

Comune di Cavallino Treporti (VE)

Il progetto preliminare al Piano di assetto del territorio

L'elaborazione di questo Progetto preliminare¹ coincide con un momento particolare in materia di legislazione urbanistica; il 23 aprile 2004 è stata infatti approvata la nuova Lr 11/04 e si è oggi nella fase di transizione tra la Lr 61/85 e la nuova, molto diversa per principi contenuti e prescrizioni.

Si tratta di una situazione in cui non è possibile usufruire di pratiche consolidate e per questo non semplice da interpretare, ma, nel contempo, aperta alla sperimentazione di percorsi nuovi tutti da esplorare. E' nuovo il modo di concepire la pianificazione e il ruolo dello strumento urbanistico nel governo del territorio, come nuove sono le metodologie di indagine e di progetto. Anche nel rapporto con gli Enti sovraordinati, la Legge introduce alcuni elementi di novità, interessanti soprattutto per gli aspetti che promuovono la pianificazione concordata e la concertazione.

La scelta intrapresa con la costruzione del progetto preliminare al Piano di assetto del territorio (Pat) è quella di inserirsi all'interno del percorso di sperimentazione, utilizzando in modo particolare le componenti innovative del testo di legge in modo da verificarne le potenzialità.

Il primo passo è legato alla costruzione di un quadro generale dei temi e dei problemi, che prescinde dagli aspetti particolari e pone invece l'attenzione sui sistemi e sulle visioni complessive.

In un certo qual modo significa anche fare un passo indietro rispetto allo strumento urbanistico generale vigente, che entra invece nel merito delle scelte e delle indicazioni, ma è un passo doveroso per ricomporre un quadro di pianificazione finalmente autonomo e concreto.

La condivisione del Piano

Fin dall'inizio la scelta di campo è stata quella di mettere in discussione lo strumento urbanistico, porlo all'attenzione delle forze sociali e politiche, anche nelle sue fasi di formazione delle scelte, invitando a discutere sui temi generali e avendo come oggetto non uno strumento finito e complesso, con le sue articolazioni normative e procedurali, ma un quadro dei problemi aperto dove privilegiare le diverse direzioni possibili piuttosto che le soluzioni oramai già definite.

Il progetto preliminare, infatti, non si pone l'obiettivo di risolvere i problemi del territorio in via definitiva, ma è concepito come uno strumento che ha il compito di riconoscere i temi di lavoro, inserirli all'interno di sistemi di lettura, individuare le direzioni possibili e indicare i percorsi e le strategie utili per avviare la progettazione urbanistica.

Il primo passo è stato l'elaborazione del Documento di indirizzi dell'Amministrazione per la redazione degli strumenti urbanistici comunali, denominato "Politiche e disegni strategici di piano" che ha costituito un

1. Sono incaricati della redazione: Archistudio (Vicenza) e Sistema s.n.c (Venezia), con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cavallino Treporti.

importante momento di definizione dei macro obiettivi e di individuazione delle metodologie di redazione degli strumenti e delle politiche di piano. Ha costituito, inoltre, un importante momento di partecipazione e condivisione delle scelte che ha interessato cittadini, tecnici, operatori e rappresentanti di categorie, oltre a precisi e definiti momenti istituzionali, quali la commissione consigliare e il Consiglio comunale dove è stato votato all'unanimità.



Legenda

---	Perimetro confine comunale
PAESAGGIO LAGUNARE	
	Canali, fiumi
	Barene, velme, zone a canneto
	Laguna viva
	Le valli da pesca
	Peschiere da terra
	Centro storico
	Nuclei antichi
	Casone lagunare
	Cippo di conterminazione
	Cavane
PAESAGGIO AGRARIO	
	Paesaggio degli orti e delle serre
	Paesaggio delle bonifiche
	Edificio rurale
SISTEMA DIFENSIVO	
	Manufatto militare e area di pertinenza
	Torre telemetrica
PAESAGGIO LITORANEO	
	Dune
	Litorale
	Pinete litoranee - Vegetazione di pregio
SISTEMI ALBERATI	
	Albero isolato
	Masse di alberi
	Filari alberati
	Percorsi ciclopedonali

L'indagine sul territorio

Per poter svolgere il proprio compito, il Preliminare attribuisce molto spazio alle indagini, alle ricerche e all'organizzazione della conoscenza del territorio. Gli esiti di questo lavoro di ricognizione sono stati rappresentati utilizzando modelli sintetici e interpretativi; le questioni sono state poste fin dall'inizio secondo una lettura critica dei problemi in modo da trasmetterli non tanto come verità, quanto come temi di discussione. Difficile quindi distinguere all'interno degli elaborati, come avviene tradizionalmente, tra analisi dello stato di fatto e progetto, perché nessuna informazione viene semplicemente trascritta, ma tutte sono ridisegnate in modo dialettico.

La stessa scala di rappresentazione delle carte, quasi sempre 1:15000, è stata scelta come più adatta a questo tipo di progetto, rinunciando a volte a dar conto della fitta rete di informazioni raccolte per far prevalere gli aspetti più generali.

Sistemi di valutazione

Al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e durevole e assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, il Comune ha provveduto alla Valutazione ambientale strategica (Vas) degli effetti derivanti dalla attuazione degli stessi ai sensi della Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente".

La Vas evidenzia la congruità delle scelte dello strumento di pianificazione fin dalla sua fase preliminare, rispetto agli obiettivi di sostenibilità degli stessi e alle possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione individuando, altresì, le alternative assunte nella elaborazione del piano, gli impatti potenziali e le misure di mitigazione e/o di compensazione da inserire nel piano.

La struttura e le regole del territorio

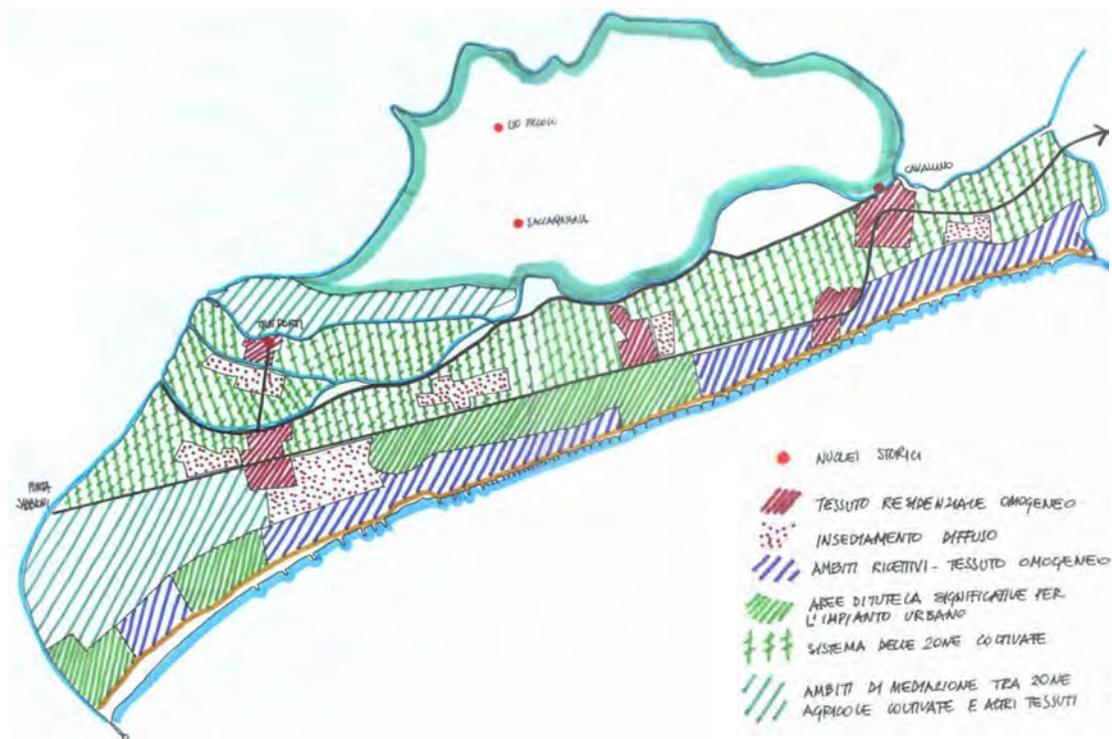
L'analisi del territorio è stata organizzata per temi, ciascuno dei quali ha comportato una fase di indagine e raccolta della documentazione, una fase di analisi e lettura critica dei dati e quindi l'elaborazione di una documentazione di sintesi nella quale sono evidenziati i caratteri principali, gli elementi peculiari e quelli di crisi dei diversi sistemi.

Il progetto è entrato nel merito dell'evoluzione storica del territorio; dell'articolazione del paesaggio, sia esso lagunare, degli orti e delle serre, quello militare o, ancora, quello dell'arenile; si è soffermato sul quadro am-

Le indagini e la documentazione raccolta hanno portato all'identificazione di sistemi di paesaggio chiaramente riconoscibili all'interno del territorio caratterizzati dalla presenza di ambiti naturali e costruiti. Si tratta principalmente di tre sistemi di paesaggio: quello agrario, quello litoraneo e quello difensivo.

bientale raffrontandolo con i contenuti del Piano d'area della laguna veneta, ha analizzato il sistema insediativo in stretta relazione con quello infrastrutturale, entrando nel merito sia della rete dei trasporti via terra che dei collegamenti con Venezia e le isole della Laguna.

Sulla base di questi sistemi di lettura sono state poi formulate diverse ipotesi di sviluppo, in modo da costruire un quadro delle azioni e delle regole per la trasformazione.



Il tessuto insediativo è caratterizzato dalla presenza di quattro nuclei urbani: Cavallino, Treporti, Ca' Savio, Ca' Ballarin, disposti lungo la via Fausta che attraversa l'isola in direzione est-ovest. I nuclei edificati sono separati da ampie zone agricole coltivate con orti e serre. Un'ampia porzione di territorio a nord è compreso nel sistema lagunare veneziano, mentre a sud l'ampia fascia dell'arenile si affaccia direttamente sul mare.

Articolazione degli Ambiti territoriali omogenei (Ato)

Il progetto preliminare al Pat, come previsto dalla nuova Legge urbanistica regionale, individua all'interno del territorio comunale gli ambiti territoriali omogenei, e precisamente:

- Ambito dei centri urbani;
- Ambito del sistema turistico ricettivo;
- Ambito dell'arenile;
- Ambito agricolo;
- Ambito agricolo di tutela ambientale;
- Ambito del sistema lagunare;
- Ambito per la cantieristica e la pesca;
- Ambito delle infrastrutture principali esistenti e ipotesi alternative;
- Ambito del canale Pordelio.

L'individuazione dei perimetri dei diversi Ambiti omogenei costituisce un sistema di lettura semplificato del territorio, nel quale inevitabilmente si perdono alcuni elementi di complessità a favore della valorizzazione delle caratteristiche dominanti. Questo modello ha però il vantaggio di permettere valutazioni complessive sui diversi ambiti, sulle azioni da compiere e sugli sviluppi futuri; le relazioni tra gli oggetti e i sistemi appartengono invece alla lettura delle strategie di intervento.

Parte degli Ato individuati corrispondono ad aree contenute all'interno di un unico perimetro, delimitato sulla base dei segni che caratterizzano il territorio (strade, canali, confini di proprietà) o che la strumentazione urbanistica vigente considera omogenei e che si intende confermare (perimetri di strumenti attuativi, confini tra zone, previsioni di viabilità). Alcuni Ato, invece, hanno una natura completamente diversa e sono legati, piuttosto che a un perimetro preciso e riconoscibile, ad una presenza che ne condiziona l'immagine e i caratteri e che di per se stessa genera situazioni di omogeneità. Appartengono a questa categoria gli Ato del canale Pordelio o delle infrastrutture principali.

Il Pat, al momento di dare forma all'apparato normativo e al sistema delle azioni strategiche, dovrà concepire

impianti strutturali diversi a seconda che si riferiscano ad aree o a sistemi lineari.

Gli Ambiti territoriali vanno necessariamente intersecati con i programmi e le azioni che devono essere attivati affinché gli obiettivi prefissi possano essere conseguiti.

Al Pat è affidato il compito di mettere a punto le azioni strategiche necessarie per innescare i processi di valorizzazione e trasformazione, utilizzando diverse modalità di intervento: dagli strumenti urbanistici attuativi tradizionali alle forme innovative della pianificazione complessa.



Legenda

	Perimetro confine comunale
	Perimetro dei Centri Storici
	Ambito territoriale dei centri urbani
	Zone urbane da riclassificare in ZTO
	Ambito territoriale del sistema turistico-ricettivo
	Zone Residenziali e Turistiche di completamento
	Zone per l'individuazione di aree artigianali - produttive
	Strutture ricettive all'aperto
	Zone Agricole
	Parco agricolo - paesaggistico
	Parco urbano
	Ambito nuova Zona Produttiva per la cantieristica e la pesca
	Ambito territoriale dell'Arenile
	Arenile
	S.I.C.
	Riserva Naturalistica
	Oasi Naturalistica
	Interventi nell'ambito dell'A.T.O. del Canale Pordello
	Punti Paesaggistici
	Interventi nell'ambito dell'A.T.O. delle Infrastrutture Principali esistenti
	Porta Interna di Mare
	Porta Interna delle Isole Trepentine
	Porta Interna della Laguna
	Porta Interna dell'Ambiente Naturale
	Porta Interna dell'Ambiente Agricolo
	Porta Interna del Sistema Storico Militare
	Sistema Storico Militare
	Porte di Accesso
	Borghi di valore storico - testimoniale
	Ambito per realizzare una zona per la sosta dei camper
	Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)
	Programmi Integrati (P.I.R.U.)
	Terminali di P.ta Sabbioni Accordo di Programma
	Standard esterni alle aree urbane ed impianti tecnologici
	Fascia di trasformazione paesistico-ambientale

Indicazioni per il Piano di assetto del territorio

A partire dalla definizione del perimetro degli Ato, delle caratteristiche di ciascuno e degli obiettivi che si vogliono conseguire, sono state definite le linee guida del progetto preliminare. L'ampio materiale di analisi raccolto, la chiarezza ed evidenza di alcuni temi da tempo messi a fuoco, hanno consentito di elaborare uno strumento preliminare molto vicino per contenuti e livello di definizione al Pat cui rimanda.

Il progetto assume molte delle indicazioni contenute nel Piano d'area e anticipa la rilettura dello strumento urbanistico vigente, evidenziando le previsioni che si ritengono da confermare e gli ambiti soggetti a nuova pianificazione.

Proprio per rispondere all'obiettivo principale di delineare scenari e percorsi possibili, prefigurando temi e soluzioni che possano essere risolti in un arco temporale anche esteso, la legenda del Piano è articolata in due parti: la prima classifica le aree secondo la loro vocazione prevalente, la seconda individua le azioni e le strategie da mettere a punto per conseguire i risultati attesi.

Non una zonizzazione tradizionale, quindi, ma un disegno che prescinde dalle singole destinazioni d'uso e si sofferma invece sul mettere in luce gli elementi di crisi del territorio, i nodi da risolvere, le opportunità da cogliere. Sono stati innanzitutto riconosciuti gli ambiti consolidati, per i quali non si ritiene necessario avviare operazioni di trasformazione, ma si considera sufficiente circoscrivere l'azione al completamento del tessuto esistente con l'edificazione dei lotti liberi delle zone residenziali e produttive, oppure mettere a punto la normativa di dettaglio nelle zone agricole o lagunari; analogamente alle zone ad alto valore ambientale, per le quali si auspicano azioni di tutela del patrimonio esistente.

Nel tracciare i limiti delle diverse zone, il Preliminare tiene conto di come si tratti di una lettura in prospettiva del territorio. Questo è particolarmente evidente quando si definiscono i limiti delle zone edificabili in cui, piuttosto che andare a riconoscere in modo rigoroso uno stato di fatto, il Piano disegna il limite massimo di espansione di una determinata zona. Un'attenzione particolare è stata rivolta ai compendi agricoli di separazione tra le diverse zone urbane, già individuati in prima battuta nella planimetria degli Ato. Il Preliminare, infatti, non si limita a riconoscerne la presenza, ma ne indaga anche le prospettive future riconoscendo che la

Il progetto si conclude con una tavola nella quale sono individuati i diversi ambiti: quelli di trasformazione, quelli destinati ad azioni di tutela e valorizzazione, quelli consolidati e quindi sostanzialmente confermati nell'attuale assetto. Alla definizione degli ambiti si sovrappone il disegno delle strategie possibili per conseguire gli obiettivi che il Piano ha individuato.

collocazione, la presenza o meno di edificazioni, l'uso agricolo ne fanno casi tra loro molto diversi e per i quali è bene distinguere le funzioni e gli interventi possibili.

Per quanto riguarda il sistema dell'accessibilità, intesa in quanto rete di collegamenti con l'esterno e come sistema di relazioni con il territorio interno, uno degli ambiti più significativi è rappresentato dalla fascia a ovest del territorio comunale. Qui si concentrano alcuni interventi importanti, non solo per Cavallino, ma per il sistema lagunare nel suo complesso. Primo fra tutti il progetto del Mose di prossima realizzazione che cambierà il volto di questo tratto di costa, modificando il litorale e divenendo occasione per nuovi progetti e investimenti, per il recupero e la mitigazione dell'impatto ambientale. Anche per il terminal di punta Sabbioni l'obiettivo è arrivare a costruire una nuova porta di accesso, capace di rispondere a questo ruolo sia in termini di funzioni offerte che di immagine complessiva. Le porte di comunicazione con l'esterno sono fisicamente i punti in cui si stabiliscono i contatti con il territorio circostante; oltre a Punta Sabbioni, fanno parte di questa classificazione il terminal di Treporti e l'ambito del ponte sul Sile. In questi casi il Preliminare individua temi di progettazione complessi: non solo la costruzione di un'immagine urbana qualificata e rappresentativa, ma anche l'organizzazione degli arrivi, il reperimento di parcheggi per auto, pullman e camper, la presenza delle strutture di supporto necessarie al funzionamento degli approdi.

A questo sistema di accessi e collegamenti con l'esterno il Preliminare affianca un secondo livello di accessibilità, storico e culturale. Non va infatti dimenticato che il territorio comunale può rivendicare la presenza di alcune testimonianze architettoniche e ambientali rilevanti e ben note, tra cui il forte di punta Sabbioni. Le dimensioni e la qualità del manufatto consentirebbero di ricavare al suo interno spazi culturali e ricettivi avviando un progetto più ampio di valorizzazione della fitta rete di manufatti militari, in gran parte abbandonati, che costituiscono un materiale interessante per la costruzione di percorsi tematici. Anche la presenza di siti di interesse comunitario, percorsi e sistemi vegetali fanno di questa zona un punto di partenza ottimale per conoscere e visitare la penisola sotto il profilo della dotazione naturalistica. Cavallino è nota anche per la produzione agricola e deve all'organizzazione del territorio coltivato uno dei suoi sistemi paesaggistici più esteso e particolare; anche questo insieme può trovare, utilizzando percorsi e strutture esistenti, una lettura tematica estesa a tutto il territorio comunale. Infine la laguna e il paesaggio delle valli da pesca la cui porta naturale è certamente il nucleo storico di Lio Piccolo, in fase di acquisizione al patrimonio pubblico.

SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA

Comune di Cavallino Treporti

IL CASO

Il progetto preliminare al Piano di assetto del territorio

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Intero territorio comunale

A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE

Piani urbanistici

RIFERIMENTI

<http://www.comunecavallinotreporti.it>