



Elaborato

N

1

All. 2

Scala

Repertorio Schede

Programmi Complessi



REGIONE VENETO
Direzione Urbanistica
Direzione Valutazione Progetti ed
Investimenti

PROVINCIA DI VENEZIA
Settore Pianificazione Territoriale

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

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

IL SINDACO
dott. Erminio Vanin

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
avv. Roberta Nesto

IL SEGRETARIO
dott.ssa Ilaria Piattelli

VIA DEL MARINAIO, VIA DEL GRANATIERE, VIA DELL'ARTIGLIERE, VIA BARACCA

SCHEDA N. 01b - ATO R.1

OBIETTIVI:

Il PAT persegue l'obiettivo di riqualificare la porzione di territorio denominata Villaggio del Marinaio, comprese le aree limitrofe lungo via Baracca, via del Granatiere e via dell'Artigliere, comprendente superfici agricole e superfici edificate e sorte in modo spontaneo e in carenza di infrastrutture e servizi.

L'obiettivo primario è quello di risanare queste aree, dotandole di infrastrutture di accessibilità e di servizio, dei sottoservizi e delle opere di urbanizzazione primaria, di cui oggi sono prive o carenti, rimuovendo il degrado e i rischi presenti, oltre a ricomporre il tessuto edilizio, mediante il riassetto complessivo dei volumi edilizi e la loro integrazione, purché legata ad adeguati standard di sostenibilità urbanistica e ambientale.

Questi obiettivi vanno perseguiti anche mediante le seguenti azioni:

- il risanamento del tessuto edilizio degradato con interventi di sostituzione mediante demolizione e ricostruzione;
- il potenziamento e/o miglioramento dell'accessibilità anche con ristrutturazione e costruzione di nuovi assi viari e di intersezioni attrezzate e adeguate;
- il potenziamento delle aree di servizio, del verde pubblico e privato e di adeguati spazi a parcheggio;
- il miglioramento complessivo della qualità ambientale ed ecologica;
- la realizzazione di percorsi protetti e destinati alla mobilità sostenibile;
- le mitigazioni ambientali in aree interessate da forme di inquinamento (acustico, elettromagnetico, ecc.);
- la realizzazione e/o il potenziamento della rete ecologica e la salvaguardia idraulica.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI:

Le modalità di intervento previste sono generalmente riconducibili a PUA, da attuare anche in modo autonomo e parziale, purché preceduti da un progetto generale che dovrà contenere le principali regole e le principali infrastrutture di sostegno. Il PI potrà modificare il perimetro delle aree di intervento, includendo o escludendo porzioni di territorio per una migliore attuazione degli obiettivi qui espressi.

Il sede di PI, nel rispetto degli obiettivi che il PAT persegue nell'intero ATO, si dovranno pertanto definire:

- i parametri edilizi ed urbanistici in conformità al dimensionamento del PAT;
- le tipologie edilizie;

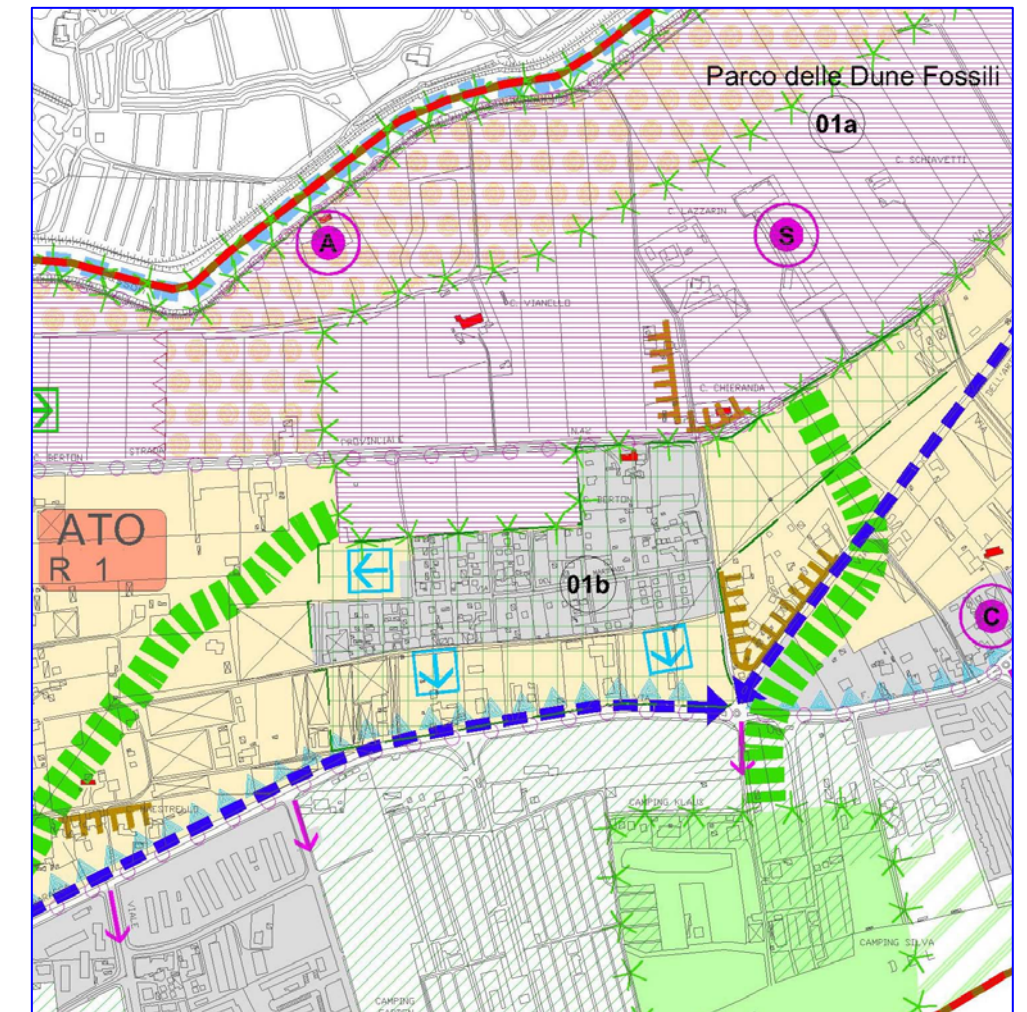
le destinazioni d'uso ammissibili favorendo il mix funzionale, attraverso quote flessibili;

- la viabilità a sostegno degli interventi, nonché la rete dei percorsi ciclopeditoni;
- norme urbanistiche per la localizzazione degli edifici, favorendo progettazioni di tipo bioclimatico;
- la qualità urbana con individuazione di spazi ed attrezzature pubbliche;
- le modalità ed i criteri di realizzazione del verde ecologico;
- la sicurezza idraulica;
- forme di incentivazioni per l'edilizia sostenibile, anche con scomputi volumetrici, dettando, se del caso in apposito regolamento, le disposizioni per il controllo e la certificazione di tali interventi.

PARAMETRI E INDICI GENERALI:

La capacità edificatoria destinata al progetto è compresa entro la previsione dell'ATO R.2, con la possibilità per il PI di operare delle possibili traslazioni di capacità edificatoria, nell'ambito delle aree di trasformabilità e nelle aree immediatamente adiacenti al sito investito dal progetto.

Gli interventi rivolti all'edilizia sostenibile potranno essere accompagnati da benefici, diretti ed indiretti, costituiti da "bonus volumetrici", o da incentivi economici.



CA' BALLARIN – FRONTE SU VIA DELLA FONTE E SU VIA FAUSTA

SCHEDA N. 02b - ATO R.5

OBIETTIVI:

Con riferimento agli obiettivi di cui all'ATO R.5 questo progetto risponde alle necessità di dare un proprio assetto ad un nucleo insediativo formatosi lungo via della Fonte, in modo casuale e privo di connotazioni urbane, creando le condizioni per costituire una nuova centralità, con un "effetto piazza".

Le possibili integrazioni del tessuto insediativo, così come già previste dal PRG vigente (leggasi Variante PALAV), oltre alle nuove linee preferenziali di sviluppo insediativo, possono costituire delle occasioni fondamentali per ottenere una maggiore integrazione tra le diverse parti di territorio, ora separate o incoerenti, con l'obiettivo di rafforzare le funzioni di servizio, le infrastrutture viarie e le aree pubbliche o di pubblica fruizione.

In questo quadro il nodo di intersezione tra via della Fonte e via Fausta rappresenta un elemento centrale, da risolvere coerentemente con la funzione e il ruolo assegnato a questi tratti di viabilità, ai fini della sicurezza della circolazione e di valorizzazione dei fronti attuali e di quelli di nuova previsione, nei quali sono presenti funzioni commerciali, direzionali e artigianali di servizio.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI:

Vista la necessità di operare in modo da coordinare le diverse componenti interessate (viabilità, integrazione con le zone residenziali circostanti di completamento e di nuova formazione, rapporto con il contesto agricolo e con le funzioni ricettive e di servizio, ecc.), gli interventi previsti dovranno essere preceduti da un progetto generale, esteso a tutte le aree necessarie a dare coerenza agli obiettivi espressi, applicando la perequazione urbanistica e, nel caso di opere pubbliche, la compensazione, con il coinvolgimento sia dei soggetti privati, sia degli altri enti pubblici coinvolti. Gli interventi potranno essere realizzati per stralci, sempre che essi siano funzionali al disegno complessivo e unitario dell'area, posto che saranno da incentivare tutte le forme di sostenibilità (quartiere eco-compatibile, edilizia sostenibile, mobilità sostenibile, risparmio energetico e uso di fonti rinnovabili di energia, recupero dell'acqua, superfici a verde, ecc.).

I nuovi interventi edilizi sono destinati prevalentemente a funzioni residenziali e a funzioni compatibili con la residenza (direzionalità e commercio di vicinato, a pubblici esercizi, e attività artigianali, artistiche e di servizio, non moleste, nonché di destinazioni turistico-ricettive), demandando al PI la definizione puntuale delle quantità e della loro distribuzione.

Il nodo di via Fausta - via della Fonte rappresenta il punto focale del progetto che dovrà necessariamente correlarsi con l'intera tratta di via della Fonte quale asse urbano di riqualificazione (per le funzioni, anche pubbliche presenti e da potenziare) e quale infrastruttura di connessione tra via Pordelio e via Fausta.

Gli interventi che saranno preliminarmente definiti dal progetto unitario, dovranno prevedere:

- la continuità del corridoio ecologico lungo il canale consortile;
- la coerenza progettuale fisico/funzionale con le aree limitrofe, da un lato di tipo urbano e consolidate, dall'altro con il territorio agricolo e con le presenze turistico-ricettive e con le preesistenze artigianali di servizio.
- il riordino della viabilità di collegamento e di nodo con l'eventuale previsione di una nuova viabilità relativa alla tratta di via Fausta, oltre alla previsione della tratta viaria destinata alla organizzazione delle connessioni turistiche e alla realizzazione di spazi di sosta e ai percorsi ciclo-pedonali e ambientali.

PARAMETRI E INDICI GENERALI:

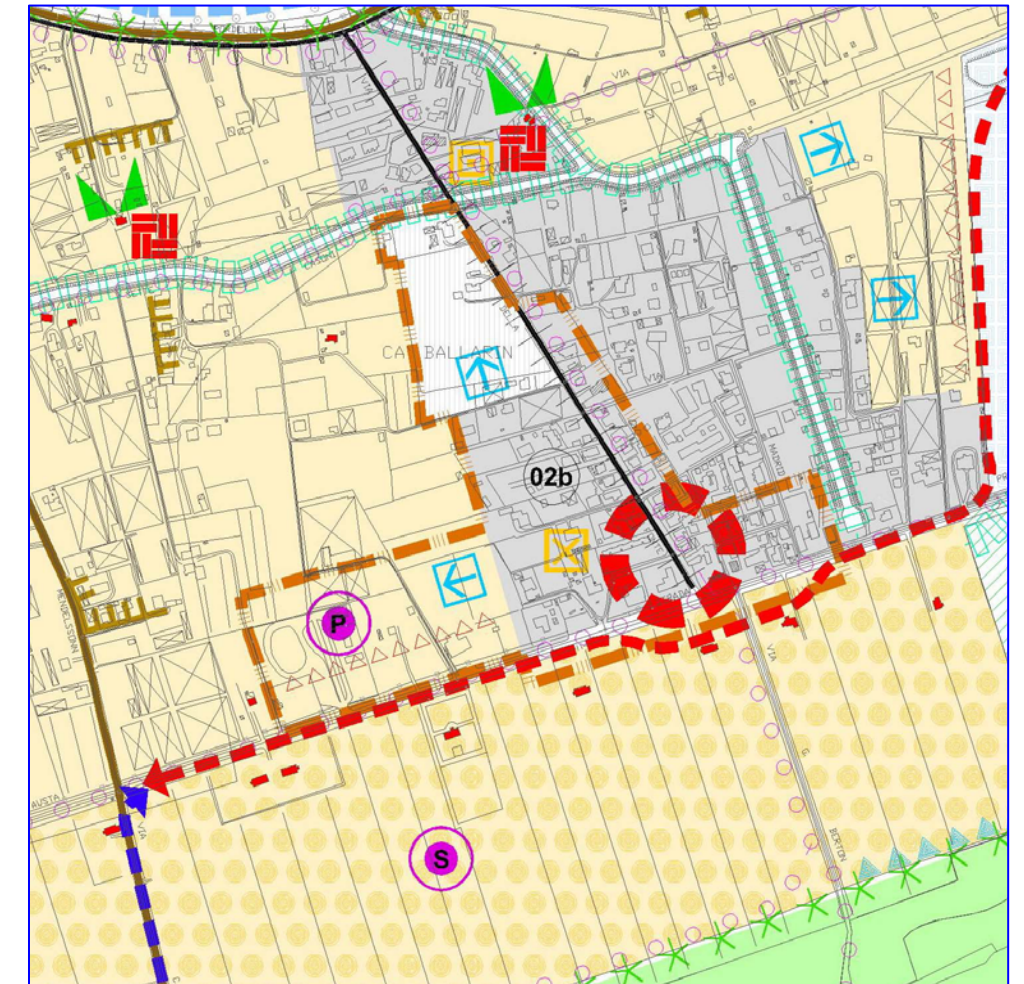
La capacità edificatoria è compresa entro la previsione dell'ATO R.5, con la possibilità per il PI di operare delle possibili traslazioni di capacità edificatoria, nell'ambito delle aree di trasformabilità e nelle aree immediatamente adiacenti ai siti investiti dal progetto.

Gli interventi rivolti all'edilizia sostenibile potranno essere accompagnati da benefici, diretti ed indiretti, costituiti da "bonus volumetrici", o da incentivi economici.

L'altezza degli edifici non potrà superare i ml 10,50 alla gronda, con la possibilità di realizzare il piano mansardato.

Non sono ammessi piani entro terra.

Sono da favorire i portici, che nel caso di uso pubblico, saranno esclusi dal computo volumetrico, gli spazi pedonali e ciclabili, sia nell'ambito della nuova centralità, sia nelle connessioni con la fruizione dell'arenile, serviti da aree a parcheggio e di intermodalità.



CA' PASQUALI - CA' VIO

SCHEDA N. 03b - ATO R.6

OBIETTIVI:

Il PAT ricomprende entro l'ATO R.6 i due nuclei di Ca' Pasquali e di Ca' Vio. Sono due porzioni di territorio parzialmente edificate e risolte, parzialmente agricole, con presenza di attività artigianali e di servizio, per le quali si reputa necessario attuare interventi di valorizzazione e di integrazione del tessuto urbano.

Il nucleo di Ca' Pasquali è localizzato nella tratta di via Ca' Pasquali compresa tra l'intersezione con via Fausta e con via Guglielmo Pepe.

Il nucleo di Ca' Vio è compreso nell'area posta lungo via Battaglione San Marco, l'intersezione su via Fausta e l'intersezione su via del Lagunare e via Brigata Arezzo.

I due nuclei rappresentano i luoghi di riferimento e di aggregazione dell'intero ambito agricolo per i quali vanno perseguite le iniziative utili a potenziare le attività commerciali e quelle artigianali di servizio, oltre agli indispensabili servizi di quartiere e di sostegno alla popolazione e alle attività insediate.

Va altresì perseguito l'obiettivo generale di garantire la sostenibilità ed il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia degli insediamenti esistenti e del loro ampliamento.

Va altresì perseguito l'obiettivo generale di garantire la sostenibilità ed il miglioramento della qualità edilizia degli insediamenti esistenti, del loro ampliamento e della messa in sicurezza della circolazione veicolare.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI:

Il PI, sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza di queste parti di territorio, potrà ricomprende e/o escludere dal progetto generale ulteriori aree adiacenti o limitrofe ritenute meritevoli di approfondimento e da assoggettare a obbligo di Progettazione Unitaria.

Il PI dovrà generalmente subordinare gli interventi consentiti in tali aree alla preventiva formazione di un PUA, eventualmente articolato in stralci funzionali e/o comparti al fine di agevolare e incentivare l'iniziativa privata.

In sede di PI, sulla scorta delle indicazioni previste per l'ATO, si dovrà predisporre un disegno complessivo di riordino urbano tenendo in debito conto, tra gli altri, dei problemi legati alla viabilità, alla qualità urbana dell'edificazione, al miglioramento ambientale ed ecologico, alla realizzazione di idonei standard.

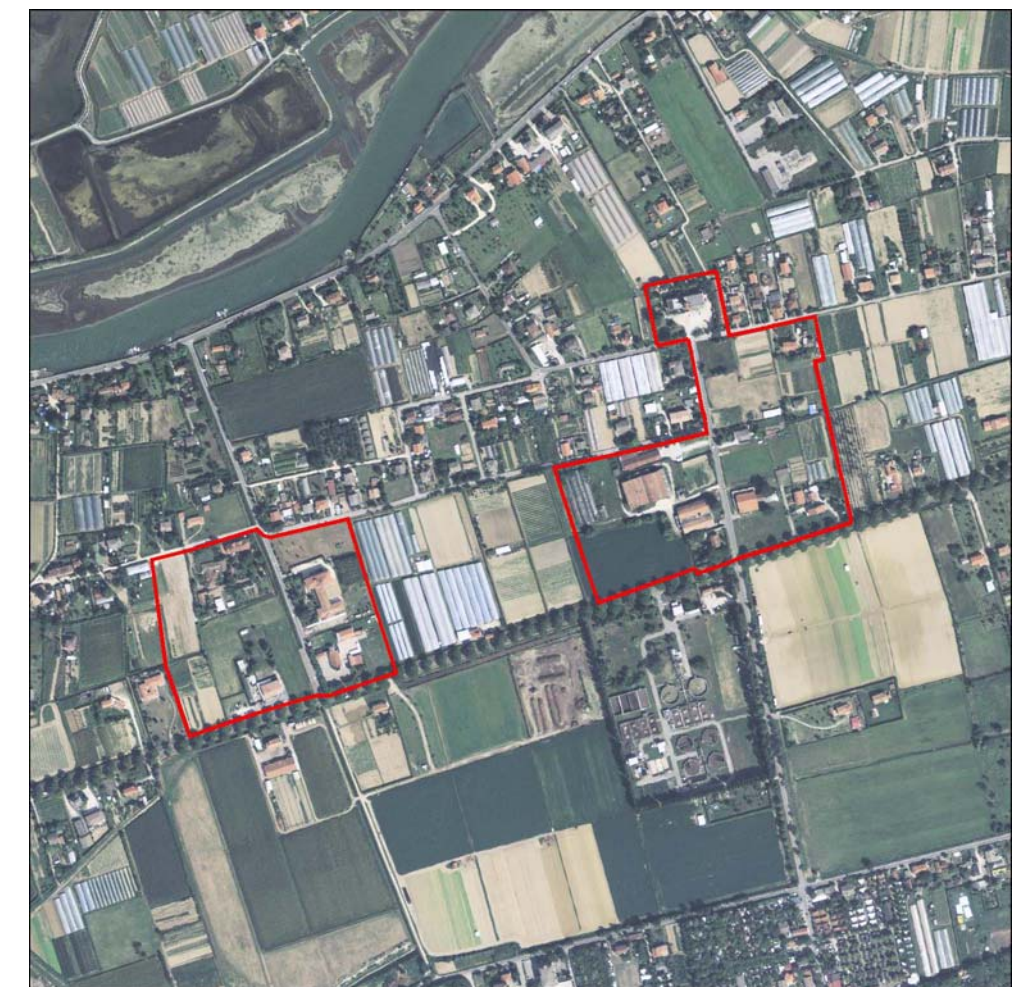
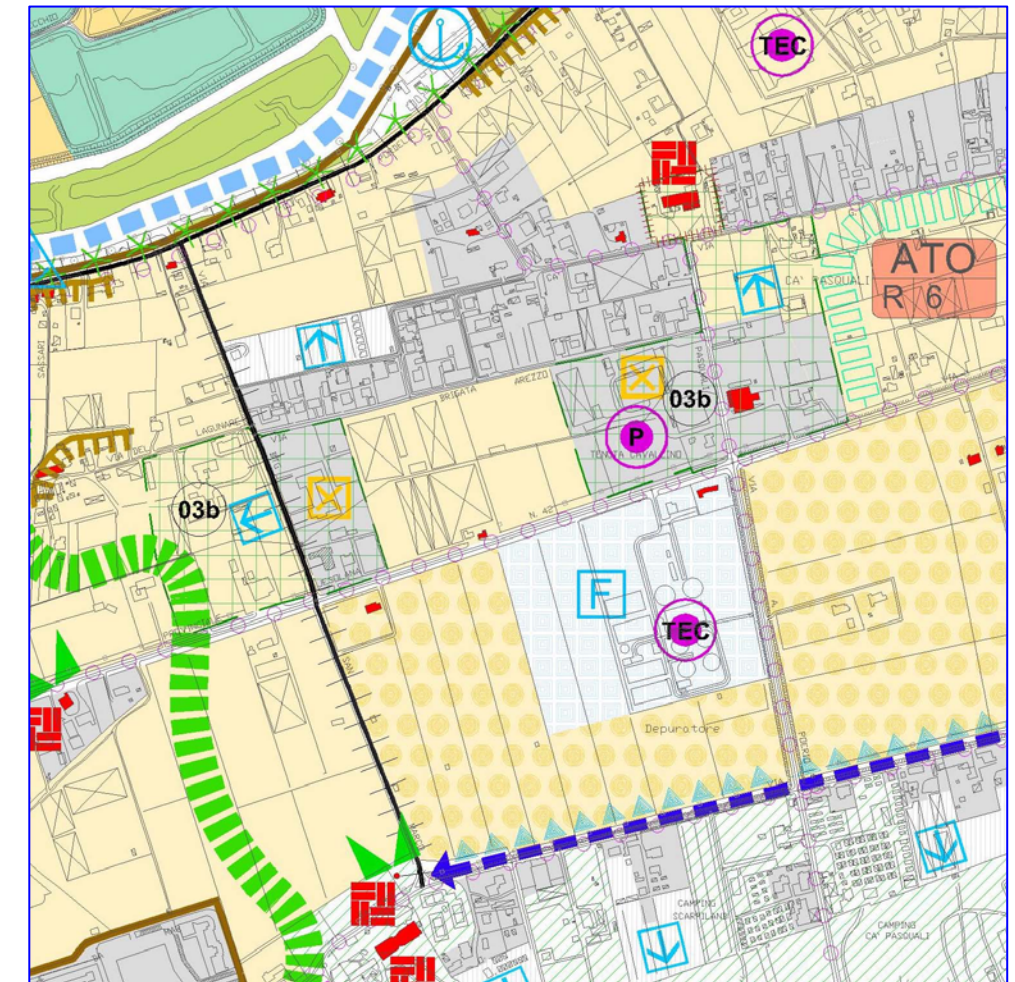
Il PI deve:

- prevedere e disciplinare interventi finalizzati a migliorare la qualità della struttura insediativa, tramite la riqualificazione e il potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico; il miglioramento degli spazi urbani aperti e della percorribilità pedonale e ciclabile; la prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura e la sostenibilità idraulica;
- rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con particolare attenzione alle aree con attività dismesse e gli immobili non utilizzati e degradati per i quali saranno da favorire nuovi usi compatibili;
- dare disposizioni normative volte a promuovere la costruzione di insediamenti pubblici e privati ecosostenibili e biocompatibili con l'ambiente, favorendo anche le iniziative progettuali e costruttive che assicurano il risparmio energetico e la produzione energetica da fonti rinnovabili.

PARAMETRI E INDICI GENERALI:

La capacità edificatoria destinata al progetto è compresa entro la previsione dell'ATO R.2, con la possibilità per il PI di operare delle possibili traslazioni di capacità edificatoria, nell'ambito delle aree di trasformabilità e nelle aree immediatamente adiacenti al sito investito dal progetto.

Gli interventi rivolti all'edilizia sostenibile potranno essere accompagnati da benefici, diretti ed indiretti, costituiti da "bonus volumetrici", o da incentivi economici.



TREPORTI SUD - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI CON IL FRONTE ACQUEO DEL CANALE PORDELIO

SCHEDA N. 04b - ATO R.3

OBIETTIVI:

Con riferimento agli obiettivi di cui all'ATO R.3, questo progetto tende a evidenziare la caratterizzazione di un'area investita da una molteplicità di funzioni produttive e di servizio, in gran parte consolidate e riconosciute anche in seguito a provvedimenti di sanatoria edilizia, per la quale si reputa indispensabile uno studio unitario.

Il fronte acqueo lungo il canale Pordelio rappresenta il fattore di maggiore interesse per operare scelte volte al riconoscimento e alla riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente, alla opportunità di una sua integrazione ed anche al suo potenziamento che deve avvenire in sintonia con le necessarie opere di infrastrutturazione e di sostegno, anche nel rispetto delle indicazioni provenienti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

Vanno quindi favorite tutte le azioni che possano rendere compatibili le attività produttive esistenti legate prevalentemente al commercio all'ingrosso, al deposito, allo stoccaggio ed al trasferimento delle merci, nonché alle attività produttive di servizio già insediate, per le quali possono essere previsti anche ampliamenti, purché la loro realizzazione avvenga in modo coordinato e sostenibile.

Assieme alle principali destinazioni presenti potranno trovare localizzazione e ulteriore sviluppo altre funzioni legate ad attività innovative e della ricerca nel campo del risparmio energetico, delle energie rinnovabili e della mobilità a basso impatto ambientale.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI:

Il progetto generale è finalizzato alla realizzazione di un "Sito produttivo tecnologico logistico" legato al trasporto acqueo da e per la Laguna di Venezia, nel quale possano consolidarsi e svilupparsi oltre alle attività esistenti, anche altre funzioni logistiche, per il trasporto e lo stoccaggio dei materiali da costruzione e per la produzione energetica ottenuta da fonti alternative e rinnovabili.

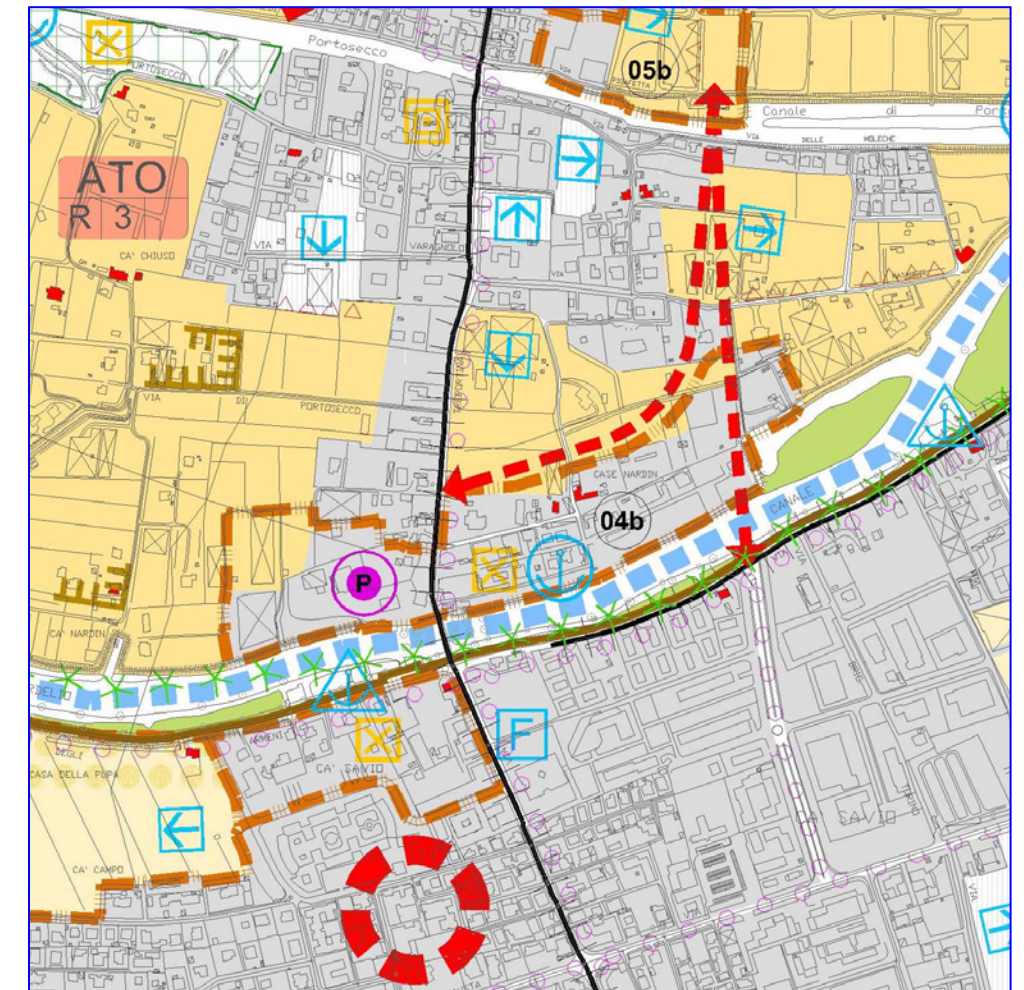
Oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente, sono previste possibilità di integrazione e ampliamento delle attività esistenti e la realizzazione di nuove superfici da destinare alle stesse attività, purché adeguatamente sostenute da opere di urbanizzazione e di mitigazione ambientale.

Il progetto generale, oltre alla formazione del "Sito produttivo tecnologico logistico", dovrà disciplinare gli interventi ammessi lungo il fronte acqueo e di raccordo con le infrastrutture viarie, di interscambio (darsene, attracchi, piarde, pontilie, ecc.), di servizio, con la previsione di adeguate opere di mitigazione nei riguardi del contesto agricolo e ambientale.

Fino alla approvazione del PI, valgono le disposizioni previste dal vigente PRG per le aree agricole e per le attività produttive localizzate in zona impropria.

PARAMETRI E INDICI GENERALI:

Il PI, nell'ambito del progetto generale dell'area destinata a sito produttivo tecnologico logistico, fisserà le disposizioni puntuali, i parametri e gli indici di edificabilità, in coerenza con le disposizioni e con il dimensionamento dell'ATO.



QUADRANTE CENTRALE EST DI TREPORTI

SCHEDA N. 05b - ATO R.3

OBIETTIVI:

Con riferimento agli obiettivi di cui all'ATO R.3, questo progetto si inserisce nel quadro delle soluzioni rivolte alla riqualificazione del centro storico di Treport.

Si pone l'obiettivo di dare soluzione alle numerose criticità legate alla carenza di standard (aree pedonali, verde pubblico e parcheggi) di cui soffre il centro, ed alla presenza di una struttura viaria con impianto obsoleto, originato più dalla casualità temporale che dalla programmazione, al fine di garantire anche la completa fruibilità della Piazza SS. Trinità (da destinare ad usi collettivi quali cerimonie, manifestazioni, fiere, mercato, ecc.).

In questo quadro possono trovare spazio anche le occasioni per potenziare le infrastrutture ed i servizi rivolti alla ricettività turistica, alle attività culturali e promozionali e alla valorizzazione del nucleo storico, quale "Porta di accesso" alle Isole Treportine e alle Isole della Laguna Nord di Venezia.

Assieme alle principali destinazioni presenti potranno trovare localizzazione e ulteriore sviluppo altre funzioni legate ad attività innovative e della ricerca nel campo del risparmio energetico, delle energie rinnovabili e della mobilità a basso impatto ambientale.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI:

Il progetto generale dovrà prevedere la creazione di una nuova area a verde pubblico attrezzato, comprendente un campo sportivo polivalente (a ridosso del canale Portosecco, lungo via Pigafetta), a servizio dell'intero nucleo. Le aree residenziali saranno concentrate su superfici limitate al fine di ridurre al massimo l'occupazione dei suoli. Le caratteristiche tipomorfologiche dovranno integrarsi con i valori paesaggistici e i caratteri naturalistici e storici locali ed utilizzare le tecniche della bioedilizia e del risparmio energetico.

Predisposizione di adeguati strumenti atti a regolamentare il decoro urbano, quali il piano del colore, delle insegne, delle pavimentazioni e della pubblica illuminazione e del riordino della circolazione e della sosta.

Implementazione delle aree pedonali e messa in sicurezza delle tratte viarie critiche o in sofferenza, in modo da ridurre gli impatti (acustico e atmosferico) con la creazione di adeguate aree di sosta o di interscambio che favoriscano la mobilità sostenibile.

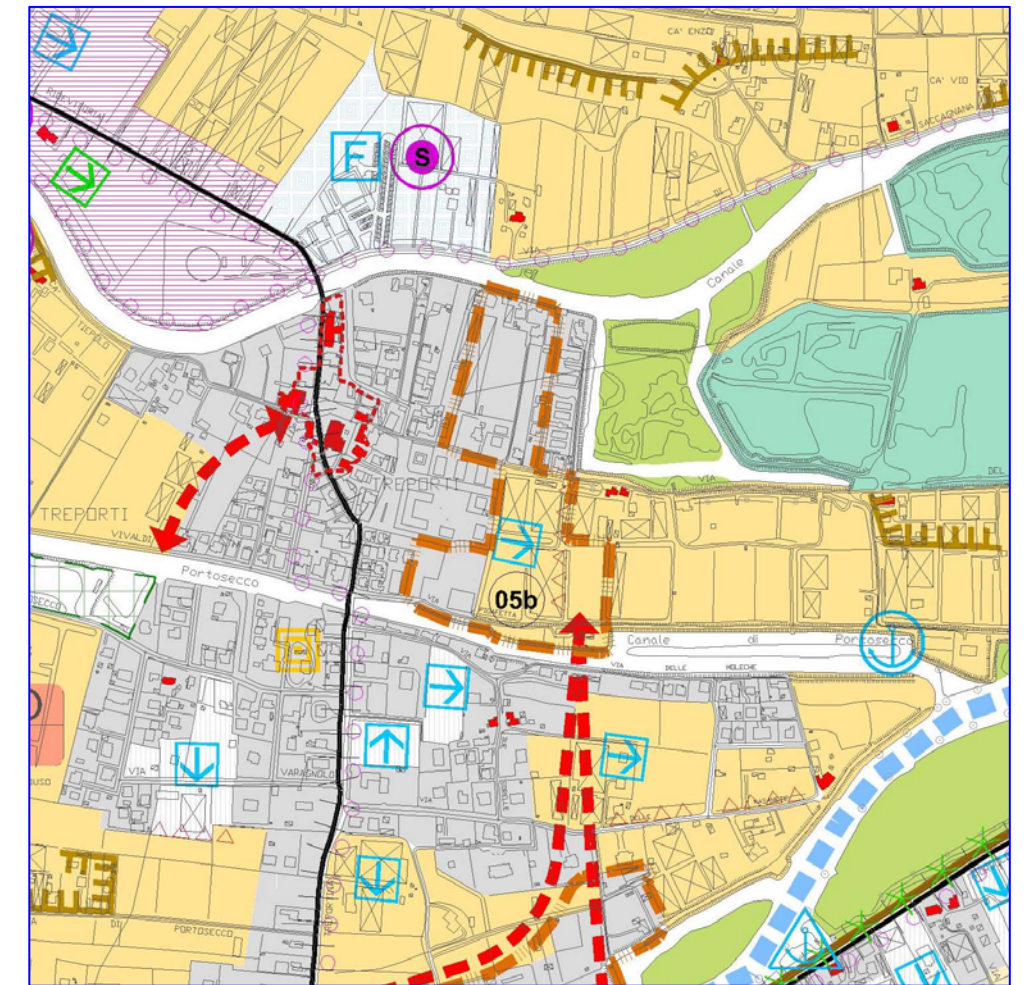
Il progetto previsto per questa porzione di territorio appartenente al nucleo centrale di Treport, pur avendo una propria e autonoma caratterizzazione, va altresì considerato in ambito più generale, tenendo conto delle possibili implicazioni e connessioni con quello di rilevanza strategica delle "Porta d'acqua della Ricevitoria", soprattutto per gli aspetti delle infrastrutture e dei servizi a rete.

Fino alla approvazione del PI, valgono le disposizioni previste dal vigente PRG.

PARAMETRI E INDICI GENERALI:

Il PI, nell'ambito del progetto generale dell'area destinata soprattutto a funzioni residenziali e di servizio, fisserà le disposizioni puntuali, i parametri e gli indici di edificabilità.

Il dimensionamento, secondo le raccomandazioni della Regione del Veneto, nonché della Deliberazione di C.C. sulle controdeduzioni della Variante PALAV al vigente PRG, va considerato al di fuori e in aggiunta delle quantità previste dal PAT per l'ATO R.3.



LIO PICCOLO, SACCAGNANA, MESOLE – TERRE ANFIBIE

SCHEDA N. 06b - ATO A.1

OBIETTIVI:

Il PAT si pone l'obiettivo primario della valorizzazione dei borghi, dei nuclei e dei singoli manufatti presenti entro l'ambito vallivo e lagunare

Sono da ricercare e da potenziare le connessioni a basso impatto sia via acqua che via terra e che facilitino il presidio territoriale e l'accessibilità.

Sono da favorire e da incentivare forme integrate con l'attività ricettiva e dell'ospitalità, anche di tipo innovativo, che possano dare sostegno agli insediamenti.

Sono da ricercare e da favorire, oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente, anche l'ampliamento degli edifici esistenti e nuovi edifici, purchè realizzati mediante tecniche costruttive rispettose delle tipologie locali, l'uso di materiali eco-compatibili, il recupero e il risparmio energetico.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI:

L'attuazione degli interventi entro i singoli sottoambiti, entro e fuori i perimetri che il PAT definisce "aree idonee per interventi volti al riordino in zona agricola" dovranno essere preceduti dal Progetto di rilevanza Strategica della Blueway e Ambito Vallivo. In tale documento saranno definite le sub aree di intervento da attuare anche mediante stralci funzionali. Il progetto di rilevanza strategica dell'ambito della Blueway e vallivo, oltre alla viabilità, agli standard pubblici e privati, alle discipline per il settore primario, il settore della ricettività e per le altre funzioni e attività, darà disposizioni in materia di edilizia eco-sostenibile, mobilità sostenibile, standard ecologici e per l'applicazione degli istituti della perequazione e della compensazione.

La tipologia delle nuove abitazioni e strutture ricettive deve essere desunta dalla tradizione costruttiva dei luoghi: fabbricati di limitate dimensioni in pianta e alzata, particolare attenzione all'uso di materiali "eco-compatibili" e delle "energie rinnovabili".

NORME TRANSITORIE:

valgono in ogni caso, fino all'approvazione dell'accordo di programma ex art. 7 LR 11/2004 i seguenti interventi:

- tutti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001;
- tutti gli interventi già ammessi dal vigente PRG;
- altri interventi ammessi nell'ambito di art. 48 LR 11/2004 e s.m.i..

PARAMETRI E INDICI GENERALI:

Per gli interventi compresi entro i progetti di rilevanza strategica e di rilevanza sovra comunale, l'eventuale nuovo carico insediativo non va computato nelle aree di trasformabilità stabilite dal PAT.

Per gli interventi edilizi ed urbanistici di cui all'ATO A.1 e non oggetto di Progetti di rilevanza strategica la relativa capacità edificatoria e il nuovo carico insediativo sono compresi entro la previsione dell'ATO, con la facoltà per il PI di operare delle possibili traslazioni di capacità edificatoria, nell'ambito delle aree di trasformabilità e nelle aree immediatamente adiacenti al sito investito dal progetto.

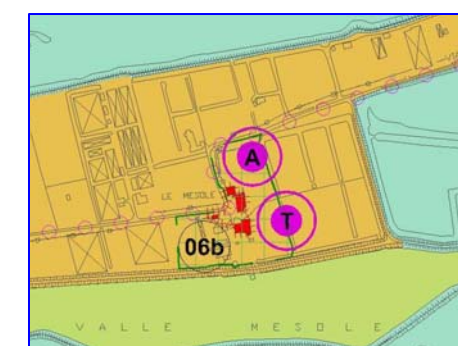
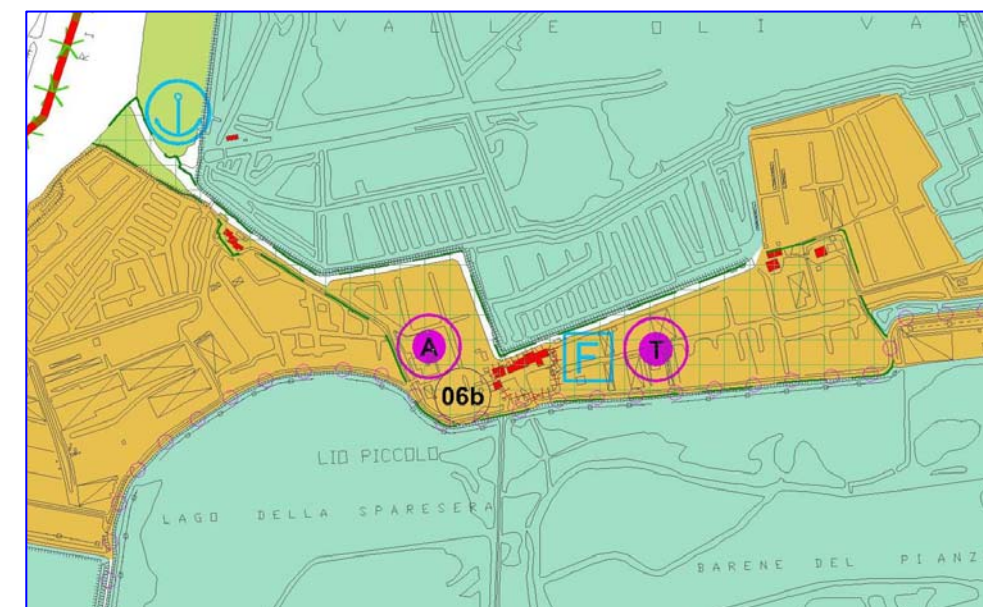
Gli interventi di ampliamento e di potenziamento dei servizi e delle infrastrutture previsti saranno necessariamente accompagnati da specifici progetti di attuazione e di gestione del sito, corredati di apposite verifiche di compatibilità e idoneità ambientale e quindi da interventi di mitigazione degli impatti, mediante l'esecuzione di opere di arredo vegetale.

Date le caratteristiche e le destinazioni d'uso in essere e previste, l'eventuale potenziamento e ampliamento della superficie non incide nella quantità di aree trasformabili prevista dal PAT.

PEREQUAZIONE URBANISTICA:

Il PI darà le necessarie direttive e prescrizioni per l'applicazione della perequazione urbanistica in ambito vallivo.

Gli interventi rivolti all'edilizia sostenibile potranno essere accompagnati da benefici, diretti ed indiretti, costituiti da "bonus volumetrici", o da incentivi economici.



AREA A SERVIZI CA' BALLARIN EST - VIA CARRER - VIA FAUSTA

SCHEDA N. 07b - ATO R.5

OBIETTIVI:

Con riferimento agli obiettivi di cui all'ATO R.5, e, più in generale, agli obiettivi strategici previsti dal PAT per il sistema turistico locale, l'area compresa tra l'abitato di Ca' Ballarin e il parco agricolo del Vallone (della Bonifica), e tra via Fausta e il canale consortile, rappresenta un sito ritenuto idoneo al potenziamento delle attrezzature esistenti e alla realizzazione di nuovi impianti destinati alle attività sportive, ricreative e ludiche. L'attuazione di quest'area e la sua coerente attrezzatura deve essere accompagnata da un adeguamento della viabilità di accesso e di raccordo con via Fausta e con una sua integrazione all'abitato di Ca' Ballarin.

Gli impianti per il gioco e lo sport saranno a servizio del sistema turistico litoraneo e del nucleo urbano. Vanno pertanto previste e favorite forme di accordo pubblico-privato, tese a conseguire tali esiti, volti ad una maggiore integrazione tra il sistema turistico, anche nell'ottica di una estensione della durata della stagionalità, e il sistema insediativo della città stabile, evitando o limitando i fenomeni di emulazione e di sovrapposizione, e favorendo le sinergie tra le due componenti, con indubbi vantaggi, sia nell'offerta di servizi, sia nella gestione degli stessi.

Assieme alle principali componenti, per il gioco, lo sport e il tempo libero assegnate, potranno trovare ulteriore sviluppo altre funzioni, quali il potenziamento del verde, la realizzazione di percorsi eco-sostenibili e la loro integrazione con i parchi agricoli della Bonifica, nei quali potranno essere incentivate attività di sostegno quali la ricettività diffusa e l'agriturismo.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI:

La possibile acquisizione di immobili, costituiti da aree e da edifici da destinare ad uso pubblico, ovvero finalizzati al potenziamento delle dotazioni di spazi da destinare a parco, ad attrezzature ricreative e sportive, da adibire a percorsi ambientali ciclabili e pedonali, sarà favorita e caratterizzata da accordi perequativi e compensativi.

Il PI darà corso all'attuazione degli interventi ritenuti prioritari o di maggiore urgenza e rispondenza, nell'ambito del programma generale delle opere pubbliche e di pubblica utilità e nel quadro delle opere previste dal bilancio pluriennale comunale.

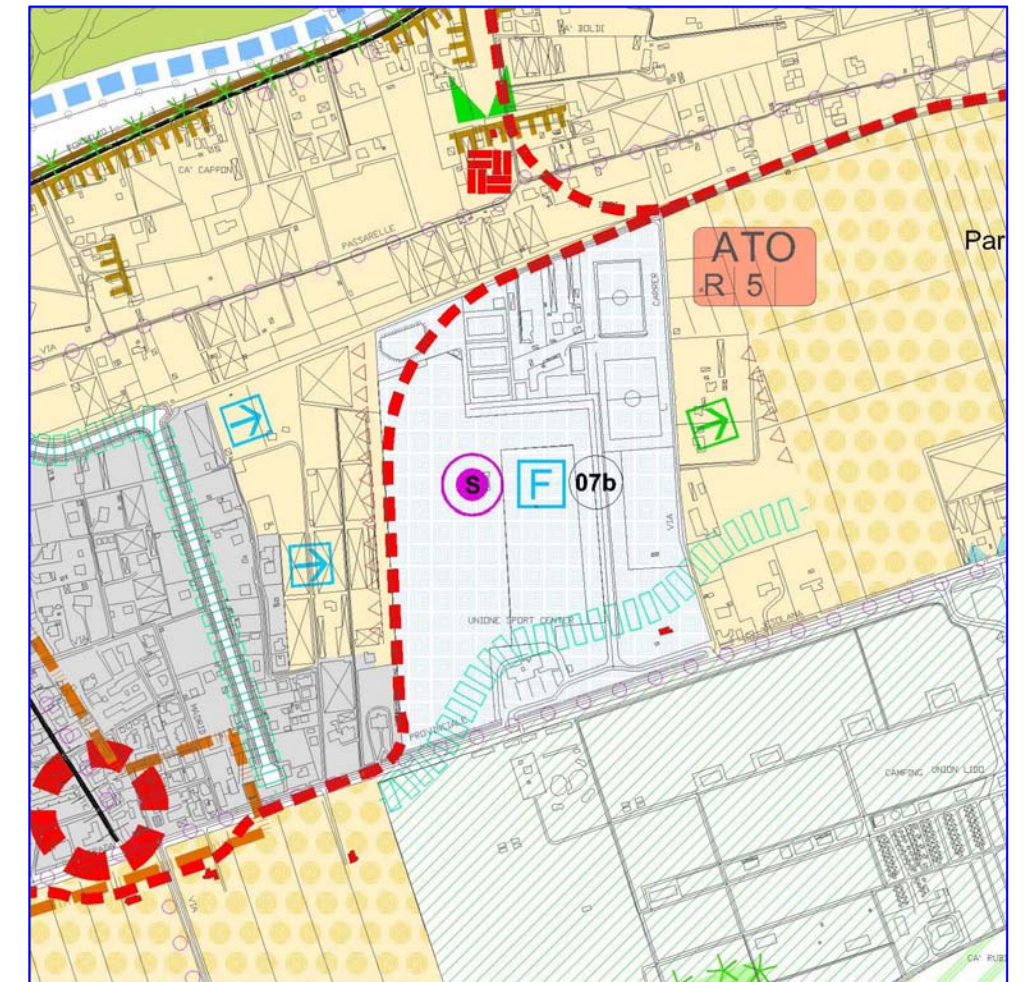
Potrà altresì dar corso ad accordi perequativi e compensativi, anche con altri enti pubblici, ovvero ad accordi pubblico-privati, secondo quanto previsto agli articoli 6 e 7 della LR 11/2004.

Il progetto generale, alla base degli interventi, è finalizzato alla realizzazione di un parco attrezzato, che integra e implementa le attuali dotazioni, sostanzialmente di tipo privato, con la loro possibile connessione con il parco agricolo e con le infrastrutture di collegamento e di accessibilità e nel quale possono coesistere le tradizionali attività agricole (con l'impiego di colture biologiche e di funzioni agrituristiche) con il potenziamento del sistema del verde, quale settore importante della Rete Ecologica comunale.

Il progetto generale, oltre alla formazione di un "Polo sportivo e ricreativo attrezzato", dovrà disciplinare gli interventi ammessi nelle aree agricole entro il parco, con la previsione dei percorsi ambientali, la realizzazione delle necessarie opere viarie di rete e di nodo, la messa in sicurezza dei punti critici e la sistemazione dei fondi in sintonia con la rete ecologica locale.

PARAMETRI E INDICI GENERALI:

Si tratta di un'area di servizio attrezzata, in gran parte già prevista dal vigente strumento urbanistico generale. Oltre a rappresentare una quota perequativa delle parti di territorio già investite da funzioni urbane, solo la parte di nuova previsione dovrà essere computata entro le aree di trasformabilità stabilite dal PAT per l'ATO, con la possibilità per il PI di operare delle possibili traslazioni di capacità edificatoria, nell'ambito delle aree di trasformabilità e nelle aree immediatamente adiacenti al sito investito dal progetto.



CA' SAVIO OVEST - PARCO DEI FOSSI SALATI - AREA DI POSSIBILE SVILUPPO INSEDIATIVO TRA VIA ISARCO E VIA DEGLI ARMENI

SCHEDA N. 08b - ATO R.2

OBIETTIVI:

La porzione di territorio compresa tra il Canale Pordelio, il Lungomare San Felice e via degli Armeni detiene caratteri paesaggistici di notevole valenza. Il PAT persegue l'obiettivo di proteggere e conservare i caratteri ambientali di questo sito e nel contempo di valorizzare le potenzialità presenti attraverso un progetto generale di uso oculato delle risorse e del patrimonio immobiliare presente. Il PAT persegue altresì l'obiettivo di integrare la porzione est del compendio territoriale al Centro di Ca' Savio, da destinare a funzioni urbane, coerentemente a quanto enunciato per lo stesso ATO R.2 di Ca' Savio.

Questi obiettivi vanno perseguiti anche mediante le seguenti azioni:

- il potenziamento delle aree di servizio della città consolidata;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con un incremento di capacità edificatoria, da destinare a funzioni turistico-ricettive e di servizio;
- utilizzo a fini urbani della porzione di territorio compresa tra via Treportina, via degli Armeni e via Isarco;
- il miglioramento complessivo della qualità ambientale ed ecologica;
- l'adeguamento, la ristrutturazione e la realizzazione di nuove tratte viarie e di assi destinati alla mobilità sostenibile, con creazione di adeguate aree di sosta e per l'interscambio;
- le mitigazioni ambientali in aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.);
- la riqualificazione ecologica e la salvaguardia idraulica.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI:

Il progetto generale è finalizzato alla realizzazione di un "Parco agricolo" nel quale possano coesistere le tradizionali funzioni rurali con nuove funzioni legate alla ricettività e ospitalità diffusa, mediante il recupero e il riuso delle preesistenze edilizie e con possibili e coerenti integrazioni e di nuovi interventi edilizi, legati sia alla accessibilità acquedotto sul fronte del canale Pordelio e del Canale San Felice, sia alla accessibilità stradale dal centro di Ca' Savio.

Per la parte di territorio agricolo adiacente al Centro di Ca' Savio, di cui è prevista la possibile trasformabilità, secondo le linee preferenziali di sviluppo insediativo previste dal PAT, lo studio dovrà tener conto sia della parte di territorio consolidato ad est, sia della parte ad ovest, destinata a parco agricolo, sia della fascia posta lungo il fonte acquedotto, in modo da rendere coerente ed armonico il raccordo tra le aree urbane e le aree rurali.

In questa parte di territorio vanno previsti interventi atti al potenziamento di aree ed attrezzature di interesse generale, a garantire la sostenibilità degli interventi ed il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia degli insediamenti.

Al PI è demandato il compito di disciplinare gli interventi volti a:

- migliorare e potenziare le dotazioni del servizio della struttura insediativa consolidata e prevista;
- migliorare gli spazi urbani aperti e la percorribilità pedonale e ciclabile;
- prevenire e/o mitigare gli inquinamenti di varia natura;
- promuovere la costruzione di insediamenti pubblici e privati ecosostenibili e biocompatibili con l'ambiente, favorendo anche le iniziative progettuali e costruttive che assicurano il risparmio energetico;
- favorire tutte le iniziative volte ad aumentare la sicurezza e la qualità urbana, l'integrazione tra le destinazioni d'uso compatibili, la mobilità e l'accessibilità, anche mediante la sperimentazione in campo edilizio;
- provvedere a definire i particolari caratteri tipologici e morfologici delle aree per le quali sono previsti interventi volti al miglioramento della qualità urbana, alla riconversione e riqualificazione e ai siti con funzioni di interscambio;
- definire le caratteristiche relative ai margini urbani e ai margini acquedotto, anche mediante la realizzazione di assetti prevalentemente vegetali, che possano garantire la mitigazione ambientale, mediante la realizzazione di linee edificate eventualmente inframmezzate con parti vegetali e la realizzazione di opere di compensazione/protezione degli abitati dal rischio idraulico.

PARAMETRI E INDICI GENERALI:

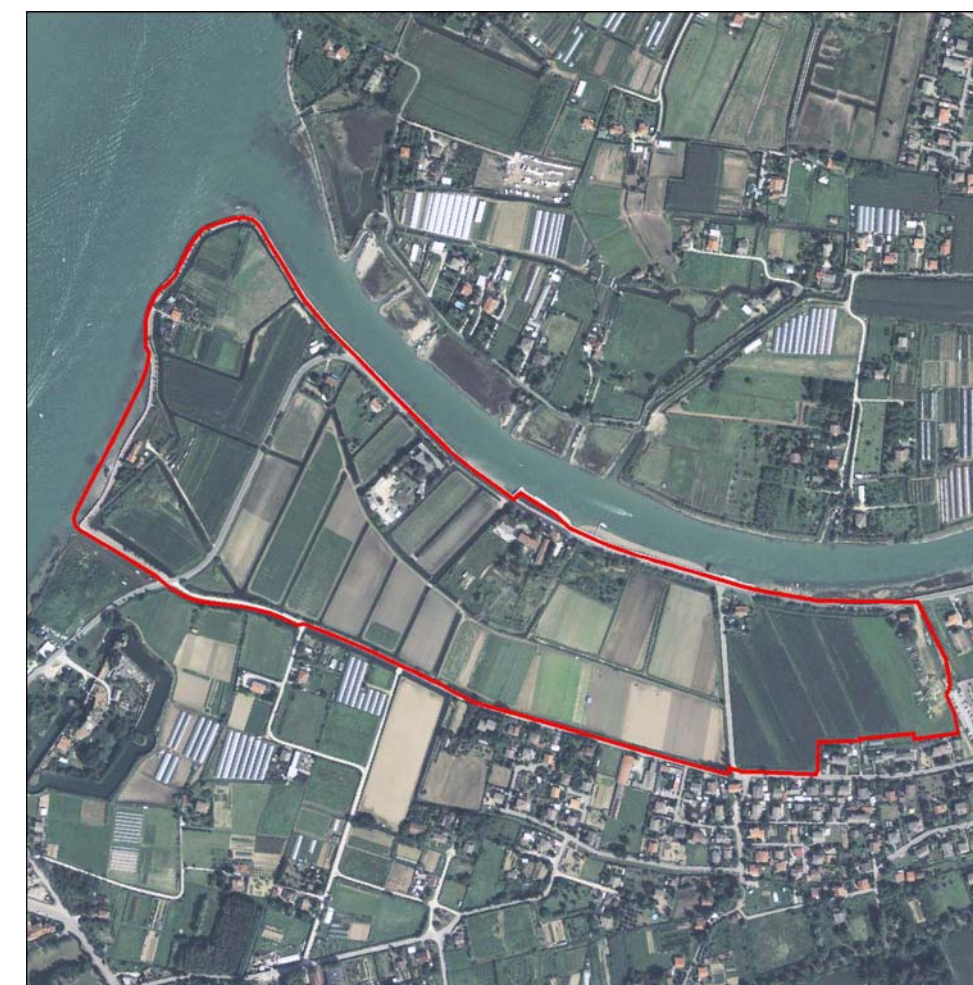
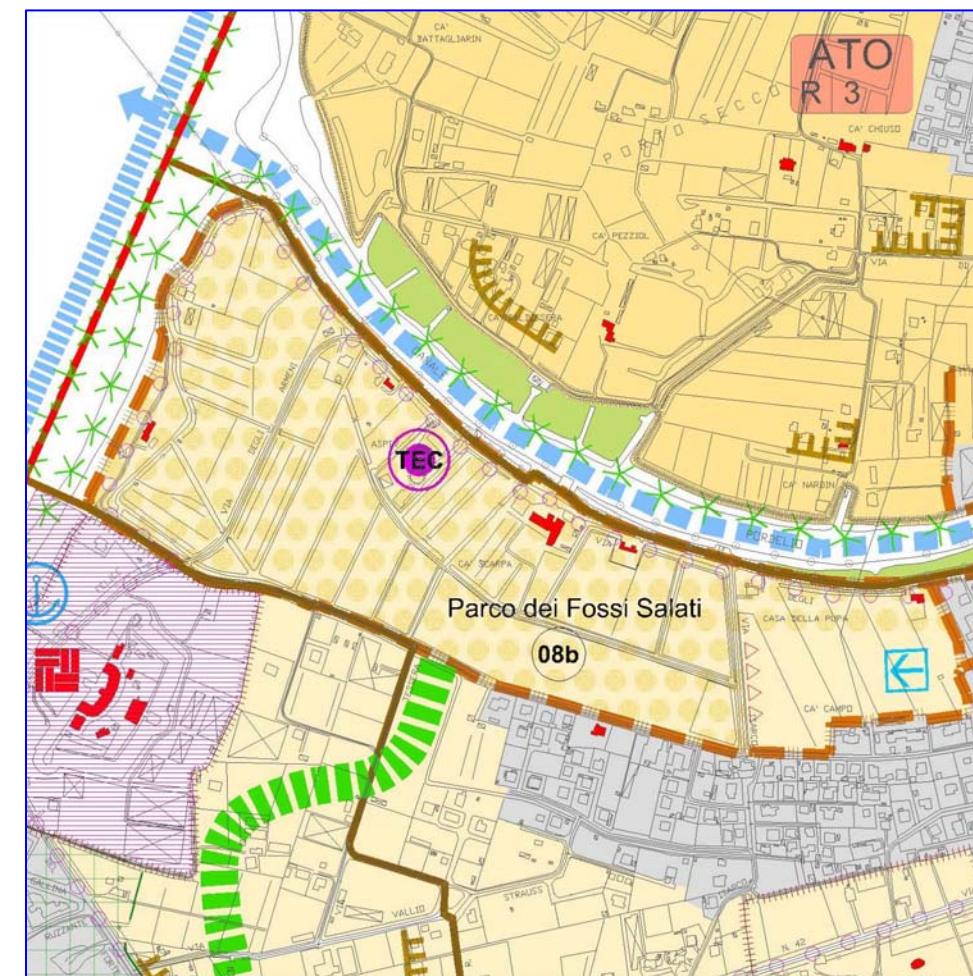
La capacità edificatoria destinata dal progetto a fini residenziali, di servizio e a funzioni turistico-ricettive è compresa entro la previsione dell'ATO R.2, con la possibilità per il PI di operare delle possibili traslazioni di capacità edificatoria, nell'ambito delle aree di trasformabilità e nelle aree immediatamente adiacenti al sito investito dal progetto.

Gli interventi rivolti all'edilizia sostenibile potranno essere accompagnati da benefici, diretti ed indiretti, costituiti da "bonus volumetrici", o da incentivi economici.

Il PI stabilisce altresì le quote perequative atte a sostenere i nuovi interventi edificatori previsti dal progetto.

NORME TRANSITORIE

Nelle more di approvazione del PI, per la trasformazione delle aree e degli edifici ricompresi nelle aree sottoposte al progetto definito dalla presente scheda, valgono le disposizioni di cui alla vigente strumentazione urbanistica.



PARCO DELLA BONIFICA

SCHEDA N. 09b - ATO R.5

OBIETTIVI:

La porzione di territorio agricolo della bonifica compresa tra Ca' di Valle e Ca' Ballarin, a nord di via Fausta, e la grande area agricola omogenea compresa tra via Poerio e via Berton a sud di Via fausta tra le località Ca' Ballarin e Ca' Pasquali, detiene caratteri paesaggistici di notevole valenza. Il PAT persegue l'obiettivo di proteggere e conservare i caratteri ambientali di questi siti e nel contempo di valorizzare le potenzialità presenti attraverso un progetto generale di uso oculato delle risorse e del patrimonio immobiliare e paesaggistico presente.

Il PAT persegue altresì l'obiettivo di includere queste aree in un programma di valorizzazione complessiva del territorio legata all'ospitalità diffusa in ambiente rurale.

Questi obiettivi vanno perseguiti anche mediante le seguenti azioni:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente, con possibili mirate integrazioni, da destinare a funzioni compatibili con i caratteri agro-ambientali prevalenti dell'intera area e dell'ospitalità diffusa;
- il potenziamento delle aree di servizio nella parte della bonifica del Vallone;
- il miglioramento complessivo della qualità ambientale ed ecologica;
- l'adeguamento, la ristrutturazione e la realizzazione di assi viari di sostegno e di collegamento alle strutture turistiche all'aria aperta (campeggi e centri vacanze) e di assi destinati alla mobilità sostenibile.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI:

Il progetto generale è finalizzato alla realizzazione di un "Parco agricolo" nel quale possano coesistere le tradizionali funzioni rurali con nuove funzioni legate alla ricettività e ospitalità diffusa, mediante il recupero e il riuso delle preesistenze edilizie e con possibili modeste e coerenti integrazioni legate sia ai servizi al settore della ricettività.

Per la parte di territorio agricolo adiacente all'area destinata a servizi di maggiore rilevanza (est di Ca' Ballarin), di cui è prevista la possibile trasformabilità, secondo le linee preferenziali di sviluppo insediativo previste dal PAT, lo studio dovrà tener conto sia della parte di territorio compreso tra Ca' Ballarin e l'attuale area a servizi in modo da rendere coerente ed armonico il raccordo tra le aree urbane e le aree rurali.

Nell'area a sud di Via Fausta il progetto di parco agricolo è pensato per implementare una ospitalità diffusa in ambiente rurale che può coesistere anche con le eventuali funzioni sportive già previste dalla vigente pianificazione comunale. Nella parte meridionale dell'area, quella di interfaccia con il sistema turistico dei campeggi, si prevede la razionalizzazione delle zone di sosta ed accesso, dei servizi di interscambio e altre infrastrutture di appoggio agli insediamenti turistici litoranei.

Al PI è demandato il compito di disciplinare gli interventi volti a:

- migliorare e potenziare le dotazioni del servizio della struttura insediativa consolidata e prevista;
- potenziare la mobilità sostenibile e le aree di sosta e parcheggio;
- prevenire e/o mitigare gli inquinamenti di varia natura;
- promuovere la costruzione di insediamenti pubblici e privati ecosostenibili e biocompatibili con l'ambiente, favorendo anche le iniziative progettuali e costruttive che assicurano il risparmio energetico;
- favorire tutte le iniziative volte ad aumentare la sicurezza e la qualità urbana, l'integrazione tra le destinazioni d'uso compatibili, la mobilità e l'accessibilità, anche mediante la sperimentazione in campo edilizio;
- provvedere a definire i particolari caratteri tipologici e morfologici delle aree per le quali sono previsti interventi volti al miglioramento della qualità urbana, alla riconversione e riqualificazione e ai siti con funzioni di interscambio.

PARAMETRI E INDICI GENERALI:

La capacità edificatoria destinata dal progetto a fini residenziali, di servizio e a funzioni turistico-ricettive e agrituristiche è compresa entro la previsione dell'ATO R.5, con la possibilità per il PI di operare delle possibili traslazioni di capacità edificatoria, nell'ambito delle aree di trasformabilità e nelle aree immediatamente adiacenti al sito investito dal progetto.

Gli interventi rivolti all'edilizia sostenibile potranno essere accompagnati da benefici, diretti ed indiretti, costituiti da "bonus volumetrici", o da incentivi economici.

Il PI stabilisce altresì le quote perequative atte a sostenere i nuovi interventi edificatori previsti dal progetto.

NORME TRANSITORIE

Nelle more di approvazione del PI, per la trasformazione delle aree e degli edifici ricompresi nelle aree sottoposte al progetto definito dalla presente scheda, valgono le disposizioni di cui alla vigente strumentazione urbanistica.



PARCO DELLA MARINONA

SCHEDA N. 10b - ATO R.5

OBIETTIVI:

La porzione di territorio compresa tra la Valle Nuova del Cavallino e via Pordelio, ad est dell'abitato di Cavallino detiene caratteri paesaggistici di notevole valenza. Il PAT persegue l'obiettivo di proteggere e conservare i caratteri ambientali di questo sito e, nel contempo, di valorizzare le potenzialità insediative e ambientali presenti, attraverso un progetto generale di uso oculato delle risorse del territorio e del patrimonio immobiliare presente.

Il PAT persegue altresì l'obiettivo di mantenere e potenziare gli insediamenti esistenti, costituiti prevalentemente da aziende agricole e ittiche, coerentemente con la necessità di salvaguardare e di migliorare i presidi del territorio.

Questi obiettivi vanno perseguiti anche mediante le seguenti azioni:

- il potenziamento delle aree complementari dell'azienda agricola da destinare ad agriturismo, agricompartecipazione e ad altre funzioni compatibili (fattoria didattica, azienda agricola biologica, ecc.);
- il recupero del patrimonio edilizio esistente, con eventuali possibili incrementi di edificabilità, da destinare anche a funzioni turistico-ricettive e di servizio;
- il miglioramento complessivo della qualità ambientale ed ecologica;
- l'adeguamento, la ristrutturazione e la realizzazione di assi viari e di assi destinati alla mobilità sostenibile, oltre ai punti di approdo e di attracco e di interscambio tra la mobilità sostenibile e quella acquea;
- le mitigazioni ambientali, la riqualificazione ecologica e la salvaguardia idraulica.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI:

Il progetto generale è finalizzato alla realizzazione di un "Parco agricolo" nel quale possano coesistere le tradizionali funzioni rurali con nuove funzioni legate alla ricettività e ospitalità diffusa, mediante il recupero e il riuso delle preesistenze edilizie e con possibili e coerenti integrazioni legate sia alla accessibilità acquea sul fronte del canale Pordelio, sia alla accessibilità stradale dal centro di Cavallino e da Ca' Ballarin.

Per la parte di territorio agricolo adiacente a via Pordelio saranno da favorire le azioni rivolte al miglioramento della viabilità, la messa in sicurezza dei tratti stradali critici, delle intersezioni, con la realizzazione della pista ciclabile lungo il canale.

In questa parte di territorio vanno previsti interventi atti al potenziamento di aree ed attrezzature di interesse generale, a garantire la sostenibilità degli interventi ed il miglioramento della qualità del tessuto edilizio.

Al PI è demandato il compito di disciplinare gli interventi volti a:

- migliorare la percorribilità pedonale e ciclabile;
- prevenire e/o mitigare gli inquinamenti di varia natura;
- promuovere la costruzione di insediamenti pubblici e privati ecosostenibili e biocompatibili con l'ambiente, favorendo anche le iniziative progettuali e costruttive che assicurano il risparmio energetico;
- provvedere a definire i particolari caratteri tipologici e morfologici delle aree per le quali sono previsti interventi volti al miglioramento della qualità urbana, alla riconversione e riqualificazione e ai siti con funzioni di interscambio;
- definire le caratteristiche relative ai margini stradali e ai margini acquei, e la realizzazione di opere di compensazione/protezione degli abitati dal rischio idraulico.

PARAMETRI E INDICI GENERALI:

La capacità edificatoria destinata dal progetto a fini residenziali, di servizio e a funzioni turistico-ricettive è compresa entro la previsione dell'ATO R.5, con la possibilità per il PI di operare delle possibili traslazioni di capacità edificatoria, nell'ambito delle aree di trasformabilità e nelle aree immediatamente adiacenti al sito investito dal progetto.

Gli interventi rivolti all'edilizia sostenibile potranno essere accompagnati da benefici, diretti ed indiretti, costituiti da "bonus volumetrici", o da incentivi economici.

Il PI stabilisce altresì le quote perequative atte a sostenere i nuovi interventi edificatori previsti dal progetto.

NORME TRANSITORIE

Nelle more di approvazione del PI, per la trasformazione delle aree e degli edifici ricompresi nelle aree sottoposte al progetto definito dalla presente scheda, valgono le disposizioni di cui alla vigente strumentazione urbanistica.

