

COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI

PROVINCIA
DI VENEZIA



P.A.T.

Elaborato

N

1

All. 1

Scala

Repertorio Schede

Proposta di Ambiti di Rilevanza Strategica

Elaborato adeguato alle decisioni della Conferenza di Servizi



REGIONE VENETO
Direzione Urbanistica
Direzione Valutazione Progetti ed
Investimenti

PROVINCIA DI VENEZIA
Settore Pianificazione Territoriale

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

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

IL SINDACO
Claudio Orazio

II SEGRETARIO
dott. Fabio Olivi

adottato con DCC n° 50 del 09/09/2009
approvato in Conferenza di Servizi del 28/02/2012

giugno 2009
adeguamento febbraio 2012

PROGETTI DI RILEVANZA STRATEGICA - SCHEDA N. 01a

PORTA DI TERRA – PARCO DELLE DUNE FOSSILI

OBIETTIVI

Il progetto riconosce all'area il ruolo di porta di ingresso a Nord – Est di Cavallino Treporti con una possibile accessibilità tramite una pluralità di modalità (su gomma, slow mobility, acqueo commerciale e diportistico). Si vuole generare una riconoscibilità delle diverse funzioni e delle diverse tipologie di accesso mediante l'individuazione di:

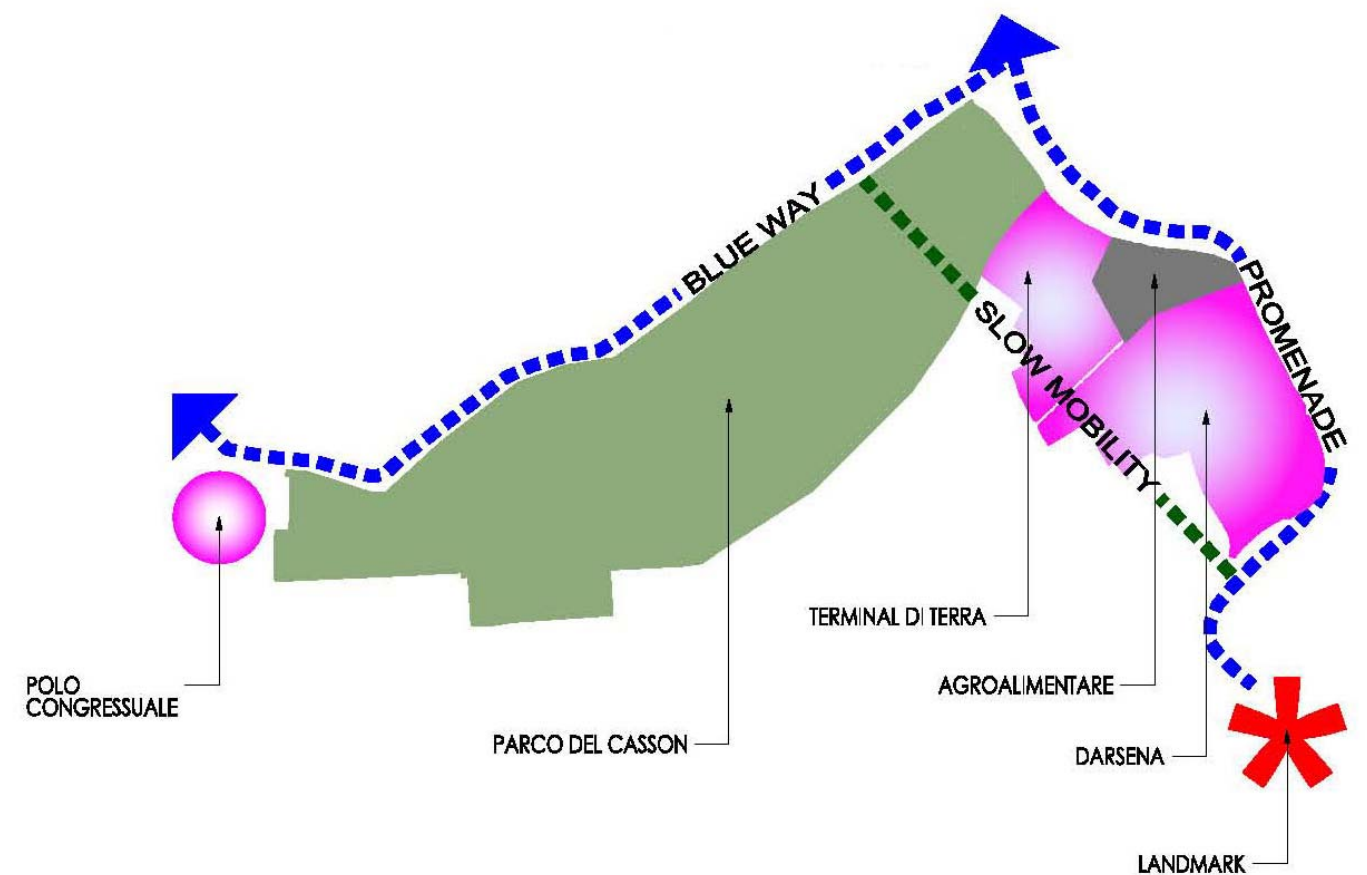
- un terminal attrezzato per i flussi turistici collettivi (autobus) e per l'accoglienza dei turisti (camper e roulotte);
- un punto attrezzato nell'ambito della ciclovia regionale;
- un sistema di approdi e servizi lungo il canale Casson ed il fiume Sile per l'accesso diportistico e house boat, con relativi servizi a terra di parcheggio e rimessaggio;
- un centro congressuale nell' area limitrofa al centro abitato di Cavallino;
- parco ambientale che comprende le peschiere di terra, le dune fossili, i percorsi rurali, gli affacci sui canali, la ricettività diffusa in area agricola, con i relativi servizi.

Obiettivi generali per l'area definita sono:

- l'organizzazione unitaria dell'ambito sia da un punto di vista fisico/funzionale che paesistico/ambientale;
- costituzione di una vera e propria "Porta di Terra", destinata alla qualificazione degli spazi di accesso via terra e della caratterizzazione della mobilità in ingresso;
- valorizzazione delle emergenze territoriali e del sistema ambientale esistente.

Obiettivi specifici per le subaree definite sono:

- regolamentazione e servizio degli accessi dei servizi automobilistici collettivi, al fine di alleggerire la pressione su via Fausta ed aumentare il livello di servizio in tale ambito turistico;
- aumento del livello di servizio dell'area con offerta di servizi rari a supporto della destagionalizzazione turistica e dell'ospitalità già in atto;
- recupero coordinato delle diverse emergenze ambientali presenti, al fine della salvaguardia e conservazione di spazi rari, minacciati e marginalizzati, utili nella strategia complessiva di mitigazione e di recupero di naturalità, oltre che di aumento dell'offerta in campo del turismo ambientale ed en plein air;
- valorizzazione delle strutture agrarie esistenti e loro potenziamento, in funzione di supporto alle caratteristiche produzioni locali e di connettivo tra le diverse funzioni allocate.



DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito si colloca nell'area posta ai piedi del ponte della via Fausta, racchiuso a nord dal fiume Sile, ad est dal canale Casson, a sud da via Fausta ed a ovest da via degli Alpini. Nell'area viene inclusa l'area SIC/ZPS delle Dune fossili, un'area agricola estensiva con la presenza di edifici rurali e delle peschiere di terra.

Sono individuati quattro subambiti.

SUBAMBITO DEL TERMINAL DI TERRA

Rappresenta l'ambito su cui sviluppare un servizio attrezzato per i mezzi di trasporto; quest'area avrà carattere di terminal e sarà anche a servizio dei turisti estivi su camper, con le necessarie opere di servizio dell'accoglienza e di assistenza alla mobilità.

SUBAMBITO DELLE DUNE FOSSILI

E' l'ambito territoriale caratterizzato dalla presenza dei relitti delle dune fossili, zona SIC/ZPS, sarà oggetto di miglioramento e valorizzazione delle condizioni del sito.

SUBAMBITO DEL PARCO RURALE

Quest'ambito agricolo, caratterizzato da un elevato grado di integrità costituirà uno degli elementi principali della rete dei parchi agricoli su scala comunale, in esso saranno privilegiate le attività agricole integrate da funzioni agrituristiche, e della ricettività diffusa.

SUBAMBITO CONGRESSUALE

Quest'area limitrofa al centro urbano di Cavallino rappresenta una valida localizzazione per lo sviluppo di forme di servizio al turismo legate anche al rafforzamento del polo urbano. In questo sito potranno trovare ospitalità anche funzioni commerciali e direzionali e turistico-ricettive.

DIRETTIVE

Vista la particolare complessità, l'intervento va configurato come progetto strategico da realizzarsi attraverso lo strumento dell'accordo di programma ex art. 7 LR 11/2004 e/o Accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 LR 11/2004. Esso potrà essere realizzato anche per stralci, sempre che essi siano funzionali ad un ridisegno razionale e complessivo dell'area, evidenziandone le connessioni e senza rendere più gravoso od oneroso l'intervento nel suo complesso.

Le previsioni dell'intervento, per la loro strategicità sovracomunale, non sono computabili ai fini di quanto previsto dalla lettera f) art. 13 LR 11/2004.

L'Accordo di Programma proporrà una definizione progettuale per l'attuazione dei contenuti esposti, proponendo quantità, dimensionamenti, funzioni e loro relazioni. In particolare nell'ambito delle attività di progettazione saranno evidenziati i seguenti aspetti:

- gli standard pubblici e/o privati;
- il sistema connettivo relazionale;
- le attività e funzioni allocate;
- i sistemi ambientali e paesistici;
- gli ambiti perequativi, compensativi e di mitigazione ecologica e idraulica.

Per quanto riguarda le specifiche subaree si evidenziano le seguenti direttive:

- costituzione ad est della via Fausta di un terminal per servizi automobilistici collettivi in grado gestire / servire i flussi turistici così caratterizzati; le funzioni allocabili per la costituzione di tale "Porta di Terra", oltre a quelle relative al controllo / parcheggio per gli automezzi, sono quelle relative all'ospitalità e al servizio ai conducenti ed agli automezzi (quali piccola ristorazione, commercio, servizi, stazioni di servizio e assimilabili), anche in funzione di un eventuale utilizzo come autostazione; particolare attenzione progettuale deve essere posta nel raccordo viabilistico e nel raccordo tra funzioni preesistenti, con relativa messa in sicurezza e mitigazione;
- realizzazione nella subarea contigua al tessuto residenziale di un centro congressuale polifunzionale, quale elemento qualificante la polarità urbana costituita ed aumento del livello di servizio e attrattività dell'area; le funzioni allocabili sono quelle tipiche di tali strutture, ovvero sale congressuali polifunzionali, sale riunioni, aree espositive, ricettività commercio e ristorazione connessi, aree direzionali e funzioni assimilabili; particolare attenzione progettuale dovrà essere rivolta all'inserimento di cerniera tra il contesto urbano ed il compendio ambientale, oltre che alla funzione di rappresentatività legata al contesto di "Porta di terra";
- realizzazione del parco del canale Casson, quale "parco dell'accoglienza", in grado di connettere / qualificare / ripristinare le diverse emergenze ambientali presenti (lungo canale, dune fossili relitte, peschiera), mettendole a sistema per una fruizione legata alla slow mobility ed alla frequentazione scientifica, ambientale e ricreativa; gli interventi ammessi sono legati alla naturalità dell'area (ripristini ambientali, valorizzazione delle aree verdi e delle aree di transizione ...) e relative strutture (piste ciclopodali, punti sosta / avvistamento, centri accoglienza / informazione e assimilabili);
- all'interno dell'ambito agrario si deve puntare alla qualificazione e valorizzazione delle strutture e delle produzioni esistenti, anche in funzione dei manufatti di pregio esistenti, con possibilità di valorizzazione della ospitalità rurale diffusa.

Il programma dovrà considerare anche l'opportuna integrazione con la "Porta d'acqua" di Faro Valle Dolce, tenendo conto delle possibili connessioni tra la mobilità acquea del Porto di Cavallino – Piave Vecchia.

PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE

Nella formazione dell'accordo di programma dovrà essere prevista:

- la realizzazione dell'itinerario di slow mobility inserito all'interno del progetto di ciclovia di interesse regionale;
- la costruzione del corridoio ecologico connettente il sistema delle dune fossili e il margine del canale Casson;
- una altezza massima per gli edifici da realizzarsi pari a 12,50 m, fatte salve specifiche e documentate esigenze tecniche;
- un arretramento di m 50,00 rispetto ai corsi d'acqua presenti dei manufatti non direttamente connessi con le funzioni di fruizione/gestione legate all'acqua.

NORME DI TRANSIZIONE

Nelle more di raggiungimento dell'accordo di programma di cui ai precedenti commi, per la trasformazione delle aree e degli edifici ricompresi nell'ambito valgono le disposizioni di cui alla vigente strumentazione urbanistica.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Si rimanda a quanto previsto dall'Accordo di Programma

PROGETTI DI RILEVANZA STRATEGICA – SCHEDA N. 02a

PORTA D'ACQUA (WATER FRONT LAGUNARE)

OBIETTIVI

Questo progetto risponde alla necessità di una riforma urbanistica del water front lagunare, attraverso l'estensione dell'area del Terminal di Punta Sabbioni ad altri zone e funzioni strategiche del territorio ed il successivo riordino del sistema viario generale e dei parcheggi e degli accessi.

LA PORTA D'ACQUA non è solo un nodo infrastrutturale, è soprattutto un luogo formato dall'intersezione di usi, di funzioni, di flussi: è sintesi di spazio e di comunità: è capitale territoriale. Questo ambito territoriale non è solo storia (il suo patrimonio storico) e non è solo futuro (le opportunità di sviluppo), ma è sintesi di memoria e prospettive. Punto di partenza dell'analisi dovrà essere il rapporto tra l'acqua il territorio. Riqualificare il water front consente di sfruttare al meglio i valori paesaggistici, culturali e formali dell'area oggetto di intervento nel tentativo di rafforzarne le relazioni. In primo luogo, pertanto, vi è la necessità di una riforma urbanistica nell'area del terminal attraverso l'introduzione di spazi liberi civici ed attività convenzionali (residenze, commercio, servizi) e la creazione di un circuito viario unico, liberando il tessuto urbano dalle funzioni obsolete o non compatibili con lo sviluppo della zona. La riforma va poi estesa ad alcuni punti strategici del territorio quali il fronte degli approdi, la diportistica, la portualità peschereccia, il Forte vecchio, attraverso il successivo riordino del sistema viario generale e dei parcheggi e degli accessi alle principali zone turistiche.

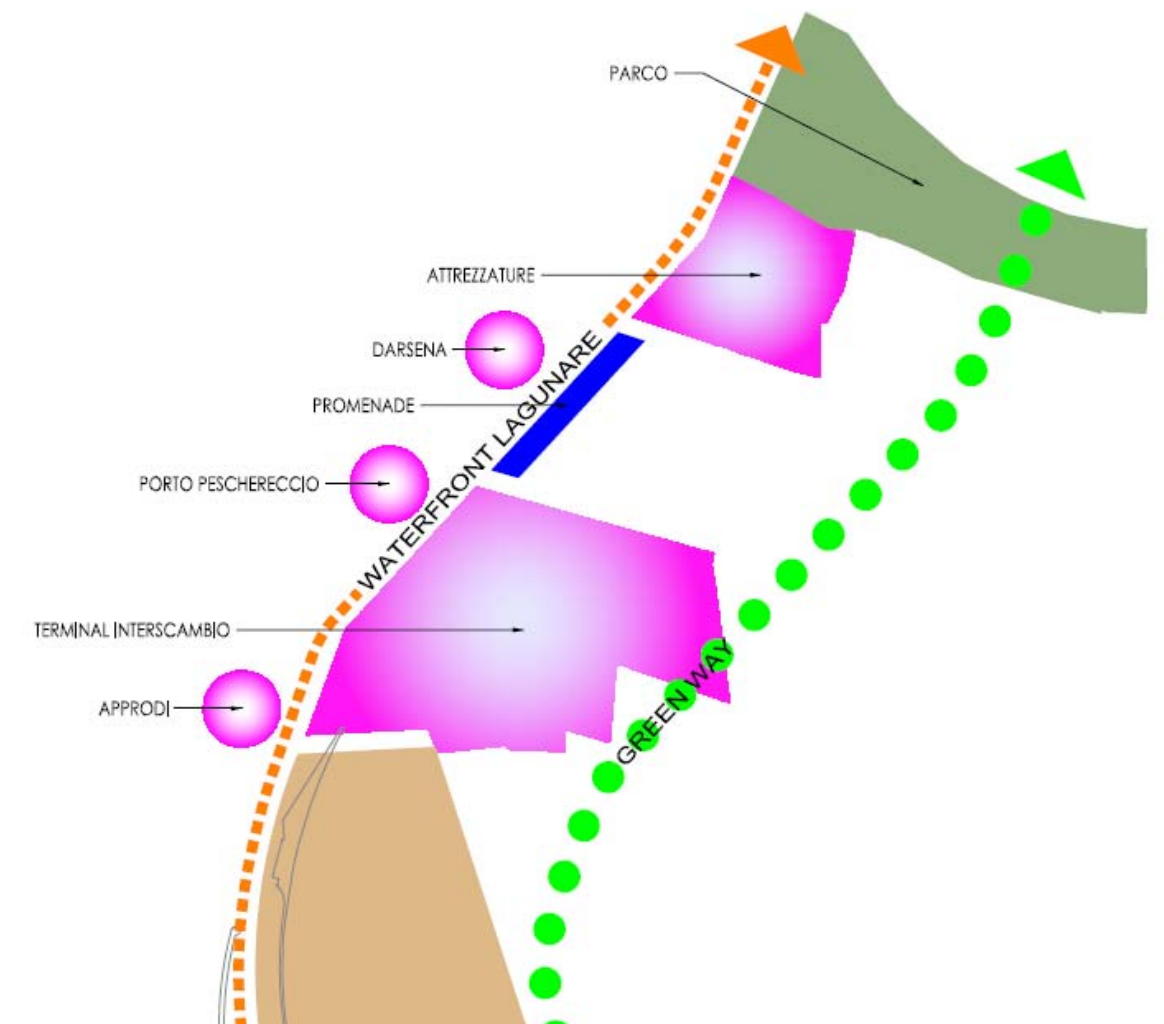
Con questo approccio la riqualificazione della PORTA D'ACQUA , rappresenta l'occasione di riconfigurare in maniera adeguata un'area di grande rilevanza strategica, valorizzando la fruizione pubblica degli spazi architettonici circostanti e realizzando un intervento che si ponga come nuova centralità rispetto a quella consolidata all'interno del territorio comunale.

Obiettivi generali per l'area definita sono:

- l'organizzazione unitaria dell'ambito sia da un punto di vista fisico/funzionale che paesistico/ambientale;
- la ricucitura della connettività dell'area, sia lungo la fascia costiera che nei rapporti terra/acqua
- la costituzione di una vera e propria "porta d'acqua", capace di aumentare il livello di servizio e qualità territoriale, a livello sovracomunale.

Obiettivi specifici per i subambiti definiti sono:

- potenziamento della funzione del terminal, in modo da gestire con maggiore efficacia i rapporti intralagunari e le diverse forme di uso e frequentazione, anche turistica.
- qualificazione del waterfront, quale parte di un sistema più complessivo di ridisegno dei margini lagunari, con l'ottimizzazione degli approdi, della diportistica e delle attività di pesca
- il recupero fisico/funzionale del Forte Vecchio, quale polo di attrazione e di servizio per una area vasta;



SUBAMBITO DEL FORTE VECCHIO

Simbolo delle fortificazioni militari del litorale di Cavallino, il Forte di Treporti, detto anche Forte Vecchio, è stato costruito dagli Austriaci nel periodo 1845 – 1851, come documentano le mappe originali del progetto conservate presso l'Archivio di Guerra di Vienna, nell'ambito di una lunga catena di interventi volti a presidiare il territorio lagunare. Il complesso del forte si estende su una superficie complessiva di oltre 26.000 mq., di cui circa 3.800 edificati, 10.400 scoperti e 12.400 destinati al fossato circostante. Il fronte principale, sul lato ovest, è rivolto verso la laguna di Venezia, misura 230 m. di lunghezza e presenta due ingressi, uno che dà direttamente su un campo di servizio e l'altro, più grande e più rilevante perchè munito di portale e – originariamente – di ponte levatoio, che comunica con una corte interna.

L'ambito del FORTE VECCHIO è posto in affaccio alla laguna e gli interventi per la tematica del Fronte d'acqua lagunare sono relativi alla conservazione e restauro dell'intero complesso, alla sistemazione e riqualificazione ambientale delle barene, degli specchi d'acqua e delle pertinenze agricole esterne, alla razionalizzazione e riqualificazione degli approdi.

Il recupero di questo ambito è finalizzato all'inserimento socio-territoriale del Forte prerequisite per una sua riqualificazione fisico funzionale. In particolare vanno privilegiate le funzioni turistico ricettive, espositive e di supporto al tempo libero.



VISTA DEL FORTE DAL LATO NORD-OVEST



VISTA DEL FORTE DAL LATO SUD-EST



DIRETTIVE

Vista la particolare complessità, l'intervento va configurato come progetto strategico da realizzarsi attraverso lo strumento dell'accordo di programma ex art. 7 l.r. 11/2004 e/o Accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 l.r. 11/2004.

Esso potrà essere realizzato anche per stralci, sempre che essi siano funzionali ad un ridisegno razionale e complessivo dell'area, evidenziandone le connessioni e senza rendere più gravoso od oneroso l'intervento nel suo complesso.

Le previsioni dell'intervento, per la loro strategicità sovracomunale, non sono computabili ai fini di quanto previsto dalla lettera f) art. 13 l.r. 11/2004.

L'Accordo di Programma proporrà una definizione progettuale per l'attuazione dei contenuti esposti, proponendo quantità, dimensionamenti, funzioni e loro relazioni. In particolare nell'ambito delle attività di progettazione saranno evidenziati i seguenti aspetti:

- la viabilità;
- gli standard pubblici e/o privati;
- il sistema connettivo relazionale;
- le attività e funzioni allocate;
- gli ambiti perequativi, compensativi e di mitigazione.

Per quanto riguarda le specifiche subaree si evidenziano le seguenti direttive:

- l'ambito del NUOVO TERMINAL partendo da una rivisitazione delle strutture attualmente esistenti, dovrà porsi nella duplice funzione di spazio di aggregazione (piazza sulla laguna, capace di aumentare il livello di qualità del contesto territoriale limitrofo) che di spazio funzionale (aumentando la capacità di gestione della domanda di interscambio, alla luce della qualità necessaria vista la peculiarità della localizzazione); in tale intervento andranno rimosse le strutture ritenute incompatibili e/o considerabili come elementi estranei sia alla caratterizzazione funzionale che all'integrazione paesaggistica (soprattutto perilagunare); le funzioni ammissibili sono quelle di servizio all'interscambio quali parcheggi a raso e multipiano, aree sosta camper, impianti di rifornimento carburante, attrezzature di servizio al trasporto, servizi pubblici, di vigilanza e di sicurezza civile, banchine, approdi e spazi per la movimentazione di mezzi, spazi attrezzati a verde ecc; Inoltre sono previste le funzioni di servizio alle persone inerenti a tale insediamento quali strutture ricettive, strutture commerciali e direzionali, oltre che residenziale.
- l'ambito del WATERFRONT, avendo come scopo di qualificazione dei rapporti tra terra ed acqua, ospita – caratterizzandole - le funzioni tipiche di tale funzione, quali portualità turistica, portualità peschereccia, approdi e loro servizi, ospitando aree per la slow mobility che permettano la connessione verso N e verso S; in tale azione possono essere interessati anche limitati spazi retrocostieri, per l'adeguamento viabilistico, ciclabile e pedonale, per la realizzazione di spazi di mitigazione e compensazione, per la realizzazione di strutture direttamente connesse alle funzioni succitate;
- l'area di FORTE VECCHIO deve qualificarsi come spazio di servizio pubblico, connesso sia al percorso museale delle fortificazioni, che a peculiari spazi espositivi (stabili o temporanei), integrabili con funzioni di servizio (turistiche, commerciali, direzionali) integrabili, compatibili rispetto alla funzione principale individuata.

PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE

Nella formazione dell'accordo di programma dovrà essere prevista:

- la continuità del corridoio ecologico individuato quale connessione tra l'area SIC/ZPS ed il parco Urbano dei Fossi Salati;
- la coerenza progettuale fisico/funzionale con le funzionalità limitrofe rappresentate dal Lungomare Dante Alighieri ed il parco Urbano dei Fossi Salati;
- una altezza massima per gli edifici da realizzarsi pari a 12,50 m, fatte salve specifiche e documentate esigenze tecniche;
- un arretramento di m 50,00 rispetto al marginamento lagunare dei manufatti non direttamente connessi all'intermodalità terra/acqua;

NORME DI TRANSIZIONE

Malgrado la compatibilità di finalità ed obiettivi, la valutazione della necessità di affrontare su un ambito più vasto le problematiche dell'area e lo svolgimento della sua strategicità comporta la sospensione dell'attuazione del vigente articolo 68 bis delle N.T.A. della Variante al PRGC di adeguamento al PALAV.

Nelle more di raggiungimento dell'accordo di programma di cui ai precedenti commi, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lett. d), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 – ad esclusione della demolizione/ricostruzione, quanto previsto all'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonchè le opere pubbliche e/o di pubblico interesse, approvate in conformità alla disciplina generale e/o speciale che regola le singole fattispecie.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Si rimanda a quanto previsto dall'Accordo di Programma

SOTTO AMBITI DI INTERVENTO

I sotto ambiti di intervento sono individuabili : in area del NUOVO TERMINAL, WATERFRONT e FORTE VECCHIO attivabili nell'ambito di un accordo di programma complessivo del progetto strategico della PORTA D'ACQUA (Water front lagunare).

PROGETTI DI RILEVANZA STRATEGICA – SCHEDA N. 03a

LUNGOMARE DANTE ALIGHIERI (WATER FRONT LAGUNARE)

OBIETTIVI

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

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

Il progetto riconosce i seguenti sub ambiti:

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

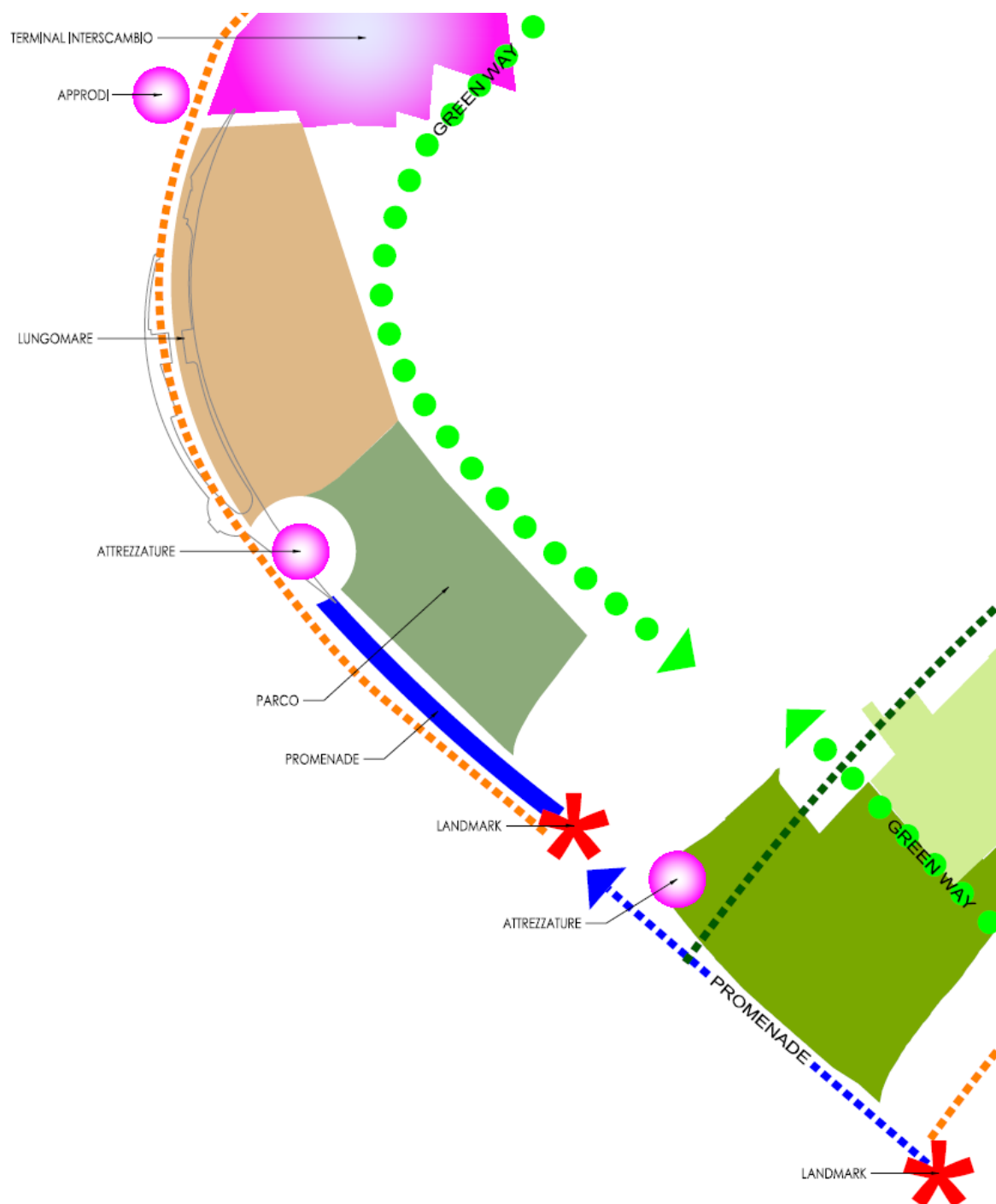
Obiettivi generali per l'area definita sono:

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

Obiettivi specifici per i sub ambiti definiti sono:

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





DESCRIZIONE SOMMARA DELL'AMBITO DI INTERVENTO

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

Sono individuati quattro subambiti.

SUBAMBITO DEL WATER FRONT

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

SUBAMBITO AFFACCIO DEL WATER FRONT

Questo sub ambito è caratterizzato dalla presenza di un insediamento diffuso, spontaneo che necessita di riordino e riorganizzazione. Molte sono anche le imprese agricole che si affacciano direttamente sul lungomare con spazi aperti. Quest'ambito si colloca dietro le infrastrutture del MOSE ed ha perso l'interfaccia diretta con l'acqua e vanno quindi previste l'integrazione con le funzioni agricole e nuove funzioni di ricettività, ristorazione, terziario connesso al tempo libero e promozione dei prodotti del territorio

SUBAMBITO DI SERVIZIO ALLE EMERGENZE

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

SUBAMBITO AGRARIO

L'ambito agrario caratterizzato da aree specializzate mantiene la sua connotazione attuale, con possibilità di valorizzazione della ospitalità rurale diffusa. Costituisce un'area di transizione tra aree SIC e ZPS con il parco dei FOSSI SALATI e la blueway del Pordelio.

DIRETTIVE

Vista la particolare complessità, l'intervento va configurato come progetto strategico da realizzarsi attraverso lo strumento dell'accordo di programma ex art. 7 l.r. 11/2004 e/o Accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 l.r. 11/2004.

Esso potrà essere realizzato anche per stralci, sempre che essi siano funzionali ad un ridisegno razionale e complessivo dell'area, evidenziandone le connessioni e senza rendere più gravoso od oneroso l'intervento nel suo complesso.

Le previsioni dell'intervento, per la loro strategicità sovracomunale, non sono computabili ai fini di quanto previsto dalla lettera f) art. 13 l.r. 11/2004.

L'Accordo di Programma proporrà una definizione progettuale per l'attuazione dei contenuti esposti, proponendo quantità, dimensionamenti, funzioni e loro relazioni. In particolare nell'ambito delle attività di progettazione saranno evidenziati i seguenti aspetti:

- la viabilità;
- gli standard pubblici e/o privati;
- il sistema connettivo relazionale;
- le attività e funzioni allocate;
- i sistemi ambientali e paesistici;
- gli ambiti perequativi, compensativi e di mitigazione.

Per quanto riguarda le specifiche subaree si evidenziano le seguenti direttive:

- l'ambito del WATERFRONT – lungomare Dante Alighieri – deve qualificarsi come importante e qualificata parte terminale del sistema dei "lungomare", connettendo l'area della Porta d'Acqua con il faro di punta Sabbioni, puntando soprattutto alla fruizione legata alla slow mobility e, quindi, svolgendo funzione di supporto al turismo locale e di mediazione paesaggistica tra terra ed acqua

- L'AFFACCIO AL WATERFRONT – immediatamente prospiciente il lungomare – deve caratterizzarsi per azioni legate alla riqualificazione delle strutture e dell'edificato esistente, per un aumento del livello di servizio dell'area e per una integrazione delle funzioni agricole presenti, in modo da creare una teoria di spazi caratterizzati a supporto della fruizione del waterfront; le funzioni allocabili sono identificate, quindi, in attività compatibili con l'articolazione proposta, ovvero, ricettività, ristorazione, terziario connesso al tempo libero, farmer's market e commercializzazione dei prodotti del territorio e funzioni assimilabili;
- l'ambito AGRARIO retrostante mantiene la sua connotazione attuale, con possibilità di valorizzazione della ospitalità rurale diffusa; è ambito di applicazione degli interventi perequativi e compensativi, allo scopo di costituzione del corridoio ecologico previsto, connettente le stepping zones presenti;
- l'ambito di SERVIZIO ALLE EMERGENZE presenti si deve configurare come un insieme di strutture/funzioni connesse alla messa in evidenza/fruibilità dell'area SIC (ovvero centro accoglienza/informazione, area di educazione/animazione ambientale, servizi e funzioni compatibili) e dell'area interessata dal MOSE (ovvero accoglienza/informazione e documentazione, animazione, servizi e funzioni compatibili), da porsi in dialettica e conveniente relazione.

PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE

Nella formazione dell'accordo di programma dovrà essere prevista:

- la costruzione del corridoio ecologico individuato quale connessione tra l'area SIC/ZPS ed il parco Urbano dei Fossi Salati;
- la coerenza progettuale fisico/funzionale con le funzionalità limitrofe rappresentate dal Terminal di Punta Sabbioni ed il sistema delle spiagge;
- una altezza massima per gli edifici da realizzarsi pari a 9,50 m, fatte salve specifiche e documentate esigenze tecniche;
- un arretramento di m 50,00 rispetto al marginamento lagunare dei manufatti non direttamente connessi con le funzioni di fruizione/gestione degli ambiti costieri.

NORME DI TRANSIZIONE

Nelle more di raggiungimento dell'accordo di programma di cui ai precedenti commi, per la trasformazione delle aree e degli edifici ricompresi nell'ambito valgono le disposizioni di cui alla vigente strumentazione urbanistica.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Si rimanda a quanto previsto dall'Accordo di Programma

PROGETTI DI RILEVANZA STRATEGICA – SCHEDA N. 04a

AMBITO VALLIVO (BLUE-WAY)

OBIETTIVI

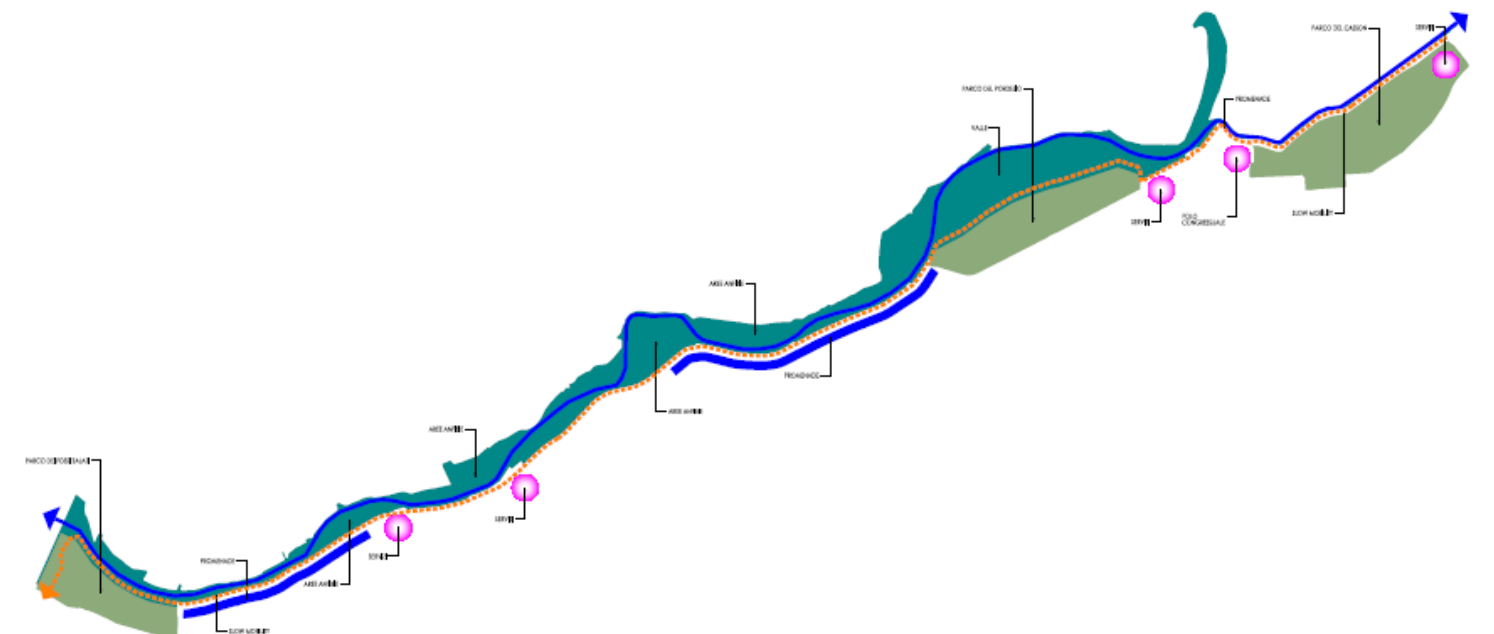
La Blueway e l'ambito vallivo costituiscono per il Cavallino un polo strategico di sviluppo territoriale indirizzato alla salvaguardia ed alla valorizzazione del patrimonio naturalistico, ambientale e culturale nel quale riorganizzare e collocare funzioni e strutture anche innovative per l'integrazione delle produzioni locali con la ricezione e l'ospitalità. L'ambito è fortemente caratterizzato da un stretto rapporto tra acqua e terra, dai borghi di Lio Piccolo e delle Mesole, dalle valli arginate. Sono stati identificati i seguenti sub-ambiti: la BLUEWAY, i TERRITORI ANFIBI, le VALLI ARGINATE.

Obiettivi generali per l'area sono:

- l'organizzazione unitaria dell'ambito sia da un punto di vista fisico/funzionale che paesistico/ambientale
- LA valorizzazione delle emergenze territoriali e ricucitura della connettività dell'area sia da un punto di vista ambientale che della slow mobility
- garantire il presidio territoriale
- favorire l'attivazione di forme integrate con attività ricettive e dell'ospitalità anche con carattere innovativo

Obiettivi specifici per i sub ambiti definiti:

- per la BLUEWAY interventi di difesa dalle acque alte e riqualificazione con rinaturalizzazione delle sponde, riqualificazione degli approdi per le attività produttive e localizzazione nuovi approdi lineari, protezione dei margini barenali, percorsi per la slow mobility, affacci e nuovi ormeggi per la funzione turistica;
- per i TERRITORI ANFIBI garantire la permanenza ed il presidio territoriale, valorizzare attività produttive tipiche integrate con forme ricettive e dell'ospitalità anche con carattere innovativo, inserimento di strutture puntuali per il supporto del pesca turismo e all'ittiturismo, in generale interventi per il turismo attento ai valori ambientali ed antropologici.
- per le VALLI ARGINATE garantire la permanenza ed il presidio territoriale, conservazione e valorizzazione del patrimonio naturale, favorire l'attivazione di forme integrate con attività ricettive e dell'ospitalità anche con carattere innovativo, recupero riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio presente



DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'AMBITO DI INTERVENTO

La BLUEWAY si identifica con il canale Pordelio e l'AMBITO VALLIVO comprende i borghi di Lio Piccolo e delle Mesole, le valli arginate e gli ambiti di valle aperta.

Sono individuati tre subambiti: BLUEWAY, TERRITORI ANFIBI, VALLI ARGINATE

SUBAMBITO DELLA BLUEWAY

Il Cavallino presenta tre principali vie d'acqua interne: il canale Pordelio, il Portosecco ed il Saccagnana. Il Pordelio con le porte del Cavallino, storica via di accesso alla Laguna, è collegato con il canale Casson e con il Sile e fa parte della Litoranea Veneta, la via d'acqua che collega il golfo di Trieste alla laguna di Venezia attraverso un sistema di canali lagunari. Nel canale Pordelio gli obiettivi sono relativi alla salvaguardia delle rive ed alla difesa delle acque alte e alla protezione dei margini barenali, la razionalizzazione e riqualificazione degli ormeggi delle attività produttive e dei privati, interventi sugli slarghi, l'incentivazione delle modalità proprie della slow mobility.

Le rive lungo il Canale Pordelio presentano esigenze di rinaturalizzazione e di fruibilità da parte di chi costeggia il canale e l'argine diventa quindi l'elemento sul quale realizzare i percorsi ciclo-pedonali a stretta vicinanza con il sistema acqua.

La protezione dei margini barenali: le barene e le velme riveste un'importanza fondamentale per l'ecosistema in quanto svolgono specifiche e diversificate funzioni morfologiche ed ambientali e gli interventi verranno attuati in relazione alle identità e funzionalità dei luoghi tramite una ricerca dei materiali e delle tecniche di ingegneria naturalistiche che presentano un basso impatto ambientale e non alterano i caratteri ecologici e paesaggistici.

La razionalizzazione e riqualificazione degli approdi lungo il Canale Pordelio avvalorano l'ipotesi di una maggiore e più razionale utilizzazione delle vie d'acqua interne anche in considerazione che il nuovo ponte sul Pordelio ha riaperto la via acqua mare-laguna ad un maggior numero di imbarcazioni.

Gli slarghi presenti lungo il canale permettono la realizzazione di approdi, che diventano sia luogo per l'ormeggio delle barche che luogo per la sosta di chi costeggia il canale da terra. Sia per chi proviene da terra che per chi proviene dall'acqua, lo slargo diventa occasione per godere delle bellezze del paesaggio circostante. L'utilizzo di un materiale come il legno suggerisce un legame con la tradizione mentre la volontà di inserire siepi o altri elementi vegetali ricerca una mediazione con l'elemento naturale che contraddistingue tutto il territorio di Cavallino-Treporti e in particolare il Canale Pordelio.

Sul tratto terminale del Pordelio alla confluenza con il Sile sono previsti interventi sul marginamento, la realizzazione della pista ciclabile che si chiude su quella esistente che conduce alla spiaggia del Cavallino e su quella che porta a Jesolo.

SUBAMBITO DEI TERRITORI ANFIBI

Nel sub ambito dei territori anfibi sono compresi i borghi di Lio Piccolo di Saccagnana e delle Mesole caratterizzati da importanti testimonianze storiche con produzioni orticole specializzate ed una produzione edilizia diffusa. Sono territori nei quali i rapporti tra acqua e terra sono molto stretti, in cui le produzioni di terra ed acqua si confondono, di grande valenza anche ambientale forniscono rifugio ed alimentazione all'avifauna. Un ambiente di transizione tra dolce e salato che solo l'esperienza e la tradizione consentono di mantenere. I territori anfibi costituiscono una riserva fondamentale di biodiversità, di paesaggio, di patrimonio storico e di tradizione agricola: in una parola di capitale naturale. E' importante orientare lo sviluppo verso un'agricoltura multifunzionale, dove un particolare sforzo viene dedicato a soddisfare la domanda di alimenti di qualità e ad alto livello di sicurezza per il consumatore. Questo si associa ad una vasta gamma di ruoli tradizionali e nuovi per gli agricoltori:

connessi a trasformazione e commercializzazione dei prodotti alimentari, artigianato, agriturismo, sport ricreazione e tempo libero, tutela dell'ambiente, formazione, sanità, ecc. Per questo sub ambito gli interventi si indirizzano al favorire la permanenza e presidio del territorio, alla salvaguardia e conservazione dei beni storico testimoniali, all'inserimento di strutture per lo sviluppo del turismo in genere (ricezione ed ospitalità), ma anche dell'ittiturismo e del pesca turismo.

Gli interventi per i borghi sono relativi alla conservazione e restauro, alla sistemazione e riqualificazione ambientale delle barene, degli specchi d'acqua e delle pertinenze agricole esterne, alla razionalizzazione e riqualificazione degli approdi.

Il recupero di questi ambiti è finalizzato al loro inserimento socio-territoriale prerequisito per una loro riqualificazione fisico funzionale. In particolare vanno privilegiate le funzioni turistico ricettive, espositive e di supporto al tempo libero anche con strutture innovative, removibili, che consentono fruizione dello spazio all'aria aperta.

SUBAMBITO DELLE VALLI ARGINATE

In laguna di Venezia la vallicoltura ha tradizioni molto antiche: alcuni documenti scritti risalenti al XI° secolo fanno riferimento ad aree lagunari confinate dove vigevano diritti esclusivi di caccia e pesca, anche se è soltanto dall'ottocento che si svilupparono forme di allevamento massivo basato su criteri di tipo "industriale".

Queste pratiche secolari hanno rappresentato per lungo tempo un esempio di efficiente utilizzo a fini produttivi di aree paludose ed hanno permesso di conservare questi ambienti caratterizzati da barene e bassi fondali lagunari. Solo la presenza di attività quali l'acquicoltura e la caccia hanno di fatto impedito che molte valli fossero oggetto, tra la fine dell'ottocento e la prima metà del novecento, degli imponenti interventi di bonifica che interessarono le zone umide per estirpare la malaria e convertirle in terreni agricoli (Franzoi *et al.*, 2003)

La valle da pesca, frutto della continua interazione tra uomo e ambiente, oltre che per la produzione ittica e l'attività venatoria, assume quindi un ruolo fondamentale per la tutela di estese aree lagunari di notevole rilevanza anche in quanto ambienti ottimali per la nidificazione e lo stazionamento dell'avifauna, destinate, in assenza dei continui interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ad un rapido degrado.

La vallicoltura tradizionale si configura prevalentemente come una policoltura di tipo estensivo, condotta cioè in ambiente naturale o semi-naturale, basata sullo sfruttamento delle reti trofiche esistenti, in assenza di apporti di mangime dall'esterno.

Nel territorio del Comune di Cavallino-Treporti sono presenti diverse valli da pesca tra cui : Falconera, Liona, Olivara, Paleazza, Sparesera, Sacchetta-Sacchettina, Saccagnana e Lagonovo. che occupano complessivamente una superficie di circa 800 ha di cui il 72 % di superficie acquicola. Dal punto di vista territoriale e paesistico l'ambito preso in considerazione presenta forti caratteri di omogeneità e di caratterizzazione. Si presenta, infatti, come un tradizionale margine lagunare, paesisticamente articolato in formazioni semplici, quali la laguna aperta, la struttura valliva, le connessioni perimetrali costituite dalle strade arginali ed un semplice distributivo territoriale. Gli elementi salienti sono una forte orizzontalità con una diffusa presenza di intrusioni di microelementi tecnologici (palificazioni di reti elettriche, telefoniche, segnaletica stradale etc.). La rarefazione antropica e una certa marginalizzazione hanno prodotto evidenti processi di abbandono che stanno portando ad una diffusa rinaturalizzazione.

DIRETTIVE

Vista la particolare complessità, l'intervento va configurato come progetto strategico da realizzarsi attraverso lo strumento dell'accordo di programma ex art. 7 l.r. 11/2004 e/o Accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 l.r. 11/2004.

Esso potrà essere realizzato anche per stralci, sempre che essi siano funzionali ad un ridisegno razionale e complessivo dell'area, evidenziandone le connessioni e senza rendere più gravoso od oneroso l'intervento nel suo complesso.

L'Accordo di Programma proporrà una definizione progettuale per l'attuazione dei contenuti esposti, proponendo quantità, dimensionamenti, funzioni e loro relazioni. In particolare nell'ambito delle attività di progettazione saranno evidenziati i seguenti aspetti:

- la viabilità;
- gli standard pubblici e/o privati;
- il sistema connettivo relazionale;
- le attività e funzioni allocate;
- gli ambiti perequativi, compensativi e di mitigazione.

Per quanto riguarda le specifiche subaree si evidenziano le seguenti direttive:

- l'ambito della BLUEWAY partendo da una rivisitazione delle strutture attualmente esistenti, dovrà porsi nella duplice funzione di spazio di aggregazione (piazza sulla laguna, capace di aumentare il livello di qualità del contesto territoriale limitrofo) che di spazio funzionale (aumentando la capacità di gestione della domanda di interscambio, alla luce della qualità necessaria vista la peculiarità della localizzazione); in tale intervento andranno rimosse le strutture ritenute incompatibili e/o considerabili come elementi estranei sia alla caratterizzazione funzionale che all'integrazione paesaggistica (soprattutto perilagunare); lungo la blueway trovano collocazione il centro visite al parco delle Dune Fossili, il polo congressuale attività connesse al centro del Cavallino, le promenade, le aree attrezzate in prossimità delle torri telemetriche, l'area urbana di Ca' Savio per terminare con il Parco urbano dei Fossi salati
- l'ambito dei TERRITORI ANFIBI, avendo come scopo di qualificazione dei rapporti tra terra ed acqua, ospita – caratterizzandole - le funzioni tipiche di tale funzione, quali approdi e loro servizi, ospitando aree per la slow mobility che permettano la connessione verso il litorale; sono previsti inserimenti di strutture destinate alla ricettività ed ospitalità anche con strumenti innovativi che si relazionino fortemente con lo sviluppo del pesca turismo e ittiturismo; in tale azione possono essere interessati anche limitati spazi agricoli, per l'adeguamento ciclabile e pedonale, per la realizzazione di spazi di mitigazione e compensazione, per la realizzazione di strutture direttamente connesse alle funzioni succitate;
- l'ambito delle VALLI ARGINATE deve qualificarsi come spazio di valorizzazione e conservazione del patrimonio naturale e della produzione valliva integrabili con funzioni di ricezione ed ospitalità compatibili rispetto alla funzione principale individuata.

PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE

Nella formazione dell'accordo di programma dovrà essere prevista:

- la continuità del corridoio ecologico individuato quale connessione tra l'area SIC/ZPS il canale Pordelio, Il PARCO DELLE DUNE FOSSILI ed il parco Urbano dei Fossi Salati;
- la coerenza progettuale fisico/funzionale con le funzionalità limitrofe ;

- una altezza massima per gli edifici da realizzarsi pari a 9,50 m, fatte salve specifiche e documentate esigenze tecniche;
- un arretramento di m 50,00 rispetto al marginamento lagunare dei manufatti non direttamente connessi all'intermodalità terra/acqua;

NORME DI TRANSIZIONE

Nelle more di raggiungimento dell'accordo di programma di cui ai precedenti commi, per la trasformazione delle aree e degli edifici ricompresi nell'ambito valgono le disposizioni di cui alla vigente strumentazione urbanistica.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Si rimanda a quanto previsto dall'Accordo di Programma

SOTTO AMBITI DI INTERVENTO

I sotto ambiti di intervento sono individuabili : in area della BLUEWAY, TERRITORI ANFIBI e VALLI ARGINATE attivabili nell'ambito di un accordo di programma complessivo del progetto strategico della BLUEWAY E AMBITO VALLIVO.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'AMBITO DI INTERVENTO

La PARKWAY si identifica con la via Fausta e con gli ambiti di attraversamento dei diversi sistemi, urbano, ambientale, agricolo

Sono individuati tre subambiti:

SUBAMBITO ATTRAVERSAMENTO URBANO

Attorno agli attraversamenti urbani e nei principali incroci di Via Fausta (Ca' Ballarin, Ca' Savio, Ca' Vio, Ca' Pasquali, ecc), si sviluppano le più importanti funzioni commerciali e direzionali del territorio comunale, questi sono spazi strategici che devono essere riorganizzati e riqualificati nelle funzioni e nelle dimensioni.

SUBAMBITO ATTRAVERSAMENTO AMBIENTALE

Nell'ambito di progettazione del PAT sono state individuate alcune linee di connessione ecologica in grado di garantire continuità eco sistemica fra diversi ambiti territoriali che interessano anche l'attraversamento di Via Fausta in particolare nelle zone di Ca' Ballarin e di Ca' Savio.

SUBAMBITO ATTRAVERSAMENTO SPAZI RURALI

Via Fausta si caratterizza anche da un paesaggio della bonifica che rende peculiare il transito della stessa a fianco di queste importanti aree agricole. La conservazione di questa caratteristica e il miglioramento della percezione paesaggistica/ambientale è uno dei temi della pianificazione locale.

DIRETTIVE

Vista la particolare complessità, l'intervento va configurato come progetto strategico da realizzarsi attraverso lo strumento dell'accordo di programma ex art. 7 l.r. 11/2004 e/o Accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 l.r. 11/2004.

Esso potrà essere realizzato anche per stralci, sempre che essi siano funzionali ad un ridisegno razionale e complessivo dell'area, evidenziandone le connessioni e senza rendere più gravoso od oneroso l'intervento nel suo complesso.

Le previsioni dell'intervento, per la loro strategicità sovracomunale, non sono computabili ai fini di quanto previsto dalla lettera f) art. 13 l.r. 11/2004.

L'Accordo di Programma proporrà una definizione progettuale per l'attuazione dei contenuti esposti, proponendo quantità, dimensionamenti, funzioni e loro relazioni. In particolare nell'ambito delle attività di progettazione saranno evidenziati i seguenti aspetti:

- la viabilità di adduzione / connessione;
- gli standard pubblici e/o privati;
- il sistema connettivo relazionale;
- le attività e funzioni allocate;
- gli ambiti perequativi, compensativi e di mitigazione.

Per quanto riguarda le specifiche subaree si evidenziano le seguenti direttive:

- le aree di attraversamento urbano necessitano di interventi di elevata qualificazione, sia dal punto di vista dell'arredo (in modo da coniugare la funzione turistica con le esigenze della vita sociale, in relazione con la funzione di attraversamento – concetto di strada vetrina) che della messa in sicurezza delle diverse funzioni (anche attraverso il ricorso a tecniche di traffic calming);
- le aree di attraversamento ambientale devono essere riqualificate in modo da garantire le connessioni ecologiche individuate; va mantenuto il rapporto dialettico e la contestualizzazione con tali ambiti, garantendone il godimento e la frequentazione, oltre, ove necessario, la mitigazione;
- Le aree di attraversamento degli spazi rurali devono mantenere le loro significative qualità, mantenendo ove possibile gli slarghi visuali sulle attività produttive e sugli spazi delle produzioni locali,
- relativamente ai margini, essi devono essere oggetto di peculiari attenzioni relativamente ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, alle sistemazioni a verde al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per i pedoni/ciclisti e le diverse categorie di mezzi in transito.

PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE

Nella formazione dell'accordo di programma dovrà essere prevista:

- la continuità dei corridoi ecologici individuati, oltre alla valorizzazione dei "punti panoramici" sulle risorse individuate;
- la coerenza progettuale fisico/funzionale con le funzionalità previste nella "Porta d'Acqua" e nella "Porta di Terra";
- la generale inderogabilità delle Fasce di rispetto stradale di cui al D.Lgs 285/1992.

NORME DI TRANSIZIONE

Si applicano le indicazioni puntuali del PAT, oltre alla possibilità di compensare la demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto stradale legati agli adeguamenti e miglioramenti delle opere viabilistiche attraverso la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della LR 11/2004.

In particolare si definiscono come prioritari gli interventi di alleggerimento e specializzazione del traffico su via Fausta previsti dal PAT.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Si rimanda a quanto previsto dall'Accordo di Programma

PROGETTI DI RILEVANZA STRATEGICA - SCHEDA N. 06a

PARCO CULTURALE DEI SITI E FORTIFICAZIONI MILITARI

OBIETTIVI

Il progetto riconosce all'area il ruolo di memoria di un importante patrimonio storico documentale presente all'interno del territorio comunale. Si vuole generare una riconoscibilità, fruibilità e frequentazione delle diverse strutture, al fine di garantirne valorizzazione e tutela, a supporto delle diverse attività (turistiche e sociali) presenti, mediante l'individuazione di:

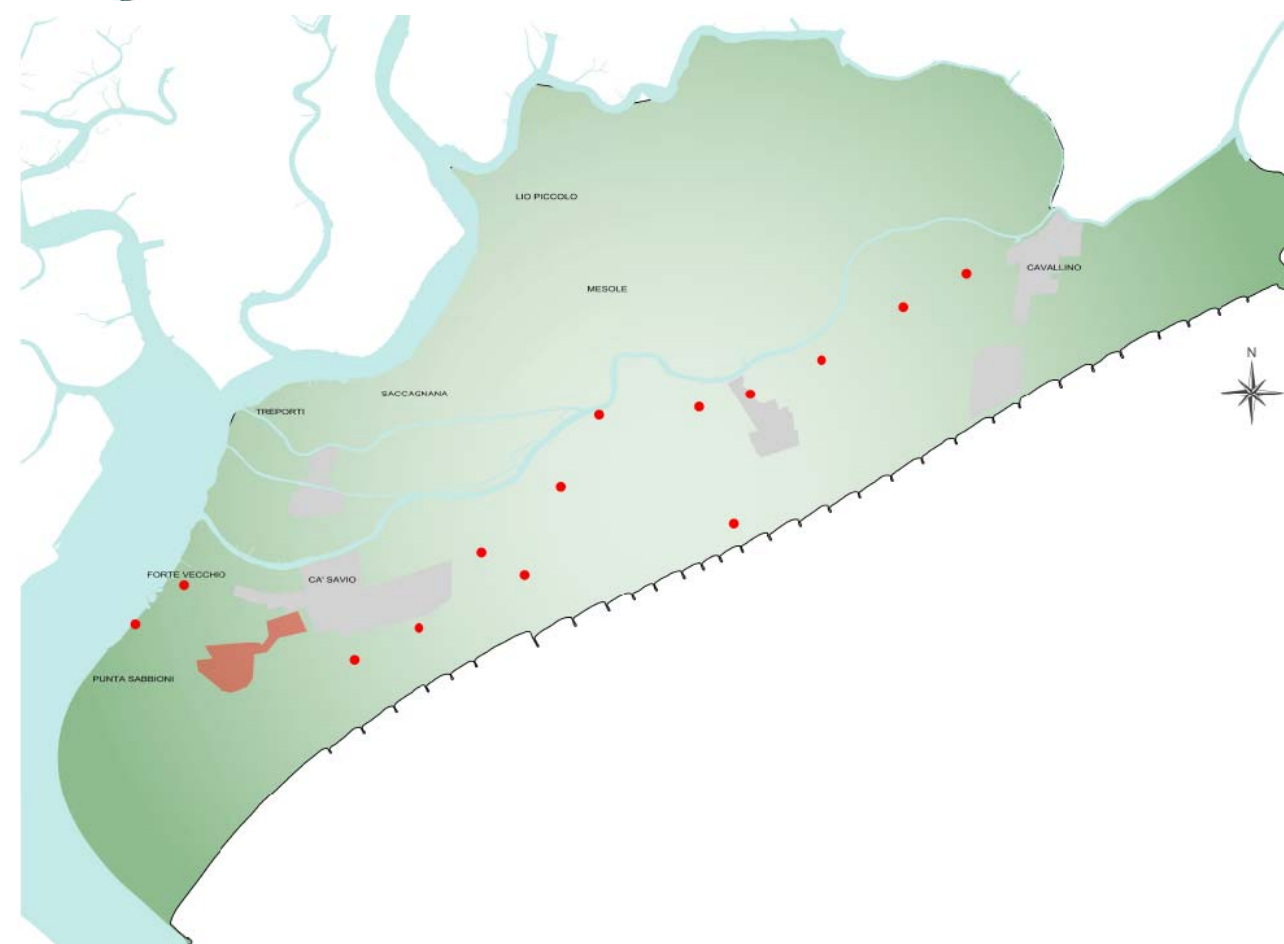
- un terminal per i flussi turistici collettivi (autobus)
- un punto attrezzato nell'ambito della ciclovia regionale
- un sistema di approdi e servizi lungo il canale Casson ed il fiume Sile per l'accesso diportistico e house boat
- un centro congressuale nell' area limitrofa al centro abitato di Cavallino
- parco ambientale che comprende le peschiere di terra, le dune fossili, i percorsi rurali, gli affacci sui canali

Obiettivi generali per l'area definita sono:

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

Obiettivi specifici per le subaree definite sono:

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



DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'AMBITO DI INTERVENTO

Le fortificazioni militari sono una presenza costante nel paesaggio del territorio di Cavallino-Treporti. Gli edifici facevano parte del complesso sistema difensivo ottocentesco/novecentesco ancora oggi distinguibile nelle sue principali componenti: Forte Vecchio, Batteria Amalfi, bunker e torri telemetriche. In origine facevano parte di un sistema militare organico connesso da strade e ferrovie oggi scarsamente riconoscibile e risultano oggetti isolati, poco fruibili e visibili. La volontà è quella di riportare in luce questi manufatti e di riconnetterli tra loro definendo un'infrastruttura turistica complessa che coinvolga luoghi aperti e parti dell'insediamento, valorizzando i manufatti militari storici nella loro identità. Si tratta, pertanto, di ipotizzare un intervento "tematico", che prescindendo da una contiguità geografica / fisica, tale da permeare (e di dare unitarietà) all'intera struttura del territorio comunale.

Sono individuati tre subambiti.

SUBAMBITO DEL FORTE VECCHIO

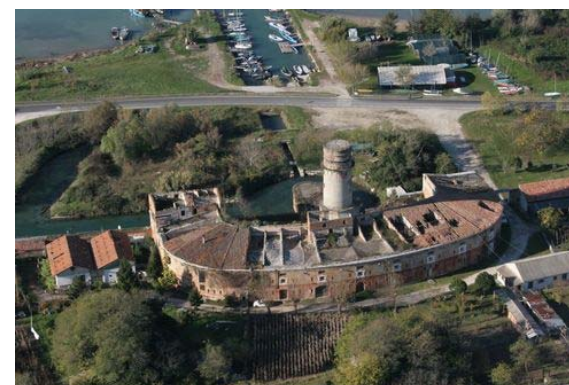
Si rimanda al progetto strategico n° 2 – Porta d'Acqua – all'interno del quale è prioritariamente inserito.

SUBAMBITO DELLA BATTERIA AMALFI

Il Genio Militare per la Regia Marina iniziò nel 1915 i lavori di costruzione della Batteria Amalfi, portandola a termine 17 mesi dopo. Il progetto prevedeva l'impiego delle più moderne soluzioni costruttive e degli armamenti per l'epoca più all'avanguardia. Principale carattere di modernità della Batteria era l'inserimento di una torre corazzata di tipo navale, per ospitare le bocche di fuoco, sulla sommità del corpo principale in calcestruzzo. All'interno della costruzione principale erano stati ricavati diversi locali: piccoli magazzini per le munizioni, gli uffici, gli alloggi per la truppa e per gli ufficiali, i lavatoi, le latrine. In ognuno dei due corpi secondari era stata collocata una centrale elettrica composta da un gruppo elettrogeno con motori diesel, collegata all'edificio principale attraverso camminamenti protetti. La polveriera, anch'essa in calcestruzzo, era divisa in due ambienti separati, uno per i proiettili, l'altro per le cariche di lancio. Tutta la struttura, data la natura sabbiosa del terreno, sorgeva su una piattaforma poggiante su una palificata di 8.000 pali in calcestruzzo armato; era riparata da una duna artificiale di sabbia, costruita appositamente, scomparsa nel corso del tempo.

SUBAMBITO DELLE TORRI TELEMETRICHE

Di queste torri se ne conservano dodici alcune disposte lungo il canale Pordelio, altre tra il canale e il litorale, altre ancora lungo il litorale di Punta Sabbioni. Hanno tipologia simile ad edifici civili per mimetizzarne la verticalità in un paesaggio orizzontale su una pianta quadrangolare o circolare con elemento comune la finestra a nastro posta all'ultimo piano. In cima alle torri era sistemato un telemetro che, attraverso un sistema a prismi ottici e un calcolo trigonometrico, serviva a misurare rapidamente la distanza degli obiettivi da colpire. Tutte le torri sono orientate, rispetto alla linea del litorale, in modo tale che le finestre a nastro consentissero una perfetta comunicazione attraverso un cono visivo di 180°. Sono di proprietà demaniale alcune in concessione a privati. La torre telemetrica assume, proprio per la sua forma sviluppata in altezza, una particolare funzione di elemento attrattore. Pare adeguata, quindi, la scelta di promuoverne un utilizzo legato ad attività turistico-ricettive, di promozione dei prodotti locali, anche attraverso attività di ristorazione, di conoscenza delle realtà naturalistiche che caratterizzano il territorio di Cavallino-Treporti e di valorizzazione della storia del sistema difensivo veneziano. Alcune di queste torri, tuttavia, poco si prestano ad un utilizzo ricettivo, esprimendo maggiormente una funzione abitativa.



DIRETTIVE

Vista la particolare complessità, l'intervento va configurato come progetto strategico da realizzarsi attraverso lo strumento dell'accordo di programma ex art. 7 l.r. 11/2004 e/o Accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 l.r. 11/2004.

Esso potrà essere realizzato anche per stralci, interessanti i diversi luoghi individuati, sempre che essi siano funzionali ad un ridisegno razionale e complessivo dell'area di pertinenza, evidenziandone le connessioni tra contesto ed altre emergenze e comunque senza rendere più gravoso od oneroso l'intervento nel suo complesso.

Le previsioni dell'intervento, per la loro strategicità sovracomunale, non sono computabili ai fini di quanto previsto dalla lettera f) art. 13 l.r. 11/2004.

L'Accordo di Programma proporrà una definizione progettuale per l'attuazione dei contenuti esposti, proponendo quantità, dimensionamenti, funzioni e loro relazioni. In particolare nell'ambito delle attività di progettazione saranno evidenziati i seguenti aspetti:

- gli standard pubblici e/o privati;
- il sistema connettivo relazionale;
- le attività e funzioni allocate;
- i sistemi ambientali e paesistici;
- gli ambiti perequativi, compensativi e di mitigazione.

Per quanto riguarda le specifiche subaree si evidenziano le seguenti direttive:

- relativamente all'ambito di Forte Vecchio, Si rimanda al progetto strategico n° 2 – Porta d'Acqua – all'interno del quale è prioritariamente inserito;
- relativamente all'ambito della Batteria Amalfi, l'ampio spazio occupato dal complesso ne pone la struttura quale polo di attrazione di un vasto contesto, predisponendo ad un multifunzionalità di tipo culturale, turistico e commerciale, funzioni che possono comportare anche nuovi modesti interventi edificatori che permettano l'aumento dell'attrattività dell'area ed un miglior servizio alle funzioni allocate (sempre con caratteri rispettosi del contesto storico e delle sue valenze ambientali e culturali); il connettivo tra i diversi corpi di fabbrica può ospitare ampi spazi a verde tematici, capaci non solo di creare spazi di leisure, ma anche importanti rimandi alle emergenze ambientali costiere, oltre a costituire importante scenario alle funzioni allocate;
- relativamente alle diverse torri telemetriche, esse possono proficuamente ospitare strutture ricettive (singole od organizzate quale "albergo diffuso", foresterie, turismo sociale e giovanile etc.), attività di servizio al turismo ed alla cultura (spazi di servizio, espositivi, attrezzature per manifestazioni), commerciali (commercializzazione / esposizione di prodotti tipici locali, prodotti agricoli etc.), non precludendo funzioni alternative che comunque valorizzino sia l'involucro edilizio sia la relazione che esso ha con il peculiare territorio al contorno, costituendo, inoltre, percorsi e strutture destinate alle interconnessioni (slow mobility: comprendendo con tale termine sia la mobilità ciclopedonale che quella acquea).

PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE

Nella formazione dell'accordo di programma dovrà essere prevista:

- mantenimento dei caratteri tipologici e formali degli edifici;
- progettazione unitaria dei contesti in cui i beni individuati sono inseriti;
- la realizzazione degli itinerari di slow mobility previsti;

- la costituzione di corridoi verdi / attrezzatura dei corridoi ecologici individuati;
- una altezza massima per gli eventuali edifici complementari da realizzarsi pari a 6,50 m, comunque non predominanti la fisicità dei corpi di fabbrica esistenti e non alteranti la percezione del bene nel suo complesso.

NORME DI TRANSIZIONE

Nelle more di raggiungimento dell'accordo di programma di cui ai precedenti commi, per la trasformazione delle aree e degli edifici ricompresi nell'ambito valgono le disposizioni di cui alla vigente strumentazione urbanistica.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Si rimanda a quanto previsto dall'Accordo di Programma.

RIFERIMENTO TAVOLA 4 – CARTA DELLA TRASFORMABILITA'

CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI – PROGETTI STRATEGICI – INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE, RICONVERSIONE E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA

PROGETTI DI RILEVANZA STRATEGICA – SCHEDA N. 07_a

PORTA D'ACQUA - TERMINAL DI TREPORTI

OBIETTIVI

Questo progetto risponde alla necessità di una riqualificazione e di riequilibrio del terminal e della darsena di Treporti ma anche del ridisegno dell'asse viario e delle aree contermini già attualmente insufficienti a svolgere la funzione data.

LA PORTA D'ACQUA DI TREPORTI non è solo un nodo infrastrutturale che collega la laguna nord con la terraferma ma è anche un insieme di usi civici, di funzioni pubbliche e di luoghi ambientalmente pregevoli che, se correttamente progettati possono essere in grado di garantire un evoluto sistema di servizi ai cittadini e alle attività economiche dell'ambito insulare e treportino.

Allo stato attuale, nonostante la presenza della darsena Marina Fiorita, del Terminal della Ricevitoria, del punto di sbarco dei prodotti ittici, quest'area presenta elementi di forte marginalità e di scucitura tra le funzioni allocate.

Riqualificare questo ambito consente di sfruttare al meglio i valori paesaggistici, culturali e formali dell'area oggetto di intervento, nel tentativo di rafforzarne le relazioni nei confronti della laguna nord e delle isole Treportine

In primo luogo, pertanto, vi è la necessità di una riforma urbanistica nell'area del terminal attraverso l'introduzione di spazi liberi civici ed attività convenzionali (residenze, commercio, servizi) e la qualificazione dell'accesso viario e le aree ad esso connesse. La riforma dell'area coinvolge quali punti strategici il fronte sul canale Saccagnana, la connessione con l'area centrale di Treporti, il rapporto con l'area rurale circostante, la diportistica, il retroterra, e il riordino del sistema viario generale e dei parcheggi e degli accessi all'area.

Con questo approccio la riqualificazione della PORTA D'ACQUA DI TREPORTI, rappresenta l'occasione di riconfigurare in maniera adeguata un'area di grande rilevanza strategica, valorizzando la fruizione pubblica degli spazi ambientali circostanti e realizzando un intervento che si ponga come nuova centralità rispetto a quella consolidata all'interno del territorio comunale.

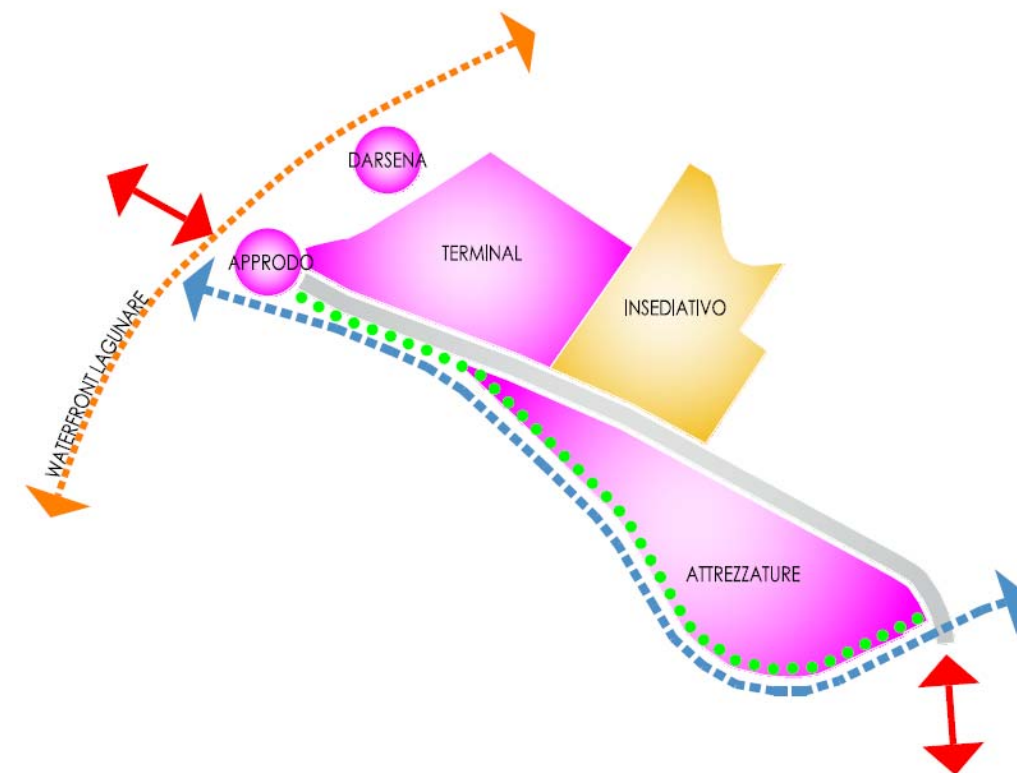
Obiettivi generali per l'area definita sono:

- l'organizzazione unitaria dell'ambito sia da un punto di vista fisico/funzionale che paesistico/ambientale;
- la ricucitura della connettività dell'area, sia lungo la fascia costiera che nei rapporti terra/acqua
- la costituzione di una vera e propria "porta d'acqua", capace di aumentare il livello di servizio e qualità territoriale, a livello sovracomunale.

Obiettivi specifici per i subambiti definiti sono:

- potenziamento della funzione del terminal, in modo da gestire con maggiore efficacia i rapporti intralagunari e le diverse forme di uso e frequentazione, anche turistica.
- qualificazione del waterfront, quale parte di un sistema più complessivo di ridisegno dei margini lagunari, con l'ottimizzazione degli approdi, della diportistica

- la qualificazione fisico funzionale dell'asse viario Via della Ricevitoria, elemento di aggregazione e connessione dell'area.



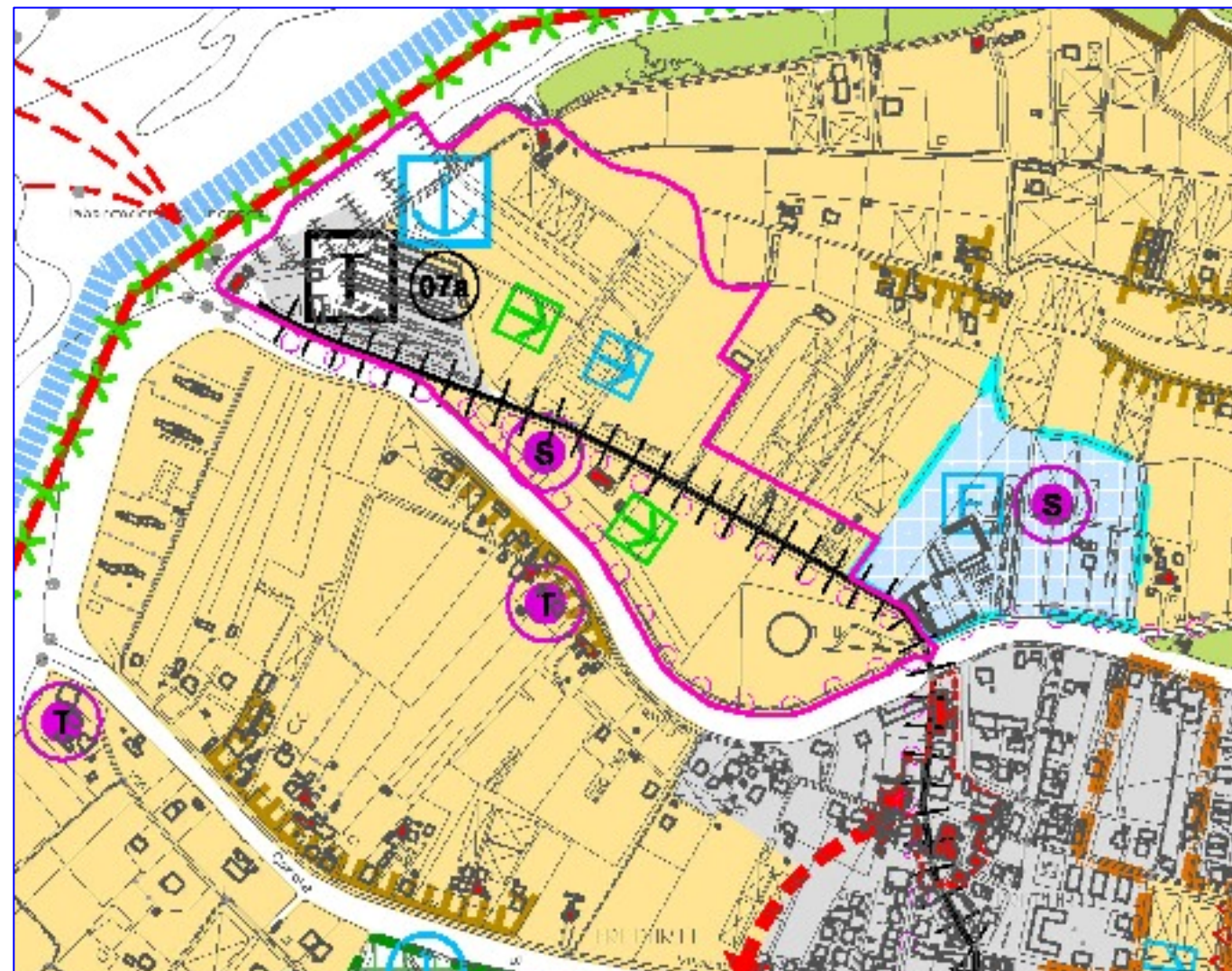
DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'AMBITO DI INTERVENTO

L'Ambito della PORTA D'ACQUA DI TREPORTI si estende lungo il fronte lagunare ricomprendendo al suo interno l'attuale darsena Martina Fiorita, il Terminal della Ricevitoria, allargandosi nel retroterra per soddisfare le necessità di riorganizzazione e riqualificazione fisico-funzionale, comprendendo una zona agricola limitrofa al terminal, difficilmente recuperabile a zona produttiva e l'area interclusa tra via della Ricevitoria e il canale Saccagnana, già in parte destinata a servizi.

Sono individuati i seguenti sub ambiti: TERMINAL RICEVITORIA, WATERFRONT SACCAGNANA, VIA RICEVITORIA ZONA NORD.

SUBAMBITO DEL TERMINAL RICEVITORIA

Per il TERMINAL RICEVITORIA gli interventi per la riqualificazione fisico funzionale dell'ambito sono legati alla riorganizzazione del sistema di accesso turistico alla laguna ed alle isole mediante la razionalizzazione del sistema di imbarco (pubblico-privato), i servizi logistici al terminal e razionalizzazione delle connessioni con la viabilità. In particolare dovrà essere prevista una riconfigurazione e il potenziamento delle funzioni presenti, in quanto porta d'acqua di rilevanza strategica anche sovracomunale.



SUBAMBITO DEL WATERFRONT SACCAGNANA

Nell'ambito del WATERFRONT sono collocati servizi per lo svago, lo sport, il tempo libero, valorizzando le valenze ambientali della zona e implementando la dotazioni di parcheggi della zona. In particolare i servizi da allocare fanno riferimento al potenziamento di attività tradizionali attualmente presenti, quali la remiera, l'aumento della dotazione di nuovi servizi, di cui l'area è sprovvista (piscina, campo da calcio, ecc), aree verdi attrezzate con possibilità di inserimento di residenzialità al fine di garantire una multifunzionalità delle aree stesse.

Elementi prioritari dell'intervento devono essere quelli che qualificano il fronte d'acqua del canale Saccagnana anche con l'inserimento di un sistema di approdi specializzati e funzionali all'area, e quello della Via della Ricevitoria che deve caratterizzarsi oltre che a sistema di attraversamento anche a luogo di smistamento delle funzioni.

SUBAMBITO VIA RICEVITORIA ZONA NORD

Questo ambito agricolo residuale, attualmente in stato di abbandono e difficilmente recuperabile dal punto di vista agricolo-produttivo, si configura come trasformabile alle funzioni abitative all'interno di un processo perequativo di riconfigurazione dell'intero ambito strategico. Tale trasformazione appare utile anche per diversificazione delle funzioni per evitare la mono specificità dell'area.

DIRETTIVE



Vista la particolare complessità, l'intervento va configurato come progetto strategico da realizzarsi anche attraverso lo strumento dell'accordo di programma ex art. 7 l.r. 11/2004 e/o Accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 l.r. 11/2004.

Esso potrà essere realizzato anche per stralci, sempre che essi siano funzionali ad un ridisegno razionale e

complessivo dell'area, evidenziandone le connessioni e senza rendere più gravoso od oneroso l'intervento nel suo complesso.

Le previsioni dell'intervento, per la loro strategicità sovracomunale, non sono computabili ai fini di quanto previsto dalla lettera f) art. 13 l.r. 11/2004.

L'Accordo di Programma proporrà una definizione progettuale per l'attuazione dei contenuti esposti, proponendo quantità, dimensionamenti, funzioni e loro relazioni. In particolare nell'ambito delle attività di progettazione saranno evidenziati i seguenti aspetti:

- la viabilità;
- gli standard pubblici e/o privati;
- il sistema connettivo relazionale;
- le attività e funzioni allocate;
- gli ambiti perequativi, compensativi e di mitigazione.

Per quanto riguarda le specifiche subaree si evidenziano le seguenti direttive:

- l'ambito del TERMINAL RICEVITORIA partendo da una rivisitazione delle strutture attualmente esistenti, dovrà porsi nella duplice funzione di spazio di aggregazione (piazza sulla laguna, capace di aumentare il livello di qualità del contesto territoriale limitrofo) che di spazio funzionale (aumentando la capacità di gestione della domanda di interscambio, alla luce della qualità necessaria vista la peculiarità della localizzazione); in tale intervento andranno rimosse le strutture ritenute incompatibili e/o considerabili come elementi estranei sia alla caratterizzazione funzionale che all'integrazione paesaggistica (soprattutto per il lagunare); le funzioni ammissibili sono quelle di servizio all'interscambio quali parcheggi a raso, impianti di rifornimento carburante, attrezzature di servizio al trasporto, servizi pubblici, di vigilanza e di sicurezza civile, banchine, approdi e spazi per la movimentazione di mezzi, spazi attrezzati a verde ecc.. Inoltre sono previste modeste funzioni di servizio alle persone inerenti a tale insediamento.
- l'ambito del WATERFRONT SACCAGNANA, avendo come scopo di qualificazione dei rapporti tra terra ed acqua, ospita – caratterizzandole - le funzioni tipiche di tale ambito, quali approdi e loro servizi, ospitando aree per la slow mobility che permettano la connessione verso l'area lagunare, spazi di mitigazione e compensazione a verde, attrezzature sportive e per il tempo libero; in tale azione deve essere interessata la qualificazione del fronte di via Ricevitoria, sia dal punto di vista funzionale che di qualificazione / arredo.
- l'area VIA RICEVITORIA ZONA NORD deve qualificarsi preminentemente come spazio abitativo, con l'attenzione dovuta ai rapporti con le aree contermini, in particolar modo devono essere curate le mediazioni con il contesto rurale e con l'asse di via Ricevitoria.

PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE

Nella formazione dell'accordo di programma dovrà essere prevista:

- il rispetto delle prescrizioni sovraordinate relativamente agli inserimenti ambientali e paesaggistici;
- la continuità delle connessioni di slow mobility identificate;
- una altezza massima per gli edifici da realizzarsi pari a 12,50 m, fatte salve specifiche e documentate esigenze tecniche;
- un arretramento di m 50,00 rispetto al marginamento lagunare dei manufatti non direttamente connessi all'intermodalità terra/acqua;

NORME DI TRANSIZIONE

Nelle more di raggiungimento dell'accordo di programma di cui ai precedenti commi, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lett. d), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 – ad esclusione della demolizione/ricostruzione,

quanto previsto all'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le opere pubbliche e/o di pubblico interesse, approvate in conformità alla disciplina generale e/o speciale che regola le singole fattispecie.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Si rimanda a quanto previsto dall'Accordo di Programma