, lo smog, l'inquinamento acustico, la congestione del traffico e l'incidentalità, anche in linea con le indicazioni provenienti dalla pianificazione e dalla programmazione sovraordinata (PTCP, PTRC, Piani di settore e della mobilità).

## 5. LA VALUTAZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO VIGENTE

Il dimensionamento teorico residenziale del PRG vigente (zto A, B e C) è pari a circa 3.140.000 mq di superficie territoriale, corrispondenti a circa 462.000 mq di superficie coperta e a 884.000 mq di superficie lorda di pavimento (SLP). Di questa superficie la quota residenziale è stimata in circa 650.000 mq di SLP, di cui circa 120.000 mq di SLP residua.

Questi valori corrispondono rispettivamente a 11.300 abitanti teorici, di cui 1.100 abitanti teorici residui.

Lo stato di attuazione del vigente PRG è quindi intorno al 90%.

Se applichiamo i valori dello standard reale presente nel Comune di Cavallino Treporti otteniamo il reale dimensionamento di PRG, corrispondente a circa 11.000 abitanti teorici (entro le zto A, B, C) e ulteriori 3.800 abitanti teorici entro le zto E e le restanti zone, per un totale comunale di circa 15.000 abitanti teorici, di cui circa 1.200 residui. Se raffrontiamo il dato alla popolazione residente attuale (circa 13.000 abitanti) vediamo che questi valori sono assolutamente coerenti.

La dotazione media pro capite, ottenuta dal rapporto Su/abitanti residenti al 01.01.2008 (731.488 mq/12.890 ab.) è pari a circa 57 mq/ab., corrispondente a circa 204 mc/abitante. Il calcolo dovrebbe tenere conto esclusivamente della popolazione insediata nei centri edificati, per cui gli abitanti di riferimento dovrebbero essere 12.890 – 2.900 (residenti nelle case sparse ottenuti dal dato 2001) = 9.990 ab.

La dotazione pro capite diventa quindi pari a circa 53 mq/ab., valore corrispondente ad uno standard di 191 mc/ab.

Anche per le aree a standard il PRG vigente suddivide le dotazioni per ambiti e per frazioni in modo da far corrispondere le dotazioni ai rispettivi fabbisogni.

Complessivamente le zto F assommano a circa 1.954.000 mq, corrispondenti ad una dotazione di PRG di circa 130 mq/abitante. Più correttamente, se calcoliamo lo standard escludendo le dotazioni di servizi a scala superiore, otteniamo una dotazione comunale di intorno ai 50 mq/abitante teorico che rappresenta un valore più che soddisfacente, anche se di fatto, molte delle aree a standard incluse nel vigente PRG sono ancora in gran parte non attuate.

La comparazione tra il PRG e lo stato di fatto consente di determinare la reale attuazione dello strumento urbanistico generale e di determinare la capacità insediativa residua, riferita alle diverse zone territoriali omogenee.

Allo stato perciò il PRG vigente, elaborato sulla base dello stato di fatto risalente ad oltre trenta anni or sono, anche se successivamente aggiornato e adeguato (compresa la Variante del PRG al PALAV) è in gran parte esaurito o attuato in modo non sempre coerente con i piani particolareggiati. Anche le varianti recenti, pur nella loro coerenza interna, non avendo operato nelle aree urbane l'auspicato riordino, presentano delle carenze che potranno essere risolte solo in sede di Piano degli Interventi.

Sarà compito del PI verificare il reale stato di attuazione delle aree urbane, specie di quelle sottoposte a PUA e a standard relativi, così da rendere coerenti le parti centrali consolidate, con il territorio agricolo e le aree di insediamento diffuso.

Per le aree produttive, così come desunto dai dati del dimensionamento del vigente PRG, l'impegno di suolo attuale, destinato a zto D di tipo turistico-ricettivo, ammonta a circa 2.700.000 mq, corrispondente ad una capacità insediativa di copertura edilizia di circa 135.000 mq, con un'attuazione intorno al 100%.

## 6. SCENARI DEMOGRAFICI, EDIFICATORI E PRODUTTIVI

### FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE

Il fabbisogno di edilizia residenziale dipende da fattori mutevoli nel tempo e differenziati da luogo a luogo che non possono essere predeterminati in modo sicuro e tanto meno essere risolti operando solo nell'ambito comunale.

Come si deduce dal quadro demografico ed economico di riferimento del Comune, sono molteplici i fattori che devono essere considerati per determinare in modo completo la domanda di alloggi, di stanze e, in funzione degli standard abitativi, la volumetria necessaria a far fronte alla domanda.

Entrano qui in gioco non solo fattori legati alla crescita demografica prevista per il prossimo decennio, ma anche altre problematiche legate a fattori sociali ed economici, oltre che alla conformazione del mercato degli alloggi e degli affitti, estendendo le valutazioni all'intero ambito intercomunale, oltre che alle dinamiche degli altri settori produttivi che si ripercuotono direttamente e/o indirettamente sul costo della casa.

Tutto ciò porta a constatare che il PAT non può dare tutte le risposte ad un mercato che investe un territorio molto più vasto di quello comunale e nel quale convergono sia fattori socioeconomici, sia politiche abitative di livello regionale e provinciale.

Tuttavia il PAT può predisporre, un quadro urbanistico di riferimento da porre alla base di una politica abitativa adeguata volta a bilanciare l'offerta di abitazioni alla domanda che proviene della popolazione residente e dalla popolazione prevista nell'arco previsionale decennale.

Si tratta di operare su due fronti: da un lato va identificata la domanda potenziale di alloggi e di stanze da rendere disponibili nel decennio, dall'altro di favorire lo sviluppo delle aree maggiormente vocate a tale scopo e di integrare le aree residenziali con le altre destinazioni economiche, sociali e di servizio necessarie e compatibili con gli insediamenti stessi. E' anche per questo motivo che il PAT deve occuparsi, non solo di definire il fabbisogno abitativo, ma anche il fabbisogno di edilizia destinata a tutte le altre attività e funzioni che compongono e che caratterizzano la struttura urbana.

Abbiamo già accennato in precedenza al PTRC, dove, agli articoli 38 e 40 vengono impartite ai comuni le direttive in materia di edilizia residenziale e di politica della casa.

I comuni, nella redazione dei propri strumenti urbanistici generali e attuativi debbono orientare le politiche relative al patrimonio edilizio verso:

- un prevalente impegno nel recupero dell'esistente e l'utilizzo delle aree intercluse nei centri abitati, compatibilmente con le esigenze per il soddisfacimento degli standard per servizi;
- l'adozione di provvedimenti volti a promuovere la disponibilità del patrimonio esistente inutilizzato e la riqualificazione degli alloggi degradati;
- la sperimentazione di tecniche di recupero e/o produzione edilizia, tendenti al controllo della qualità e alla riduzione dei costi con riferimento ai diversi contesti e tecniche costruttive;

- la determinazione di standard abitativi differenziati per area validi tanto per il recupero che per le nuove costruzioni (altezze minime, superfici minime, norme igieniche, ecc.), con opportune variazioni e aggiornamenti dei regolamenti comunali edilizi e di igiene.

Il fabbisogno abitativo previsto per l'arco di validità del PAT è composto dal fabbisogno pregresso e dal fabbisogno emergente:

- il primo consiste nella quota di alloggi, stanze e superfici di edificato da rendere disponibili per l'ipotizzato incremento di popolazione e di famiglie;

- il secondo riguarda il fabbisogno pregresso che dovrà essere soddisfatto nell'arco di validità del Piano, nel quale confluiscono tutta una serie di fattori: condizioni di affollamento o presenza di coabitazioni, condizioni di degrado e obsolescenza fisica e funzionale degli alloggi ancora presenti, standard abitativi, ecc..

A questi due fattori andranno inoltre aggiunti gli effetti provocati dalla diminuzione ulteriore della dimensione media del nucleo familiare, da condizioni particolari del mercato locale, da fattori sociali esterni ed indotti, dal tasso di crescita e sviluppo economico e sociale ed altri ancora che toccano in modo particolare la realtà di Cavallino Treporti, quali le particolari condizioni ambientali, l'attenzione che deve essere prestata verso la sicurezza idraulica, ed altre ancora.

#### 1) Calcolo del fabbisogno emergente

A differenza del dimensionamento del vigente PRG, per il quale la LR 61/1985, fissava il rapporto cubatura/abitanti in 150 mc, nel caso della nuova norma di riferimento, lo standard va correttamente stabilito in relazione alle effettive dotazioni che caratterizzano questo territorio.

I valori medi stimati per Cavallino Treporti, sulla base delle analisi dell'edilizia residenziale, con l'introduzione di opportuni correttivi, danno una dotazione pro capite ben superiore a 200 mc (circa 217 mc/ab.).

Tale valore di riferimento è in linea con i valori medi riscontrabili anche molti altri comuni della Provincia di Venezia e dell'intera Regione.

Si deve tuttavia valutare questo aspetto in modo molto attento e tale da non sovrastimare uno standard che vede una differenziazione molto accentuata anche all'interno del territorio comunale ed in particolare tra le aree rurali ove lo standard tende a crescere e le aree di recente edificazione in cui lo standard tende a ridursi. Per Cavallino Treporti c'è altresì da considerare la presenza dei volumi entro i centri storici ed i centri in genere, che in gran parte sono destinati ad attività direzionali, commerciali e di servizio, oltre al fenomeno degli alloggi non occupati, ovvero degli alloggi destinati alle case di vacanza, che possono riguardare anche le zone urbane (il Censimento del 2001 contava ben il 17,5% circa di alloggi non occupati sul totale degli alloggi).

Riteniamo quindi, in via prudenziale, di fissare in 185 mc/abitante lo standard di riferimento per il calcolo del fabbisogno residenziale per il periodo di validità del primo PAT.

Dal primo fattore si ottengono 518.000 mc corrispondenti al fabbisogno emergente utilizzando i valori di stima per il calcolo dei nuovi abitanti previsti nel prossimo decennio (circa 2.800), ovvero dal

numero di nuove famiglie che andranno ad insediarsi nel Comune di Cavallino Treporti, pari a circa 1.280 (valore ottenuto dalla previsione del numero di famiglie e della composizione del nucleo familiare medio al 2018) al quale va associato il numero degli alloggi.

$1.200 \times 400 \text{ mc/alloggio} = 512.000 \text{ mc.}$

Il dato medio tra i due criteri di calcolo seguiti porta quindi a stimare un fabbisogno futuro pari a 515.000 mc.

#### 2) Calcolo del fabbisogno pregresso

##### Primo termine:

- al 2001 il censimento registrava 4.647 famiglie contro 3.637 abitazioni occupate.

Pur non disponendo di un valore aggiornato alla stato attuale, si può desumere da questi valori che tendenzialmente il fenomeno della coabitazione sia di fatto quasi esaurito; tuttavia, anche a fini prudenziali, è bene prevedere un fabbisogno di 10 abitazioni per rimuovere totalmente il problema;

##### Secondo termine:

- dal Censimento ISTAT 2001 si può in qualche modo stimare la vetustà del patrimonio abitativo, tra le abitazioni occupate, 178 risalgono a prima del 1919, 149 sono databili tra il 1919 e il 1945, 764 tra il 1946 e il 1961. Sono complessivamente 1091 le abitazioni che hanno più di 45 anni.

Una parte di questo patrimonio edilizio risulta essere in condizioni di degrado, vuoi per vetustà o per mancanza di interventi di risanamento o di ristrutturazione, vuoi perché utilizzati ad altro uso. Si può legittimamente ritenere perciò che una certa quota di queste abitazioni (che possiamo stimare intorno al 20%) dovrà essere sostituita (o recuperata) nel prossimo decennio, per un totale di 218 abitazioni.

Complessivamente il fabbisogno pregresso viene così valutato in  $10 + 218 = 228$  alloggi  $\times$  400 mc per alloggio per un totale di 91.000 mc.

##### La somma complessiva di tutti i termini del fabbisogno è la seguente:

1) fabbisogno emergente =	515.000 mc
2) fabbisogno pregresso =	91 000 mc
	-----
Totale fabbisogno =	606.000 mc

A conferma di queste stime l'analisi dell'attività edilizia residenziale, che nell'ultimo decennio ha continuato a dimostrare una discreta continuità ed un ritmo di produzione coerente e in sintonia con i valori delle stime più sopra riportate (circa 350.000 mc il valore ISTAT riferito alle abitazioni realizzate tra il 1991 e il 2001). Dal 1999, dopo la costituzione del Comune, Cavallino Treporti ha

registrato una ulteriore crescita, documentata dalle notevoli quantità di pratiche di lottizzazione e di nuova costruzione e presentate.

Possiamo anche considerare, in modo più realistico, che il calcolo del fabbisogno dovrebbe essere meglio valutato per un periodo più lungo rispetto al decennio fissato dalla LR 11/2004, ad esempio un periodo quindicennale anziché decennale, potrebbe rappresentare una base di riferimento molto più attendibile, anche in considerazione dei contenuti del PAT stesso, quale strumento di valenza territoriale.

Detto valore, ricondotto al parametro SLP, che rappresenta il riferimento dello standard utilizzato dal piano, mediante il coefficiente di riconversione mc-mq pari a 3.2, porta il fabbisogno a 190.000 mq.

#### FABBISOGNO DI VOLUME ABITATIVO PER NUOVE COSTRUZIONI

Le considerazioni più sopra riportate, oltre ai riferimenti socioeconomici che stanno alla base del calcolo previsionale, portano a stimare il volume abitativo per le nuove abitazioni necessarie a soddisfare il fabbisogno decennale del PAT.

Il volume complessivo necessario a soddisfare il fabbisogno, che ammonta a poco più di 600.000 mc, è destinato a nuove abitazioni, comprendendo però non solo abitazioni in aree di nuova formazione, ma anche gli alloggi da realizzare nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente e nell'ambito di possibili riconversioni di immobili e aree attualmente destinate a funzioni non residenziali.

Al P.I. è affidato il compito di ripartire in modo specifico e puntuale, nell'ambito della sua prerogativa di previsione, la quota di volume per nuove costruzioni sia in zone di recupero, sia in zone di nuova formazione, ovvero nell'ambito delle aree di completamento che caratterizzano la città.

In via del tutto generale si può affermare che vale sempre il principio generale (e coerente con gli obiettivi della sostenibilità) in cui prima di intervenire su aree agricole per riconvertirle in zone di nuova formazione si dovrà ricercare ogni possibilità praticabile per operare mediante azioni di recupero e di riconversione di aree già edificate, di aree già compromesse e mediante interventi di completamento del tessuto edilizio esistente.

Altro fattore sempre presente ai fini della attenta valutazione delle aree di nuova formazione è quello relativo alla idoneità dei suoli dal punto di vista della sicurezza idraulica e geologica.

#### RIPARTIZIONE DEL FABBISOGNO DI VOLUME ABITATIVO PER ATO

Detto fabbisogno, che come abbiamo più sopra dimostrato, deriva prevalentemente da esigenze legate al nucleo familiare, che a motivi di tipo generale è stato valutato per un arco decennale e sarà oggetto di verifica periodica in sede di P.I..

Poiché non è possibile conoscere la localizzazione di tale fabbisogno, sembra opportuno prevederlo in ogni ambito ATO, limitandone l'estensione solo in termini quantitativi e lasciando quindi la possibilità a tutti i residenti di utilizzarlo.

Detto fabbisogno può essere quindi ripartito in volume di nuova edificazione, in volume per ampliamenti e in volume per interventi di recupero e riuso di edifici esistenti non abitati, ovvero di riconversione di volumi sia negli ambiti ATO agricoli sia negli ambiti ATO residenziali, sia negli ambiti ATO turistico-ricettivi.

Nelle Tabelle sinottiche seguenti è riportata tale ripartizione.

#### FABBISOGNO DI VOLUME ABITATIVO PER L'AMPLIAMENTO E IL RECUPERO DEGLI ALLOGGI ESISTENTI

Il fabbisogno di volume abitativo, più sopra determinato, nel periodo di durata previsionale del PAT, andrà ad essere soddisfatto in gran parte negli interventi di nuova edificazione nelle aree di nuova previsione, parte nelle aree di recupero, di trasformazione e di riconversione del tessuto insediativo esistente e in parte va considerata quale ampliamento del patrimonio edilizio esistente. Sulla base delle stime effettuate sul patrimonio edilizio esistente possiamo ritenere che ammonti a circa mq 28.500 la SLP (15%) di previsione nell'ambito delle azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente e a circa mq 22.800 la SLP (12%) destinata all'ampliamento degli edifici esistenti.

#### FABBISOGNO DI VOLUME RESIDENZIALE PER ATTIVITA' COMPATIBILI E/O DI SERVIZIO

Considerando che nelle zone residenziali il PAT prevede la realizzazione sia di residenze, sia di attività al servizio della residenza:

*attività commerciali al dettaglio, uffici, studi professionali, artigianato di servizio e artistico, banche, assicurazioni, agenzie, pubblici esercizi, alberghi, luoghi di svago, ecc.*, ovvero destinazioni d'uso integrate con le abitazioni e funzionali al ruolo urbano dei centri sia del Capoluogo, sia delle frazioni, è necessario considerare una quota di SLP aggiuntiva meglio valutabile nel 20% circa della SLP residenziale come più sopra determinata, e quindi pari a circa 38.000 mq.

#### FABBISOGNO COMPLESSIVO DI VOLUME DA DESTINARE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE INTEGRATA PER IL DECENNIO

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il fabbisogno complessivo di edilizia residenziale integrata risulta così determinato:

Fabbisogno per:	n. Alloggi	mq SLP
Nuovi nuclei familiari dovuti allo incremento demografico ed alla articolazione delle famiglie esistenti al 2018	1.515	190.000
Ampliamenti	57	22.800
Recupero edifici nelle ATO R.1.1 e R.1.2, A.2.1, A.3.1, A.3.2, A.3.3	71	28.500
<b>Totale</b>	<b>1.643</b>	<b>241.300</b>
attività compatibili e/o di servizio alla residenza (negozi, uffici, pubblici esercizi, ecc.)	95	38.000
<b>TOTALE</b>	<b>1.738</b>	<b>279.300</b>

#### FABBISOGNO COMPLESSIVO DI VOLUME DA DESTINARE ALL'EDILIZIA TURISTICA E DELLA RICETTIVITA' PER IL DECENNIO

Il settore del turismo rappresenta il fattore centrale dell'economia del Comune di Cavallino Treporti. Lo scenario della ricettività si fonda essenzialmente sull'offerta del turismo "open air"; i campeggi detengono una quota intorno al 88,6% a livello comunale che corrisponde al 31% di tutte le presenze nei campeggi del Veneto (il 44% se si esclude Cavallino-Treporti).

Nel 2007 le presenze sono state 5.742.100, per cui nei campeggi il numero è di oltre 5.087.500. La restante quota si è quindi ripartita tra le case e gli appartamenti per le vacanze in affitto, i pochi bed & Braekfast e gli agriturismo presenti, e 21 alberghi, oltre alla ricettività rappresentata dalle "case per vacanze" gestite da alcuni istituti religiosi.

Il rapporto tra gli arrivi e i residenti conta valori sempre molto più massicci di quelli che si registrano nel limitrofo comune di Jesolo, della Provincia di Venezia e dell'intera Regione. In numero di presenze rispetto ai residenti ha dato valori di oltre 450 (a Jesolo 226, nella Provincia 40 e nella Regione 13).

Prendendo spunto da queste considerazioni, dalle analisi socioeconomiche allegate al PAT e, soprattutto dai numerosi incontri e scambi di informazioni che sono intervenuti nel corso della fase di concertazione sul documento preliminare, si sono potute qui potute esprimere alcune stime sul fabbisogno della ricettività turistica, che può essere così sintetizzato:

Ai sensi dell'art. 22 della LR 33/2002, le **strutture ricettive alberghiere** sono:

- a) gli alberghi;
- b) i motel;
- c) i villaggi-albergo;
- d) le residenze turistico-alberghiere;
- e) le residenze d'epoca alberghiere.

Ai sensi dell'art. 25 delle LR 33/2002, le **strutture ricettive extralberghiere** sono:

- a) gli esercizi di affittacamere;
- b) le attività ricettive in esercizi di ristorazione;
- c) le attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast;
- d) le unità abitative ammobiliate ad uso turistico;
- e) le strutture ricettive - residence;
- f) le attività ricettive in residenze rurali;
- g) le case per ferie;
- h) gli ostelli per la gioventù;
- i) le foresterie per turisti;
- l) le case religiose di ospitalità;
- m) i centri soggiorno studi;
- n) le residenze d'epoca extralberghiere;
- o) i rifugi escursionistici;
- p) i rifugi alpini;

Ai sensi dell'art. 28 delle LR 33/2002, le **strutture ricettive all'aperto** sono:

- a) i villaggi turistici;
- b) i campeggi.

Tra il primo gruppo le strutture che necessitano di maggiore attenzione sono soprattutto le strutture alberghiere che possono fornire un servizio che può estendersi ben oltre la stagione estiva, ma molte azioni volte a sostenere la valorizzazione del territorio agricolo, della laguna e dei beni culturali

presenti possono essere intraprese anche mediante altre forme di ricettività di tipo extra alberghiera, quali le unità abitative ammobiliate ad uso turistico, le attività ricettive in residenze rurali, gli ostelli per la gioventù, le foresterie per turisti.

Sono proprio queste le forme di ricettività che possono trovare maggiore sviluppo in un contesto territoriale che rappresente la “porta di accesso est della laguna veneta”, ma anche per valorizzare tutte le eccellenze presenti nel territorio.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il fabbisogno complessivo di edilizia residenziale turistica integrata, fatte salve le volumetrie già assegnate alle strutture ricettive all’aperto dal vigente PRG comunale, risulta così determinato:

Fabbisogno per:	n. strutture	mq SLP
Nuove strutture turistico-ricettive	10	20.000
Ampliamenti esistenti strutture ricettive	51	25.000
Recupero edifici nelle ATO da destinare a funzioni turistico-ricettive	20	15.000
<b>Totale</b>	<b>81</b>	<b>50.000</b>
attività compatibili e/o di servizio alle strutture turistico-ricettive (attività commerciali, attrezzature di servizio, ecc.)	5	20.000
<b>TOTALE</b>	<b>86</b>	<b>80.000</b>

#### FABBISOGNO PER GRANDI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

Ricordiamo che una delle più forti indicazioni che provengono dal Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Venezia riguarda l’attenzione rivolta al settore del turismo. Alla fascia costiera veneta, che corrisponde con quella provinciale, sono demandate tutta una serie di azioni strategiche e di indirizzi di sviluppo che vanno adeguatamente recepiti dai piani comunali. Il settore turistico rappresenta infatti uno dei principali capisaldi economici dell’intera regione, con una molteplicità di azioni e di interconnessioni con i sistemi regionali e provinciali.

L’azione strategica di maggiore interesse intercomunale, provinciale e regionale, nella quale si concentrano e si fondono le iniziative di molteplici enti e autorità pubbliche, è riferita al “Polo intermodale” di Punta Sabbioni, ossia della “Porta acqua” del sistema della mobilità di cavallino Treporti. In tale ambito, il PAT prevede una serie di azioni in coerenza con gli obiettivi espressi dalla pianificazione di libello superiore e che vengono puntualmente riprese e puntualizzati nelle disposizioni normative.

Fanno seguito altre azioni strategiche individuate dal PAT, sempre di valenza sovra comunale, rappresentate dalla “Porta di terra” di Cavallino, e dalla “Porta della Laguna” di Treporti – Ricevitoria.

Le azioni strategiche afferenti il Sistema del turismo, trova a sua volta alcune ulteriori suddivisioni e articolazioni costituite dal grande settore del turismo all’aria aperta (per il quale il PAT prevede un forte rafforzamento dei servizi) e una serie di azioni per incentivare e per migliorare la sua integrazione con gli altri settori, più deboli e marginali, quali il ricettivo alberghiero e non alberghiero e l’agriturismo).

La SLP da destinare a questi interventi viene prudenzialmente valutato in mq 70.000 complessivi, con un impegno di suolo stimabile in circa 210.000 mq (tra aree già previste dal vigente PRG e aree di nuova previsione) da assegnare alle singole ATO sulla base delle indicazioni riportate nella Tavola delle trasformabilità e degli obiettivi di piano.

Il PI potrà articolare ulteriormente detta disponibilità sulla base di un preciso programma industriale da predisporre di concerto tra il Comune e le categorie economiche e le associazioni imprenditoriali.

#### FABBISOGNO PER ATTIVITA’ DI INTERESSE SOCIALE, CULTURALE, ECONOMICO E PER LE INFRASTRUTTURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (ESCLUSO IL SETTORE DEL TURISMO)

Oltre al fabbisogno di edilizia residenziale, calcolata al precedente punto 10.6, e del fabbisogno dei settori ricettivi, il PAT prevede che, per correlare gli obiettivi di riqualificazione urbanistico - ambientale del territorio con gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico della comunità, sia necessario prevedere le seguenti ulteriori attribuzioni.

Anche in questo caso la programmazione comunale deve confrontarsi con le linee strategiche di indirizzo definite dalla programmazione provinciale e regionale, in relazione alle caratteristiche peculiari della struttura sociale della popolazione insediata e prevista, nonché dalle caratteristiche di attrattività che i territori esercitano per le loro valenze e potenzialità economiche, culturali e ambientali.

Destinazioni	SLP mq	Superficie coperta mq	Superficie territoriale mq
attività direzionali e commerciali	50.000	25.000	70.000
attività produttive (compreso il trasferimento delle attività localizzate in zona impropria)	30.000	30.000	60.000
nuove infrastrutture			100.000
servizi attrezzature e impianti di interesse generale			150.000

## 7. IL CALCOLO DELLA TRASFORMABILITÀ

Al fine di definire le modalità di calcolo della SAU trasformabile in destinazioni non agricole, così come dettato dagli Atti di Indirizzo, ai sensi dell'articolo 50 lettera C9, della LR 11/2004, deve essere definito il limite di trasformabilità della zona agricola.

Tale limite di trasformabilità della zona agricola è stato calcolato sulla base delle analisi agroambientali e dell'uso del suolo, che hanno fornito tutti gli elementi di riferimento del calcolo.

Si richiama in particolare la carta della copertura del suolo agricolo che costituisce l'elaborato analitico di base per la verifica dei suoli destinati ad effettivi usi agricoli e che consente di effettuare un calcolo puntuale e dettagliato della SAU.

L'aggiornamento dello stato di fatto, così come sintetizzato nella carta dell'uso del suolo ha permesso di determinare la consistenza del patrimonio immobiliare di Cavallino Treporti, che può essere così sintetizzato:

Superficie edificata (coperta) = circa 900.000 mq, di cui il 52% circa in zona urbana (di tipo A, B e C), il 19% nelle aree a destinazione turistica, e il restante 29% circa in area agricola;

La superficie coperta destinata ad edifici produttivi, prevalentemente artigianali e commerciali (in zona D) assomma a circa 35.000 mq;

La superficie coperta occupata da edifici destinati alle attività turistico-ricettive (prevalentemente entro le zone a campeggio, ammonta a circa 133.000 mq.

La SLP residenziale attualmente occupata assomma a circa 731.000 mq, e rappresenta l'86% della capacità teorica compressiva di PRG che è di circa 851.000 mq.

La superficie territoriale destinata a edifici e spazi pubblici e di uso pubblico assomma a circa 1.950.000 mq.

Ai fini del calcolo della trasformabilità della zona agricola e quindi del dimensionamento del PAT, l'elaborazione dei dati e della analisi ha dato il seguente esito:

**Abitanti al 31.12.2007 = 12.890;**

**S.T.C. (Superficie Territoriale Comunale) = 4.551,47 Ha;**

**Superficie comunale al netto dei corsi d'acqua, delle barene e dei canali lagunari = 3.668,37 Ha;**

**S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) comprese le valli da pesca<sup>1</sup> = 2.250,05 Ha;**

**Rapporto SAU / STC = 2.250,05 / 3.668,37 = 0,6134 = 61,34% > 61,3%).**

Gli Atti di Indirizzo emanati dalla Regione del Veneto specificano che qualora il rapporto SAU / STC sia superiore al 61,3%, la zona agricola trasformabile in zone con diversa destinazione, si ottiene moltiplicando la SAU per 1,30%, da cui:

(SAU) mq 22.500.500 x 1,30% = **mq 292.506,50 di superficie trasformabile.**

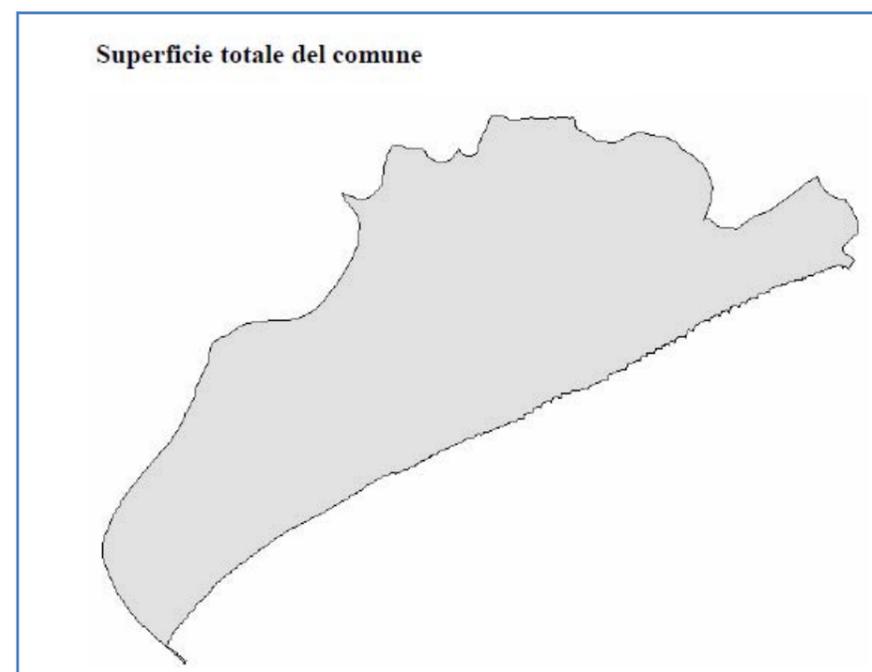
Detta superficie rappresenta la quantità massima di "zona agricola" trasformabile in "zone con destinazione diversa da quella agricola".

Secondo gli stessi Atti di Indirizzo della Regione, il Comune, tenendo conto delle specifiche caratteristiche del proprio territorio, potrà modificare detta quantità del 10%, in aumento o in diminuzione.

Data la particolarità del territorio di Cavallino Treporti in cui il territorio comunale comprende notevoli quantità di aree destinate ad assolvere funzioni di servizio di livello territoriale, ovvero data la presenza turistica che costituisce la maggiore fonte di reddito locale, risulta indispensabile incrementare tale superficie trasformabile, portando la disponibilità di superficie agricola trasformabile in zone con destinazione d'uso diversa da quella agricola da mq 292.506,50 a mq 321.757,15.

Sarà inoltre compito del piano, nell'ambito della copianificazione, prevedere che alcune aree di nuova previsione, riservate espressamente ad assolvere funzioni di servizio di livello sovra comunale, non debbano essere computate nelle superfici destinate alla trasformabilità.

**SAU : 2.250,05 ha**



<sup>1</sup> Le valli da pesca sono state computate nel calcolo della SAU in quanto luogo di produzione ittica e di attività venatoria.

## 8. AZIONI STRATEGICHE DEL PAT DI CAVALLINO TREPORTI

### PROGETTI DI RILEVANZA STRATEGICA

Il PAT di Cavallino Treporti, in coerenza con la pianificazione sovraordinata, ed in particolare con il PTRC di recente adozione con il PTCP di Venezia e in sintonia con gli obiettivi formulati nel Documento Preliminare, individua alcuni Progetti di Rilevanza Strategica (PRS) per la loro entità (sociale, economica, dimensione territoriale) e per le caratteristiche delle problematiche di valenza sovra comunale che affrontano.

Questi Progetti di rilevanza strategica possono essere suddivisi in due gruppi:

#### 1. Progetti di rilevanza strategica “di AREA”:

- 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);
- Porta d'Acqua - Terminal di Treporti (rif. Scheda n. 07a).

#### 2. Progetti di rilevanza strategica “di SISTEMA”:

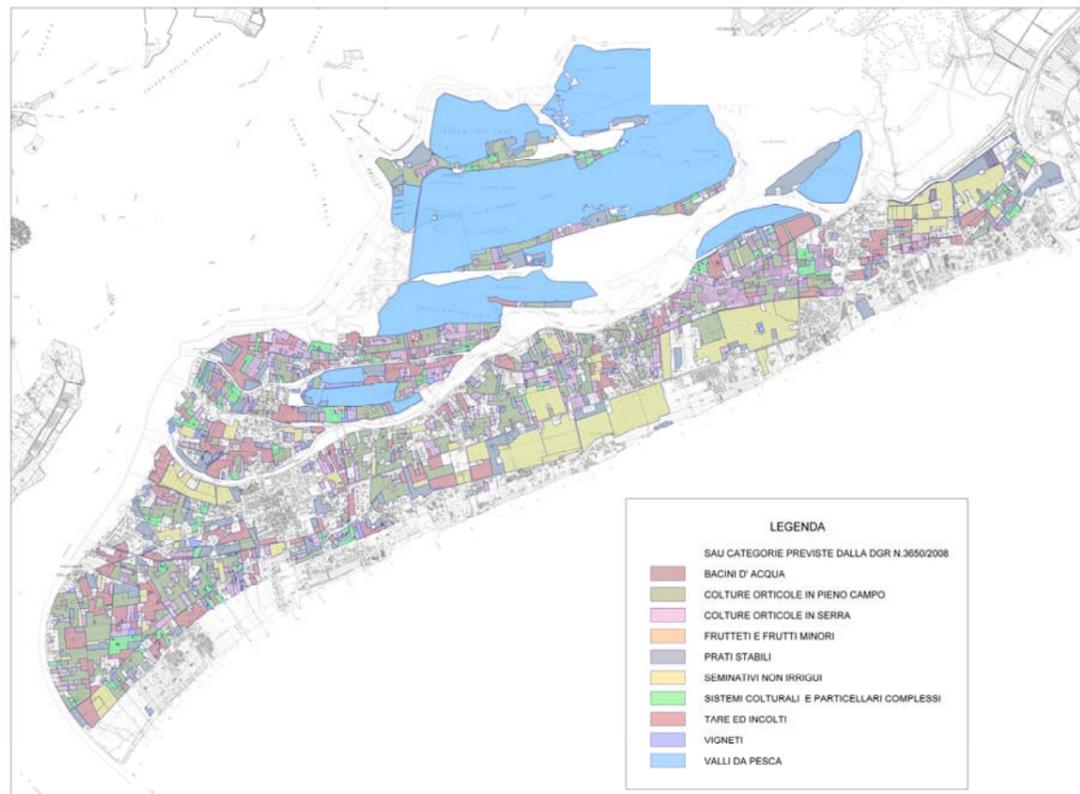
- Ambito vallivo e Blue-way (rif. Scheda n. 04a);
- Via Fausta e Park-way (rif. Scheda n. 05a);
- Parco culturale dei siti e fortificazioni militari (rif. Scheda n. 06a);

Sono trasversali sui progetti di rilevanza strategica e sui programmi complessi gli interventi su:

- Sistema produttivo Agricolo - Orticolo di Cavallino Treporti;
- Sistema Turistico litoraneo del Parco turistico del Cavallino;
- Sistema della rete ecologica.

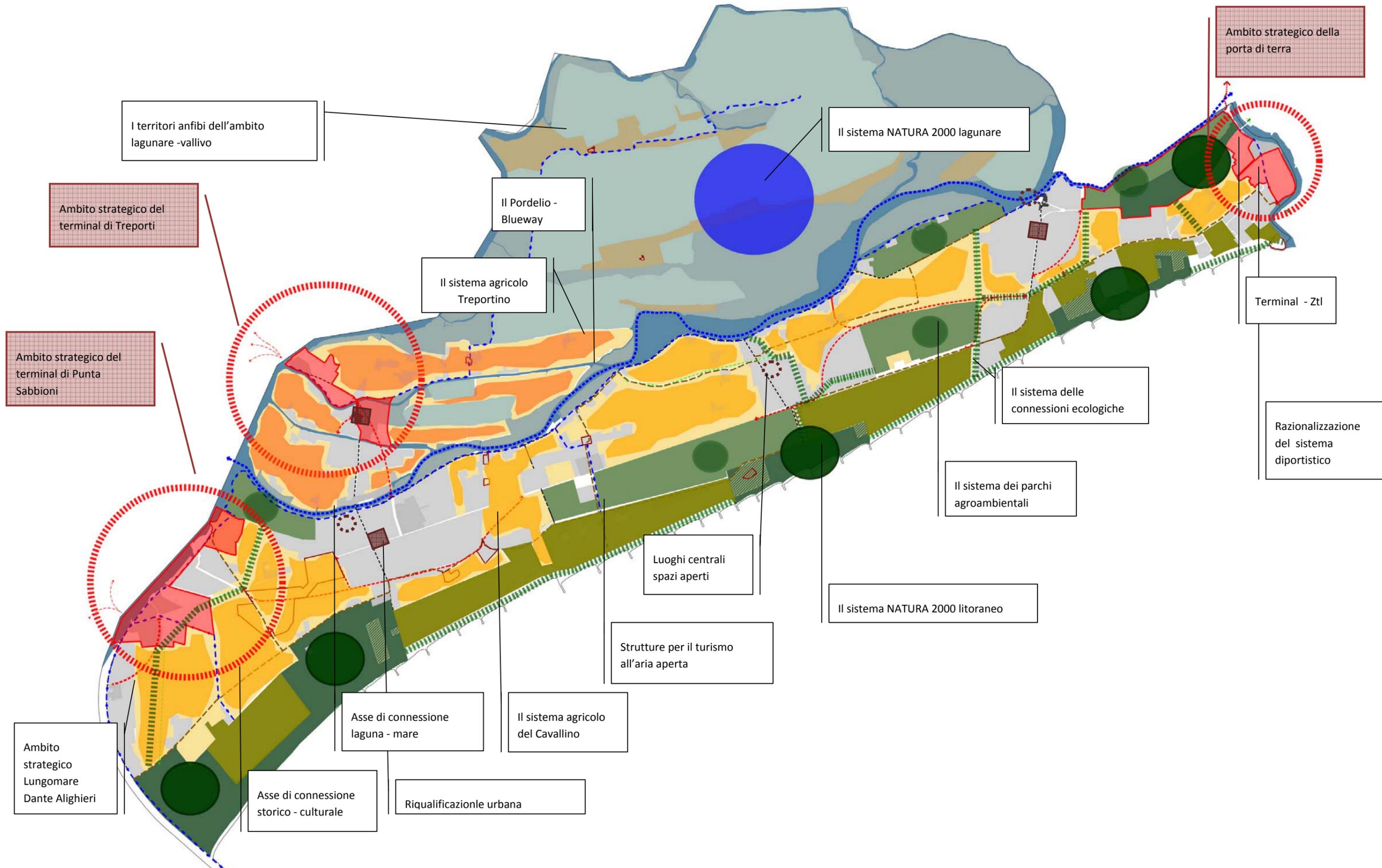
I Progetti di rilevanza strategica, previsti in coerenza con gli obiettivi e i contenuti del PTCP e del PTRC, non incidono nel dimensionamento del PAT.

Alcuni Progetti di rilevanza strategica sono ricompresi entro l'ATO, altri si riferiscono a ambiti e a temi di rilevanza di tipo comunale.



I progetti di rilevanza strategica sono riconducibili ai contenuti normativi che il PAT prevede per l'intero territorio comunale, per ATO e al repertorio normativo allegato alle NTA e contenente le SCHEDE normative specifiche. Si rinvia alle schede specifiche contenute nel Repertorio Normativo allegate alle NTA del PAT.

Per i progetti di rilevanza strategica, di cui all'allegato alle NTA e contenuti delle Schede prevalgono per specificità sulle disposizioni grafiche e normative in contrasto.



## 9. PROGRAMMI COMPLESSI (ART. 13, LETT. P.)

Il PAT individua nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – contesti territoriali che per la complessità delle questioni urbanistiche ed ambientali ad esse riferibili, nonché per la specificità degli attori direttamente o potenzialmente coinvolti, richiedono la predisposizione e concertazione anche di più di piani e/o programmi attuativi.

In questi ambiti l'Amministrazione Comunale può attivare accordi di programma che richiedono l'azione integrata di Regione, Provincia, soggetti pubblici e privati, con l'obiettivo dell'attuazione delle previsioni di PAT.

In sede di PI, sulla scorta delle indicazioni contenute nei singoli ATO, si dovrà predisporre un disegno complessivo di riordino urbanistico, con riferimento ai problemi legati al miglioramento ambientale ed ecologico, alla sicurezza idraulica, all'individuazione di sistemi continui di verde ed alla realizzazione di idonei standard e servizi, e della viabilità.

All'interno di queste zone possono essere conclusi accordi tra Comune e soggetti pubblici e privati per la definizione e la realizzazione di programmi di intervento di opere pubbliche o di interesse pubblico.

In sede di PI potranno essere definiti nuovi ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi oltre a quanto già individuato nel PAT, gli interventi andranno realizzati attraverso i programmi integrati previsti dall'articolo 19 della LR 11/2004, oppure in attuazione degli articoli 7 della medesima legge. In assenza di tali strumenti il PI individua gli interventi ammissibili anche attraverso il ricorso a PUA, comparti o altri strumenti di pianificazione.

Il PAT individua nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – i contesti territoriali che per la complessità delle questioni urbanistiche ed ambientali ad esse riferibili, nonché per la specificità degli attori direttamente o potenzialmente coinvolti, richiedono la predisposizione e concertazione anche di più di piani e/o programmi attuativi.

### INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E DI RIORDINO DELLE STRUTTURE URBANE DEI CENTRI E DEI NUCLEI

Il PAT individua gli ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi:

#### *CENTRO STORICO E CENTRO URBANO DI CAVALLINO*

Consolidamento fisico-funzionale a servizio della città consolidata, creazione e potenziamento dell'effetto "piazza", riconoscimento del ruolo di luogo dell'accoglienza turistica dalla "Porta di terra" e delle diverse e integrate forme di ricettività turistica.

#### *VILLAGGIO DEL MARINAIO E SISTEMA INSEDIATIVO LINEARE DI VIA BARACCA*

Riordino fisico-funzionale del fronte di via Baracca e sua integrazione con il villaggio del Marinaio e con le nuove funzioni di un contesto territoriale vocato a dare supporto e servizi alla ricettività turistica del litorale.

#### *CA' BALLARIN*

Costituzione di un nucleo di struttura urbana che fa capo al nodo di via Fausta – via della Fonte e del tratto di via della Fonte che dall'intersezione di via Fausta arriva all'area della Chiesa e all'area di nuova formazione, potenziando gli spazi pubblici e incentivando i fronti commerciali e di servizio. Per questo sito vanno ricercate tutte le soluzioni che possano conferire al sito da un lato la centralità alla funzione turistica e di servizio all'offerta turistica, dall'altro una configurazione di centro urbano con proprie caratterizzazioni.

#### *CA' VIO – CA' PASQUALI*

Creazione di una struttura di nucleo urbano anche attraverso il recupero e la valorizzazione di preesistenze insediative ed edilizie. Miglioramento delle fronti poste sugli assi stradali e potenziamento delle attività produttive di servizio e di quelle legate al settore primario e in modo che i due nuclei possano conseguire una loro identità urbana.

#### *CA' SAVIO*

Potenziamento e consolidamento delle funzioni urbane e di servizio quale centro Capoluogo comunale; valorizzazione e miglioramento delle strutture e delle aree di servizio di scala comunale e di quartiere; potenziamento dell'effetto "piazza", sia a nord che a sud dell'intersezione di via Fausta con via di Ca' Savio, del tratto centrale di via Treportina e del fronte d'acqua del Pordelio.

#### *TREPORTI*

Consolidamento e valorizzazione del Centro storico e delle parti di città consolidata, da integrare e potenziare mediante interventi di recupero fisico e funzionale. Effetto Piazza e riconoscimento del ruolo di "Porta della Laguna". Riconoscimento delle attività produttive insediate, con attracchi acquei lungo il Canale Pordelio, potenziamento dei servizi intermodali, dei servizi alla ricettività turistica e dei servizi legati alla cultura.

### SETTORE AGRO AMBIENTALE

Parchi agrituristici della Marinona, Vallona e Bonifica aree agricole non interessate dall'elevata frammentazione aziendale tipica del territorio di Cavallino Treporti. Sono ambiti di intervento di connessione alla rete ecologica, di sviluppo delle attività agricole integrate da quelle agrituristiche (fattorie didattiche, ospitalità diffusa, ecc.).

### I borghi rurali in ambito lagunare

Sono i borghi di Lio Piccolo di Saccagnana e delle Mesole caratterizzati da importanti testimonianze storiche con produzioni orticole specializzate ed una produzione edilizia diffusa. Vanno salvaguardate le presenze insediative, le attività ancora presenti che rappresentano un indispensabile presidio di un territorio fragile e isolato. Oltre al recupero degli edifici esistenti, ai fini del potenziamento della ricettività e fruizione turistica saranno ammesse le necessarie interazioni volumetriche, nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici lagunari.

## 10. I CONTENUTI PROGETTUALI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI

### 10.1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Il P.A.T. nella **Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale** - riporta, secondo gli atti di indirizzo di cui all'art.50 lettera g) della LR11/2004, il sistema dei vincoli e della pianificazione di livello superiore e settoriale che sono presenti nel territorio.

**Vincoli** - Il sistema dei Vincoli fa capo principalmente alle disposizioni contenute nel "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" - D.Lgs 42/2004.

Con riferimento all'art.10 sono stati riportati in tavola i vincoli monumentali quali il Forte Vecchio di Punta Sabbioni, l'edificato del borgo di Lio Piccolo e Saccagnana, e alcuni edifici del centro storico di Treporti e Cavallino.

Con riferimento all'art. 136 del D.Lgs 42/2004 l'intero territorio comunale è classificato tra le aree di notevole interesse pubblico. Sono inoltre sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 la fascia costiera marina (300 m), le aree in fregio al fiume Sile (150 m), le formazioni boscate lungo il litorale (territori ricoperti da foreste e boschi) e le zone umide. L'intero territorio comunale è infine classificato come Zona di Interesse Archeologico.

Le aree boscate sono altresì sottoposte al vincolo di destinazione forestale ai sensi della L.R. 52/78.

Il vincolo idrogeologico-forestale ai sensi del R.D. 3267/1923 riguarda la parte occidentale e centrale del litorale.

Infine, per quanto riguarda il vincolo sismico l'OPCM n. 3274/2003 classifica l'intero territorio comunale in zona 4 (sismicità minima).

**Biodiversità** - Il territorio comunale di Cavallino Treporti risulta interessato dalla presenza di alcuni siti Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale appartenenti alla Rete Natura 2000; tali siti sono:

- SIC/ZPS IT3250003 "Penisola del Cavallino: biotopi litoranei";
- SIC IT3250031 "Laguna superiore di Venezia";
- ZPS IT3250046 "Laguna di Venezia".

**Pianificazione di livello superiore** - Sono individuate le aree e le zone sottoposte a vincolo o tutela a seguito della pianificazione di organi di livello superiore. In particolare sono riportati gli ambiti naturalistici di livello regionale sulla base di quanto previsto dal P.T.R.C. nelle tavole 2 e 10.36 e ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. dello stesso P.T.R.C. . Tali ambiti interessano le terre emerse lagunari, l'ambito delle isole treportine, il litorale da Ca' di Valle a Punta Sabbioni e l'ambito del Casson e del fiume Sile.

L'intero territorio comunale è parte del Piano d'Area della Laguna e dell'Area Veneziana (P.A.L.A.V.) approvato nel 1995 e nel 1999 (Variante1). Di tale piano sono riportate in tavola le aree di interesse

paesistico-ambientale (art. 21 lettera a) e le aree interesse paesistico-ambientale con previsioni degli strumenti urbanistici vigenti confermati dal piano di area (art. 21 lettera b).

Una parte della penisola del Cavallino è sottoposta al Piano di Assetto Idraulico (P.A.I.) del fiume Sile e della pianura tra Piave e Livenza. In particolare, nell'ambito compreso tra il fiume Sile, il centro di Cavallino e il nucleo di Ca' di Valle sono presenti aree a elevata e media pericolosità idraulica e idrogeologica (P3 – P2).

Per quanto riguarda le aree di bonifica e irrigazione sono state riportate, sulla base delle indicazioni del Consorzio di Bonifica Basso Piave, le aree a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica.

**Centri storici** - Sono individuati i perimetri dei centri storici, così come definiti nell'ambito del P.R.G. vigente, adeguato secondo le disposizioni della LR 80/1980. In particolare sono evidenziati i centri storici di Cavallino e di Treporti.

**Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto** - Sono individuati gli elementi naturali e infrastrutturali lineari, areali e puntuali che generano vincoli in osservanza alle specifiche normative vigenti quali corsi d'acqua pubblici, depuratori, strade, zone militari, demanio, elettrodotti, cimiteri, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico. Per garantire un'adeguata lettura dell'elaborato sono state rappresentate solo le fasce di rispetto relative ai depuratori, elettrodotti, viabilità principale (via Fausta), cimiteri e le fasce di rispetto ai sensi della lettera g) dell'art. 41 L.R. 11/2004.



## 10.2 Carta delle Invarianti

La **Tavola n° 2 “Carta delle Invarianti”** individua le valenze territoriali ed ambientali, che costituiscono le basi della pianificazione territoriale, da sottoporre a tutela al fine di garantire la sostenibilità delle trasformazioni con i caratteri peculiari del territorio di Cavallino Treporti.

Nello specifico sono individuate le invarianti di natura storico-monumentale, ambientale, paesaggistica, geomorfologica, idrogeologica e agricolo produttiva.

**Invarianti di natura storico-monumentale** - Sono rappresentati gli elementi areali e puntuali che sono espressione della formazione della struttura insediativa e che caratterizzano e distinguono il territorio di Cavallino Treporti. La tutela e la salvaguardia di questi elementi risulta indispensabile al mantenimento del patrimonio storico-monumentale.

Sono stati individuati i centri storici di Cavallino e Treporti, così come definiti dal P.R.G. vigente, gli edifici di valore storico testimoniali, le aree e le pertinenze degli edifici militari dismessi come il Forte Vecchio, le Batterie Amalfi, Vettor Pisani, San Marco, Radaelli e le torri telemetriche

**Invarianti di natura ambientale** - Sono rappresentate le risorse naturali di tipo areale, specifiche del territorio di Cavallino Treporti, fortemente rappresentative dei valori ambientali da tutelare e salvaguardare ai fini di uno sviluppo sostenibile.

Nello specifico nella parte nord del comune sono state individuate le zone lagunari di transizione (barene, velme e zone a canneto), le zone umide (valli da pesca) e le arginature principali.

Nella penisola del Cavallino sono stati perimetrati i biotopi litoranei in quanto caratterizzati da numerosi habitat di elevato valore floro-faunistico. Gli habitat sono rappresentati in particolare dalla battigia con depositi organici ricchi di specie, dall'arenile per lo più desertico, dalla fascia di dune mobili con tipiche specie vegetali colonizzatrici e poche, ma caratteristiche, specie animali, dalle dune fisse retrostanti con una vegetazione più diversificata, dalle dune fossili coperte da boschi e pinete, dai retroduna e dalle praterie.

A tutela dell'ambiente dell'arenile sono state inserite come invarianti ambientali anche le singole dune presenti lungo il litorale.

Sono stati classificati, infine, come invarianti i viali alberati (es. via Fausta) e gli alberi monumentali.

**Invarianti di natura geologica** - Fanno parte questa classe gli ambiti territoriali caratterizzati da particolari aspetti geomorfologici come i cordoni litoranei e particolari dune individuati lungo il litorale a Punta Sabbioni – Ca' Savio e a Ca' Ballarin.

Inoltre, nella penisola del Cavallino sono state individuate tre depressioni lacustri di cui due tra via Fausta e il canale Casson a est del centro di Cavallino e una tra via Baracca e l'arenile.

**Invarianti di natura paesaggistica** - Gli ambiti inseriti in cartografia rappresentano aree di elevato valore paesaggistico che, per la loro integrità e per la permanenza al loro interno di elementi naturali e antropici riconoscibili nel processo storico, caratterizzano il territorio e sono meritevoli di tutela e salvaguardia.

Gli ambiti individuati fanno riferimento diverse tipologie di paesaggio presenti nel territorio di Cavallino Treporti.

Nel contesto lagunare sono stati individuati alcuni ambiti di notevole interesse paesaggistico caratterizzati dalla presenza di piccoli borghi rurali, orti e peschiere di terra inserite in un contesto unico di valli da pesca, canali lagunari e barene.

Nell'area treportina sono stati individuati gli ambiti paesaggistici rappresentativi degli orti e delle serre caratterizzati da un territorio agricolo destinato a coltivazioni orticole intensive risultato di una grande quantità di aziende orticole di piccola dimensione.

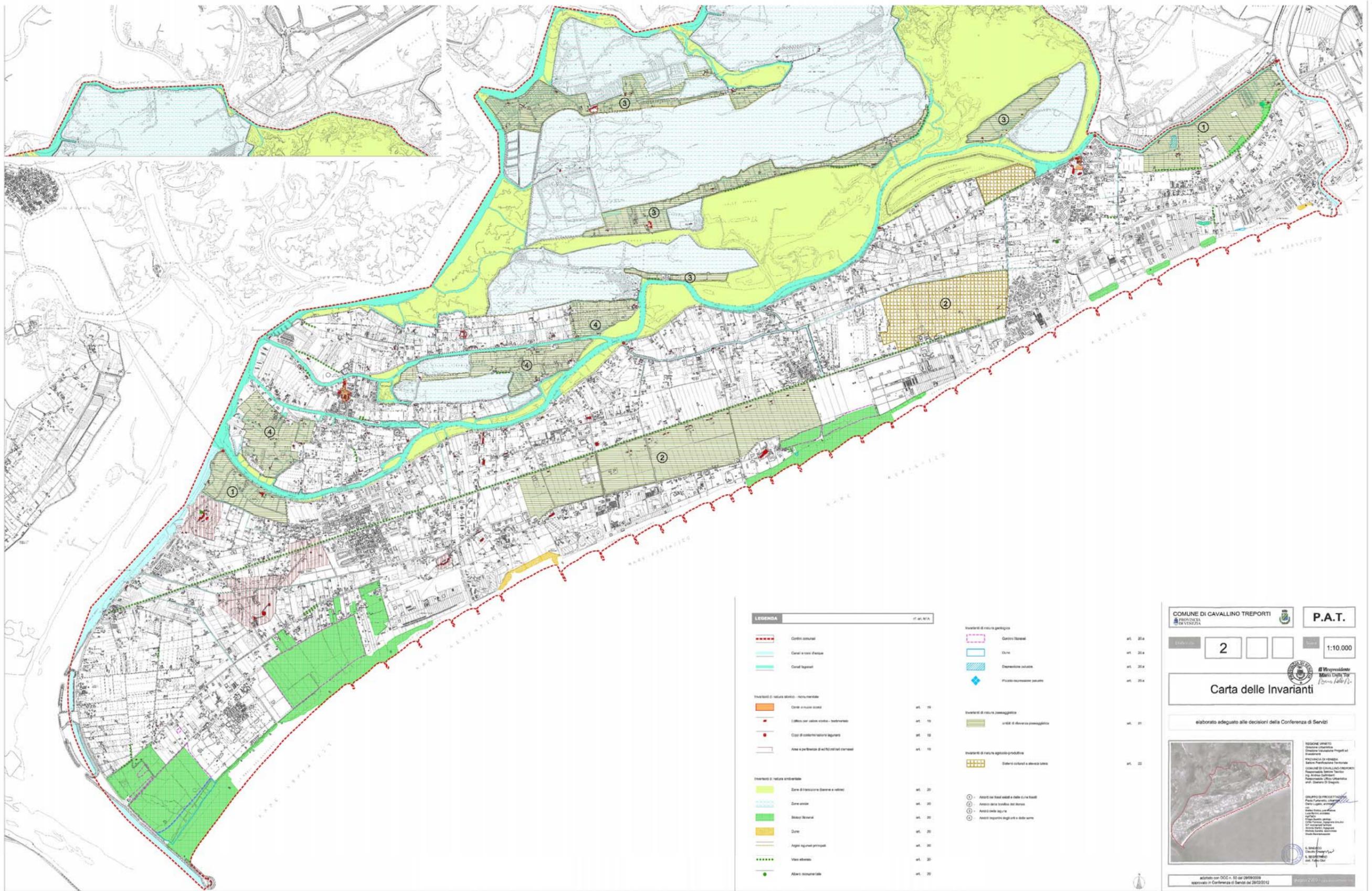
A sud del canale Pordelio a ovest di Ca' Savio e a est di Cavallino sono stati perimetrati gli ambiti paesaggistici di notevole rilievo caratterizzati dalla presenza di una rete di “fossi salati” tipici di questa zona.

A sud della via Fausta è presente, infine, una zona prevalentemente agricola rappresentativa del paesaggio di recente bonifica legata ad aziende di notevole estensione, in cui si praticano attività agricole meno specializzate.

**Invarianti di natura agricolo-produttiva** - Sono individuati gli ambiti territoriali con esclusiva o prevalente funzione agricola, caratterizzati da un elevato livello di integrità poderale e territoriale, nonché da elevate dotazioni derivate da ingenti investimenti fondiari. Pertanto la tutela e la salvaguardia degli specifici aspetti vocazionali o strutturali risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali dello stesso. In tali territori non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Sono zone di pregio anche in relazione alle caratteristiche di presidio ambientale e paesaggistico, strettamente e durevolmente relazionate con il territorio e con la popolazione che in esse si riconosce e identifica. Le invarianti di natura paesaggistica sopra descritte presentano oltre ai preminenti caratteri paesaggistici anche elevati livelli di integrità poderale e territoriale con prevalente funzione agricola.

Gli ambiti individuati riguardano:

- l'ambito agricolo tra i nuclei di Ca' Ballarin e Ca' di Valle;
- l'ambito agricolo della Marinona.



### 10.3 Carta delle Fragilità

La **tavola n° 3 “carta delle fragilità”**, costituisce la sintesi di tutti quegli elementi che determinano criticità e fragilità territoriali. Le componenti che limitano uso del territorio fanno riferimento alla compatibilità geologica dei terreni, ai dissesti idrogeologici, alla presenza di zone di tutela ai sensi dell'art. 41 lr 11/04, alle aree agricole strutturalmente deboli e infine agli impatti-criticità del sistema infrastrutturale.

**Compatibilità geologica** - Definisce, per quanto riguarda gli aspetti geologici, l'attitudine o meno di un'area ad essere soggetta a interventi edificatori. Ai fini della compatibilità i terreni vengono classificati in tre categorie che, per le caratteristiche litologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, definiscono l'idoneità, l'idoneità sotto condizione (per le quali sono necessarie indagini e valutazioni specifiche per definire gli interventi ammissibili e le condizioni di edificabilità), e la non idoneità a fini edificatori.

#### AREE IDONEE

Si tratta di una parte del territorio comunale concentrata a Ca' Savio e lungo la via Fausta ad est ed a ovest di Ca' Ballarin. Sono aree caratterizzate da terreni ritenuti idonei a sostenere opere antropiche di varia natura senza alcun vincolo grazie alle buone caratteristiche geotecniche, alle buone caratteristiche idrogeologiche con drenaggio buono ed all'assenza di instabilità recenti o passate.

#### AREE IDONEE A CONDIZIONE

Si tratta della maggior parte del territorio comunale i cui terreni sono costituiti da alternanze di termini sabbie-limi-argille, almeno per i primi metri dal piano campagna. Presentano caratteristiche litologiche e geotecniche variabili da medie a buone. Sono terreni caratterizzati da prevalente componente fine, in matrice o meno, comprimibili e dove si possono innescare pressioni neutre data la presenza di falda periodicamente anche prossima al piano campagna. Le caratteristiche idrogeologiche sono sufficientemente buone con localizzati problemi connessi ad eventi meteorologici eccezionali, che possono dare ristagno idrico per mancanza di percolamento nel sottosuolo.

#### AREE NON IDONEE

Si tratta in particolar modo dell'intero arenile, delle zone lagunari di transizione (barene e velme) e di alcune aree in zona agricola nella parte est del comune. Quest'ultime sono state classificate “non idonee” in quanto presentano fenomeni di sommersione / impaludamento o, in un recente passato, hanno subito importanti episodi di alluvione. Sono anche le aree interessate da cave superficiali estinte, nonché le aree adibite a discariche attive o estinte. Questa classificazione vale anche se sono state restituite all'uso agrario. Infatti, comunque, rimangono aree dove il notevole rimaneggiamento del terreno durante l'esercizio ha determinato un peggioramento delle qualità meccaniche dei terreni stessi.

**Aree a dissesto idrogeologico** - Sono state individuate le aree soggette ad alluvioni periodiche o che presentano difficoltà nello smaltimento delle acque con conseguenti problemi di ristagno idrico. Tali aree specificano il tematismo *Compatibilità geologica - idoneità a condizione*. Inoltre l'intero arenile è stato classificato come zona soggetta ad erosione

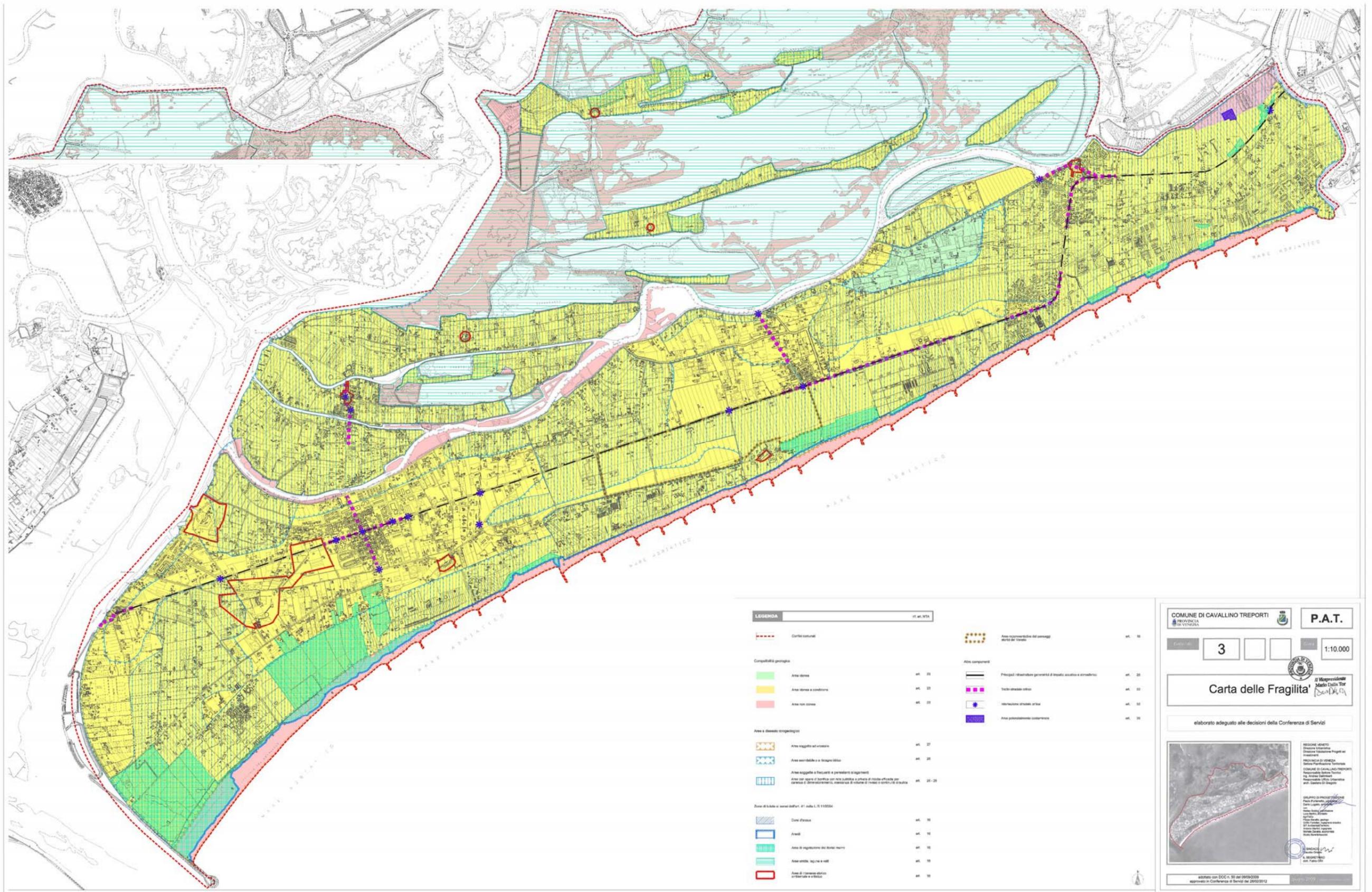
**Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della LR 11/2004** - Sono individuate le aree e le zone di tutela soggette a specifica disciplina da parte del P.A.T. e del successivo P.I..

In particolare sono stati individuati:

- i corsi d'acqua principali (fiume Sile);
- l'arenile;
- le aree di interesse storico ambientale e artistico quali i centri storici di Cavallino e Treporti, i borghi di Lio Piccolo, Mesole e Saccagnana, le aree e le pertinenze degli edifici militari dismessi come il Forte Vecchio, le Batterie Amalfi e Vettor Pisani;
- le aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna relative ai biotopi litoranei;
- le aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto riguardante l'ambito agricolo di recente bonifica tra Ca' Savio e Ca' Ballarin.

**Aree soggette a frequenti e persistenti allagamenti** - Sono ambiti agricoli dove sussiste una situazione di sofferenza della rete idraulica che comporta frequenti e persistenti situazioni di allagamento. Tali aree, caratterizzate da opere di bonifica con rete pubblica e privata di ridotta efficacia per carenza di dimensionamento, mancanza di volume di invaso o continuità idraulica, riguardano l'interno ambito delle isole treportine, via degli Armeni, la fascia litoranea, Ca' Pasquali, Ca' Vio e l'interno ambito di Cavallino. Per queste zone è prevista una specifica normativa volta a ridurre gli effetti e i danni provocati dagli allagamenti e dalle condizioni di ristagno idrico e, dove necessario, a migliorare le condizioni idrauliche esistenti.

Nella Tavola 3 sono stati individuati, alla voce **altre componenti**, ulteriori elementi di fragilità territoriale. A tale fine sono state riportate in cartografia le principali infrastrutture generatrici di impatto acustico e atmosferico (via Fausta), le tratte stradali critiche (tratte di via Fausta e della viabilità che attraversa i centri urbani) e le intersezioni stradali pericolose.



## 10.4 Carta della Trasformabilità

La **Tavola n° 4, “Carta della Trasformabilità”**, costituisce il punto di arrivo del percorso di progetto, la sintesi delle scelte strutturali del P.A.T. individuate e determinate in coerenza con gli obiettivi del Documento Preliminare, con i contenuti degli elaborati precedentemente descritti e con il Quadro Conoscitivo.

La Tavola 4 individua gli elementi che definiscono la struttura delle “trasformazioni potenziali” congruenti con l’obiettivo generale di sostenibilità ambientale.

Successivamente vengono descritti i tematismi e le relative classi rappresentati nella Carta della Trasformabilità.

**Individuazione degli ambiti territoriali omogenei** - Sono specificati e perimetrati gli ambiti territoriali omogenei (A.T.O.) ovvero contesti territoriali che presentano caratteristiche congruenti sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo.

**Azioni strategiche** - Sono individuate le azioni di piano in funzione degli obiettivi di sviluppo, recupero, riqualificazione e riconversione del sistema insediativo e infrastrutturale. In particolare:

- aree di urbanizzazione consolidata che individuano le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di un sistema insediativo consolidato ovvero già trasformato e/o in via di consolidamento sia di tipo residenziale che produttivo;
- aree di urbanizzazione consolidata che individuano le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di complessi ricettivi all’aperto ed extra-alberghieri;
- edificazione diffusa ovvero ambiti con caratteristiche di nucleo e/o aggregati insediativi sia residenziali che produttivi ai quali non va applicata direttamente la disciplina per l’edificazione in zona agricola;
- aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione che individuano ambiti con caratteristiche inadeguate rispetto al ruolo cui sono destinate;
- opere incongrue e elementi di degrado che individuano i manufatti che compromettono i valori ambientali, architettonici e/o paesaggistici;
- limiti fisici della nuova urbanizzazione che delimitano i confini della nuova edificazione;
- le linee preferenziali di sviluppo insediativo che individuano le direzioni di sviluppo del sistema insediativo sia di nuova previsione che di conferma delle previsioni del P.R.G. vigente;
- servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza individuano aree per la localizzazione dei servizi di particolare significato esistenti e di progetto. In particolare sono stati individuati tre terminal (“porte d’accesso”) e tre poli di servizio a Treporti, Ca’ Pasquali e Ca’ Ballarin;
- contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi riferiti ad ambiti dove si prevede di intervenire attraverso interventi integrati a compartecipazione pubblico-privato; in particolare sono stati perimetrati i contesti delle porte d’accesso al litorale;
- infrastrutture di collegamento che individuano le connessioni stradali di progetto con funzione di by-pass dei centri urbani e gli assi ciclopedonali territoriali con i relativi accessi al mare.

**Valori e tutele culturali** - Sono identificati gli elementi e gli ambiti che rappresentano i valori e il patrimonio storico e culturale da cui non è possibile prescindere in un processo organico e sostenibile di pianificazione. In particolare:

- gli edifici e i complessi di valore monumentale testimoniale di cui al DLgs 42/2004 come individuati nella Tavola 1 dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale;
- le pertinenze scoperte da tutelare proprie di edifici di carattere militare e storico-testimoniale;
- i coni di visuale a tutela della percezione visiva di particolari elementi storico- culturali, ambientale e/o paesaggistici;
- le aree di centro storico di cui alla Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale e Tavola 2 - Carta delle Invarianti.

**Valori e tutele naturali - Rete ecologica locale** - In questa categoria sono stati individuati gli elementi strutturali del sistema ambientale.

In particolare sono evidenziati:

- *core areas* (aree nucleo) ossia unità di elevato valore funzionale, che costituiscono l’ossatura della rete ecologica locale caratterizzate da differenti tipologie ambientali. I siti di natura 2000 (SIC-ZPS) presenti nel territorio comunale formano le aree nucleo;
- *aree e corridoi di connessione naturalistica* ovvero territori in aggiunta alle aree nucleo caratterizzati da sufficiente estensione e naturalità con funzione di protezione ecologica. Alcune aree più rappresentative sono destinate a parco;
- *corridoi ecologici principali e secondari* costituiti da aree e/o elementi lineari continui in grado di svolgere le necessarie funzioni di collegamento per alcune specie<sup>2</sup>. I corridoi collegano direttamente le aree nucleo e/o la aree di connessione naturalistica;
- *isole a elevata naturalità* (stepping stones) che rappresentano aree discontinue e puntuali dotate di elevati valori di naturalità.

**Valori e tutele agricole e ambientali** - Sono rappresentati in tavola i territori agricoli (litoranei e treportini) e gli ambiti lagunari in modo tale da evidenziarne le relative peculiarità e tipicità.

L’individuazione di nuove possibili espansioni delle aree urbane riguardano le direttrici afferenti ad ambiti consolidati in aree già parzialmente compromesse per destinazione e/o per posizione rispetto ad aree già fortemente antropizzate o a sistemi infrastrutturali. La scelta privilegia pertanto la ridefinizione e il completamento delle frange urbane, il completamento delle previsioni del P.R.G. vigente con nuove espansioni localizzate in continuità alle aree insediative di Treporti, Ca’ Savio, Ca Ballarin e Cavallino.

Per quanto riguarda le scelte infrastrutturali le nuove previsioni rispondono alla necessità di eliminare le criticità della rete stradale esistente e il traffico di attraversamento dai centri urbani.

Nell’ambito del P.I. dovranno essere verificate, definite e tradotte puntualmente le scelte progettuali del P.A.T., anche per quanto riguarda la configurazione e la tutela della rete ecologica e delle reti di interconnessione ambientale e ciclopedonale.

<sup>2</sup> le specie o gruppi di specie devono essere in grado di spostarsi autonomamente (animali) e/o mediante vettori (piante o parti di esse).



## 11. GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Il PAT suddivide il territorio comunale in ATO, secondo le disposizioni dell'articolo 13 della LR 11/2004 e nel rispetto dei criteri contenuti negli Atti di Indirizzo di cui all'articolo 50 della sessa LR 11/2004:

### **ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE - PAESAGGISTICO**

L'insieme A – ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico è considerato dal PAT come parte del territorio di interesse strategico per gli aspetti naturalistico – ambientali e della salvaguardia idraulica e del paesaggio. Questo insieme di ambiti è a sua volta articolato in:

ATO A.1 Ambito delle valli e Laguna Nord

S1 Sistema acqueo

S2 Sistema litoraneo e dell'arenile

### **ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE E CULTURALE, RESIDENZIALE AGRICOLO E TURISTICO**

L'insieme R – ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, è considerata dal PAT come una parte di territorio di rilevanza strategica principalmente per le funzioni residenziali, produttive e di servizio, oltre che per gli aspetti storico-culturali propri degli insediamenti.

L'insieme delle ATO del sistema insediativo, data la particolare connotazione territoriale di Cavallino Treporti, comprendono altresì le rispettive porzioni di territorio agricolo, afferenti ai singoli centri e nuclei e le porzioni di territorio caratterizzato dal sottosistema turistico, con particolare riguardo alla ricettività all'aperto lungo il litorale.

Questo insieme di ambiti è a sua volta articolato in:

### **R.1 - SISTEMA INSEDIATIVO - RESIDENZIALE E CULTURALE - TURISTICO - AGRICOLO - INTEGRATO**

ATO R.1 Ambito di Cavallino - Faro - Valle Dolce

ATO R.2 Ambito di Cà Savio

ATO R.3 Ambito di Treporti

ATO R.4 Ambito di Punta Sabbioni - Lungomare Dante Alighieri

ATO R.5 Ambito di Cà Ballarin

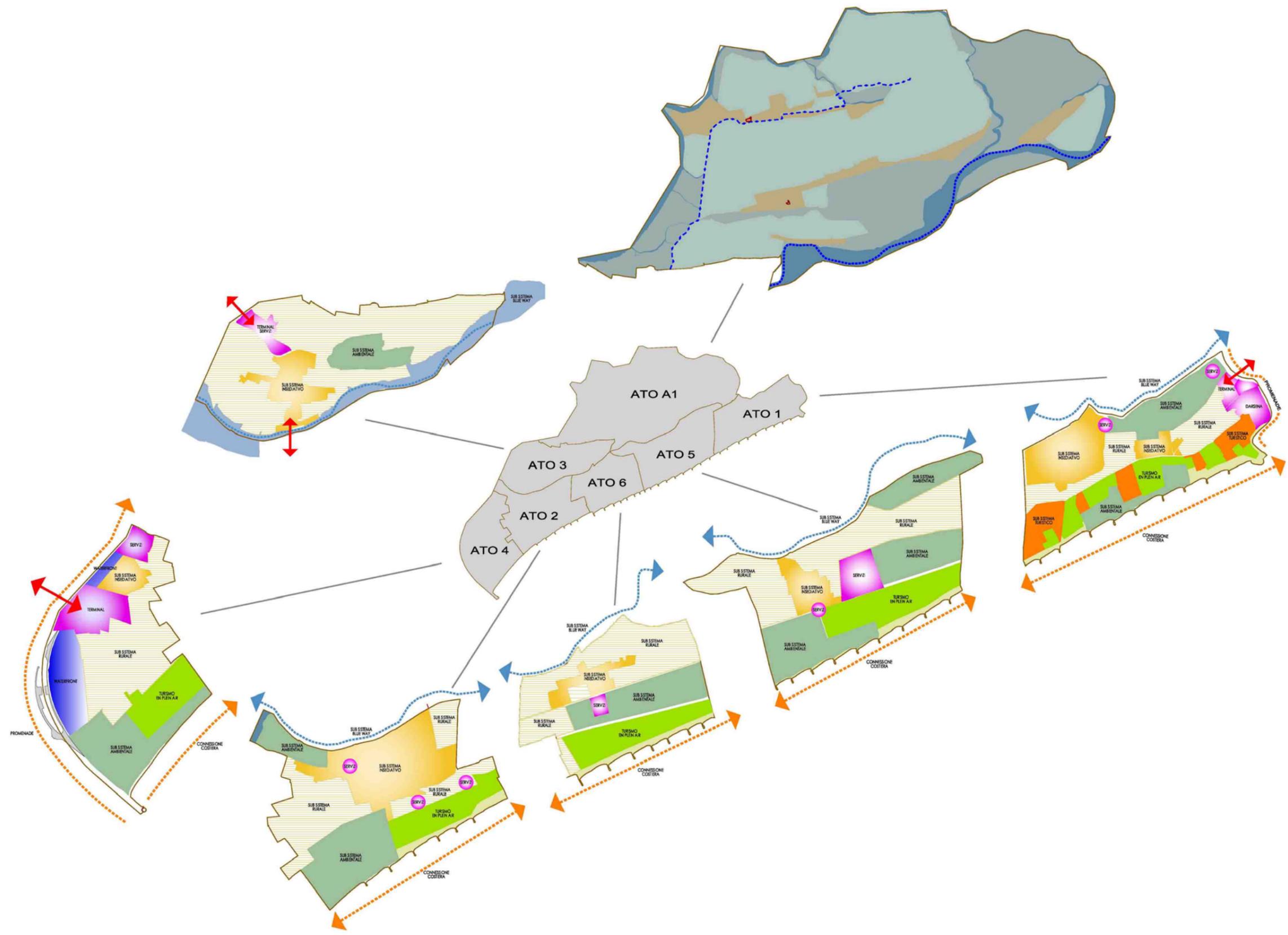
ATO R.6 Ambito di Cà Vio - Cà Pasquali

Il PAT disciplina altresì il Sistema Infrastrutturale, presente entro le singole ATO. Questo insieme è a sua volta articolato in:

### **V. - SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

V.1 SISTEMA STRADALE

V.2 SISTEMA ACQUEO



**ATO CON PREVALENZA DEI CARETTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

<b>ATO A.1</b>	<b>AMBITO DELLE VALLI E LAGUNA NORD</b>	<b>Superficie Territoriale mq 16.002.589</b>
<p>Valorizzazione del patrimonio ambientale afferente ai tre sottosistemi:</p> <p>LITORANEO</p> <p>ACQUEO</p> <p>LAGUNARE (MESOLE – LIO PICCOLO – SACCAGNANA)</p> <p>valorizzazione degli insediamenti storici e culturali legati al sottosistema lagunare e al sistema della produzione agricola</p> <p>Messa in rete dei tre sottosistemi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- connessioni tra il Pordelio e il litorale;</li> <li>- rete ecologica – core areas zone SIC ZPS – aree agricole di pregio, ecc.;</li> <li>- integrazioni con il sistema turistico.</li> </ul> <p>Valorizzazione del patrimonio storico – militare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- connessioni tra i siti;</li> <li>- sottosistema dei percorsi ambientali ciclabili, pedonali e nautici;</li> <li>- connessioni con le reti dei percorsi ambientali intercomunali.</li> </ul> <p>Valorizzazione del patrimonio produttivo agricolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eccellenze orticole;</li> <li>- punti di ristoro e di servizio;</li> <li>- potenziamento della volumetria residenziale in chiave ecosostenibile;</li> </ul> <p>Connessioni con il settore turistico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- potenziamento della ricettività in ambito agriturismo e sostenibile;</li> <li>- miglioramento della rete dei percorsi ecocompatibili e sostenibili (sia terrestri che acquei);</li> </ul> <p>recupero del patrimonio edilizio esistente e sua integrazione e implementazione.</p>		

Carico insediativo aggiuntivo (mc) (+ 2,6%)			Standard (mq)	
			Urbanistici Primari/Secondari	Ecologico/ambientali
Residenziale	mc	23.360	3.780	3.150
Commerciale/Direzionale	mq	=	=	=
Produttivo	mq	=	=	=
Turistico	mq	5.000	PI	PI
Standard (abitante teorico) mq/ab.			30	
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici	
	mq	6.930	n.	126

**ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO (RESIDENZIALE, CULTURALE, INTEGRATO) - CENTRI E NUCLEI URBANI**

<b>ATO R.1</b>		<b>AMBITO DI CAVALLINO – FARO – VALLE DOLCE</b>		<b>Superficie Territoriale mq 4.881.991</b>	
Consolidamento delle funzioni urbane e culturali di centro e polo comunale (Piazza). Valorizzazione del patrimonio storico e culturale – Servizi amministrativi per il turismo e per la viabilità e la mobilità – riordino valorizzazione delle attività orticole – Potenziamento delle attività terziarie e dell'artigianato di servizio.					
Carico insediativo aggiuntivo (mc) (+19,3%)			Standard (mq)		
			Urbanistici primari/secondari	Ecologico/ambientali	
Residenziale	mc	172.800	28.020	23.350	
Commerciale/Direzionale	mq	10.000	PI	PI	
Produttivo	mq	=	=	=	
Turistico	mq	15.000	PI	PI	
Standard (abitante teorico) mq/ab.			30		
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici		
	mq	51.370	n.	934	

<b>ATO R.2</b>		<b>AMBITO DI CA' SAVIO</b>		<b>Superficie Territoriale mq 5.142.572</b>	
Consolidamento delle funzioni urbane Residenziali e culturali di centro e polo comunale (Piazza) e della Cittadella della sanità - Servizi amministrativi, commerciali e direzionali per la città e per la persona - riordino dei servizi per la mobilità - valorizzazione delle attività orticole - integrazione con il centro di Treporti.					

Carico insediativo aggiuntivo (mc) (+20,8%)			Standard (mq)	
			Urbanistici Primari/Secondari	Ecologico/ambientali
Residenziale	mc	201.600	32.700	27.250
Commerciale/Direzionale	mq	20.000	PI	PI
Produttivo	mq	15.000	PI	PI
Turistico	mq	10.000	PI	PI
Standard (abitante teorico) mq/ab			30	
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici	
	mq	59.950	n.	1.090

<b>ATO R.3</b>		<b>AMBITO DI TREPORTI</b>		<b>Superficie Territoriale mq 5.155.011</b>	
Valorizzazione delle risorse culturali e storiche - consolidamento delle funzioni urbane e culturali di centro e polo comunale (Piazza) - Servizi amministrativi per il turismo - valorizzazione delle attività orticole, delle attività connesse con la pesca e le produzioni vallive - riconoscimento delle attività produttive legate alla cantieristica, ai servizi alla stessa e alle attività di stoccaggio con il trasporto lagunare lungo il canale Pordelio - integrazione con Cà Savio - riordino dei servizi delle infrastrutture e della mobilità - Potenziamento del Terminal della Dogana e sua integrazione con la darsena e i servizi a terra.					
Carico insediativo aggiuntivo (mc) (+14,3%)			Standard (mq)		
			Urbanistici Primari/Secondari	Ecologico/ambientali	
Residenziale	mc	134.400	21.810	18.175	
Commerciale/Direzionale	mq	=	PI	PI	

Produttivo	mq	5.000	PI	PI
Turistico	mq	15.000	PI	PI
Standard (abitante teorico) mq/ab.			30	
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici	
	mq	39.985	n.	727

<b>ATO R.4</b>	<b>AMBITO DI PUNTA SABBIONI – LUNGOMARE DANTE ALIGHIERI – LIO GRANDE</b>		<b>Superficie Territoriale mq 5.005.436</b>	
Ristrutturazione del Terminal e sua integrazione con il potenziamento e consolidamento del settore del Turismo - miglioramento della struttura urbana di quartiere e azioni di recupero e di valorizzazione del patrimonio storico e culturale (anche legate alle opere del MOSE) - Servizi al sottosistema turistico - Servizi al sistema delle infrastrutture e della mobilità				
Carico insediativo aggiuntivo (mc) (+19%)			Standard (mq)	
			Urbanistici Primari/Secondari	Ecologico/ambientali
Residenziale	mc	169.600	27.510	22.925
Commerciale/Direzionale	mq	5.000	PI	PI
Produttivo	mq	=	=	=
Turistico	mq	20.000	PI	PI
Standard (abitante teorico) mq/ab.			30	
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici	
	mq	50.435	n.	917

<b>ATO R.5</b>	<b>AMBITO DI CA' BALLARIN</b>		<b>Superficie Territoriale mq 5.557.421</b>	
Miglioramento della struttura urbana - creazione di una nuova piazza e consolidamento delle funzioni di servizio e di quartiere. Potenziamento delle attività commerciali e artigianali di servizio, dei servizi al sistema turistico e integrazione con il sistema della ricettività all'aperto e dei servizi per lo sport e il tempo libero all'aperto - valorizzazione delle attività orticole e potenziamento/adequamento della viabilità.				
Carico insediativo aggiuntivo (mc) (+11,8%)			Standard (mq)	
			Urbanistici Primari/Secondari	Ecologico/ambientali
Residenziale	mc	105.600	17.130	14.275
Commerciale/Direzionale	mq	5.000	PI	Pi
Produttivo	mq	=	=	=
Turistico	mq	15.000	PI	PI
Standard (abitante teorico) mq/ab.			30	
Totale	Aree per servizi		Abitanti teorici	
	mq	31.405	n.	571

ATO R.6		AMBITO DI CA' VIO – CA' PASQUALI		Superficie Territoriale mq 3.769.685	
Miglioramento della struttura urbana di quartiere dei due nuclei, con adeguamento dei servizi - valorizzazione delle attività orticole - creazione di un "polo produttivo artigianale comunale e di servizi alla produzione legato anche ad azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente - valorizzazione delle attività orticole, adeguamento della viabilità.					
Carico insediativo aggiuntivo (mc) (+12,2%)			Standard (mq)		
			Urbanistici Primari/Secondari	Ecologico/ambientali	
Residenziale	mc	86.400	13.980	11.650	
Commerciale/Direzionale	mq	5.000	PI	PI	
Produttivo	mq	5.000	PI	PI	
Turistico	mq	=	=	=	
Standard (abitante teorico) mq/ab.			30		
Totale		Aree per servizi		Abitanti teorici	
		mq	25.630	n.	466

TOTALE ATO		Superficie Territoriale mq 45.514.701			
Carico insediativo aggiuntivo (SLP)			Standard (mq)		
			Urbanistici Primari/Secondari	Ecologico/ambientali	
Residenziale	mq	893.760	144.930	120.775	
Commerciale/Direzionale	mq	45.000	PI	PI	

Produttivo	mq	25.000	PI	PI
Turistico	mq	80.000	PI	PI
Standard (abitante teorico) mq/ab.			30	
Totale		Aree per servizi		Abitanti teorici
		mq	265.705	n. 4.831

## SISTEMA RELAZIONALE E INFRASTRUTTURALE

### Sottosistema della mobilità viaria

- Quadro generale dello stato e delle previsioni intercomunali (Jesolo);
  - Strada Provinciale Via Fausta – stato – criticità – azioni di piano (legate al PUT);
  - Nodi da risolvere, tratte da mettere in sicurezza e punti di conflitto da rimuovere;
  - Integrazioni tra l'asse Via Fausta e la viabilità comunale / separazione dei flussi incoerenti e impropri;
  - servizi alla viabilità – parcheggi – interscambio (per la città stabile e per la città turistica);
- Connessioni tra il sistema della mobilità carrabile e la mobilità acqua.

### Sottosistema della mobilità acqua

Vie navigabili:

- interconnessioni con i sistemi insediativi urbani e produttivi;
- interconnessioni con i servizi di portualità turistica (terminal di Punta Sabbioni – terminale della Antica Dogana – porto turistico di Foce Sile);
- masterplan del Pordelio;
- porto di scambio (turistico-peschereccio) di Lio Grando.

Interconnessioni con i percorsi storico-ambientali e i percorsi acquei (Pordelio - Portosecco – Saccagnana), laguna nord e litoranea veneta (in sintonia con il Progetto strategico regionale previsto dal PTRC). Integrazione / potenziamento della portualità locale nel quadro del Polo Nautico, in coerenza con il PTRC e con il PTCP.

**Sottosistema dei servizi e delle reti di servizio** legate alla qualità ambientali, alle fonti e al risparmio energetico (acquedotto, fognatura, depurazione, centri raccolta e stoccaggio, reti trasmissione dati, reti e fonti energetiche, sostegno alla produzione energetica da fonti alternative, alla creazione di insediamenti pubblici e privati eco-sostenibili, ecc.).

**Sottosistema della rete di soccorso per incidente grave, per il rischio e la Protezione Civile**, con il potenziamento del centro logistico comunale, di siti attrezzati per la raccolta e l'emergenza in caso di incidente grave, per il soccorso in generale (Cittadella della Sanità), per il soccorso a mare, per l'elisoccorso; individuazione di tratte viarie alternative al superamento dei nodi critici (ad esempi argine destro del fiume Sile).