

COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI

Provincia di Venezia
Regione del Veneto



PRC – Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI – Piano degli Interventi

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

Relazione Programmatica

ADOZIONE con Delibera di Consiglio Comunale n° 03 del 17 gennaio 2013

APPROVAZIONE con Delibera di Consiglio Comunale n° 43 del 23 luglio 2013

PROGETTAZIONE
Paolo Furlanetto, urbanista
Dario Lugato, architetto
Matteo Gobbo, pianificatore

SINDACO
Claudio Orazio

SETTORE TECNICO
Ing. Andrea Gallimberti
Arch. Gaetano Di Gregorio

SEGRETARIO
dott. Fabio Olivi

Cavallino Treporti, 17 agosto 2013



COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI

Provincia di Venezia

Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE

PI - Piano degli Interventi

RELAZIONE PROGRAMMATICA

SOMMARIO

1.	PREMESSA	pag. 3
2.	GLI OBIETTIVI DEL PI	pag. 6
3.	I CONTENUTI DEL PI	pag. 11
4.	GLI ELABORATI DEL PI	pag. 13
5.	IL PRG VIGENTE E LA SUA CONVERSIONE NELLA DISCIPLINA OPERATIVA DEL PRIMO PI	pag. 14
6.	LE ZONE VINCOLATE E LE FASCE DI RISPETTO E TUTELA	pag. 19
7.	L'ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO GLI AMBITI E I SISTEMI	Pag. 12
7.1	IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	pag. 21
7.2	IL SISTEMA INSEDIATIVO	pag. 22
7.3	IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	pag. 28
8.	IL PROGRAMMA PLURIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	pag. 29
9.	COERENZA TRA PRIORITA' AZIONI E QUADRO ECONOMICO	pag. 30
10.	PARAMETRI E DIMENSIONAMENTO	pag. 32
11.	SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE	pag. 37
12.	COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA	pag. 38
13.	COMPATIBILITA' AMBIENTALE	pag. 39
14.	GLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI EX ART. 6 LR 11/2004	pag. 40
15.	IL MONITORAGGIO DEL PI	pag. 41

1. PREMESSA

La presente Relazione Programmatica è parte integrante del Piano degli Interventi del Comune di Cavallino Treporti, ossia della parte operativa del nuovo Piano Regolatore Comunale, costituito da PAT e da PI.

Il territorio comunale di Cavallino Treporti è disciplinato dalla variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia approvata con Decreto del Presidente della Repubblica in data 17 dicembre 1962. Il Comune di Venezia in data 1 ottobre 1973 ha adottato una variante limitata alla penisola del Cavallino approvata con DGR n. 1221 del 23 marzo 1977. Successivamente la sentenza della Corte Costituzionale n. 286/1985 ha annullato alcune indicazioni contenute nella variante approvata nel 1977 che riguardavano fundamentalmente le aree demaniali interessate da campeggi. Per tali zone quindi la destinazione è tornata quella prevista dalla variante del 1962: residenziale e verde pubblico. Successivamente il Comune di Venezia ha quindi adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 160 del 23 ottobre 1995 una variante parziale denominata VPRG per le Aree Non Urbane delle penisola del Cavallino che si pone le seguenti finalità:

- adeguamento alle direttive, vincoli e prescrizioni del PALAV (ripresi in sede della successiva variante parziale PALAV);
- adeguamento della strumentazione urbanistica comunale alla LR 24/1985 relativamente alle zone agricole;
- oltre alla ricerca di migliori condizioni di equilibrio tra le principali attività economiche, la produzione agricola, ittica e del turismo all'aria aperta, al fine di addivenire ad una pianificazione in grado di armonizzare le esigenze dello sviluppo economico con la difesa e la valorizzazione delle risorse culturali ed ambientali.

Questa variante, approvata nel 2000, ha escluso le aree definite urbane, corrispondenti ai centri residenziali di Cavallino, Cà Ballarin, Cà Savio, Treporti e Cà di Valle, nonché le aree con interventi già concessi in attuazione del Piano Particolareggiato di Faro Valle Dolce o già disciplinate da piani di lottizzazione. La stessa variante, adottata in data anteriore all'approvazione dello strumento pianificatorio sovraordinato, ha recepito solo in parte le direttive e i vincoli contenuti nel PALAV.

Con la nascita del nuovo comune di Cavallino Treporti, istituito nel 1999 con Legge Regionale del Veneto n. 11 del 29/03/1999, si dà avvio ad una fase di rinnovamento della pianificazione urbanistica comunale. Nel 2004 con la Variante Tecnica di Trasposizione Cartografica della Variante al PRG per le Aree Non Urbane, che riunifica le previsioni delle diverse varianti parziali e di minima, approvate nel decennio precedente, in un unico documento.

Quasi contestualmente, nel mese di ottobre del 2004, veniva quindi adottata la Variante di Adeguamento al PALAV.

Questo strumento, redatto su base cartografica aggiornata e sostenuto da una serie di operazioni analitiche, ha costituito una occasione non solo per aggiornare il PRG al Piano d'Area della Laguna, ma anche per introdurre alcune consistenti nuove previsioni insediative, soprattutto per rispondere ad una pressante domanda di aree per usi urbani, ovvero per riconoscere ad alcune parti di territorio la loro connotazione di tessuto oramai consolidato, anche in seguito alle varie sanatorie urbanistiche ed edilizie che nel frattempo erano avvenute. La variante PALAV dava altresì una risposta anche a tutte le prescrizioni contenute nella delibera regionale di approvazione della variante per le aree non urbane:

- la riclassificazione delle zone di degrado urbanistico e la conseguente definizione degli strumenti attuativi di intervento nelle diverse zone;
- la disciplina per i centri storici di Cavallino e di Treporti, ai sensi della LR 80/1980;
- il riordino della classificazione delle aree a standard;
- la verifica del dimensionamento del piano;
- la riqualificazione di via Fausta, nell'ambito di uno studio esteso alle aree limitrofe e alla fascia di rispetto.

Detta variante è stata approvata, con proposta di modifiche, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3084 del 31 ottobre 2008. Il Comune di Cavallino Treporti ha controdedotto con DCC n. 02 in data 27 gennaio 2009 detta variante PALAV è stata quindi approvata definitivamente con DGR n. 4002 in data 22 dicembre 2009 dell'Organo Regionale.

Nel periodo intercorso tra l'adozione del PAT e la sua approvazione, il Comune ha adottato ed approvato alcune ulteriori varianti specifiche e puntuali al vigente PRG, tra le quali la variante

Comune di Cavallino Treporti
Piano degli Interventi

“Strutture alberghiere ed Extralberghiere-case per ferie, mediante la procedura semplificata prevista dall’art. 50, comma 4° della LR 61/1985, così come ammesso dall’art. 48 della LR 11/2004, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 10 giugno 2010.

Il PEEP del Comune di Venezia, comprendente anche i nuclei "O" - Ca' Savio ed "N" - Cavallino, è stato approvato nel 1965 ed è scaduto nel 1985, per decorrenza dei termini. Allo stato fanno fede, pertanto, gli allineamenti e le prescrizioni del piano scaduto.

Nel corso degli anni successivi sono state approvate alcune varianti interne ed è stata utilizzata, sia in diritto di superficie sia in concessione diretta, la quasi totalità delle aree.

Successivamente, con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 13.07.2005 è stato approvato il Piano di ricognizione e assetto delle aree del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.).

Il Piano ridefinisce la viabilità e le modalità edificatorie per le parti rimaste non attuate, nel rispetto delle volumetrie e degli standard di piano previsti.

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) è stato adottato con delibera del C.C. del Comune di Venezia nel 1988 e approvato nel 1992.

Nel 1996 sono state variate le Norme tecniche.

Allo stato, il piano è scaduto per decorrenza dei termini e fanno quindi fede gli allineamenti e le prescrizioni del piano.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 19.12.07, è stato approvato il Piano Generale Urbano del Traffico (P.G.U.T.), ai sensi dell’art. 36 del D.lgs.vo n. 285/1992 "Nuovo codice della strada".

Con Delibera di Giunta Comunale n. 46 del 21/08/2012 è stato approvato il Piano di Classificazione Acustica Comunale, ai sensi dell’art. 6 della Legge 447/1995 “Legge quadro sull’inquinamento acustico”.

Il Comune di Cavallino Treporti con DCC n. 50 del 9 settembre 2009 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, redatto mediante la procedura di co-pianificazione con la Provincia di Venezia e con la Regione del Veneto, secondo le disposizioni contenute nell’articolo 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11 “NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO”.

Con la deliberazione n. 3 del 19 gennaio 2010 il Consiglio Comunale si è espresso sulle osservazioni pervenute in seguito all’adozione del PAT, formulando una proposta di controdeduzione che è stata quindi trasmessa agli organi competenti regionali e provinciali per la successiva fase di approvazione del Piano.

Contemporaneamente il Comune di Cavallino Treporti ha trasmesso gli elaborati adottati, comprese le osservazioni e i pareri degli enti competenti, agli Organi preposti all’approvazione (Commissione regionale VAS e Provincia di Venezia).

Il PAT è stato quindi approvato in sede di Conferenza di Servizi del 28 febbraio 2012, ratificato con DGP n° 38 del 28 marzo 2012 e pubblicato sul BUR della regione Veneto n° 35 del 4 maggio 2012. Con l’approvazione del PAT, ai sensi del comma 5° dell’articolo 48 della LR 11/2004: *“I PRG vigenti mantengono efficacia fino all’approvazione del primo PAT. A seguito dell’approvazione di tale piano, i PRG vigenti acquistano il valore e l’efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT”*.

La Regione del Veneto ha adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), con DGR n. 372 in data 17 febbraio 2009, ai sensi degli articoli 4 e 25 della LR 11/2004.

La Regione del Veneto ha, inoltre, approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), con DGR n. 3359 in data 30 dicembre 2010 (e la Provincia con DGP n. 8 del 01 febbraio 2011), precedentemente adottato dal Consiglio Provinciale, con Delibera n. 36 del 07 aprile 2009 e successivamente con DCP n. 92 del 17 novembre 2009, ai sensi degli articoli 22 e 23 della LR 11/2004.

Il Comune di Cavallino Treporti con DCC n. 34 del 12 luglio 2011 ha approvato il Documento Programmatico preliminare alla formazione del Piano degli Interventi, detto anche “Documento del Sindaco” che contiene gli obiettivi da affidare al PI, avviando quindi la formazione dello strumento urbanistico operativo del nuovo Piano Regolatore Comunale.

Comune di Cavallino Treponti

Piano degli Interventi

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti e le fasi di redazione del nuovo strumento urbanistico del comune di Cavallino Treponti, delineando i principi e le linee guida sulle quali si è fondata la stesura del piano.

Il Piano degli Interventi (PI) viene definito dall'art. 17 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Il PI si relaziona al bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali (con particolare riferimento al Piano Generale del Traffico Urbano PGU e al Piano Comunale di Classificazione Acustica PCCA) e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Il presente Piano degli Interventi costituisce il primo strumento urbanistico che, in accordo e in attuazione al Piano di Assetto del Territorio, costituisce il nuovo Piano Regolatore Comunale (PRC) redatto ai sensi della nuova legge urbanistica regionale.

Il presente piano si colloca in una cornice pianificatoria costituita da:

- a livello regionale dal nuovo PTRC e dal PALAV;
- a livello provinciale dal PTCP;
- a livello comunale dal previgente PRG, a cui ha fatto seguito la redazione di una serie articolata e a volte scoordinata di varianti, specifiche, settoriali e puntuali, tutte adottate, approvate e in vigore.

Le fasi di Concertazione del PI

Durante la fase di elaborazione e prima della sua adozione, il PI è stato oggetto di incontri di illustrazione, di approfondimento e di dibattito, finalizzati alla definizione degli obiettivi, all'approfondimento delle linee guida e alla predisposizione dei contenuti. In tali occasioni, svoltesi all'indomani dell'approvazione del PAT, hanno toccato aspetti puntuali e settoriali, questioni normative e previsionali, ed hanno coinvolto cittadini, categorie economiche e sociali.

Prima della sua adozione, il PI è stato presentato alla Commissione Urbanistica e alla stessa commissione è stata consegnata copia degli elaborati per favorire ulteriormente lo scambio delle informazioni e dei contenuti del piano tra tutte le componenti dell'Amministrazione comunale.

In data 26 novembre 2012 l'Amministrazione Comunale ha presentato gli elaborati del PI in un incontro assembleare aperto a tutta la cittadinanza.

In data 03 dicembre 2012, nell'ambito della fase di concertazione, l'Amministrazione comunale ha organizzato un ulteriore incontro - tavolo tecnico - di concertazione con gli Enti pubblici territoriali e con i soggetti fornitori di pubblici servizi. All'incontro, tenutosi presso la sede municipale, al quale erano stati invitati tutti i soggetti già coinvolti nella fase di concertazione del PAT, erano presenti:

- Consorzio di Bonifica: geom. Corazza, dott. Paolon;
- ATVO: Sig. Basso;
- Capitaneria di Porto: Com. Torcigliani;
- Consorzio Venezia Nuova: Ing. Maretti.

Oltre ai sottoscritti, Progettisti del Piano, erano presenti il Dirigente del settore Tecnico ing. Andrea Gallimberti e il responsabile dell'Ufficio di Piano arch. Gaetano di Gregorio.

Dopo una prima introduzione nella quale sono stati illustrati gli obiettivi del Piano, e che hanno messo in evidenza la veste di questo primo PI soprattutto di tipo ricognitorio dello stato attuale della pianificazione, con l'intento di formulare un unico testo normativo e una cartografia complessiva per il territorio, oggi governato da diversi piani, è stato aperto il dibattito e il confronto sulle varie tematiche che compongono il PI.

Il Consorzio di Bonifica si è espresso in merito al piano delle acque, precisando che la valutazione è sospesa in quanto lo strumento deve essere ulteriormente concertato con il Consorzio prima della sua approvazione. Sono stati posti in evidenza alcuni aspetti critici in merito al sistema fognario, di cui manca il rilievo e una adeguata modellazione della rete idraulica in riferimento agli eventi di piena. Relativamente alla scheda dell'invarianza idraulica, riferita alle aree di trasformazione previste dal PI, si rileva che non sono state riportate informazioni relative allo scarico delle acque. Il Consorzio potrà quindi esprimersi, in questa fase, con un parere favorevole ma condizionato. Rispetto agli interventi previsti dal PI, si valutano come problematici solamente quelli ricadenti in area PAI.

L'ATVO fa presente che è opportuno e utile il suo coinvolgimento quando si affronterà l'argomento della viabilità, in particolare per tutte le tratte stradali interessate dal trasporto pubblico. Una particolare attenzione è stata riservata a Via delle Batterie e al Terminal di Punta Sabbioni, per i quali il Piano degli interventi, in questa prima fase, non assume previsioni specifiche, ma nel momento in

cui si dovrà passare dalla previsione al progetto si renderà opportuno procedere a scambi e verifiche congiunte.

La Capitaneria di Porto e il Consorzio Venezia Nuova raccomandano che la fase di concertazione possa continuare anche in seguito alla sua adozione, ciò risulta particolarmente utile per coordinare eventuali azioni riferite alle aree di interscambio terra-acqua.

Inoltre la Capitaneria solleva il problema della zona dell'argine del Sile, che meriterebbe uno sviluppo e un'attenzione maggiori sia in termini di percorribilità ciclabile, con anche un servizio di traghetto da e per Jesolo, sia in termini di regolamentazione della pesca. Sarebbe infatti opportuna la previsione di un punto di sbarco adeguatamente attrezzato e razionalmente strutturato a svolgere la sua funzione.

2. GLI OBIETTIVI DEL PI

Il Documento Programmatico preliminare del PI è l'atto predisposto dal Sindaco in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi e auspicati della pianificazione, illustrato nel corso della seduta del Consiglio Comunale, poi deliberato con DCC n. 32 del 12 luglio 2011.

Il documento preliminare al PI delinea i contenuti e le modalità di formazione del Piano degli Interventi, al quale è affidato il compito di specificare e attuare la strategia di trasformazione territoriale definita nel Piano di Assetto del territorio, conformando la disciplina urbanistica di dettaglio alle direttive, prescrizioni e vincoli da questo stabiliti, all'interno del quadro normativo definito dalla Legge Urbanistica Regionale e dalle altre normative sovraordinate.

Il Documento del Sindaco, peraltro ripreso e approfondito anche in altre occasioni di incontro pubblico e di tavoli di concertazione, sancisce l'avvio della formazione del primo PI del Comune di Cavallino Treporti, che si possono riassumere in:

- allineamento della veste cartografica che mantenga l'impianto recentemente aggiornato della VPRG per le zone non urbane adeguata al PALAV accorpendo, alle scale adeguate, le pianificazioni parziali e di dettaglio intervenute nel tempo ed ancora efficaci, con una grafia unitaria, verificando le attuali zone territoriali omogenee alla luce della loro effettiva attuazione, valutando caso per caso la riconferma, una diversa perimetrazione, oppure una sostanziale modifica;
- allineamento normativo dei contenuti del previgente PRG, con le diverse e articolate varianti, in un nuovo testo unico che allinei le varie norme di settore oggi vigenti, che dovrà contenere la disciplina urbanistico edilizia relativa agli interventi nel territorio, demandando al Regolamento Edilizio, inteso dal legislatore non più come uno strumento urbanistico, la definizione degli aspetti di ordine igienico sanitario, di sicurezza e quanto altro non rientrante nella normativa tecnica di attuazione dello strumento urbanistico. Le norme conterranno un allegato *Prontuario di qualità architettonica e mitigazione ambientale*, che definirà elementi tipologici, morfologici e costruttivi, ma anche aspetti legati all'efficienza energetica e alla sostenibilità ambientale dell'edilizia pubblica e privata;
- azione ricognitiva focalizzata anche su una caratteristica peculiare del territorio, che è il riflesso della modalità insediativa espressa nel tempo dagli abitanti: la piccola impresa e l'artigianato di servizio alla persona, nell'ottica di un massiccio ricorso all'edificazione spontanea, hanno trovato localizzazione in prossimità di abitazioni, in zona agricola o in altre zone improprie, anche in ragione della loro costituzione: aziende con poche unità, a conduzione prevalentemente familiare, operanti in ambito locale. Obiettivo del Piano degli Interventi è anche l'individuazione del numero di imprese e della localizzazione, del numero dei manufatti e dei bisogni espressi, al fine di valutare l'opportunità di ricavare aree specifiche dove concentrare tali attività, o di consentire, ove possibile, la permanenza in loco attraverso un riconoscimento, sotto il profilo normativo, in ragione dell'effettivo e verificato non-impatto delle attività nel contesto in cui attualmente ricadono.

Si richiamano, inoltre, i seguenti punti:

- Le zone territoriali omogenee, con riportati gli indici edilizi e le destinazioni d'uso;
- i gradi di tutela e le modalità di intervento sull'esistente;
- le opere e i servizi pubblici;
- le aree destinate a pianificazione attuativa;

Gli obiettivi del Piano degli Interventi, così come sopra descritti, saranno guidati dai principi di carattere generale introdotti dalla legge regionale, nella fattispecie i contenuti dell'art. 17, interamente richiamati nel PAT, quali:

- Concertazione, nella fase di formazione del piano, ma anche in rapporto alle scelte pianificazione sovraordinata;
- Perequazione urbanistica, attraverso l'equa distribuzione dei diritti e degli oneri tra i proprietari/proponenti di iniziative edilizie e di trasformazione urbana e territoriale, con particolare riferimento all'adeguata dotazione di servizi;
- Compensazione e credito edilizio, quali misure privilegiate per l'individuazione di indennizzi conseguenti ad espropri e per incoraggiare iniziative di riqualificazione urbana;
- Qualità architettonica e sostenibilità ambientale, come presupposti, resi inderogabili anche in ragione della vocazione ambientale e turistica di un territorio vincolato per decreto ministeriale, per un cosciente uso del suolo, verificato e monitorato dalla VAS.
- Rapporto di coerenza con il PAT in termini di rispetto del dimensionamento e di verifica della SAU.

Comune di Cavallino Treporti

Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi recepisce gli accordi approvati e sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/04 e dell'art. 11 della L. 241/90. La sottoscrizione di tali accordi può consentire la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico attraverso l'apporto tecnico e finanziario dei privati, con le modalità dell'urbanistica concertata. Il coinvolgimento dei privati nel processo pianificatorio porta alla determinazione di previsioni dal contenuto discrezionale, che possono essere inserite nell'iter di adozione e approvazione del Piano degli Interventi, in riferimento a quanto previsto nel PAT, anche riguardo alle zone definite di interesse strategico. Al fine di recepire proposte interesse pubblico da parte dei privati portatori di interessi diffusi e degli operatori economici, l'Amministrazione Comunale ha predisposto le Linee guida recanti i contenuti di interesse e le modalità di presentazione delle proposte con delibera n. 21 del 26/04/2012.

Il PI definisce ancora azioni finalizzate a:

- riqualificare e recuperare la città storica, i siti vetero-militari;
- interventi di riqualificazione della città esistente, anche con azioni di razionalizzazione, riconversione e completamento delle aree consolidate dei centri e dei nuclei urbani, da attuarsi mediante Piani di recupero e/o di rigenerazione urbana, allo scopo di incrementare la dotazione dei servizi pubblici, migliorandone la qualità, e di riorganizzare e riqualificare alcuni punti critici della viabilità locale;
- interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica all'interno del tessuto della città di trasformazione, ovvero di quelle porzioni di territorio che risultano essere incomplete, incoerenti o solo parzialmente attuate;
- istituzione del *Registro dei crediti edilizi*;
- redazione del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;
- predisposizione del Repertorio allegato alle Norme Tecniche Operative del PI, nel quale sono contenuti i dati del dimensionamento del PI, la verifica degli standard, le discipline puntuali, l'Abaco dei tipi edilizi, oltre alle Schede Normative relative alle zone sottoposte a PUA, alle attività produttive soggette a disposizioni particolari e agli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo presenti nel territorio comunale.

Il Repertorio contiene anche le disposizioni relative al monitoraggio del PI.

Il PI si fa carico, come già accennato, di affrontare alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione già delineati dal PAT, selezionati in base alla relativa urgenza e fattibilità. Tali temi, ripartiti all'interno dei "sistemi" in cui viene funzionalmente suddiviso il Piano, sono illustrati nei paragrafi a seguire.

Nel quadro di questo programma operativo si inserisce doverosamente l'impegno di affrontare le esigenze puntuali della popolazione, valutando attentamente le proposte e i contributi espressi direttamente dai singoli proponenti. La possibilità di soddisfare in questo primo Piano degli Interventi le singole necessità particolari, nonché le modalità specifiche con cui sarà possibile pervenirvi, dovrà tuttavia inevitabilmente confrontarsi e trovare congruenza con il quadro di riferimento definito dalla legislazione urbanistica e dal Piano di Assetto del Territorio, orientato verso obiettivi di sostenibilità nella gestione del territorio e delle sue risorse.

Partendo dal presupposto che i caratteri generali, l'assetto e la qualità complessiva del territorio che oggi riscontriamo sono anche e in buona parte il risultato della somma degli interventi minori operati nel tempo, è necessario che ogni nuovo intervento, indipendentemente dalla sua dimensione, non solo non sia contrastante con i citati obiettivi di sostenibilità, ma altresì cooperi attivamente, per la sua parte, al miglioramento della qualità della vita e del territorio, e allo sfruttamento equo e sostenibile delle rispettive risorse.

Il settore turistico-ricettivo, che rappresenta uno dei capisaldi dell'economia e della struttura insediativa comunale, peraltro già abbondantemente disciplinato dal previgente PRG, manterrà nel PI l'intera propria strumentazione, pur con taluni adeguamenti ritenuti opportuni.

Il tema del territorio agricolo, altra componente fondamentale del Comune di Cavallino Treporti, non sarà oggetto di particolare trattazione da parte del primo PI. Alla sovrapposizione delle disposizioni normative per la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, con la definizione della Rete Ecologica comunale, si affiancherà una disciplina "transitoria" per le aree rurali, in attesa di essere in futuro ripresa, anche in coerenza con il quadro legislativo regionale che è in evoluzione. Alcune delle disposizioni normative introdotte dal PI vanno quindi intese come linee di indirizzo da definirsi in sede di una rivisitazione complessiva del territorio agricolo.

Le azioni di Piano, così come delineate nella loro veste strutturale all'interno dei "sistemi" in cui il territorio è stato suddiviso, si articolano per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO). Gli ATO al loro interno individuano e dettano prescrizioni ed indicazioni per: a) la città storica, b) la città consolidata, c) la città

di trasformazione. I sistemi territoriali sono parti di territorio definite sulla base delle conoscenze relative all'ambiente, alla storia, alla cultura, agli insediamenti, alle attività.

Il PAT per ogni sistema ha precisato gli obiettivi da perseguire, le prescrizioni precettive e vincolanti, gli indirizzi, i parametri, le salvaguardie da rispettare e da applicare nella predisposizione del successivo Piano Operativo ossia degli Interventi.

Le azioni di piano si esplicano attraverso le previsioni contenute nello strumento e che disciplinano gli interventi diretti a:

- a) salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
- b) riordinare e riqualificare la struttura insediativa dei centri urbani;
- c) migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

A tale scopo, i contenuti del PI vengono articolati nei sistemi ambientale – paesaggistico, insediativo e relazionale; per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

A. Sistema Ambientale e Paesaggistico

Il PAT ha individuato le invarianti, ossia quelle parti di territorio che, per particolari caratteristiche paesistico-ambientali, non sono suscettibili di essere modificate ma che, invece, si intende tutelare e valorizzare, tra le quali i luoghi che hanno assunto, nella memoria collettiva, un valore di centralità e specificità culturali e ambientali e che il piano intende tramandare attraverso una particolare disciplina.

Calibrazione delle possibilità edificatorie del territorio in coerenza con le caratteristiche geologiche e idrogeologiche già definite nel PAT;

Definizione di interventi puntuali atti a risolvere situazioni critiche dal punto di vista idrogeologico-idraulico già isolate, valutando, in particolare, le possibilità di attuare detti interventi attraverso meccanismi perequativi;

Indicazione, sulla base dei contenuti della Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al piano, del Piano di Assetto Idraulico (PAI) e del Piano delle Acque, di specifici indirizzi operativi per gli interventi di trasformazione del territorio programmati, finalizzati a garantire la salvaguardia degli equilibri idraulici, per rimuovere le condizioni di criticità individuate, attraverso l'azione coordinata degli interventi in ambito locale, comunale e territoriale, mediante il coinvolgimento degli Enti, delle Autorità e delle Istituzioni competenti;

Incentivazione, anche attraverso meccanismi premiali di interventi edilizi, urbanistici ed in generale di trasformazione del territorio ad elevata sostenibilità ambientale, che adottino tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, tecniche di risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante. A tal fine saranno determinati idonei indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi, nonché i criteri per l'assegnazione delle quote aggiuntive di capacità edificatoria;

Definizione di ambiti di territorio aperto in cui limitare e/o precludere l'edificazione;

disciplina e promozione, nel territorio aperto, delle attività economiche che si svolgano in modo compatibile con la conservazione della natura e possano risultare integrative del reddito agricolo (servizi ambientali, ricreativi, ricettivi e per il tempo libero, ecc.);

Attivazione degli studi per la definizione progettuale delle direttrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, dei servizi delle reti di connessioni ciclopedonali, ippovie e vie d'acqua.

Coordinamento tra PI, Piano Urbano del Traffico e Piano Comunale di Classificazione Acustica in modo che vi siano azioni sinergiche per eliminare o ridurre le criticità presenti in alcuni punti del territorio comunale.

B. Sistema Insediativo

Il sistema insediativo è caratterizzato dai luoghi centrali: caratterizzati dalla presenza di funzioni aggregative con capacità di attrazione rispetto ad un intorno di dimensioni variabili, oltre ai sottosistemi o alle articolazioni dei sistemi territoriali all'interno delle quali si attuano operativamente gli obiettivi del PI.

La città storica comprende la parte di costruito individuato di valenza storica di derivazione dall'Atlante dei Centri Storici di cui alla legge regionale 80/1980.

La città consolidata individua la parte di costruito recente e la parte già di previsione della strumentazione urbanistica vigente.

La città di trasformazione individua la parte in cui è possibile inserire le nuove aree di espansione di previsione definite anche *aree di riqualificazione e/o trasformazione, all'interno delle quali il PAT ha*

individuare le *linee preferenziali di sviluppo insediativo* e le linee di contenimento dei *limiti fisici della nuova edificazione*.

Una sezione particolare della città consolidata è chiaramente riferita al tema della ricettività all'aperto, ma anche ai settori della ricettività entro la città consolidata e la città di trasformazione.

B.1 Sistema Insediativo Residenziale

- Valutazione delle domande dei cittadini per rispondere alle reali necessità familiari nel quadro delle compatibilità offerte dai riferimenti della legislazione urbanistica, dei "Piano casa" e dei livelli di pianificazione superiore con l'obiettivo del miglioramento della qualità della vita entro le aree urbane consolidate.
- Assegnazione della specifica categoria di valore e della corrispondente disciplina, agli edifici con valore storico ambientale individuati dal PAT e dal previgente PRG;
- L'adeguamento e la sistematizzazione della disciplina puntuale per i Centri Storici di Cavallino e di Treporti, con disposizioni specifiche e circostanziate per tutti gli edifici, di valore storico e non, e degli spazi aperti pubblici e privati, finalizzata alla riqualificazione e valorizzazione del centro stesso, con l'introduzione di specifiche norme per perseguire gli obiettivi di valorizzazione e di rivitalizzazione degli stessi, sarà oggetto di una successiva variante particolareggiata che dovrà restituire funzioni, vivacità e colore alla scena urbana, e, più in generale, una qualità di fruizione degli spazi pubblici;
- Predisposizioni delle condizioni utili a favorire l'attivazione delle zone di espansione previste dal previgente PRG e non attuate o attuate solo in parte;
- Applicazione, in tutti gli interventi edificatori, dei principi perequativi, o, più in generale, di condizioni per cui al vantaggio del singolo si accompagna un beneficio per l'ambiente e/o la collettività. Naturalmente l'entità e la natura di tale beneficio va selezionato e calibrato diversamente in base all'entità e ai caratteri specifici dell'intervento;
- Definizione di nuovi ambiti per lo sviluppo degli insediamenti, da attuare congiuntamente alla realizzazione di attrezzature di servizio per la collettività, in coerenza con i principi citati al punto precedente;
- Contenimento del fenomeno della diffusione edilizia nel territorio aperto, a favore del completamento e integrazione degli insediamenti consolidati esistenti entro i centri e nuclei urbani.
- Definizione di progetti specifici per la riconversione e riqualificazione delle aree/attrezzature, presenti negli insediamenti e nel territorio aperto, attualmente dismesse o per le quali si prevede la prossima dismissione;
- Riqualificazione energetica e miglioramento delle prestazioni e della compatibilità ambientale degli edifici esistenti e di nuova realizzazione.

B.2 Sistema Insediativo Produttivo

- Riqualificazione urbanistica degli insediamenti produttivi presenti sul territorio e non adeguatamente perimetrali e disciplinati dalla strumentazione urbanistica in essere;
- Individuazione delle parti di territorio da destinare alle attività produttive artigianali e dell'artigianato di servizio, mediante norme tese alla definizione e al completamento dei servizi, all'adeguamento dell'accessibilità, favorendo in tali aree l'insediamento delle attività localizzate in zona impropria;
- Completamento dell'area produttiva del "PIP";
- Individuazione e regolamentazione delle aree per le attività produttive connesse con il settore orticolo e con il settore ittico, nonché delle aree idonee alla localizzazione di attività commerciali e direzionali, e delle attività legate alla mobilità acquea;
- Incentivazione della rilocalizzazione delle attività artigianali presenti nel territorio aperto e in area urbana, in zona idonea, attraverso disposizioni normative puntuali per le attività in area "impropria" e la definizione di quote di nuova zona produttiva riservate a tal fine e da attuare tramite operazioni di perequazione, ovvero attraverso l'applicazione di strumenti come il credito edilizio.

B.3 Sistema Turistico Ricettivo

Lo scenario della ricettività del Comune di Cavallino Treporti si fonda essenzialmente sull'offerta del turismo "plén air".

La presenza turistica nei campeggi nel corso degli anni è andata crescendo, attestandosi, negli ultimi anni, intorno ai 6 milioni. La restante quota si ripartisce tra le case, gli appartamenti per le vacanze in affitto, i pochi bed & Braekfast e gli agriturismo presenti, e gli alberghi già oggetto di specifica variante al previgente PRG e qui confermati, oltre alla ricettività, non facilmente quantificabile, offerta dalle cosiddette "case per vacanze" gestite da alcuni istituti religiosi.

Le azioni che possono essere attivate dal PI in questo settore possono articolarsi soprattutto nella ricerca di soluzioni atte a migliorare tutta l'offerta in termini di qualità piuttosto che di nuovi insediamenti che si traduce nella possibilità di incrementare le superfici utili all'interno delle aree già destinate a tale scopo.

Il PI, nel confermare l'attuale suddivisione delle strutture turistico ricettive:

- Zto D2.1 - complessi ricettivi all'aperto;
- Zto D2.2 – strutture ricettive extralberghiere;
- Zto D2.3 - strutture ricettive alberghiere;
- Zto D2.4 attrezzature turistiche speciali - servizi di supporto alla balneazione;

introduce alcune disposizioni per avviare un possibile processo di miglioramento dell'offerta, il rinnovamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio e soprattutto di spazi da destinare ai servizi complementari di cui le attuali strutture soffrono maggiormente.

B.4 Sistema dei Servizi

- Verifica della disponibilità di aree per servizi a fronte del fabbisogno della popolazione residente e prevista; individuazione dei vincoli scaduti, ridefinizione generale del sistema dei servizi e dei mezzi e modalità che si intendono mettere in atto per pervenire all'attuazione entro l'arco temporale del PI;
- Determinazione, in coerenza con gli standard minimi fissati dal PAT, delle tipologie e quantità di servizi necessari a soddisfare le esigenze reali degli insediamenti esistenti e di nuova previsione;
- Avvio delle possibili integrazioni e dei raccordi funzionali delle aree a standard, in un sistema continuo ed unitario degli spazi aperti tra verde pubblico, privato e territorio agricolo;
- Completamento e potenziamento dei servizi evitando dispersioni e frammentazioni delle aree e migliorando il sistema di collegamenti attrezzati tra gli standard e gli insediamenti;
- Definizione di nuove opportunità di sviluppo dei servizi di parcheggio e di accoglienza, integrati a strutture ricettive e di servizio.

C. Sistema Relazionale

Comprende il sistema della mobilità e quello delle infrastrutture, con le reti sia esistenti che di progetto.

- Gerarchizzazione della rete viaria esistente e attribuzione di funzioni specifiche;
- Studio di soluzioni utili ai fini della riqualificazione e valorizzazione nei tratti di viabilità che attraversano i centri e i nuclei urbani, ed in particolare l'abitato di Cavallino, quello di Treporti e di tutta la tratta che connette Ca' Savio con Treporti;
- Possibile potenziamento del nodo intermodale e del Terminal di Punta Sabbioni, anche nell'ipotesi di una sua revisione in sede di Accordo di Programma ... ;
- Valorizzazione della fruizione ciclabile del territorio, individuazione di percorsi del tempo libero e della mobilità sostenibile;
- Valorizzazione e potenziamento della mobilità acquea, dei punti di accesso, di sosta e di interscambio;
- Studio di soluzioni utili ai fini del miglioramento dell'accessibilità, della mobilità e del sistema della sosta automobilistica, con particolare riguardo alle aree centrali e alle strutture di maggiore attrazione (servizi scolastici e sportivi, mercato, aree produttive) e delle aree di interscambio, in accordo con il PGTU.

3. I CONTENUTI DEL PI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, Il Piano degli Interventi provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della LR n. 11/2004;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della LR n. 11/2004;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della LR n. 11/2004;
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della LR n. 11/2004;
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;

Le fasi di formazione e l'iter di approvazione

Il Piano degli Interventi (PI) viene adottato e approvato dal Consiglio Comunale, a differenza del Piano Regolatore Generale (PRG) e del PAT stesso.

L'adozione del piano viene preceduta da una fase di consultazione, partecipazione e concertazione con i soggetti presenti sul territorio, quali enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessati nonché con la popolazione.

Entro otto giorni dall'adozione, ha avvio la fase di pubblicazione durante la quale il piano viene depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale, con la possibilità di formulare delle osservazioni nei successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni conseguenti al termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.

Copia del Piano approvato, trasmessa alla Provincia, viene depositata presso la sede del Comune per la consultazione. Quindici giorni dopo la pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune, il piano diventa efficace.

Il Piano degli Interventi ha validità di cinque anni, trascorsi i quali decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

4. GLI ELABORATI DEL PI

Il PI è formato dai seguenti elaborati:

- a) relazione programmatica**, che indica gli obiettivi, le azioni di piano, i tempi, le priorità operative ed il quadro della sostenibilità;
- b) elaborati grafici** che contengono le indicazioni progettuali suddivisi in:
- **Tavola 1** - azioni di piano, sintesi della zonizzazione, vincoli e rete ecologica - scala 1:10.000;
 - **Tavola 2** zonizzazione funzionale del territorio - intero territorio comunale - scala 1:5.000 (il territorio comunale è suddiviso in tre tavole, come da quadro d'unione: Tavola 2.1, Tavola 2.2 e Tavola 2.3);
 - **Tavola 3** - tipi e modi di intervento - intero territorio comunale - scala 1:2.000 (il territorio comunale è suddiviso in n. 12 tavole, come da quadro d'unione: Tavola 3.1, Tavola 3.2, Tavola 3.3; Tavola 3.4, Tavola 3.5, Tavola 3.6, Tavola 3.7, Tavola 3.8, Tavola 3.9, Tavola 3.10, tavola 3.11 e Tavola 3.12);
 - **Tavola 4** - centri e nuclei storici e Unità Minime di Intervento - scala 1:1.000;
 - **Tavola 5** - verifica consumo SAT - scala 1:2.000;
- c) Norme Tecniche Operative (NTO);**
- d) Repertorio Normativo** contenente le Tabelle di verifica del dimensionamento e degli standard, la verifica del consumo di SAT, le Schede Normative, UMI e le discipline puntuali (Schede Normative Zto C2 e altre zone, Schede attività produttive in zona impropria, Schede edifici non più funzionali, Schede attività alberghiere ed extralberghiere), Abaco dei tipi edilizi e Monitoraggio del PI);
- e) Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale** (costituisce lo strumento di supporto alla progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione, riordino, trasformazione sul territorio per migliorare ed incrementare la qualità urbana e paesaggistica della città e per formare e/o potenziare la Rete ecologica comunale);
- f) Registro dei Crediti Edilizi** (costituisce il documento, sia cartaceo che digitale, per la gestione dei crediti edilizi acquisiti da soggetti terzi e da spendersi sul territorio comunale. I crediti edilizi vengono annotati nel registro dei crediti edilizi conservato presso l'ufficio urbanistica del comune e sono liberamente commerciabili);
- g) Banca dati** alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento, nonché le informazioni contenute negli elaborati del PI medesimo.

Sono allegati al PI:

- Allegato A – Valutazione di compatibilità idrogeologica;
- Allegato A1 – Valutazione di Incidenza;
- Allegato B – Schede Beni culturali;
- Allegato C – Complessi ricettivi all'aperto;
- Allegato D – Accessi al mare.

Completano il quadro della documentazione allegata la Piano degli Interventi i seguenti elaborati già vigenti alla data di adozione del piano:

- a. il Regolamento Edilizio vigente;
- b. il Regolamento comunale di pulizia urbana e rurale;
- c. il Piano Particolareggiato dell'Arenile;
- d. il Piano Urbano del Traffico;
- e. il Piano Comunale di Classificazione Acustica;
- f. il Piano Comunale della Sicurezza.

5. IL PRG PREVIGENTE E LA SUA CONVERSIONE NELLA DISCIPLINA OPERATIVA DEL PRIMO PI

Primo allineamento normativo

Sebbene il PRG acquisti il valore e l'efficacia del PI dopo l'approvazione del PAT, per le parti non in contrasto con lo stesso, i due strumenti urbanistici sono e rimangono diversi sia per una questione storica che per un fatto tecnico-strutturale.

L'adeguamento dei contenuti del PRG/PI a quelli del PAT è un'operazione necessaria affinché i due strumenti possano dialogare coerentemente, ma, data la particolare strumentazione urbanistica detenuta dal Comune di Cavallino Treporti, essa risulta complessa e, pertanto, richiede un approccio progressivo ed equilibrato.

Questo primo PI affronta sia l'aspetto cartografico sia il corpo normativo che, da sempre, vanno considerati nella loro reciprocità e correlazione.

La rielaborazione e riscrittura del corpo normativo del PI, costituito dalle Norme Tecniche Operative, dal Repertorio Normativo e dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale si può così riassumere:

- le Norme Tecniche Operative costituiscono la disciplina generale di riferimento per tutte le azioni del PI sul territorio comunale, in coerenza con le prescrizioni, i vincoli e le direttive del PAT;
- il Repertorio Normativo riporta le Tabelle di dimensionamento con gli indici ed i parametri che regolano e disciplinano puntualmente le azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia del PI per le singole zone e sottozone, nonché le specifiche prescrizioni, oltre alle norme puntuali relative alle Schede Normative, alle UMI e le Schede delle Attività Produttive in zona impropria da confermare, le Schede degli edifici non più funzionali al fondo. Nello stesso elaborato sono riportati altri sussidi operativi del PI, tra cui l'elenco degli edifici sottoposti a Grado di protezione, l'Abaco dei tipi edilizi e l'elenco delle specie indicate per gli interventi nella Rete ecologica e nelle altre parti del territorio comunale.
- il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale costituisce lo strumento di supporto alla progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione, di riordino, di trasformazione che avvengono sul territorio, per migliorare ed incrementare la qualità urbana e paesaggistica della città e per formare e/o potenziare la Rete ecologica comunale. Contiene gli elementi per ridurre il consumo energetico, per ridurre gli sprechi e favorire il rendimento degli edifici, per incrementare il verde pubblico e privato e per ridurre, in generale, le criticità in ambito urbano e rurale.

Le Norme Tecniche Operative pur recuperando alcuni contenuti e articolati dalla normativa dello strumento urbanistico previgente sono state reimpostate completamente, alla luce dei contenuti del PAT e della LR n.11/2004, organizzandole secondo i sistemi ambientale e paesaggistico, insediativo e della mobilità ed inserendo alcuni nuovi temi derivati dal PAT e più precisamente:

PARTE PRIMA

- definizioni e metodi di misurazione di indici e parametri urbanistici ed edilizi;
- i vincoli e la pianificazione territoriale superiore, assieme alle fasce di rispetto, qui riportati in maniera esaustiva e completa;
- modi, tipi, categorie di intervento e destinazioni d'uso.

PARTE SECONDA

- sistema ambientale e paesaggistico - disposizioni per la rete ecologica, le aree di pregio paesaggistico, le emergenze ambientali, le azioni di tutela e di valorizzazione, disposizioni per la tutela del sistema litoraneo, disposizioni per il sistema lagunare;
- sistema insediativo - disposizioni per la Città Consolidata, per la Città Pubblica e per la Città della Trasformazione, la Città del Turismo, riorganizzando e rielaborando più approfonditamente la normativa previgente delle ZTO e con riferimento ai sottosistemi della residenza, della produzione, del suolo agricolo e delle aree per servizi;
- sistema relazionale - disposizioni per la mobilità e la viabilità urbana e territoriale, per la mobilità acqua e per la mobilità sostenibile.

PARTE TERZA

- i nuovi istituti introdotti dalla LR 1172004, i basilari concetti di edilizia ecosostenibile, la perequazione urbanistica, il credito edilizio, la compensazione urbanistica, gli accordi pubblico-privati;
- il Monitoraggio del PI;
- altre disposizioni particolari e puntuali.

Comune di Cavallino Treporti
Piano degli Interventi

Il PI, attraverso le proprie NTO, conferma e fa propria, introducendo alcuni aggiornamenti e adeguamenti, la normativa vigente su:

- i Beni Culturali (edifici di valore storico e architettonico);
- i Beni storico-militari;
- le schede normative e puntuali riferite alle attività di rimessaggio di roulotte e caravan;;
- le schede della ricettività alberghiera ed extralberghiera;
- le schede dei complessi ricettivi all'aperto;
- il Piano dell'Arenile e degli accessi al mare.

Per essi l'adeguamento e l'allineamento ha comportato solo modeste revisioni, e l'adeguamento ai nuovi riferimenti normativi e legislativi a valenza regionale e nazionale; in particolar modo l'adeguamento normativo ha riguardato maggiormente il territorio agricolo in allineamento agli articoli 41 e 44 della LR 11/2004 in attesa di un successivo PI di trattazione tematica specifica.

Le NTO sono state integrate con la normativa riguardante le nuove azioni di trasformazione previste dal PI, quali gli accordi tra soggetto pubblico e privato ai sensi dell'articolo 6 della LR n.11/2004.

Il PI ha, inoltre, introdotto due ulteriori discipline, mediante apposita Scheda:

- le attività produttive in zona impropria;
- gli edifici non più funzionali al fondo agricolo.

Le carte di Piano

Gli elaborati cartografici del PI sono del tutto nuovi e aggiornati rispetto a quelli finora costituenti il previgente PRG.

Oltre alla consueta serie di tavole alla scala 1:5.000, 1:2.000, normalmente prevista dalla precedente legge urbanistica regionale (LR 61/1985), la tavola alla scala 1:2.000, detta delle zone significative, si estende a coprire l'intero territorio comunale, si è affiancata anche una tavola generale alla scala 1:10.000 denominata Azioni di piano, sintesi della zonizzazione, vincoli e rete ecologica, nella quale sono riportate alcune indicazioni, che possiamo definire "di raccordo" tra il PAT e il PI. Ma la serie cartografica si compone anche di una tavola alla scala 1:1.000 riferita ai centri e nuclei storici e di una tavola alla scala 1:2.000 - estratti - di confronto tra previsioni di Piano e Superficie Agricola Trasformata, ritenuta indispensabile per monitorare il consumo di suolo agricolo e per verificare le contestuali compensazioni ambientali, così come previsto dagli adempimenti della VAS.

La Tavola 3, dei tipi e modi di intervento, richiama anche la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei, in ottemperanza a quanto definito dal Piano di Assetto del Territorio (ATO):

A. - SISTEMA AMBIENTALE

ATO A.1 Ambito delle valli e Laguna Nord

oltre ai:

- Sistema acqueo;
- Sistema litoraneo;
- Sistema agricolo.

R.1 - SISTEMA INSEDIATIVO - RESIDENZIALE E CULTURALE, AGRICOLO INTEGRATO

ATO R.1 Ambito di Cavallino – Faro Valle Dolce

ATO R.2 Ambito di Treporti – isole Treportine

ATO R.3 Ambito di Ca' Savio

ATO R.4 Ambito di Ca' Ballarin

ATO R.5 Ambito di Ca' Vio – Ca' Pasquali

ATO R.6 Ambito di Punta Sabbioni - Lungomare Dante Alighieri

oltre ai:

- Sistema turistico
- Sistema dei servizi

V. - SISTEMA INFRASTRUTTURALE

V.1 SISTEMA DELLA MOBILITA' DI TERRA

V.2 SISTEMA DELLA MOBILITA' D'ACQUA

Il PI richiama gli obiettivi e le azioni di piano fissate dal PAT, inoltre, tutti i riferimenti dimensionali e le verifiche di trasformabilità e sostenibilità sono state sempre ricondotte agli ATO.

Gli Ambiti Territoriali Omogenei sono a loro volta suddivisi in zone territoriali omogenee (ZTO), riconvertendo le diverse parti del previgente PRG e della attuale zonizzazione, nella nuova veste, coerente con lo stato di fatto, con le densità insediative delle diverse parti di suolo che compongono la

Comune di Cavallino Treporti
Piano degli Interventi

città consolidata e la città di trasformazione. Questa scelta viene dettata dall'esigenza di rendere lo strumento pianificatorio in grado di assumere la propria efficacia in allineamento con i PUA attuati e con quelli ancora in corso di attuazione e soprattutto con le nuove previsioni (tra queste ultime è bene ricordare che ci si riferisce soprattutto alle aree di completamento e di nuova formazione, dette anche "zone di degrado") introdotte dalla variante PALAV al previgente PRG.

La **carta della zonizzazione funzionale** suddivide l'intero comunale in Zone Territoriali Omogenee (ZTO) e in Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo (ZTIO).

La zonizzazione funzionale rappresenta il territorio in tutte le sue componenti, dalla città storica, alla città consolidata alla città di trasformazione, con il mosaico delle classificazioni e delle destinazioni d'uso dei suoli.

L'operazione di riscrittura di questa tavola è stata preceduta da successive ipotesi di zonizzazione entro le quali, mediante il calcolo automatico delle densità insediative, sono state successivamente definite le zone territoriali omogenee (ZTO), senza tralasciare il controllo incrociato con le previsioni del previgente PRG, compresa la riclassificazione delle zonizzazioni del territorio comunale, in funzione dell'analisi dei tessuti urbani già svolta in sede di variante PALAV e/o contenuta nei PUA approvati e già attuati.

Più semplice è risultata la definizione delle aree produttive, in cui al sostanziale mantenimento della zonizzazione delle aree destinate al settore turistico-ricettivo e all'unica previgente area industriale/artigianale di tipo D (zona PIP), si sono aggiunte alcune nuove previsioni di zone destinate alle attività produttive e che rappresentano uno degli obiettivi a cui il PI era stato espressamente invitato a dare risposte.

Per le aree a standard rimangono le attuali previsioni, con modeste variazioni e implementazioni, con l'obiettivo di integrare le aree di servizio e di evitarne le frammentazioni o la dispersione.

VINCOLI

Sono riportati in questa tavola anche i vincoli di cui alla Tavola 01 del PAT "*carta dei vincoli e della pianificazione territoriale*".

Ricordiamo che gli elementi areali e puntuali sottoposti a vincolo, di diversa natura e origine, presenti sul territorio comunale trovano disciplina nel PI, secondo i seguenti raggruppamenti:

Vincoli di carattere paesaggistico;

Vincoli di carattere monumentale;

Vincolo di destinazione forestale;

Rete Natura 2000;

Vincoli legati alla pianificazione di livello superiore;

Altri vincoli (viabilità, litorale, laguna, canali e vie d'acqua, reti infrastrutturali e opere pubbliche).

Alla luce di tali considerazioni il PI di Cavallino Treporti applica una zonizzazione funzionale che suddivide il territorio in Zone Territoriali Omogenee, così come previsto dal DM 2 aprile 1968, n. 1444.

La carta dei tipi e modi di intervento

Nella tavola dei tipi e modi di intervento, che nel caso del Comune di Cavallino Treporti si estende per l'intero territorio comunale, si sovrappongono gli interventi legati alle politiche e le strategie per gli insediamenti alle disposizioni di dettaglio della zonizzazione funzionale.

Il Piano individua simbolicamente i tracciati della viabilità soggetta a previsioni d'intervento; nello specifico le azioni comprendono le seguenti categorie sintetiche:

a. viabilità da potenziare/riqualificare nel caso di indicazioni di interventi di miglioramento delle caratteristiche di portata e scorrevolezza, volte ad aumentare la capacità dell'arteria e la sua sicurezza per veicoli e pedoni oppure qualora ci siano tratti di viabilità da proteggere rispetto a flussi di traffico eccessivi, riqualificando la sede viaria con preminente attenzione alla mobilità alternativa, pedonale e ciclabile, in accordo al PUT;

b. viabilità di nuova connessione; lungo le aree interessate dalla realizzazione di strade nuove il piano prescrive una fascia di 30 metri all'interno della quale gli eventuali interventi di nuova edificazione o di ampliamento dell'edificato esistente sono ammissibili solo dopo l'approfondimento tecnico-progettuale dei tracciati.

c. le intersezioni da adeguare e da attrezzare.

Una sezione del piano viene dedicata agli interventi volti alla tutela ed alla salvaguardia delle componenti paesaggistiche e storico-testimoniali quali:

- i contesti dei complessi monumentali;

Comune di Cavallino Treporti
Piano degli Interventi

- le pertinenze scoperte da tutelare;
- gli edifici vetero-militari;
- gli edifici con grado di protezione;
- le idrovore, i manufatti idraulici e le altre emergenze derivanti dal PALAV;
- i coni visuali e altre disposizioni puntuali.

Infine il PI individua gli interventi sul sistema ambientale: pur essendo questa una tematica da sviluppare mediante successivi Piani degli Interventi, si è reso necessario riportare le indicazioni presenti nel Piano di Assetto del Territorio e adeguare la normativa in modo tale da consentire fin da subito la gestione delle porzioni di territorio interessate dalla presenza di questi elementi.

In questo elaborato sono inoltre presenti le indicazioni relative alle capacità insediative relative alle singole zone territoriali omogenee, sulla scorta delle indicazioni e delle prescrizioni presenti nella normativa di piano.

A tale scopo si è deciso di allegare al testo canonico delle **Norme Tecniche Operative** (NTO), le quali disciplinano gli interventi sul territorio, dando attuazione e regolando le tematiche riportate negli elaborati grafici, il **Repertorio normativo**, che costituisce parte integrante del piano e che si lega alle **Tabelle del dimensionamento** e alle **Schede urbanistiche Normative e puntuali** relative alle aree sottoposte agli accordi ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 e anche alle altre aree investite da azioni strategiche e dalla pianificazione preventiva e attuativa.

Le schede pertanto riportano, con indicazioni di dettaglio, alcune previsioni - di massima - da rispettare in sede di PUA e di PU (viabilità pubblica, accessi, aree a parcheggio e a verde, allineamenti, ecc).

Ogni scheda riporta le indicazioni relative ai parametri urbanistici ed agli indici edificatori ammissibili nell'area, con le destinazioni d'uso ivi ammissibili.

L'apparato normativo, così articolato, ha origine dalle norme allegate allo strumento regolatore previgente, ritenute meritevoli di essere riprese, aggiornate ed integrate sulla base della normativa sovraordinata, delle indicazioni del Piano di Assetto del Territorio e dalle indicazioni introdotte dalla LR 11/2004.

Gli elaborati grafici del PI si completano con:

- la - Tavola 4 - centri e nuclei storici e Unità Minime di Intervento - scala 1:1.000, che nel caso del Comune di Cavallino Treporti comprende le due ZTO A del nucleo storico di Cavallino e di Treporti per i quali dovranno essere effettuate specifiche varianti particolareggiate al PI;
- la Tavola 5 – verifica consumo SAT – scala 1:2.000, con la quale si pone immediatamente in confronto la SAU e la SAT, naturalmente per le sole aree oggetto di trasformazione e che trova riscontro nelle Tabelle del dimensionamento e nella verifica della superficie agricola che viene utilizzata dal PI rispetto alla quantità massima prevista dal PAT.

6. LE ZONE VINCOLATE E LE FASCE DI RISPETTO E TUTELA

VINCOLI DI CARATTERE PAESAGGISTICO, MONUMENTALE, ARCHITETTONICO E CULTURALE

Sono individuate e disciplinate dal PI:

- Le aree di notevole interesse pubblico;
- I corsi d'acqua pubblici del fiume Sile, ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- I Vincoli di carattere monumentale sottoposti a decreto ministeriale;
- Gli altri manufatti ritenuti meritevoli di tutela e già individuati dal previgente PRG.

Spesso associati a questi beni vi sono altre siti che interessano la pertinenza dei suddetti edifici e aree di valenza paesaggistica da tutelare.

All'interno e all'esterno dei nuclei storici di Cavallino e di Treponti sono presenti altri insediamenti riconosciuti di valenza storico-culturale, quali il Forte Vecchio, il nucleo di Saccagnana e di Lio Piccolo, ancorchè caratterizzati dall'apposizione di vincolo monumentale da parte della competente Soprintendenza.

Il territorio comunale è inoltre connotato dalla presenza di una serie di edifici di interesse storico e paesaggistico che costituiscono degli elementi di notevole pregio sia culturale che testimoniale: essi sono costituiti da quei beni culturali che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e dai cosiddetti manufatti vetero-militari, (batterie, torri telemetriche e altri siti).

Una considerevole parte del territorio comunale è interessata da Siti di Interesse Comunitario (SIC) o Zone di Protezione Speciale (ZPS); ciò impone che gli interventi della pianificazione attuativa e in alcuni casi anche di progettazione, dovranno essere accompagnate da valutazioni di incidenza ai sensi delle disposizioni regionali volte alla conservazione e alla salvaguardia della rete ecologica europea "Rete Natura 2000".

Oltre a vincoli di carattere prettamente normativo, il territorio oggetto di piano è interessato da tutta una serie di vincoli derivanti dai livelli di pianificazione sovraordinata, ed in particolare dal PTRC, dal PALAV e dal PTCP.

Altri vincoli sono costituiti da:

- il limite dei centri abitati così come definito dal Codice della Strada (D.Lgs 285/1992 e successive integrazioni/modificazioni), che determina l'entità delle fasce di rispetto stradali entro e fuori della delimitazione del centro abitato;
- la viabilità e le relative fasce di rispetto, in funzione della classificazione delle strade, determinata dal codice della strada stesso. La fascia di rispetto diminuisce in corrispondenza delle aree edificabili o potenzialmente trasformabili, mentre decade all'interno dei centri abitati, rinviando alle specifiche disposizioni previste per le singole ZTO.

Ed inoltre:

- le cave, le discariche, gli impianti di depurazione, con le relative fasce di rispetto;
- la rete e le infrastrutture per la distribuzione di acqua per uso idropotabile;
- i cimiteri e relative fasce di rispetto: per i cimiteri di Cavallino e di Treponti si assumono le fasce con le riduzioni che sono state introdotte dal Comune ancorchè approvate dall'ufficio dell'ASL competente, così come previsto dalle attuali disposizioni in materia ed in particolare previste dal R.D. 1265 del 1934 e dall'articolo 57 del DPR 285/1990;
- gli elettrodotti e la relativa fascia di rispetto, entro la quale per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altre attività che comporti tempi di permanenza prolungati di persone, devono essere effettuare le verifiche strumentali - Cavallino Treponti è attraversata da un elettrodotto che corre parallelo a via Fausta, generando una fascia di rispetto di 50 m per lato.
- gli allevamenti zootecnici intensivi;
- gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico;
- l'idrografia e relative fasce di rispetto: oltre ai vincoli legati al D.Lgs 42/2004, ai corsi d'acqua pubblici che sono soggetti ad una fascia rispetto idraulico pari a 10 ml, alle fasce di tutela di cui all'articolo 41 della LR 11/2004.

L'intero territorio comunale risulta essere soggetto a classe sismica 3 ai sensi dell'O.P.C.M. n. 3274/2003.

- le aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PIANO STRALCIO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO DEL SILE E DELLA PIANURA TRA PIAVE E L LIVENZA di cui alla legge 267/1998 e approvato con DCR n. 48 del 27 giugno 2007 dal Consiglio Regionale del Veneto: il piano di assetto idrogeologico individua le aree soggette a pericolosità secondo il D.P.C.M. 29 settembre 1998 individua tre classi di pericolosità:

Comune di Cavallino Treponti

Piano degli Interventi

- a) aree P3 - a pericolosità elevata - indicativamente con Tr di 50 anni e $h > 1\text{m}$;
- b) aree P2 - a pericolosità media - indicativamente con Tr di 50 anni e $0 < h < 1\text{m}$;
- c) aree P1 - a pericolosità moderata - indicativamente con Tr 100 anni e $h > 0$.

La parte est del territorio comunale, compresa tra il centro storico di Cavallino e via Fausta, fino al confine comunale con Jesolo, lungo il tratto finale del Fiume Sile, è sottoposta a vincolo P1 che limita in parte gli interventi urbanistici ed edilizi.

7. L'ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO, GLI AMBITI E I SISTEMI

Il PRC, di cui il PI rappresenta la parte operativa, articola le sue azioni per parti di territorio, per settori di intervento e per tematiche.

Le azioni previste dal PI, sulla base dei contenuti "strutturali" del PAT si articolano attraverso i seguenti SISTEMI:

- SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO;
- SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI;
- SISTEMA RELAZIONALE.

A sua volta il PI suddivide e disciplina il territorio comunale in zone.

a) la struttura insediativa e residenziale storica comprendente le:

- ZTO A - centro storico, nuclei storici di Treponti e di Cavallino;
- ZTO A1 - zone di interesse storico e ambientale.

b) la struttura insediativa residenziale, nelle sue componenti costituite dalle:

- ZTO B - zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione;
- ZTO C1 - zone residenziali parzialmente edificate e di completamento;
- ZTO C2 - zone residenziali di nuova formazione, destinate a nuovi complessi insediativi.

c) la struttura insediativa produttiva comprendente le:

- ZTO D1 - zone per insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e per servizi alle imprese;
- ZTO D2.1 - sottozona dei complessi ricettivi all'aperto;
- ZTO D2.2 - sottozona delle strutture ricettive extra alberghiere Schede normative;
- ZTO D2.3 - sottozona delle strutture alberghiere - Schede normative;
- ZTO D3 - zone per attrezzature e impianti agroindustriali, per la lavorazione, la conservazione, il confezionamento e la commercializzazione dei prodotti agricoli e ittici.

d) la zona agricola comprende il territorio aperto e gli insediamenti diffusi:

- ZTO E - zone destinate alla funzione agricola produttiva;
- ZTO Ep - sottozona agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario;
- ZTO Es - sottozona agricole di riqualificazione e di riconversione.

e) le zone destinate ad attrezzature e ad impianti di interesse pubblico, generale e di pubblica utilità comprende le:

- ZTO Fa - aree per l'istruzione;
- ZTO Fb - aree per attrezzature di interesse comune;
- ZTO Fc - aree a verde pubblico, a parco e attrezzate per il gioco e lo sport;
- ZTO Fd - aree a parcheggio;
- ZTO Fe - aree per attrezzature tecnologiche e per impianti di interesse pubblico e generale.
- ZTO Ff - terminal lagunare e marittimo, porto, darsena, aree attrezzate per la nautica.

Oltre a suddividere il territorio comunale nelle zone territoriali omogenee più sopra elencate, il PI individua alcune parti di territorio che per caratteri tipo-morfologici o per contesti insediativi e infrastrutturali, rappresentano delle entità territoriali omogenee nel loro tessuto insediativo e da considerare quindi nella loro unitarietà e peculiarità, denominate **zone a tessuto insediativo omogeneo (ZTIO)**. Queste zone possono comprendere insieme di ZTO che nella loro unitarietà caratterizzano parti del tessuto insediativo avente connotazioni omogenee e nelle quali si riconosce:

- la città storica;
- la città consolidata;
- la città in formazione.

Ma comprendono anche altre parti di territorio per le quali dovranno essere esperite e attuate azioni con modalità e procedure da attuarsi mediante successive varianti al PI, di tipo specifico, settoriale e particolareggiato.

Rientrano tra queste, anche se in via non esaustiva le seguenti parti di territorio:

Comune di Cavallino Treponti
Piano degli Interventi

1. AREE ASSOGGETTATE AD AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, RICONVERSIONE E TRASFORMAZIONE

Il Pi, ai fini di migliorare la qualità delle parti di territorio urbano e perturbano, individua le aree sottoposte a interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione, con l'obiettivo di:

- riordino e messa in sicurezza della viabilità, con la riduzione degli accessi privati esistenti e la creazione di percorsi ciclopedonali;
- il recupero urbanistico ed edilizio dei luoghi; degradati e/o sottoutilizzati, il restauro e la tutela dell'ambiente, il potenziamento della Rete Ecologica comunale;
- l'adeguamento degli standard e dei sottoservizi, delle aree a parcheggio e a verde pubblico e privato.

2. AREE SOTTOPOSTE AD INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' TERRITORIALE, AMBIENTALE E INFRASTRUTTURALE

In questo caso si tratta di parti di territorio agricolo che necessitano di interventi finalizzati al miglioramento della qualità degli insediamenti diffusi, alla dotazione di standard e di servizi infrastrutturali e a rete, al riordino della viabilità, al risanamento di aree degradate e al potenziamento delle dotazioni ecologiche.

Sono parti del territorio rurale per le quali si prevede il riuso e il recupero degli insediamenti esistenti oppure la nuova edificazione e possono comprendere aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree con problematiche di compatibilità ambientale, con criticità viabilistica e infrastrutturale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari insediativi.

Nell'ambito della sua competenza previsionale, quinquennale, il PI si deve confrontare con le previsioni del PAT che prevede la seguente ripartizione per Ambiti Territoriali Omogenei:

ATO A. - CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE - PAESAGGISTICO

ATO A.1		AMBITO DELLE VALLI E LAGUNA NORD		Superficie Territoriale mq 16.002.589	
Carico insediativo aggiuntivo (mc)			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 R. - CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE E CULTURALE, RESIDENZIALE AGRICOLO E TURISTICO

ATO R.1		AMBITO DI CAVALLINO - FARO - VALLE DOLCE		Superficie Territoriale mq 4.881.991	
Carico insediativo aggiuntivo (mc)			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

Comune di Cavallino Treporti
Piano degli Interventi

ATO R.2		AMBITO DI CA' SAVIO		Superficie Territoriale mq 5.142.572	
Carico insediativo aggiuntivo (mc)			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

ATO R.3		AMBITO DI TREPORTI		Superficie Territoriale mq 5.155.011	
Carico insediativo aggiuntivo (mc)			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

ATO R.4		AMBITO DI PUNTA SABBIONI - LUNGOMARE DANTE ALIGHIERI		Superficie Territoriale mq 5.005.436	
Carico insediativo aggiuntivo (mc)			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

ATO R.5		AMBITO DI CA' BALLARIN		Superficie Territoriale mq 5.557.421	
Carico insediativo aggiuntivo (mc)			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

Comune di Cavallino Treponti
Piano degli Interventi

ATO R.6			AMBITO DI CA' VIO – CA' PASQUALI		Superficie Territoriale mq 3.769.685	
Carico insediativo aggiuntivo (mc)			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			COMUNE DI CAVALLINO TREPONTI		Superficie Territoriale mq 45.514.701	
Carico insediativo aggiuntivo			Standard (mq)			
			Urbanistici Primari/Secondari		Ecologico/ambientali	
Residenziale	mc	893.760	144.930		120.775	
Commerciale/Direzionale	mq	45.000	-		PI	
Produttivo	mq	25.000	-		PI	
Turistico	mc	80.000	-		PI	
Standard (abitante teorico) mq/ab.			30			
Totale		Aree per servizi		Abitanti teorici		
		mq	265.705	n.	4.831	

7.1 IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il Documento Preliminare tra gli obiettivi principali elenca quelli che tendono a favorire unicamente modi d'uso finalizzati alla tutela delle risorse e delle valenze naturalistiche, morfologiche, ambientali e paesaggistiche presenti ed al recupero delle situazioni di degrado e di compromissione.

In questo contesto la Rete Ecologica comunale rappresenta l'ossatura portante che va gradualmente realizzata e potenziata, tenendo conto di non compromettere le aree ancora libere poste tra i centri urbani e l'edificato diffuso e per riconoscere correttamente l'uso del suolo e le caratteristiche ambientali dominanti.

Tra gli obiettivi espressi dalla Rete Ecologica comunale vi è quello di attuare, mantenere e potenziare le fasce di connessione tra i due maggiori sistemi ambientali, costituiti dalla fascia litoranea Adriatica e dalla Laguna.

L'asta fluviale del Sile, unita a quella dei canali lagunari che solcano il territorio comunale rappresentano gli assi portanti della Rete ecologica territoriale che poi si raccorda a quella comunale, sostenuta dal territorio agricolo integro e dalle aree di pertinenza dei contesti figurativi presenti.

Il combinato disposto delle disposizioni normative per la Rete ecologica e per il territorio agricolo sono improntati a:

- calibrare le possibilità edificatorie del territorio in coerenza con le caratteristiche geologiche e idrogeologiche già definite nel PAT;
- definire gli eventuali interventi puntuali atti a risolvere situazioni critiche dal punto di vista idrogeologico-idraulico già isolate, valutando, in particolare, le possibilità di attuare detti interventi attraverso meccanismi perequativi;
- indicare, sulla base della Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al piano, specifici indirizzi operativi per gli interventi di trasformazione del territorio programmati, finalizzati a garantire la salvaguardia degli equilibri idraulici;
- incentivare, anche attraverso l'assegnazione di "meccanismi premiali" degli interventi edilizi, urbanistici ed in generale di trasformazione del territorio ad elevata sostenibilità ambientale, che adottino tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, tecniche di risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante. A tal fine saranno determinati idonei indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi, nonché i criteri per l'assegnazione di "bonus" di capacità edificatoria aggiuntiva;
- definire gli ambiti di territorio aperto in cui limitare/precludere l'edificazione;
- disciplinare e promuovere, nel territorio aperto, le attività economiche in modo tale che si svolgano in modo compatibile con la conservazione della natura e possano risultare integrative del reddito agricolo (servizi ambientali, ricreativi, turistico-ricettivi e per il tempo libero, ecc.);
- attivare gli studi per la definizione progettuale delle direttrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, dei servizi delle reti di connessioni ciclopedonali e delle reti della mobilità acqua, indirizzi sulle modalità di attuazione;
- coordinare e favorire le iniziative sovracomunali per la realizzazione di percorsi ambientali e turistici.

Individuazione e disciplina delle attività produttive situate in zona impropria

Come già espresso nel Documento Preliminare sono state avviate le operazioni di censimento, mediante la predisposizione di apposite Schede puntuali delle attività localizzate in aree improprie, peraltro fenomeno abbastanza diffuso nel Comune di Cavallino Treporti, ma di difficile quantificazione e reperimento, per la dimensione, spesso minimale di tali presenze, mescolate alla elevata diffusione insediativa presente in area agricola, con la forte dominanza delle attività orticole.

I casi di attività produttive presenti entro il tessuto urbano consolidato sono stati valutati nell'ottica di riqualificare questi contesti insediativi, spesso degradati e/o sottoutilizzati, in modo che possano essere riconvertiti ad usi propri e, soprattutto perché costituiscono suolo già compromesso e il cui recupero risulta essere prioritario rispetto agli interventi in espansione su area agricola. Le norme di piano, per tali interventi, introducono disposizioni atte a facilitare la riconversione anche mediante incrementi di capacità edificatoria e/o facilitando la delocalizzazione di queste attività produttive in zona propria.

7.2 IL SISTEMA INSEDIATIVO

A) SISTEMA INSEDIATIVO URBANO E SERVIZI

a.1 Centri Storici di Cavallino e di Treporti

L'obiettivo invariante di Piano è quello della massima tutela dei Centri Storici anche con il riassetto del perimetro, per facilitare il riordino e il recupero di alcune Unità Minime di Intervento (UMI), in modo da perseguire la permanenza delle presenze storiche di pregio tipologico, architettonico e ambientale e delle relative pertinenze scoperte meritevoli di tutela, nella loro entità morfologica originaria.

Attuazione graduale degli adeguamenti della viabilità, mediante interventi di riordino della circolazione, della sosta e della segnaletica orizzontale e verticale, dell'arredo e del decoro urbano, secondo le previsioni del PUT e di varianti particolareggiate al PI, alle quali si rinvia.

a.2 Centri e nuclei urbani

Nella impostazione della suddivisione del territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) effettuata in sede di PAT si è tenuto conto della reale struttura insediativa presente, costituita da ambiti integrati composti da un centro o da un nucleo urbano e dalle porzioni di territorio agricolo o circostante afferenti al centro o nucleo stesso.

La città di Cavallino Treporti si completa con le altre parti di edificazione legate alle aree della ricettività turistica del litorale, con gli insediamenti del terminal di Punta Sabbioni e con i nuclei di Saccagnana e di Lio Piccolo nell'ambito dell'ATO Lagunare.

Nella trattazione del sistema insediativo si considerano pertanto:

ATO R.1 Ambito di Cavallino – Faro Valle Dolce: centro urbano di Cavallino;

ATO R.2 Ambito di Treporti – isole Treportine: centro urbano di Treporti;

ATO R.3 Ambito di Ca' Savio: centro urbano di Ca' Savio – Capoluogo;

ATO R.4 Ambito di Ca' Ballarin: nucleo urbano di Ca' Ballarin;

ATO R.5 Ambito di Ca' Vio – Ca' Pasquali: nucleo urbano di Ca' Vio – Ca' Pasquali;

ATO R.6 Ambito di Punta Sabbioni - Lungomare Dante Alighieri: nucleo urbano di Punta Sabbioni.

a.2.1 Centro Urbano di Cavallino

Il territorio consolidato del centro di Cavallino può essere raggruppato per porzioni omogenee o per piccoli quartieri formati a partire dal centro storico, lungo via Fausta e a sud di via Pordelio; su questi, in epoca recente, ha assunto una centralità prevalente l'area denominata Nuovo Cavallino, con il suo carattere di grande visibilità, accentuata dalla presenza dell'area del mercato adibita anche a zona di interscambio per la zona a traffico limitato. Sono confermate le attuali disposizioni e i parametri della ZTO B, oltre alla perimetrazione di alcune ZTO C1 con la possibilità di completare i tessuti periferici. Le ZTO C2 sono in gran parte vigenti PdL e PEEP già attuati o da attuare, con modeste nuove previsioni legate al riordino e al completamento della viabilità.

Alla città consolidata, stabilmente abitata, più sopra sinteticamente descritta, si affianca quella della città consolidata stagionale, che trova i suoi punti focali in Ca' di Valle e di Faro – Valle Dolce, oltre al caso particolare del caso del cosiddetto "villaggio del marinaio" che, formatosi "spontaneamente" nel corso del tempo ha assunto una sua connotazione che è oggetto di un piano di recupero recentemente adottato. La città stagionale o turistica si estende nel tratto di via Fausta oltre la rotatoria di Ca' di Valle e a sud di via Francesco Baracca, ove, le prevalenti tipologie edilizie a residence si alternano con quelle dei villaggi e dei campeggi.

Modeste se non nulle le nuove previsioni introdotte dal PI anche per la presenza dei vincoli di derivazione PAI, più sopra richiamati.

a.2.2 Centro Urbano di Treporti

Nel corso degli ultimi decenni si è andato sempre più accentuando il tentativo di integrazione tra Treporti e Ca' Savio, lungo la dorsale di collegamento costituita da via Treportina, che rappresenta

l'asse insediativo di maggiore rilievo e che, oltre ad alimentare le Isole Treportine, conduce al terminal della Ricevitoria e ai nuclei di Lio Piccolo e Saccagnana.

Il PI conferma le aree già consolidate B e quelle di completamento C1, con modeste integrazioni legate soprattutto al riconoscimento dello stato di fatto e agli obiettivi di riqualificare e di migliorare le parti di tessuto degradato e incompleto, oltre a confermate le poche aree di trasformazione C2, già previste dalla previgente variante al PRG.

a.2.3 Centro Urbano di Ca' Savio - Capoluogo

Ancor prima dell'istituzione del nuovo comune di Cavallino Treporti il centro urbano di Ca' Savio rappresentava la maggiore entità insediativa comunale, con la concentrazione dei principali servizi e con il maggior numero di attività complementari e di servizio alla residenza.

Dopo l'istituzione del comune, questo processo di addensamento e di crescita dell'offerta dei servizi e delle attività complementari si è ulteriormente accentuato, assumendo una connotazione di città, ma nel contempo presentando elementi di incoerenza e di criticità.

La residenza stabile, entro le aree del tessuto della città consolidata, è la più numerosa, contenuta nelle ZTO B, C1 e C2, con le relative quote di servizi alla residenza, di attività commerciali e direzionali, per lo più collocate nel quadrante centrale, compreso tra la tratta di via Fausta che solca l'abitato e la tratta di via Treportina, da via Fausta al ponte sul Pordelio.

Dal centro verso il litorale, lungo via di Ca' Savio, la residenza stabile incomincia a cedere il passo alla residenza stagionale.

Il PI pone la propria attenzione soprattutto verso le azioni di riqualificazione dell'asse centrale, con particolare attenzione alla porzione di territorio compreso tra via Treportina e Via Pordelio.

Sono confermate le aree C2 di nuova formazione già previste dal previgente PRG e poche ulteriori integrazioni, in gran parte già appartenenti al tessuto consolidato o ad aree immediatamente adiacenti ad esso.

a.2.4 Nucleo Urbano di Ca' Ballarin

La porzione di territorio posta lungo via Della Fonte, dall'incrocio su via Fausta a quello su via Pordelio, rappresenta un nucleo urbano che si è costituito nel tempo, in modo spontaneo.

Le poche aree di servizio presenti (ex scuola elementare, ora Ufficio Tecnico Comunale e la Chiesa, rappresentano episodi sporadici, come pure le attività commerciali e ricettive, poste lungo il tratto di via Fausta che solca il nucleo e che operano prevalentemente durante la stagione estiva.

Per il nucleo di Ca' Ballarin il Piano conferma le previgenti previsioni, ma dà una particolare attenzione verso azioni di riqualificazione del tessuto nel suo complesso e nella ricerca della creazione di piccolo polo, nel quale concentrare i pochi servizi e le possibili attività commerciali e direzionali e nel quale la popolazione possa riconoscere la propria identità e in cui permangano durante tutto l'anno solare un minimo di funzioni che attualmente si attivano completamente solo durante la stagione estiva.

a.2.5 Nucleo Urbano di Ca' Vio e di Ca' Pasquali

Così come auspicato dalla popolazione residente e ripreso dal PAT, il PI propone il riconoscimento di una propria entità al nucleo di Ca' Vio e di Ca' Pasquali, nel quale la porzione di territorio, prevalentemente agricolo, compreso tra l'abitato di Ca' Ballarin e di Ca' Vio, possa concentrare un certo sviluppo insediativo e un minimo di addensamento di funzioni urbane.

L'occasione può essere stimolata anche dalla possibile riconversione degli opifici dismessi posti tra via Fausta e via Brigata Arezzo, con la creazione di un'area produttiva commerciale e direzionale, che potrà quindi trainare anche la riqualificazione e il potenziamento delle aree attorno alle vie Marzenego, Gozzi, Caverniagio e Pepe, anche con l'eventuale recupero degli edifici di interesse storico-culturale presenti.

L'obiettivo è quello di integrare in modo migliore queste porzioni di territorio, con l'area dei servizi posta tra via Fausta, via Brigata San Marco e Via Brigata Arezzo.

a.2.6 Nucleo Urbano di Punta Sabbioni

L'area ovest della penisola di Cavallino Treporti, con la porta di accesso dalla Laguna e dal Mare si compone di nuclei urbani e di porzioni di territorio agricolo, oltre alle parti destinate alla ricettività turistica, poste lungo il litorale.

Il PI si limita a confermare le previsioni vigenti e le aree di completamento B e C1, oltre a quelle di nuova formazione C2 già previste dal previgente PRG, con modeste revisioni di perimetro.

Azioni di piano

Per le zone di completamento e di espansione è prevista sostanzialmente la risoluzione di esigenze di strutturazione viabilistica, a completamento ed integrazione di quella esistente, anche dove non indicato dal Piano.

La potenzialità edificatoria in termini di superficie può essere ridistribuita diversamente tra le varie località insediative, sempre nel rispetto della sua dimensione totale e della massima delimitazione riportata sulla tavola della struttura, privilegiando i centri abitati sviluppati entro e in adiacenza ai centri e nuclei urbani e tale ridistribuzione deve avvenire in contiguità a quelle già edificate senza soluzione di continuità, su aree aventi i requisiti fissati dal Piano, evitando di creare lotti interclusi e di compromettere potenziali aree insediative suscettibili di utilizzo mediante forme organizzate e razionali, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di esigenze ambientali e di funzionalità urbanistica.

Tali azioni sono finalizzate:

- a migliorare la qualità architettonica del patrimonio edilizio, il rendimento energetico, le dotazioni di servizio;
- a dare risposte ad esigenze abitative provenienti dai residenti.

La riduzione del perimetro dei PUA è consentita con l'obiettivo di:

- agevolare la gestione enucleando i proprietari dissenzienti ovvero le preesistenze già edificate;
- riconfigurare il perimetro in aderenza all'assetto proprietario;
- prevedere nuove infrastrutture viarie, comunque senza incidere sul razionale utilizzo del comparto.

Le aree escluse dovranno essere riclassificate in zone coerenti con la dominanza tipologico-funzionale delle zone contermini.

L'ampliamento è ammesso per:

- riconfigurare il perimetro in aderenza all'assetto proprietario;
- ricomprendere aree classificate in zona B o C1 o ricadenti in altri comparti di ambiti;
- includere aree classificate in zona agricola, a compensazione delle riduzioni dovute all'impedimento da parte dei proprietari dissenzienti e non potrà eccedere il 10% della superficie di ciascun ambito di PUA stesso.

Attrezzature e servizi a scala urbana e territoriale

Il PI dispone la verifica puntuale degli standard, nonché la localizzazione e la specifica classificazione in relazione al dimensionamento e agli obiettivi degli ATO.

Il PI individua le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti e di progetto, con valenza strutturale in relazione alla funzione, alla collocazione strategica, alle caratteristiche storiche, culturali e paesaggistico-ambientali.

Tali obiettivi si esplicano in relazione:

a) Attrezzature pubbliche esistenti:

alla localizzazione ed alla funzione in atto.

b) Attrezzature pubbliche di progetto:

alla localizzazione del servizio nell'ambito funzionale.

Per le a) Attrezzature pubbliche esistenti:

E' data la facoltà di ampliarsi, in contiguità per esigenze funzionali e di crescita demografica, secondo le tipologie e le modalità previste dal PI.

Per le b) Attrezzature pubbliche di progetto:

E' prevista la facoltà di essere ridotte o riposizionate, per esigenze di funzionalità localizzativa e gestionale, nell'ambito funzionale in cui ricadono, in soluzione unitaria nel sito più adatto sotto l'aspetto urbanistico.

Per le c) Nuove aree per attrezzature pubbliche:

In coerenza con il PAT, il PI ammette l'individuazione di nuove aree per attrezzature secondo le esigenze manifestate dalla comunità, per elevare lo standard qualitativo degli insediamenti.

Interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica

Il primo PI tenta di avviare e di offrire una risposta tempestiva ed efficace alla risoluzione di situazioni incongruenti o incompatibili col tessuto urbano circostante per una migliore qualità della struttura insediativa ed una maggiore funzionalità della stessa. A tale scopo esso individua le Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo, da sottoporre a una progettazione preventiva che può comprendere più ZTO, con l'obiettivo di:

- 1) riqualificare porzioni di territorio degradato, sottoutilizzato o investito da attività improprie;
- 2) guidare la pianificazione attuativa in modo da considerare un sufficiente intorno omogeneo;
- 3) considerare e risolvere preventivamente le criticità in materia di infrastrutture viarie, di sottoservizi e di opere per la formazione e il completamento della Rete Ecologica.

Riqualificazione, integrazione e potenziamento della dotazione dei servizi

Oltre a quanto già previsto all'interno degli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 LR 11/2004 tra le scelte prioritarie di questo primo PI si annovera l'individuazione di alcune aree a verde e a parcheggio pubblico, anche legate all'attuazione dei nuovi interventi di trasformazione e soprattutto per far fronte alle esigenze che si manifestano nel periodo estivo, in prossimità degli accessi all'arenile o alle zone di maggiore attrazione turistica.

B) SISTEMA PRODUTTIVO

Per le attività produttive esistenti in zona impropria, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo determinato dal PAT, il PI individua specifiche zone e definisce le possibilità di eventuali, limitati adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, acustici, atmosferici sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

1. Aree industriali ed artigianali

La struttura e la localizzazione delle aree produttive per Cavallino Treporti hanno avuto da sempre una veste marginale e non organica. Di fatto si tratta di una sola area attrezzata: il PIP di Ca' Savio, già quasi interamente attuata;

Oltre al fenomeno della diffusione di attività produttive in area impropria e soprattutto nel territorio agricolo, sono presenti alcune attività produttive che, pur formando un tessuto in gran parte consolidato, non sono mai state riconosciute dalla pianificazione urbanistica.

Si tratta in particolare delle aree produttive, spesso legate alle attività di deposito, stoccaggio e commercializzazione di merci, collocate lungo il lato nord del Canale Pordelio, tra via Treportina, via dei Granchi e via delle Cape.

A queste aree il PI applica una propria disciplina di piano, riconoscendone il ruolo e la loro funzione, in stretta correlazione con l'interscambio tra acqua e terra.

Altre situazioni di riconoscimento e di vocazione di funzioni produttive sono presenti nei pressi di Ca' Ballarin.

2. Aree miste commerciali-artigianali di servizio e direzionali

Abbiamo già accennato in precedenza all'area di Ca' Pasquali, il cui recupero e il cui potenziamento per funzioni commerciali e direzionali, oltre che per attività di servizio, può costituire un'opportunità per riqualificare un intero quadrante territoriale, assumendo un ruolo nell'economia locale di cui il Comune è attualmente privo.

3. Aree per lo stoccaggio e la lavorazione dei prodotti orticoli e ittici

Si tratta di due zone, in gran parte già attuate:

- la ZTO D3 di confezionamento e stoccaggio "Azzurra Pesca" lungo via Francesco Baracca;
- la ZTO D3 della "Cooperativa di Saccagnana" nei pressi del nucleo di Ca' Vio.

C) SISTEMA TURISTICO-RICETTIVO

Per le attività a destinazione turistico-ricettiva esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo determinato dal PAT, il PI definisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, acustici, atmosferici sul contesto circostante, per migliorare la qualità e la ricettività degli immobili e degli insediamenti nel loro complesso.

Il PI recepisce la variante al PRG previgente per le attività alberghiere ed extralberghiere, con le relative schede.

7.3 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Il PI, in accordo con il PAT e con la pianificazione territoriale provinciale e regionale, prevede il mantenimento e miglioramento, dove possibile, delle caratteristiche geometriche, funzionali e di sicurezza dei nastri stradali e dal perseguimento di obiettivi di mitigazione dell'impatto delle infrastrutture rispetto ai centri abitati attraversati e nei confronti dell'ambiente circostante.

Per le nuove previsioni stradali e per il riordino della circolazione entro i centri abitati il PI intende avvalersi delle quote "perequative" a carico dei nuovi interventi, per destinare risorse a favore delle opere di sistemazione viaria e di messa in sicurezza della circolazione, entro e fuori dei centri abitati.

Le strade per nuovi collegamenti veicolari vengono indicate dal PI e possono essere realizzate in tutti gli ambiti ATO, nel rispetto delle norme di mitigazione ambientale, così come riportate nelle NTO e nel Prontuario.

Le piste ciclabili e i percorsi pedonali e ambientali previste nelle scelte strutturali e strategiche del PAT vengono individuati dal PI e possono interessare tutti gli ambiti ATO.

Il PI, in accordo con il PAT, con la pianificazione territoriale provinciale e regionale, prevede il mantenimento e miglioramento, dove possibile, delle caratteristiche geometriche, funzionali e di sicurezza dei nastri stradali e dal perseguimento di obiettivi di mitigazione dell'impatto delle infrastrutture rispetto ai centri abitati attraversati e nei confronti dell'ambiente circostante.

8. IL PROGRAMMA PLURIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

Opere Pubbliche

Tutte le opere pubbliche, individuate dal primo PI e la cui realizzazione è a carico del Comune, sono state inserite nel Piano Triennale di Programmazione opere pubbliche approvato con delibera di **Giunta Comunale n. ... del ...**

Il PI risulta coerente con le previsioni del Piano Triennale delle opere pubbliche approvato dalla Giunta comunale di Cavallino Treporti.

9. COERENZA TRA PRIORITA' AZIONI E QUADRO ECONOMICO

Tempistiche e quadro economico

Il primo Piano degli Interventi del Comune di Cavallino Treporti si propone una completa revisione e riscrittura di tutti gli elaborati, grafici e normativi. Tuttavia, alcuni temi e alcuni settori del territorio, potranno vedere la loro completa revisione in due fasi temporali successive, posto che il nuovo strumento di regia della pianificazione operativa comunale deve intendersi come "*Piano processo*" e quindi, in relazione alle necessità che si presenteranno nei prossimi anni, il Comune potrà dar corso a tutti gli adeguamenti che riterrà utili e necessari. Inoltre, gli aspetti degli accordi ex articolo 6 della LR 11/2004, rappresentano delle variabili che impongono una certa "elasticità" e che quindi non possono essere sempre definiti in tutte le loro articolazioni in via preventiva.

In seguito all'adozione e all'approvazione del primo Pi potranno seguire successive fasi di adeguamento e assestamento settoriali del piano, potranno quindi essere riprese anche singolarmente specifiche tematiche e settori territoriali (territorio agricolo, beni culturali, rete ecologica e percorsi ambientali, attività produttive in zona impropria, aree strategiche, ecc.), in modo tale da rendere lo strumento flessibile e sempre aggiornato.

Le successive operazioni di adeguamento potranno comprendere, in particolare, la rivisitazione e l'aggiornamento delle zone di centro storico, delle schede puntuali relative agli edifici in zona impropria e agli edifici non più funzionali al fondo agricolo, l'aggiornamento e adeguamento degli edifici sottoposti a grado di protezione, le disposizioni specifiche per il territorio rurale, oltre a raccordare il PI con l'aggiornamento del Regolamento Edilizio, del Piano Urbano del Traffico e di progetti specifici sulla viabilità e mobilità comunale, del Piano Comunale di Protezione Civile e del Piano Comunale di Classificazione Acustica.

In questa prima stesura generale:

- vengono sviluppate le tematiche utili a mettere lo strumento pianificatorio nelle condizioni tali da divenire esecutivo in tempi ristretti, mediante il completo rifacimento degli elaborati grafici e delle disposizioni normative, e quindi con la costruzione di un **testo unico** che possa mettere in coerenza le diverse strumentazioni che attualmente lo strumento urbanistico comunale;
- si dà corso solo ad alcuni degli accordi pubblico-privati tra quelli inizialmente proposti dopo la pubblicazione dell'Avviso pubblico che ha dato avvio al PI. Altri, che necessitano di ulteriori approfondimenti e verifiche potranno essere ripresi mediante successive varianti specifiche.

In questo modo si ottiene il duplice risultato di dare fin da subito la massima operatività alla gestione del territorio, così come ricercato dall'Amministrazione Comunale, e nel contempo, trasformare lo strumento urbanistico in un "processo di piano" e quindi assoggettato ad una sua costante verifica e ad un suo continuo aggiornamento.

Temi del primo PI

Attivazione del registro del Credito edilizio.

Recepimento nelle NTA del PI della procedura della Valutazione di congruità economica per gli accordi di pianificazione e la perequazione urbanistica.

Georeferenziazione del PI su CTR e codifiche (a cura del SIT).

Definizione delle schede di progetto per gli ambiti soggetti ad Accordi ai sensi dell'Art.6 della LR 11/2004.

Aree di urbanizzazione consolidata: disciplina generale e di dettaglio.

Aree di urbanizzazione consolidata: interventi di miglioramento della qualità urbana mediante accordo di pianificazione.

Nuovi areali di espansione: disciplina generale e di dettaglio, secondo specifiche schede puntuali.

Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale: disciplina degli interventi.

Aree di riqualificazione e riconversione: interventi mediante accordo di pianificazione.

Servizi, infrastrutture ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza la cui disciplina va legata alla perequazione ovvero, nel caso di servizi strategici e di livello sovra comunale, mediante Accordi di Programma.

Riassetto del sistema produttivo comunale con l'individuazione di specifiche ZTO di tipo D.

Disciplina delle Attività produttive localizzate in zona impropria.

Sistema relazionale. Localizzazione delle seguenti infrastrutture:

Vincoli paesaggistici;

Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore;

Altri vincoli. Aggiornamento dei seguenti vincoli e fasce di rispetto: stradali, idraulici, elettrodotti, cimiteriali, depuratori, servitù idraulica, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, ecc.

(Per quanto attiene il vincolo dei cimiteri di Cavallino e Treporti si richiama la nota n. 0078228 del 12.12.2012 del Dipartimento di Prevenzione Servizi Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda ULSS 12 Veneziana che richiama quanto già previsto dal Decreto dell'Ispettore Generale Dirigente medico, del maggio 1960, che prevede per il cimitero di Cavallino ml 100 e Treporti ml 50).

Le invarianti di natura idrogeologica: disciplina generale.

Le invarianti di natura paesaggistica: disciplina generale.

Le invarianti di natura ambientale: disciplina generale.

Le invarianti di natura storico-monumentale: disciplina generale.

10. PARAMETRI E DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento del PI

La Tavola 3 del PI, alla scala 1.2.000, richiama, in modo dettagliato, il dimensionamento del piano, così come riportato nelle relative Tabelle di dimensionamento contenute nel Repertorio allegato alle NTO.

Nelle Tabelle del dimensionamento del PI, sono indicati i dati dimensionali suddivisi per ZTO, ZTIO, ATO e Totale comune, oltre agli standard, anch'essi ripartiti secondo la medesima suddivisione territoriale. Nella Tabella delle ATO e del Totale dimensionamento comunale è ancora inserito il dato della SAU trasformabile, di quella utilizzata, con riferimento alla dotazione di standard esistenti e di nuova previsione.

Il Piano di Assetto del Territorio definisce i limiti fondamentali del dimensionamento, stimati sull'arco temporale del decennio: le quantità aggiuntive relative ai nuovi abitanti teorici insediabili e la quantità di Superficie Agricola Utilizzata destinabile alla trasformazione ad usi non agricoli.

Il carico insediativo definito dal Piano degli Interventi, operando in un arco temporale previsionale quinquennale, si colloca all'interno dei limiti definiti dal Piano di Assetto del Territorio. Qualora ritenuto necessario, il PAT prevede che il PI possa utilizzare una variazione della capacità insediativa dell'ATO fino al massimo del 10% e tale quantità può essere trasferita da un ATO all'altro, fino a comportarne una variazione della capacità insediativa nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo del Piano.

Conseguentemente si è considerato l'incremento di abitanti teorici insediabili e le dotazione pro-capite che tali previsioni comportano rispetto ai termini previsionali fissati dal PAT, agli abitanti residenti alla data dell'adozione del PAT e quella di adozione del PI, da cui si evince la capacità insediativa che costituisce l'impegno di suolo che, nel caso del primo PI di Cavallino Treponti risulta pari al 5,7% di quello previsto dal PAT e la SAU trasformabile "potenziale consumo di suolo", ovvero utilizzata dal primo PI, che risulta pari al 22,4% di quella calcolata e determinata per un periodo previsionale decennale (sommando tutte le diverse destinazioni).

Per quanto riguarda la situazione delle aree a standard si deduce che il Comune di Cavallino Treponti attualmente con le dotazioni esistenti soddisfa già il fabbisogno minimo pro-capite e che il PI con le nuove previsioni di potenziamento della dotazione di aree per servizi incrementa tale dotazione, che arriva a quasi 80 mq/ab, superando abbondantemente i 30 mq/ab che rappresenta il valore minimo di legge. Si rimanda, comunque, al Repertorio Normativo, elaborato in cui sono riportate le Tabelle del dimensionamento e degli standard, oltre alle Schede puntuali e di dettaglio, elaborati che sono stati predisposti anche in funzione dei necessari aggiornamenti da apportare in riferimento alle prossime fasi di attuazione dello strumento operativo.

Il dimensionamento del PI del Comune di Cavallino Treponti comprende tre componenti fondamentali:

- il dimensionamento dello stato di fatto alla data di adozione del PAT (che convenzionalmente è fissata al 2009);
- il dimensionamento del carico insediativo residuo del previgente PRG, calcolato sempre al 2009;
- il dimensionamento dovuto al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PI e costituito dalle nuove zto C e dalle ulteriori aree di completamento di tipo C1 e B introdotte ovvero variate rispetto al previgente strumento urbanistico.

Si tratta di circa 14.000 mq di Snp di nuova previsione, di cui circa 1.200 mq in Zto B, circa 11.300 mq in Zto C1 e circa 1.500 mq di Snp in Zto C2, per un dimensionamento complessivo assestato su circa 1.062.000 mq di Snp, di cui circa 139.000 residui e di cui il PI rappresenta quindi poco più del 10% circa del totale residuo.

Gli abitanti teorici sono complessivamente 13.698 (allo standard di 150 mc/abitante), di cui i residui, ossia quelli riferiti alle nuove previsioni, 3.325, ma solo 338 quelli riferiti alla quota aggiuntiva di PI.

Di questa quantità previsionale assunta dal PRC, si evince che circa 120.000 mq di Snp sono le previsioni del previgente PRG nelle aree di nuova formazione, tutte confermate dal PI, mentre la quota aggiunta rappresenta solo una modesta quantità, peraltro riferita in gran parte a zone di completamento. Se al dato previsionale sommiamo la popolazione residente in zona agricola, comprese le aree agricole costituenti nuclei insediativi diffusi (stimata al 31 dicembre 2011 in 3.000 abitanti), otteniamo il dato di dimensionamento complessivo di Piano pari a circa 16.509 abitanti teorici (allo standard di 150 mc/abitante).

A fronte di una popolazione residente di 13.493 abitanti l'incremento è quindi di circa 3.000 abitanti. Se però utilizziamo lo standard reale comunale, di circa 180 mc/abitante, il dimensionamento si avvicina maggiormente alla realtà insediativa locale. Inoltre c'è da considerare che il dato sul patrimonio edilizio delle seconde case e gli appartamenti per le vacanze, che sono distribuito in modo abbastanza diffuso, non è disponibile e quindi si è dovuto procedere con stime e successive approssimazioni.

Per quanto riguarda le aree di nuova previsione destinate a scopi produttivi (che nel nostro caso comprendono le Zto D1 e D3) possiamo osservare che il PI prevede l'utilizzo di una porzione pari a circa il 42% di quanto previsto dal PAT, con circa 29.000 mq di superficie coperta, peraltro appartenente in gran parte ad aree con attività già insediate.

Anche le aree destinate agli standard, ossia le Zto F introdotte dal PI, rappresentano una entità abbastanza modesta (circa 22.000 mq), posto che il previgente PRG conteneva già una buona disponibilità di aree per servizi, che tenevano conto sia del fabbisogno residenziale, sia di quello indotto dalle presenze turistiche. Inoltre, una ulteriore quota di superficie introdotta dal PI, di circa 3.000 mq, è destinata a nuove infrastrutture viarie.

La somma di queste nuove previsioni, introdotte dal PI, comporta un impegno complessivo di suolo che si assesta su circa 72.000 mq (pari a circa il 22% del dimensionamento fissato dal PAT). Tale valore risulta quindi essere coerente con il PAT e con gli obiettivi fissati dall'Amministrazione Comunale in sede di Documento Preliminare al PI.

Le aree a standard, tra vigenti e nuova offerta prevista dal PI, ammontano a circa 1.300.000 mq, con un valore molto elevato se considerato sulla popolazione residente (circa 80 mq/abitante), ma adeguato se consideriamo la dimensione in periodo stagionale.

Il rapporto di conversione tra la Superficie netta di pavimento (Snp in mq) e il Volume urbanistico di riferimento (V in mc) per il calcolo dello standard è fissato in 3,6: ($V = Snp \times 3,6$).

Per ciò che attiene gli standard secondari, anche per tali aree vanno tenute in attenta considerazione le superfici destinate a servizi, con lo stesso criterio del dimensionamento, in cui, qualora non attuate nell'arco quinquennale di validità del PI, si dovranno applicare le disposizioni di cui all'articolo 33 della LR 11/2004, ovvero il Comune potrebbe verificare la possibilità di reiterare quelle ritenute irrinunciabili e stralciare le altre.

Il dimensionamento del PI per ATO

I riferimenti sono costituiti dalle tabelle di dimensionamento e degli standard contenute nel Repertorio allegato alle NTO e dalla **Tavola 3 – tipi e modi di intervento** che suddivide l'intero territorio in ZTO e che compara i dati con gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) del PAT.

Nella stessa Tabella del dimensionamento del PI è riportato il confronto tra la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) e la Superficie Agricola Trasformabile (SAT) in modo da confrontare immediatamente la stessa con le aree di trasformabilità introdotte dal PI.

Richiamo delle previsioni del PAT

Il PAT è dimensionato per il decennio 2009 – 2019, considerando il fabbisogno in termini di esigenze suddivise per i seguenti settori:

- a) residenziale - residenziale integrato;
- b) commerciale - direzionale;
- c) produttivo;
- d) turistico - ricettivo.

A questi si aggiunge il settore dei servizi, la cui dotazione di aree è strettamente legata al nuovo carico insediativo che in questo caso riguarda sia la città stabile, sia la città turistica.

Il PAT prevede per il prossimo decennio:

- per far fronte alle **esigenze residenziali**, integrate da attività economiche compatibili, un fabbisogno futuro stimato in circa complessivi mq 248.000 di SIp, compresi gli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente, le esigenze per rispondere alla domanda abitativa attuale e futura di recupero e riqualificazione di edifici esistenti e per le attività economiche compatibili e di servizio alla residenza);
- per le attività turistico - ricettive, un fabbisogno complessivo di mq 80.000 di SIp, al netto di eventuali ampliamenti e delle strutture di servizio al comparto turistico;
- per le attività **direzionali, commerciali**, un fabbisogno stimato in circa mq 45.000 di SIp;
- per le **attività produttive**, compreso il fabbisogno dovuto al trasferimento e/o all'ampliamento delle stesse attività, la stima è di circa mq 25.000 di superficie coperta (pari a circa 50.000 mq di superficie territoriale);

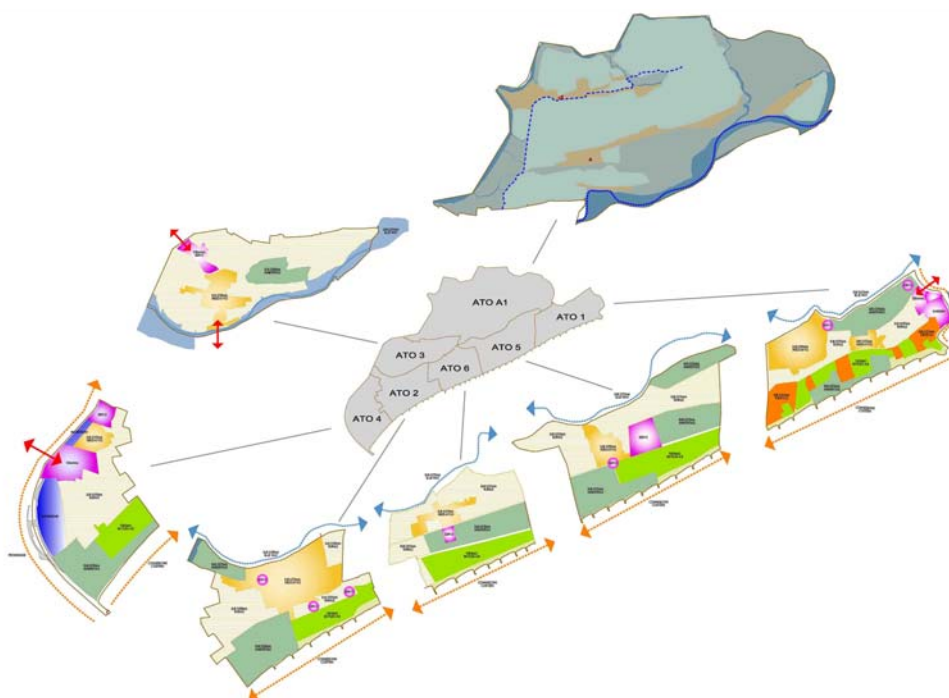
Comune di Cavallino Treporti
Piano degli Interventi

- per **infrastrutture e servizi di interesse generale e/o territoriale**, un fabbisogno di complessivi di aree ammonta a circa mq 260.000 di impegno di suolo, escluse le aree per far fronte al fabbisogno di servizi di interesse e rilevanza sovra comunale;
 - per interventi di nuove infrastrutture (nuova viabilità, adeguamenti e miglioramenti della viabilità esistente, percorsi ciclabili e pedonali, la stima è di circa 100.000 mq di impegno di suolo.
- La nuova potenzialità edificatoria (carico insediativo aggiuntivo) e gli standard sono dimensionati per ogni ATO. Il fabbisogno così determinato viene ad essere in parte soddisfatto dal previgente PRG (adeguato alla variante PALAV), e in parte dalle aree di trasformabilità introdotte dal PAT.

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO PAT per ATO

ATO	Dimensionamento residenziale (mq) (comprese destinazioni complementari)	Dimensionamento attività produttive (mq)	Dimensionamento attività turistiche (mq)	Fabbisogno standard (mq)
A.1 Valli e Laguna Nord	6.000		5.000	6.930
R.1 Cavallino – Faro Valle Dolce	48.000	10.000	15.000	51.370
R.2 Ca' Savio	56.000	35.000	10.000	59.950
R.3 Treporti	37.000	5.000	15.000	39.985
R.4 Punta Sabbioni – Lungomare Dante Alighieri	47.000	5.000	20.000	50.435
R.5 Ca' Ballarin	29.000	5.000	15.000	31.405
R.6 Ca' Vio – Ca' pasquali	24.000	10.000	0	25.630
Totale	248.000	70.000	80.000	265.700

Tale previsione, viene in gran parte già soddisfatta dalle disponibilità contenute nel vigente strumento urbanistico generale



Comune di Cavallino Treponti
Piano degli Interventi

Il carico insediativo aggiuntivo qui riportato è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal previgente PRG, ad esclusione di quella legata a PUA e a progetti in fase di realizzazione. Sono escluse ancora dal carico insediativo aggiuntivo le zone libere all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata (sia produttive che residenziali) la cui edificabilità è legata a progetti approvati o in fase di approvazione.

A fronte di questo dimensionamento, determinato sul fabbisogno previsionale del PAT (10/15 anni) la disponibilità di superficie agricola trasformabile massima, per scopi urbani, ammonta a circa 320.000 mq.

Questa superficie (SAT) riguarda le aree di possibile trasformazione, al netto di quelle già previste dal previgente PRG.

Per quanto attiene il fabbisogno per i settori produttivi, che si distribuisce in modo abbastanza omogeneo tra le ATO (con il prevalere dell'ATO R.2. di Ca' Savio), i valori sono i seguenti.

Destinazioni	Volume (mc)	Superficie lorda di pavimento (mq)	Superficie territoriale (mq)
attività direzionali e commerciali		45.000	105.000
attività turistiche e ricettive	80.000	22.000	55.000
attività produttive (compreso il trasferimento delle attività localizzate in zona impropria)		25.000	50.000
nuove infrastrutture			100.000
Servizi, attrezzature e impianti di interesse generale			150.000

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO PI

PIANO DEGLI INTERVENTI - REPERTORIO NORMATIVO - DIMENSIONAMENTO E STANDARD													
Tabella A - Dimensionamento totale Comune													
ZTO	rif. n.	rif. tav.	SUPERFICIE		INDICE	SNP teorica	SNP residua	attua zione %	ABITANTI		SUPERFICIE		NOTE
			fond./terr. mq	di cui S.A.T. mq	lf mq/mq	mq	mq		teorici n.	residui n.	coperta mq	residua mq	
A			29.223	0		2.292	1.100		55	18			
A1			504.392	0		2.418	0		58	0			
B			2.114.410	1.139		682.564	30.167		9.592	724			
C1			438.327	13.725		159.459	25.000		1.998	600			
C2			502.818	1.529		90.887	82.625		1.995	1.983			
D			306.511	30.273		0	0		0	0	140.934	70.467	dati stimati
E			0	0		125.000	0		3.000	0			dati stimati
Fa			68.466	1.089									
Fb			174.625	4.226									
Fc			880.414	0									
Fd			174.263	8.604									
Fe			330.459	8.108									
Ff			261.696	0									
Viab			0	3.228									
TOT			5.523.908	71.921		1.062.620	138.892		16.698	3.325	140.934	70.467	

Comune di Cavallino Treponti
Piano degli Interventi

Tabella B - verifica Carico insediativo aggiuntivo PAT-PI									
ATO	carico	PAT		PI		% PI - PAT		NOTE	
	insediativo	SNP - SC		SNP - SC					
A1	Residenziale	6.489	mq	0	mq	0,0%			
	Produttivo	0	mq	0	mq	0,0%			
R1	Residenziale	48.000	mq	0	mq	0,0%			
	Produttivo	10.000	mq	0	mq	0,0%			
R2	Residenziale	56.000	mq	6.106	mq	10,9%			
	Produttivo	35.000	mq	0	mq	0,0%			
R3	Residenziale	37.333	mq	1.396	mq	3,7%			
	Produttivo	5.000	mq	0	mq	0,0%			
R4	Residenziale	47.111	mq	5.375	mq	11,4%			
	Produttivo	5.000	mq	0	mq	0,0%			
R5	Residenziale	29.333	mq	931	mq	3,2%			
	Produttivo	5.000	mq	23.026	mq	460,5%			di cui il 30% esistente
R6	Residenziale	24.000	mq	288	mq	1,2%			
	Produttivo	10.000	mq	6.397	mq	64,0%			
TOT	Residenziale	248.266		14.096		5,7%			
TOT	Produttivo	70.000*		29.423**		42,0%			di cui il 35% esistente

* di cui 67.300 commerciale, direzionale, turistico ricettivo

** di cui 8.800 commerciale, direzionale, turistico ricettivo

Tabella C - verifica consumo SAT									
	PAT		PI		% PI - PAT		NOTE		
S.A.T. max	321.757								
S.A.U. trasformata			71.921		22,35%				

Tabella D - fabbisogno aree a standard												
ZTO	Abitanti	Standard Fa		Standard Fb		Standard Fc		Standard Fd		TOTALE		
	teorici	mq/ab	superficie	mq/ab	superficie	mq/ab	superficie	mq/ab	superficie	mq/ab	superficie	
			mq		mq		mq		mq		mq	
A	55	4,5	248	4,5	248	15,0	825	7,0	385	31,0	1.705	
A1	50	4,5	225	4,5	225	20,0	1.000	7,0	350	36,0	1.800	
B	9.450	4,5	42.525	4,5	42.525	20,0	189.000	7,0	66.150	36,0	340.200	
C1	1.959	4,5	8.816	4,5	8.816	20,0	39.180	7,0	13.713	36,0	70.524	
C2	1.995	4,5	8.978	4,5	8.978	23,0	45.885	7,0	13.965	39,0	77.805	
E	3.000	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	6,0	18.000	
TOT	16.509		60.791		60.791		275.890		94.563		510.034	

Tabella E - Confronto Fabbisogno / Dotazione aree a standard						
	Standard Fa	Standard Fb	Standard Fc	Standard Fd	TOTALE	
	superficie	superficie	superficie	superficie	superficie	
	mq	mq	mq	mq	mq	
Fabbisogno	60.791	60.791	275.890	94.563	510.034	
Dotazione	68.466	174.625	880.414	178.888	1.302.393	
Saldo	7.676	113.835	604.524	84.325	810.359	

11. SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE

La SAU trasformabile

La SAU è determinata sulla base di una specifica indagine agronomica relativa all'uso del suolo reale nel rispetto dei contenuti degli Atti di Indirizzo e con le opportune specificazioni relative al territorio comune di Cavallino Treporti.

La percentuale di superficie agricola trasformabile (SAT) in zone diverse da quella agricola è così determinata:

- Superficie Territoriale Comunale (STC): 4.551,47 Ha;
- Superficie Territoriale Comunale al netto dei corsi d'acqua, delle barene, della viabilità (STC netta): 3.668,37 Ha;
- Superficie Agricola Utilizzata (SAU) rilevata al 2008 (comprese le valli da pesca): 2.250,05 Ha;
- Rapporto SAU / STC: 0,6134 > 0,613;
- Superficie Agricola Trasformabile massima (SAT): 22.500.500 mq x 1,30%: 292.506,5 mq.

In considerazione delle specificità territoriali del Comune di Cavallino Treporti quale "Polo di turistico di livello regionale", ai sensi di quanto previsto dall'atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. c) - SAU, si prevede l'incremento del 10% della superficie agricola massima trasformabile in zone diverse da quella agricola che si configura quindi in ulteriori 29.250,65 mq, per una quantità complessiva di **321.757,15 mq**.

Dalla superficie agricola trasformabile in destinazioni diverse da quella agricola, sono escluse le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale di cui all'art. 2, comma 2 lettera a) della LR n. 27/2003. Sono altresì escluse dalla SAT le aree che il PI indica per gli interventi di rigenerazione ecologica e di rinaturalizzazione, in quanto mantengono di fatto la destinazione di zona agricola.

Si precisa che alcune aree classificate SAU in sede di indagine, sono comprese entro le previsioni del PRG previgente, comprese quelle della variante al PALAV, approvata dopo l'adozione del PAT. Tali aree, qualora computate SAU non costituiscono SAT trasformabile. Si precisa infine che il PAT individua alcune aree appartenenti al tessuto della città consolidata per le quali vale lo stesso principio qui richiamato.

La Tavola 5 del PI raffronta, per ogni singola area di trasformazione, la SAU con la SAT, in modo da visualizzare l'effettivo consumo di suolo agricolo trasformabile.

Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla DGR 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente, la superficie compresa entro le aree già comprese nel previgente PRG. Sono altresì escluse dalla SAT le aree che il PI indica destinate agli interventi di rigenerazione ecologica e di rinaturalizzazione, in quanto mantengono di fatto la destinazione di zona agricola.

Rispetto al totale della superficie trasformabile il primo PI prevede l'utilizzo di complessivi **73.000 mq** circa, pari al **22,7%** del totale.

Popolazione al 31 12 2011 = 13.493 abitanti

Famiglie 5.697

2,37 comp/fam.

Stima della popolazione residente in zona agricola al 2012 = 3.000 abitanti (circa 90% del dato al 2001).

12. COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA

Lo studio di Compatibilità idraulica allegato al primo PI del Comune di Cavallino Treponti e redatto dallo Studio AGRITECO, oltre alla verificare la coerenza delle nuove previsioni insediative nei riguardi delle condizioni idrauliche del territorio generali e particolari per le aree destinata alla trasformazione, è accompagnato dal Piano delle acque, così come previsto dalle Norme Tecniche del PCTP della Provincia di Venezia.

Lo Studio prevede e definisce tutte le misure compensative per rendere sostenibili i nuovi carichi insediativi e/o per la mitigazione del rischio secondo il principio di invarianza idraulica.

A tale scopo sono stati presi in considerazione i seguenti aspetti:

- il rischio idraulico e la criticità idraulica del territorio;
- lo stato attuale di sofferenza della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

Le indagini sullo stato di fatto condotte hanno permesso l'individuazione di vincoli e interventi strutturali specifici per la risoluzione delle problematiche rilevate, tutte puntualmente riportate e descritte nella Relazione e degli elaborati grafici.

Lo stesso studio di verifica della Compatibilità idraulica, congiuntamente agli elaborati del PI è stato trasmesso al competente ufficio del Genio Civile Regionale di Venezia e al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, per il parere di competenza, ai sensi della LR 11/2004 e delle DGRV 1322/2006 e 1814/2007, da acquisire prima della adozione del PI.

In relazione agli esiti dello studio di compatibilità idraulica e al recepimento dei pareri saranno adeguati gli elaborati di Piano.

Si richiamano i contenuti dei singoli pareri – favorevoli, con prescrizioni, rispettivamente:

Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, Prot. n. ... del ...;

Regione del veneto Unità di progetto Genio Civile di Venezia, Prot. n. ... del ...;

che vengono integralmente recepiti dal Piano.

12. COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Si richiama l'elaborato della Procedura di Valutazione di Incidenza, redatta dallo Studio AGRITECO, ai sensi e per gli effetti della DGRV 10 ottobre 2006, n. 3173.

13. GLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI EX ART. 6 LR 11/2004

Interventi attuati con gli accordi tra soggetto pubblico e privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004

Tutti gli interventi di trasformazione del suolo, di nuova urbanizzazione o nuova edificazione, ovvero di riqualificazione e di riabilitazione del territorio devono concorrere al miglioramento della qualità urbana, territoriale, infrastrutturale, paesaggistica ed ecologica.

L'entità del contributo "perequativo" degli interventi, finalizzato alla sostenibilità degli stessi, va determinato in ragione del nuovo "carico" insediativo che tali interventi comportano. Vanno altresì stabilite modalità di applicazione della perequazione che tengano conto della localizzazione, della tipologia e della destinazione d'uso dei nuovi interventi.

Tutte le parti di territorio che il PI prevede di trasformare mediante l'utilizzo di Superficie Agricola Utilizzata, devono essere sottoposte a perequazione ovvero alla verifica preventiva della loro sostenibilità.

Il primo PI individua progetti di rilevante interesse pubblico che si attueranno grazie ad accordi, già sottoscritti, tra il soggetto pubblico (Comune) e i privati ai sensi dell'art. 6 della LR n.11/2004 e che sono ripresi dal presente PI, così come previsto dall'articolo 70 delle NT del PAT.

Tali progetti sono trattati con una specifica Scheda Normativa di Piano e sono individuati sulle Tavole e nelle Tabelle di dimensionamento.

Ogni nuova previsione introdotta nel PI, con effetto sul territorio agricolo e sulla nuova capacità edificatoria, dovrà monitorare il processo di attuazione del Piano.

Le Tabelle del Dimensionamento, nella parte relativa alla sintesi, prevedono un raffronto con le quantità previste dal PAT e della SAU massima trasformabile. Alla fine di ogni biennio, l'amministrazione comunale, con l'ausilio del SIT e con la consulenza tecnica del progettista del piano, procederà ad una verifica contabile dello stato di attuazione del piano. Tale verifica va quindi confrontata con le altre componenti che costituiscono il monitoraggio del PI, di cui al Capo V del Repertorio Normativo, a cui si rinvia.

La Giunta Comunale di cavallino Treporti, con propria deliberazione n. 21 del 26/04/2012 ha adottato le "Linee guida per l'attuazione degli Accordi tra i soggetti pubblici e privati", ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004, nelle quali sono contenuti gli obiettivi, i requisiti e i criteri per la valutazione delle proposte, nonché l'iter procedimentale per la presentazione, la formalizzazione, la valutazione e la scelta delle stesse.

14. IL MONITORAGGIO DEL PI

Ogni nuova previsione introdotta nel PI, con effetto sul territorio agricolo e sulla nuova capacità edificatoria, dovrà monitorare il processo di attuazione del Piano.

Le Tabelle del Dimensionamento, nella parte relativa alla sintesi, prevedono un raffronto con le quantità previste dal PAT e della SAU massima trasformabile. Alla fine di ogni biennio, l'amministrazione comunale, con l'ausilio del SIT e con la consulenza tecnica del progettista del piano, procederà ad una verifica contabile dello stato di attuazione del piano. Tale verifica va quindi confrontata con le altre componenti che costituiscono il monitoraggio del PI, di cui al Capo V del Repertorio Normativo, a cui si rinvia.