



## CITTA' DI CHIOGGIA

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI CENTRI STORICI

ai sensi delle L.R. 80/1980, 61/1985, 11/2004

---

## VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA SINTESI NON TECNICA

---

### **Coordinatrice:**

Arch. Sabina Anna Lenoci

### **Progettisti incaricati :**

arch. Anna De Palma  
arch. Elena Marchigiani  
arch. Angelo Sampieri  
arch. Stefania Uberti

### **Collaboratori:**

arch. Keoma Ambrogio  
arch. Carla Arcolao  
restauratore Fabio Bevilacqua  
arch. Nicoletta Bevilacqua  
arch. Silvia Bizzarri  
geol. Gian Carlo Grillini  
arch. Lucina Napoleone  
arch. Sebastiano Roveroni  
arch. Rita Vecchiattini

### **Rielaborazione**

Ufficio Piani Attuativi  
Dirigente: dott. Gianni Favaretto  
Istruttore: arch. Fernando Sambo  
Istruttore: Oscar Ballarin  
Coordinatore: arch. Riccardo Bruni

### **Il Sindaco**

Arch. Alessandro Ferro

### **L'Assessore all'Urbanistica**

Arch. Elga Messina

### **Il Segretario Generale**

Dott. Michele Targa

### **Responsabile del procedimento**

Dott. Gianni Favaretto

### **Valutazione Ambientale Strategica**

Dott. Damiano Solati



---

---



## **Sommario**

1	INTRODUZIONE .....	2
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	3
3	CARATTERI DELLO STATO DELL'AMBIENTE .....	6
3.1	Sistema fisico .....	6
3.2	Sistema naturalistico.....	13
3.3	Sistema paesaggistico .....	14
4	QUADRO PIANIFICATORIO VIGENTE.....	21
5	PROPOSTA DI PIANO .....	26
5.1	Azioni e scelte di piano .....	34
6	VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI.....	39
7	CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI .	40
8	CONCLUSIONI.....	41
9	ALLEGATI.....	43



# 1 INTRODUZIONE

Il presente documento ha la funzione di sintetizzare e relazionare in modo diretto i contenuti delle analisi e valutazioni effettuate all'interno del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in osservanza di quanto previsto dal quadro legislativo vigente in materia ambientale, e in particolare del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.

La VAS ha lo scopo di valutare se l'attuazione dei contenuti di piani e programmi possano avere effetti negativi significativi sull'ambiente, e pertanto se quanto previsto dal piano possa comportare modifiche rilevanti rispetto allo stato dell'ambiente e alle dinamiche in essere, tenendo conto di tutte le componenti che strutturano l'ambiente, come di seguito riportato.

Oggetto della presente valutazione è il Piano Particolareggiato dei Centri Storici di Chioggia, quale strumento di indirizzo e gestione delle opere che riguardano gli ambiti che devono essere tutelati e salvaguardati per i loro valori storico-testimoniali e paesaggistici. Il piano, in sintesi, **non si struttura come uno strumento di trasformazione dei centri storici del comune di Chioggia, ma piuttosto costituisce un apparato normativo di carattere gestionale che tutela il patrimonio immobiliare storico indicando le azioni e modalità che possono essere attuate di volta in volta per una migliore valorizzazione del tessuto urbano.**

L'attuale fase di VAS è stata preceduta da un procedimento di Verifica di Assoggettabilità VAS, secondo quanto previsto dalla vigente normativa. Sulla base dei pareri acquisiti sono emerse condizioni potenzialmente critiche in riferimento ad effetti indiretti sull'ambiente, che richiedono ulteriori approfondimenti analitici, al fine di verificare o meno la sussistenza di significatività degli impatti indiretti, ed eventuali correttivi o interventi mitigativi del piano.

Si è pertanto proceduto a sviluppare la fase di VAS.

All'interno del processo saranno acquisiti i pareri degli enti con competenza ambientale coinvolti territorialmente, quali:

- ARPAV
- Città Metropolitana di Venezia
- Azienda Unità Locale Socio Sanitaria n.3 Serenissima
- Soprintendenza Archeologica per il Veneto,  
Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici,  
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto :
- Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave e Brenta-Bacchiglione
- Consorzio di Bonifica Bacchiglione
- Consorzio di Bonifica del Po
- Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche per il Veneto, Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia – ex Magistrato alle Acque
- Commissione per la Salvaguardia di Venezia



## 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio comunale di Chioggia si colloca in corrispondenza dell'area più meridionale della provincia di Venezia, ricomprendendo un'ampia porzione dell'area lagunare, nonché della fascia dell'arenile a sud della laguna stessa e degli spazi agricoli compresi tra il Brenta e l'Adige.

Si tratta di un territorio ampio, la cui quasi la metà si estende all'interno del sistema lagunare, considerando sia gli spazi acquei che le aree di transizione tra terraferma e laguna (velme e barene).

Dal punto di vista altimetrico le quote medie sono prossime allo 0, con spazi che si collocano anche al di sotto del livello del mare; si tratta prevalentemente degli ambiti situati lungo il margine lagunare e alcune porzioni del sistema agricolo ricompreso tra Chioggia, Cona e Cavarzere. Il territorio è pianeggiante con una pendenza generale minima.

Di particolare significatività è anche il sistema dei fiumi e dei canali che disegna il territorio, oltre al corso di fiumi di rilievo, quali il sistema Brenta-Bacchiglione, fiumi che in prossimità di Chioggia di riuniscono, e dell'Adige, di interesse sono anche il canale dei Cuori, il Gorzone e il canale di Valle.



*Figura 1 inquadramento territoriale dei centri abitati principali – elaborazione da ortofoto*

In dettaglio gli ambiti coinvolti dal Piano dei Centri Storici di Chioggia interessano:

- l'intero spazio urbano dell'ambito urbano della Chioggia insulare;
- la fascia in affaccio lungo il canale Lusenzo dell'abitato di Sottomarina;
- i nuclei in affaccio sul canale Lusenzo della frazione di Magnasutti;
- il centro corrispondente all'intersezione tra SS 309 e via Bruno Maderna a Sant'Anna;
- la porzione di abitato ad ovest di piazza Baldin e Mantovan a Cavanella D'Adige.





*Figura 2 centro storico di Chioggia*



*Figura 3 ambiti dei centri storici in località Magnasutti*



*Figura 4 centro storico di Sant'Anna e Cavanella d'Adige*



### 3 CARATTERI DELLO STATO DELL'AMBIENTE

L'analisi dello stato dell'ambiente approfondisce le analisi delle componenti ed elementi di maggiore interesse e significatività ambientale del contesto locale, approfondendo i temi che possono essere interessanti in modo più significativo dalla realizzazione ed entrata a servizio dell'attività.

I dati utilizzati per l'analisi dello stato dell'ambiente, e l'individuazione degli aspetti potenzialmente critici o delle valenze locali, sono quelli forniti dagli enti territoriali competenti (Regione del Veneto, Città Metropolitana di Venezia, Comune di Chioggia, ARPAV, ...) e studi ufficiali pubblici.

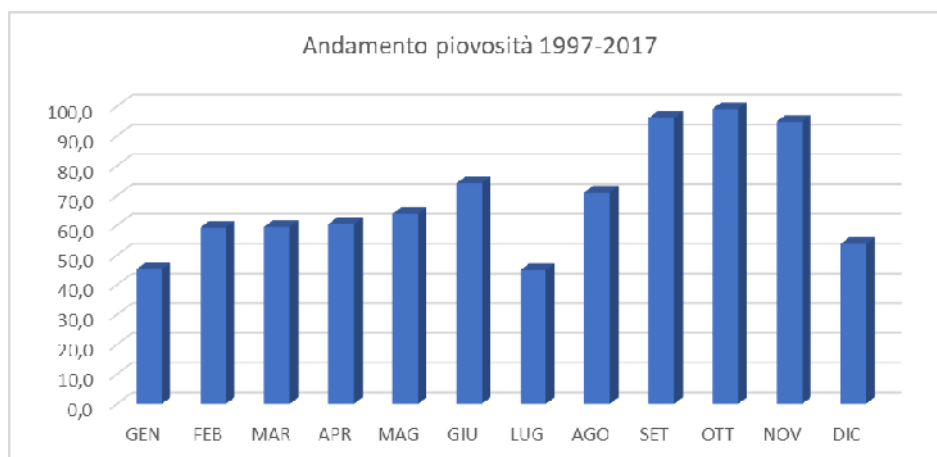
Vengono sintetizzati i principali caratteri ambientali del contesto e degli ambiti coinvolti dal piano possono.

#### 3.1 Sistema fisico

##### Clima

Il clima che interessa il territorio comunale è quello tipico della Pianura Padana, mitigato per la vicinanza al mare nelle temperature minime invernali prossime allo zero e nelle massime estive che si attestano sui 30° C.

Osservando l'andamento delle precipitazioni durante i mesi dell'anno emerge come le piogge si manifestino in modo costante durante tutto l'anno con picchi durante i mesi autunnali; i mesi meno piovosi si registrano in inverno e nel mese di luglio.



##### Aria

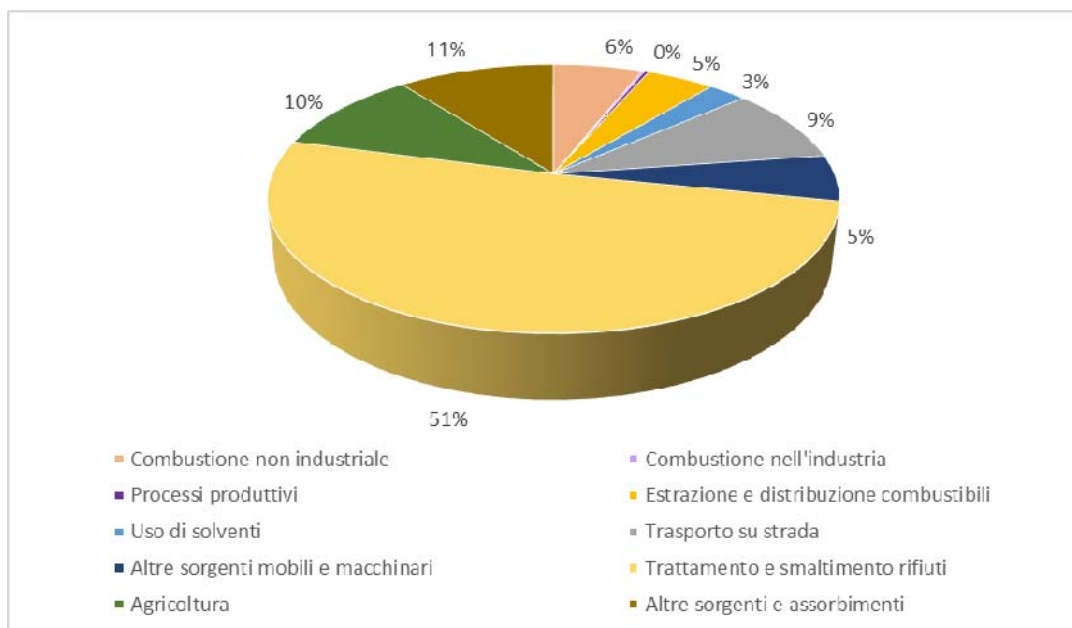
Il Comune di Chioggia rientra nella classe "bassa pianura e colli", un'area dove la qualità dell'aria risente in modo limitato dell'attività antropica, non essendo interessata da fenomeni di concentrazione di inquinanti rilevanti legati a sorgenti emissive di rilievo o fenomeni critici dovuti da impatti cumulativi.

**La stima complessiva della classificazione territoriale definita da ARPAV (sistema INEMAR) è quindi quella di uno spazio non soggetto a criticità.**

Analizzando le fonti emissive e i tipi di inquinanti dell'aria emerge come la predominanza di emissioni sia dovute alle attività di trattamento rifiuti, le fonti secondarie riguardano i sistemi di trasporto locali, sia per quanto riguarda il traffico veicolare sia quello nautico. Relativamente ridotte risultano le produzioni connesse alle attività residenziali e produttive.

Considerando gli inquinanti si rileva come la sostanza che maggiormente incide sulla qualità locale è il metano, secondariamente incidono le concentrazioni di COV e CO, limitate risultano le concentrazioni di polveri sottili.





### Acque superficiali

La rete idrica interna è definita dalla presenza di diversi corsi d'acqua con caratteri estremamente differenti. Il territorio è attraversato dalla porzione terminale di grandi fiumi quali il Brenta e Bacchiglione, che proprio a Chioggia confluiscono in un unico alveo, e dall'Adige. A questi si sommano canali di particolare importanza per la gestione delle acque dell'entroterra, in particolare il canale dei Cuori, il Gorzone e il canale di Valle. Il sistema è completato da una rete capillare di corsi d'acqua che permettono il deflusso delle acque di superficie degli spazi di bonifica recente.

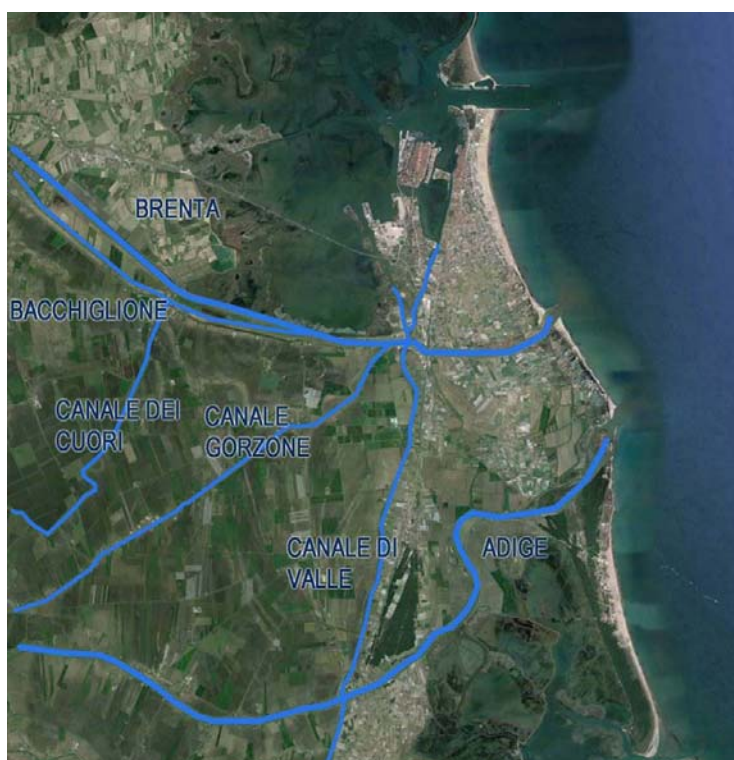


Figura 5 rete idrica principale – elaborazione su ortofoto



Le fonti di alterazione della qualità delle acque riguardano essenzialmente le attività antropiche, che immettono nel sistema sostanze e composti che possono modificare l'equilibrio ambientale. Gli effetti di queste alterazioni possono svilupparsi in prossimità della fonte emissiva, così come a distanza, in funzione delle caratteristiche del corpo idrico all'interno dei quali sono rilasciate le sostanze inquinanti.

**Sulla base dei rilevamenti condotti da ARPAV emerge come il Brenta si attesti su una qualità media, tra sufficiente e scarsa, rilevando un peggioramento degli ultimi anni. Si tratta di una situazione che conferma lo stato del corso d'acqua registrato negli anni precedenti. Situazione analoga si registra per il corso del Gorzone e del canale dei Cuori.**

**Per quanto riguarda il tratto terminale del fiume Adige i dati analizzati evidenziano una qualità molto buona, con un miglioramento rispetto ai valori misurati nei periodi precedenti.**

Relativamente alla qualità delle acque marine prospicienti la costa di Chioggia si considerano i dati forniti da ARPAV relativi alle acque di balneazione. **Gli studi condotti non hanno rilevato situazioni critiche, a supporto di tale considerazione si riportano anche le assegnazioni delle bandiere blu.**



Figura 6 bandiere blu assegnate - fonte ARPAV

### Acque sotterranee

Il monitoraggio gestito da ARPAV non prevede punti di monitoraggio dello stato qualitativo all'interno del territorio comunale di Chioggia, né in prossimità dell'area.

Si analizzano quindi le informazioni fornite dalla Città Metropolitana di Venezia, in riferimento ai dati rilevati dai piezometri censiti su scala provinciale. All'interno del territorio comunale si segnala la presenza di due punti di monitoraggio, uno situato in prossimità della località di Brondolo, e un secondo nell'area poco a sud di Sant'Anna. I dati sono relativi ai livelli dei primi acquiferi che si intercettano.

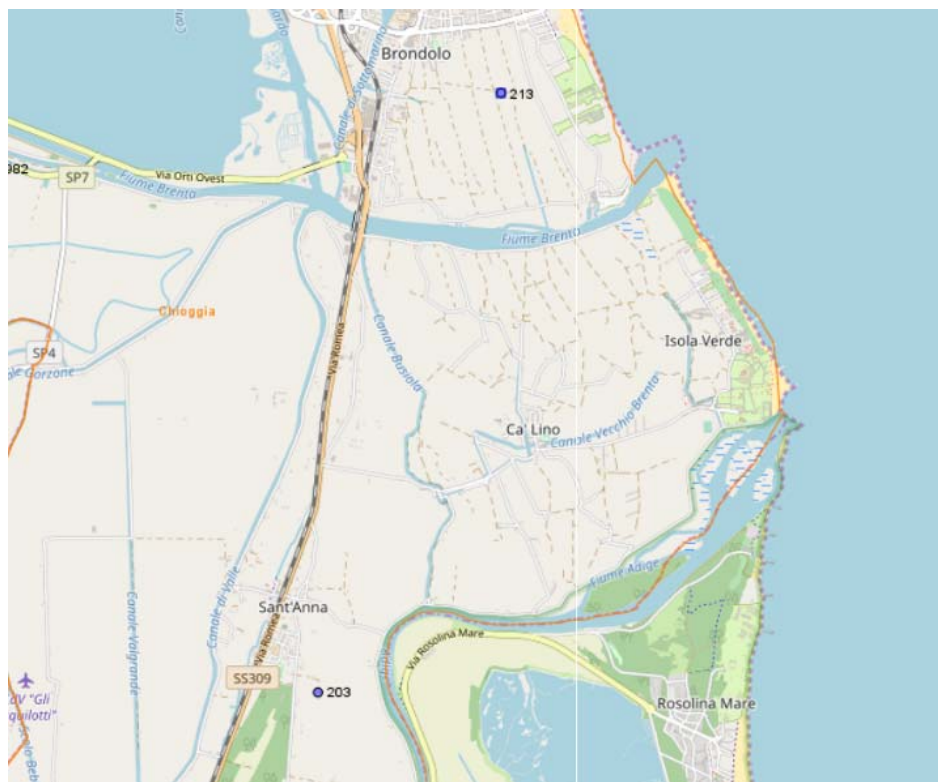


Figura 7 Pozzi censiti dalla Città Metropolitana di Venezia.

Il primo punto in località Brondolo rileva la presenza di acque nel sottosuolo già nei primi strati del suolo, i dati disponibili coprono il periodo 2009-2011. Si osserva una situazione variabile all'interno dei periodi dell'anno con una profondità media prossima a -1 m dal piano campagna, con variazioni da circa -0,6 m dal piano campagna a poco più di -1,8 m.

Il pozzo prossimo a Sant'Anna rileva la presenza di acque a quote mediamente inferiori rispetto al punto precedente, con un andamento medio prossimo a -1,5 m dal piano campagna. La variazione delle quote si assesta tra i -1 m e -1,9 m dal piano campagna.

### Suolo e sottosuolo

Il territorio comunale di Chioggia ricomprende diversi ambiti e sistemi che rendono varia la morfologia del contesto. Il sistema territoriale di riferimento più ampio è quello della pianura costiera, deltizia e lagunare, caratterizzata da dune, aree bonificate ed isole, e marginalmente alla bassa pianura recente, calcarea.

La Pianura costiera è suddivisa in due grandi sistemi, i cordoni dunali e le aree lagunari bonificate. Nei cordoni l'origine dei sedimenti sabbiosi è marina, mentre nelle aree lagunari prevalgono i sedimenti limosi di origine fluviale.

Lo spazio situato a nord del corso del Brenta è in prevalenza sabbioso, con tessitura grossolana. Si tratta di spazi caratterizzati da drenaggio rapido e falda posta in profondità. Negli strati più vicini al piano campagna si registrano livelli di salinità leggera. Si tratta di spazi con caratteri tali da risultare vocati ad usi agricoli e antropici.

La porzione di territorio ricompresa tra i corsi del Brenta e Adige presenta caratteri simili a quella sopra descritta per le aree limitrofe ai corsi del Brenta, Canale di Valle e alla linea di costa. Lo spazio più interno, che si estende fino al corso dell'Adige riguarda suoli con sedimenti derivanti dal sistema lagunare, con predominanze di sabbie. L'ambito è caratterizzato da un buon livello di drenaggio, con presenza di falda comunque profonda. Sa presenza di salinità varia da quote superficiali a profonde. I caratteri dei suoli determinano potenzialità d'uso ad agricoltura, limitando l'utilizzo per forestazioni o colture paramenti.



Lo spazio centrale, dove si sviluppa il bosco Nordio, è caratterizzato da suoli più compatti, tipici di sistemi dunosi relitti, con drenaggio rapido e limitata salinità.

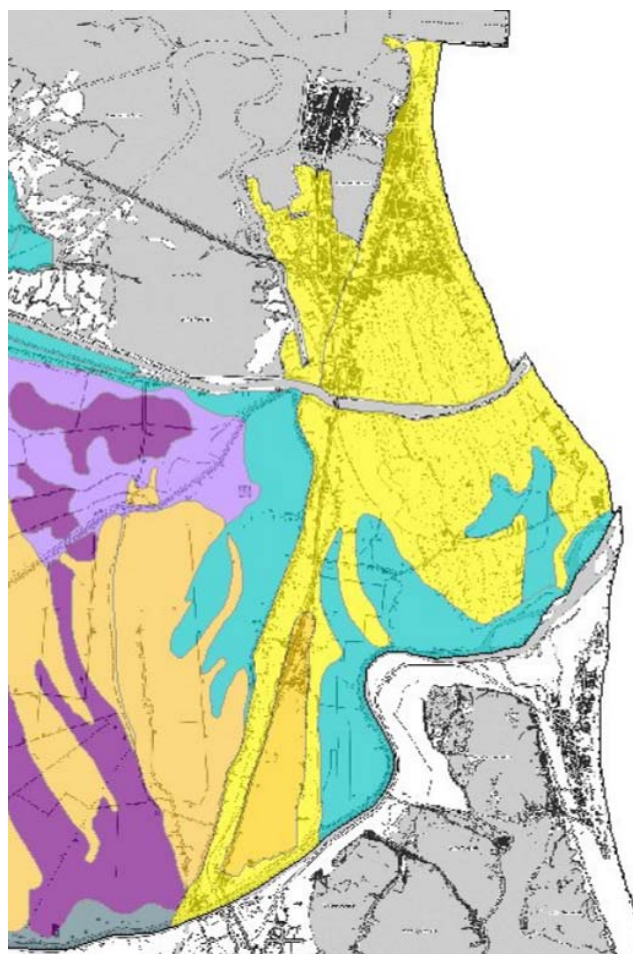


Figura 8 Carta dei suoli del Veneto, scala originaria 1:50.000 (fonte ARPAV)

Il sistema di canalizzazione e gestione delle acque permette di ridurre i rischi, evitando di creare spazi caratterizzati da pericolosità elevata. Sono tuttavia presenti spazi soggetti a pericolosità media lungo i corsi d'acqua principali, quali Brenta-Bacchiglione, Adige e canale di Valle. Gli spazi agricoli limitrofi, soggetti a interventi di bonifica recenti, e con quote altimetriche prossime allo zero, presentano pericolosità moderata. Tale situazione è riscontrabile anche all'interno dell'area degli orti, tra l'abitato di Sottomarina e il corso del Brenta-Bacchiglione; si tratta di una situazione legata alla difficoltà di deflusso.



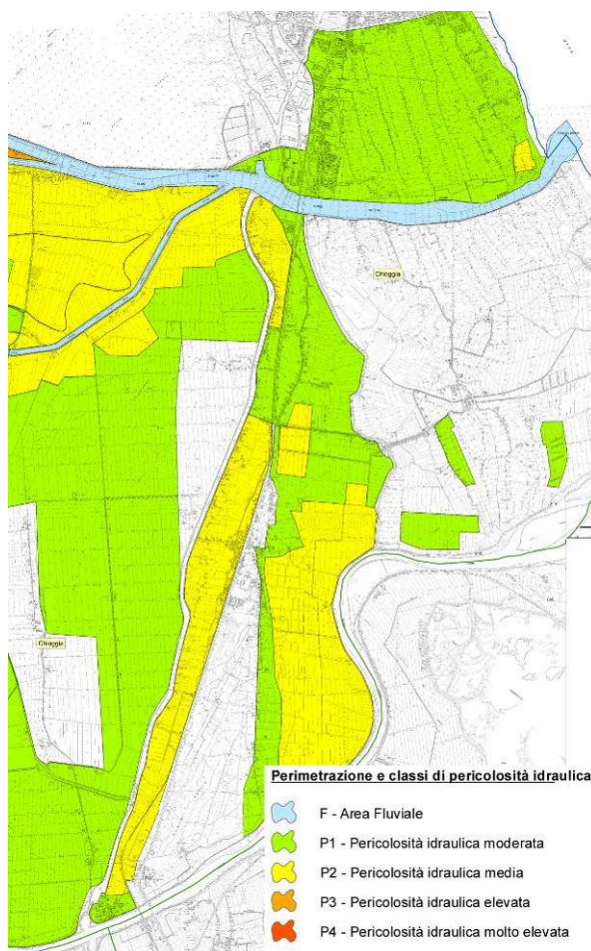


Figura 9 estratto del PAI del Bacino idrografico dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave e Brenta-Bacchiglione

### Uso del suolo

Analizzando l'attuale uso del suolo si riporta come una porzione rilevante ricada all'interno del sistema lagunare, considerando infatti gli spazi lagunari acquei e parzialmente sommersi (velme e barene), circa il 49% del territorio comunale è ricompreso in tale ambito.

La parte di territorio rimanente è occupato in larga parte da terreni arabili e utilizzati per produzioni agricole (circa 35%). Il tessuto insediativo si sviluppa per poco meno del 6% del territorio comunale, con estensioni relativamente più significative per il tessuto residenziale (3,15%).

Relativamente limitata risulta anche la porzione di territorio occupata da aree boscate.

**Gli ambiti interessati dal piano dei centri storici sono caratterizzati da un uso quasi esclusivamente per fini insediativi residenziali.**



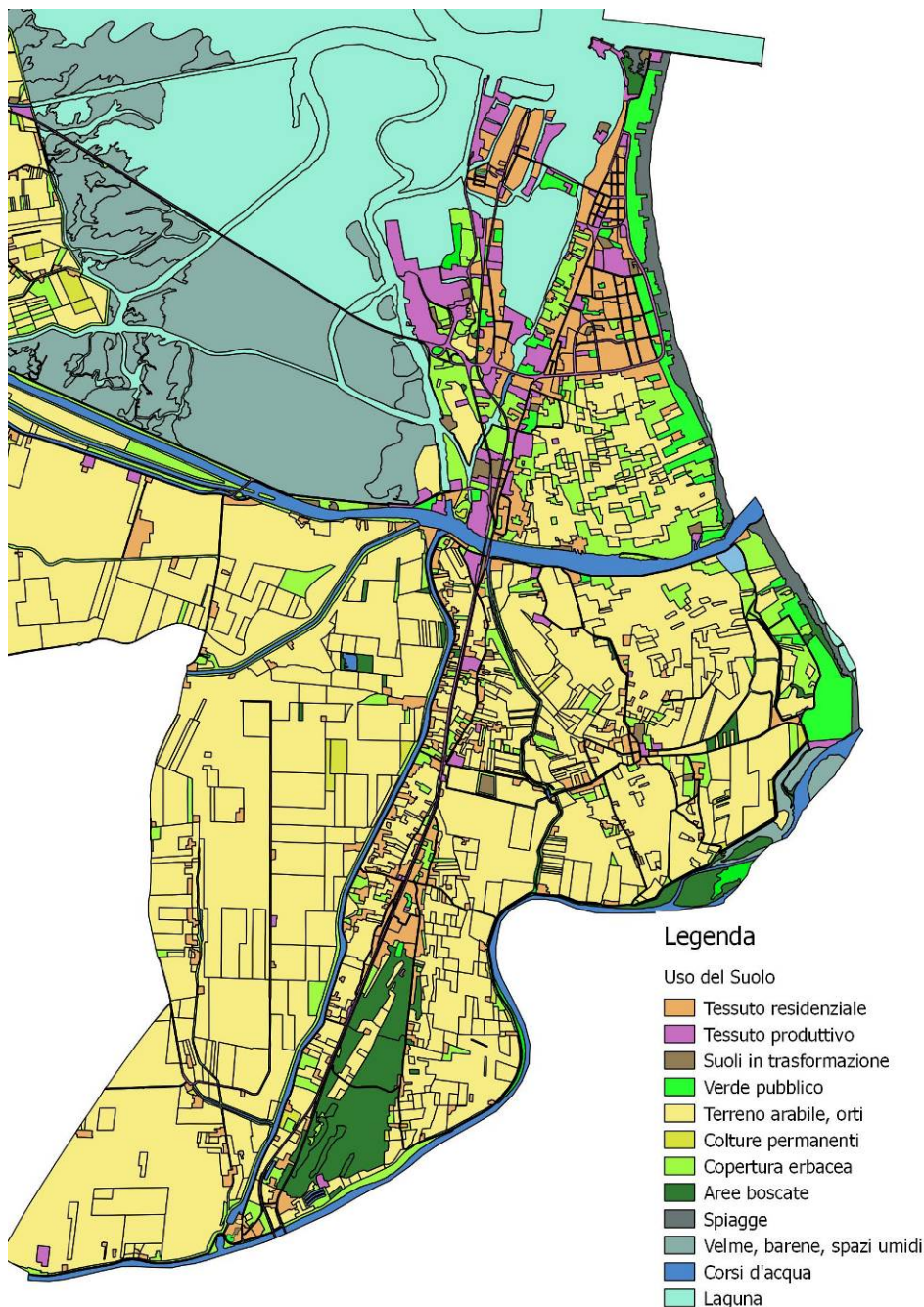


Figura 10 Uso del suolo, ambito centrale e costiero

## Rumore

In riferimento al clima acustico il territorio di Chioggia presenta situazioni diversificate in ragione del sistema infrastrutturale e della capacità attrattiva e generativa di traffico dei diversi contesti. I sistemi all'interno del quale si generano maggiori pressioni acustiche sono quelle dove il tessuto abitativo e socio-economico è più complesso, e la rete viaria di conseguenza è più articolata e trafficata. In questo caso il centro di Chioggia e Sottomarina risultano gli spazi maggiormente interessati da tale situazione. Il sistema che si sviluppa lungo la Romea, e viabilità principale, è invece caratterizzato dai livelli di rumorosità dovuti dal traffico di attraversamento dell'asse stessa, in particolare dai mezzi pesanti.



In applicazione della normativa in materia il Comune di Chioggia ha provveduto a redigere il un Piano di Classificazione Acustica.

**La quasi totalità dell'abitato dei centri storici rientrano in classe dove i limiti di immissione si attestano su valori medi, trattandosi di spazi urbanizzati con presenza di attività antropiche rilevanti. Sono presenti spazi maggiormente tutelati, riguardando nello specifico le aree scolastiche presenti all'interno dei centri abitati.**

### Inquinamento luminoso

Il comune di Chioggia rientra all'interno di un'area con un'incidenza medio-bassa degli effetti complessivi di scala territoriale. Tale situazione è legata alla ridotta dispersione insediativa. Gli ambiti che sono soggetti a maggiori emissioni, infatti, risultano concentrati, interessando l'abitato di Chioggia centro e Sottomarina.

In relazione alla tutela da attuare per la protezione degli osservatori, si riporta come il territorio comunale non sia soggetto a particolari condizioni di salvaguardia.

I disturbi legati all'inquinamento luminoso riguardano quasi esclusivamente gli sviluppi di carattere insediativo. Le eventuali pressioni possono essere contenute adottando soluzioni progettuali e tecniche mirate al miglioramento dell'efficienze dello sfruttamento della luce naturale e a tecnologie che riducano la dispersione luminosa.

## 3.2 Sistema naturalistico

Il sistema ecorelazionale che interessa il territorio comunale di Chioggia si conforma a partire da due grandi elementi territoriali: la Laguna di Venezia a nord e il sistema del delta del Po a sud. L'ambito comunale ricomprende elementi proprio di questi due grandi sistemi nonché spazi e componenti che attraversano tutto il territorio comunale e l'entroterra. Si tratta in larga parte dei corsi d'acqua che attraversano gli spazi agricoli di Chioggia, così come dei comuni limitrofi (Cavarzere, Cona e Loreo).

All'interno del territorio comunale, e spazi limitrofi, sono presenti ambiti di particolare valore, classificati come biotopi, o rientranti nella Rete Natura 2000. Si tratta principalmente di spazi legati alla presenza alle acque o sistemi boscati.

Il sistema naturalistico si struttura quindi in riferimento a singole aree di valore e possibili relazioni ecologiche strutturate in relazione alla rete idrica.



Figura 11 estratto della tav 3 del PTCP di Venezia

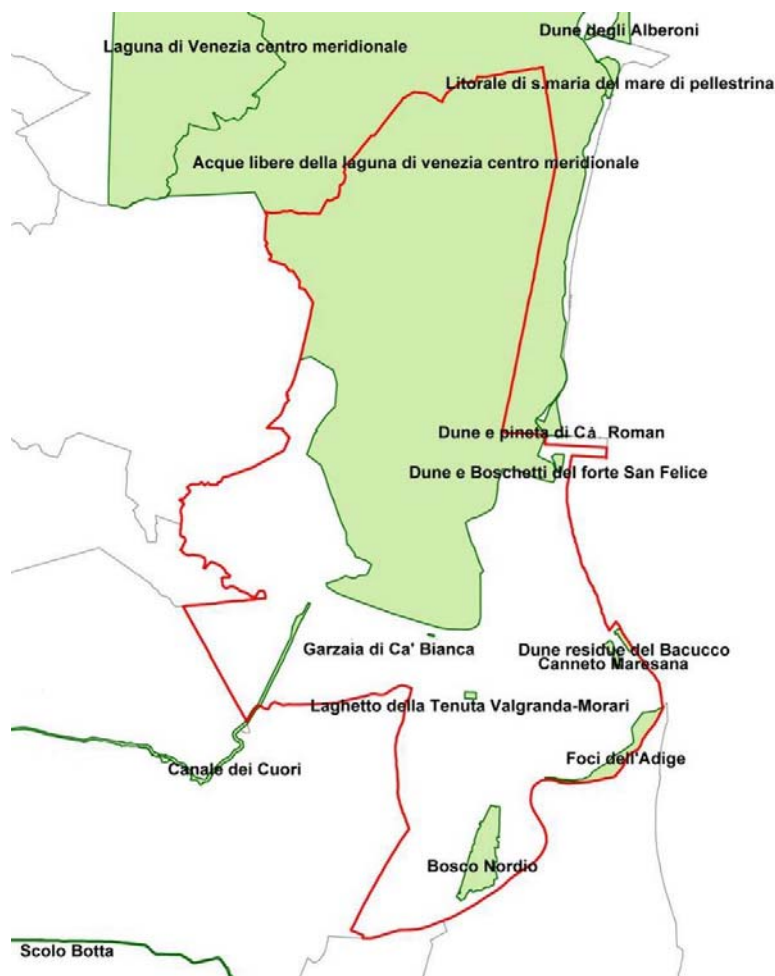


Figura 12. Territorio di Chioggia e gli ambiti di interesse naturalistico della provincia di Venezia – elaborazione quadro conoscitivo provinciale

### 3.3 Sistema paesaggistico

Il territorio comunale è costituito dall'intersecarsi continuo di acque e di terre. Il territorio comunale può essere scomposto, in due grandi ambiti di riferimento caratterizzati da analogie tipologiche e morfologiche: laguna e terraferma.

L'immediato entroterra lagunare presenta paesaggi urbani abbastanza consueti, tradizionali, nei quali la presenza lagunare è solo indirettamente avvertibile. Altro elemento tipico di questo territorio sono le opere di regimazione idrogeologica più o meno recenti, testimonianza del rapporto antico tra uomo e territorio. L'area rurale del sistema perilagunare, di recente bonifica, presenta il tipico paesaggio della monocoltura intensiva, i campi si fanno vasti, gli orizzonti sono ampi, interrotti raramente dai lembi di bosco residui delle formazioni boschive originarie della pianura veneta. Nella zona più prossima al litorale una vasta area è dedicata alle colture orticole con la coltivazione dei prodotti che hanno reso famosa Chioggia.

Il paesaggio della Laguna risulta del tutto particolare sia per la sua articolazione che per la sua intrinseca dinamicità e mutevolezza. Esso è dominato da elementi e caratteri naturali all'interno dei quali, però, è evidente la forte influenza dell'uomo, sottolineata dalla riconoscibilità della trama del disegno delle paludi e delle valli da pesca, dagli insediamenti produttivi collegati a questi tipi di attività e dai segnali che individuano i tracciati dei canali navigabili. Le zone delle barene e delle velme mantengono i più elevati livelli di naturalità, e sono soggetti a maggiori dinamismi rispetto agli altri spazi.



Il sistema abitato di Chioggia, in particolare quello di Chioggia centro, assume un particolare interesse sotto il profilo paesaggistico, tanto per gli aspetti estetici e percettivi quanto per la valenza testimoniale e culturale. Come per Venezia l'abitato di Chioggia assume una rilevante significatività per la relazione tra uomo e ambiente lagunare e marino. Il tessuto urbano ha, inoltre, mantenuto stabile la sua struttura tipica e caratteristica, fatta di strette calli disposte parallelamente tra loro e sistemi edilizi stretti e densi, che hanno permesso di sfruttare a pieno lo spazio disponibile. Il mantenimento della struttura urbana, nonché dei caratteri edilizi e abitativi, è elemento di valore, unitamente al mantenimento dell'uso e della dimensione sociale degli spazi.

Sono ancora riconoscibili le forme e strutture degli altri nuclei storici sparsi nel territorio, in particolare i caratteri architettonici ed edilizi dei diversi centri permettono di identificare gli spazi più antichi, dando qualità e identità ai centri.

### **Beni archeologici e storico-testimoniali**

La laguna di Venezia è caratterizzata da un patrimonio storico e archeologico particolarmente significativo, sia per quanto riguarda la componente sommersa che degli spazi emersi. La lunga storia e vicissitudini che hanno interessato l'ambito lagunare, comprendendo sistemi insulari, spazi acquei e margini lagunari, coprono un arco temporale significativamente ampio, dall'epoca romana fino ai tempi attuali. Le peculiari condizioni fisiche e dinamiche antropiche permettono di stimare come il patrimonio archeologico che interessa l'ambito si di particolare interesse.

Risulta evidente come lo spazio urbano di Chioggia, così come di Sottomarina e in parte anche i centri minori, siano stati coinvolti in dinamiche e vicende storiche con possibilità di ritrovamenti di strutture, elementi o manufatti che testimoniano le vicende storiche più antiche.

In particolare il centro di Chioggia è ricompreso all'interno di tale spazio tutelato il sistema ricompreso entro il limite della conterminazione lagunare, in relazione alle presenze più antiche.

I ritrovamenti di reperti e manufatti di interesse archeologico hanno interessato anche le aree esterne alla laguna, con reperti ed elementi di maggior interesse risalenti al periodo romano.



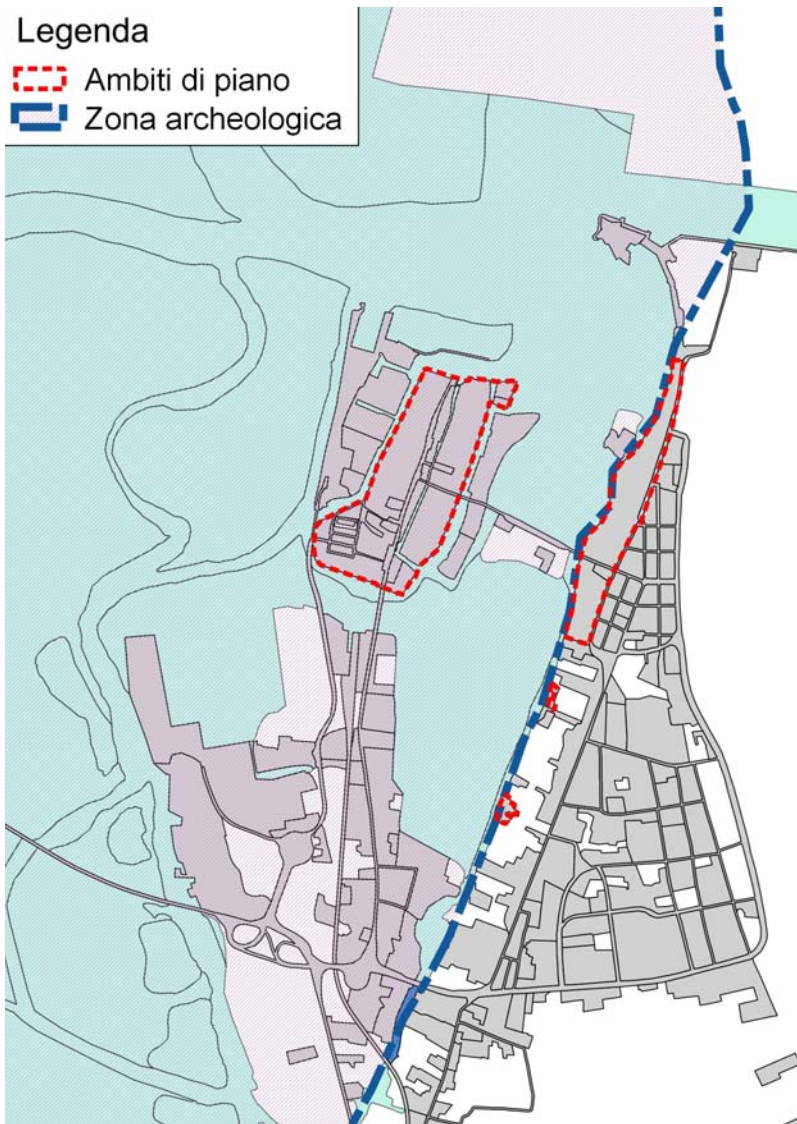


Figura 13 Ambito indicato come "Zona archeologica" (interno laguna)

### Sistema insediativo

Il sistema insediativo di Chioggia presenta situazioni diversificate e una distribuzione disomogenea. Il territorio comunale presenta, infatti, spazi urbani densi e complessi, unitamente a tessuti sparsi e ampie aree con concentrazioni insediative quasi nulle.

Lo spazio più settentrionale, corrispondente alle aree che si trovano tra il sistema lagunare e la costa, ospita il tessuto più significativo, sia per il carico insediativo presente sia perché racchiude in sé i centri storici di maggiore interesse e il sistema socio-economico più strutturato.

All'interno dell'ambito settentrionale si trovano il centro di Chioggia e l'abitato di Sottomarina, ricomprendendo le realtà storiche e il tessuto urbano che a partire da questi si è sviluppato, saturando le aree servite dalle infrastrutture principali. Se il centro di Chioggia ha mantenuto la sua connotazione urbana e identitaria, Sottomarina si è sviluppata su più fronti, consolidando il tessuto storico, dando risposta alle necessità abitative locali e definendosi come spazio destinato alla crescita turistica.

Le riorganizzazioni che coinvolgono ambiti più ampi, e con carattere strutturale, riguardano principalmente il sistema connesso al nodo portuale di Chioggia.

Interventi di adeguamento e valorizzazione hanno coinvolto, e sono programmati, per il sistema di Sottomarina, interessando sia il tessuto insediativo che l'ambito dell'arenile e spazi di connessione tra





Le due realtà. Gli interventi e il sistema di gestione in essere è finalizzato a garantire la qualità del servizio turistico integrato con le dinamiche urbane di Sottomarina.

Il sistema turistico è infatti uno degli elementi principali che struttura l'assetto economico locale. Tutto l'ambito costiero presenta attività e realtà di richiamo per un bacino ampio, che coinvolge i territori dell'entroterra veneziano e padovano.

Gli ambiti soggetti a maggiore interesse per interventi di trasformazione riguardano principalmente quelli prossimi all'arenile o connessi alle funzioni turistico-ricettive. Questa tensione ha portato allo sviluppo della realtà urbana alle spalle della linea di costa, saturando lo spazio interno fino al limite definito dal viale Mediterraneo. Tale sviluppo tuttavia ha interessato in modo marginale la fascia in affaccio sulla laguna, salvaguardando la lettura e identità dei nuclei antichi qui presenti.

I centri minori hanno origine da nuclei di origine rurale. Lo sviluppo di alcune realtà è dovuto al livello di accessibilità su scala ampia, in particolare in relazione al sistema della Romea.

### **Mobilità**

Il sistema viabilistico che serve il territorio comunale di Chioggia si struttura su assi di carattere territoriale che attraversano il territorio e mettono il collegamento la realtà locale con i poli urbani principali.

L'asse principale che attraverso il contesto è la S.S. n. 309 "Romea", importante direttrice viaria che si sviluppa in direzione nord - sud che sviluppa comunicazioni dall'Emilia Romagna verso il Veneto mettendo in collegamento Ravenna con il nodo di Mestre. Suddetta arteria mette in comunicazione, tramite altri assi di scala territoriale, il centro di Chioggia con le città di Padova, Venezia e Rovigo.

Sono stati rilevati i flussi in transito in corrispondenza dei nodi di accesso e distribuzione del centro storico di Chioggia, nel dettaglio la rotatoria tra via Granatieri di Sardegna, Corso del Popolo e fondamenta San Francesco e l'intersezione tra viale Padova, viale Venezia e via Veneto a Sottomarina.

I rilievi sono stati effettuati durante le ore di punta del mattino (7:30-9:30) e della sera (17:19), durante un giorno feriale (mercoledì 10 ottobre). L'indagine restituisce una giornata tipo, che esprime le dinamiche quotidiane che caratterizzano il tessuto urbano di Chioggia e Sottomarina.

I flussi osservati evidenziano un'alta percentuale di mezzi in uscita (verso sud) dal centro di Chioggia, e al contempo un carico maggiore di mezzi provenienti da Sottomarina che si dirigono verso il centro di Chioggia, in direzione di via Veneto e quindi lungo il ponte translagunare.

Nel dettaglio rilevamenti effettuati in corrispondenza del punto d'ingresso del centro di Chioggia hanno evidenziato come durante le ore di punta del mattino circa 350 veicoli/h si muovano in uscita dal centro, mentre meno di 200 veicoli/h si spostano verso il centro di Chioggia, lungo Corso del Popolo.

Dinamiche simili caratterizzano le ore di punta serali, con carichi ancora più marcati in uscita dal centro, che si attestano su circa 500 veicoli/h. Il numero dei mezzi in entrata verso il centro si mantiene su valori simili al mattino (meno di 200 veicoli/h).



Figura 14 Flussi rilevati in entrata e uscita dalle 7:30 alle 9:30



Figura 15 Flussi rilevati in entrata e uscita dalle 17 alle 19

Per quanto riguarda il nodo principale di entrata e uscita dall'ambito di Sottomarina i rilievi delle ore diurne hanno riguardato la rotonda situata tra via Venezia, viale Venezia e via Padova. Il nodo in oggetto ridistribuisce i flussi transitanti con carichi maggiori che riguardano i mezzi in entrata in direzione est, con circa 270 veicoli/h. Medesimi valori si riscontrano anche per gli spostamenti in direzione sud, in uscita dal centro di Sottomarina.

Tale dinamica è riconfermata anche per le ore del picco serale, con un aumento dei mezzi in transito, che si attesta su poco meno di 400 veicoli/h in direzione est e 350 in direzione sud.





Figura 16 Flussi rilevati in entrata e uscita dalle 7:30 alle 9:30



Figura 17 Flussi rilevati in entrata e uscita dalle 17 alle 19.

Lo studio ha quindi analizzato la presenza e disponibilità di stalli all'interno delle aree perimetrali dei centri storici di Chioggia e Sottomarina, al fine di avere un quadro della potenzialità di sosta in relazione agli interventi connessi alle strategie del Piano Particolareggiato.

Le aree di sosta che gravitano così nell'introno dei centri storici presentano una disponibilità complessiva di circa 930 posti auto; ai quali si possono sommare ulteriori 150 posti auto disponibili all'interno degli spazi direttamente accessibili in ingresso sud del centro di Chioggia (area San Francesco e Corso del Popolo). Si stima pertanto una capacità potenziale allo stato attuale che



supera abbondantemente i 1.000 posti auto. Non sono stati qui considerati i posti auto lungo strada o all'interno di piccoli spiazzi e corti strettamente connessi e funzionali alla residenza.

Dai sopralluoghi effettuati risulta come tali ambiti presentino livelli di saturazioni contenuti, che evidenziano un sottoutilizzo delle aree di sosta strutturate.

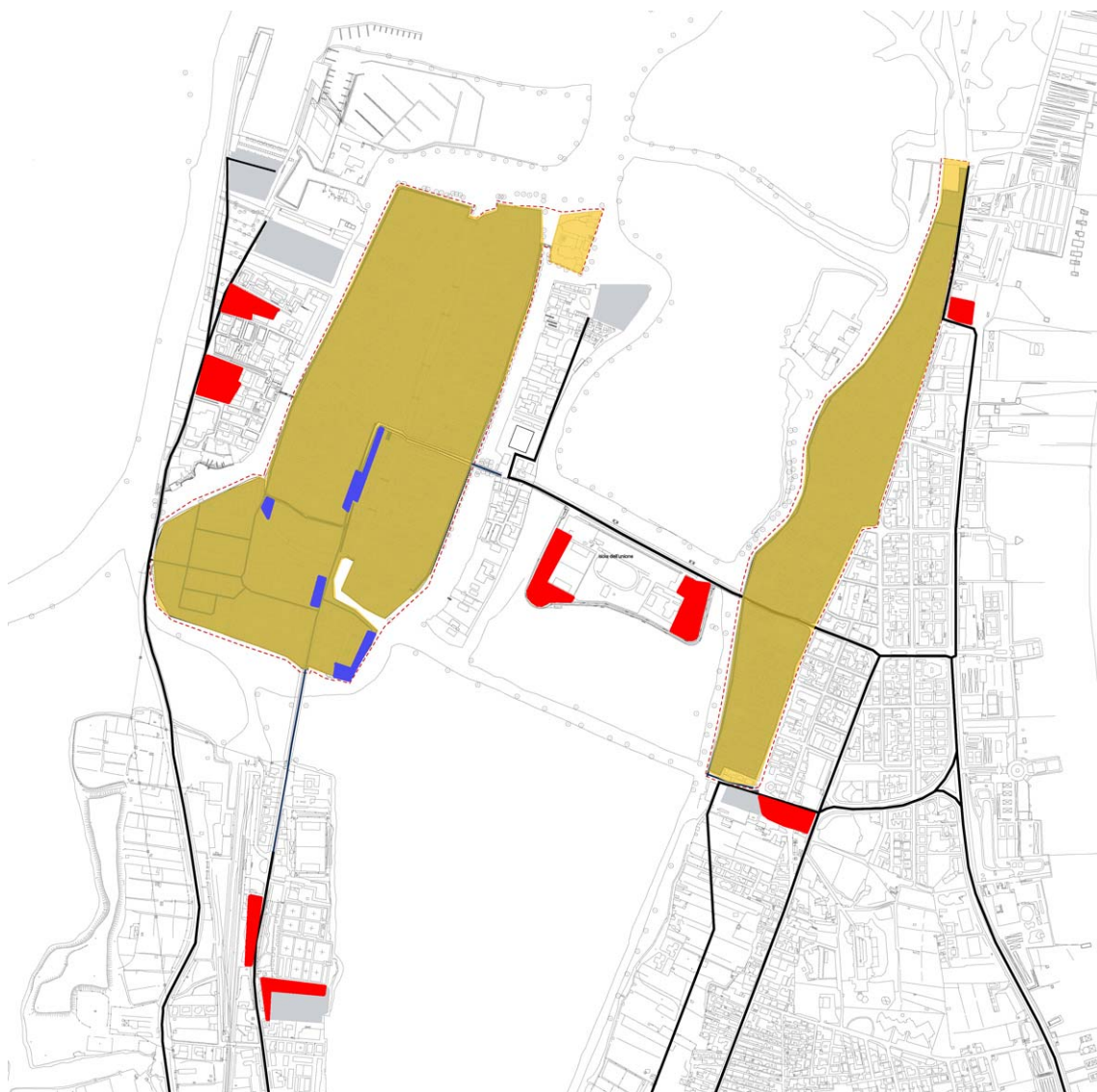


Figura 18 Individuazione aree di sosta limitrofe ai Centri Storici (rosse) e interne (blu).





## 4 QUADRO PIANIFICATORIO VIGENTE

Il quadro pianificatori e di sviluppo del territorio è definito da una pluralità di strumenti definiti e gestiti dai diversi soggetti ed enti che hanno competenza sul territorio. Il piano che hanno maggiore relazione con gli indirizzi di tutela e valorizzazione delle aree analizzate sono strumenti di livello regionale (Piano Territoriale Regionale di Coordinamento) provinciale (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) e comunale (Piano Regolatore Generale).

### P.T.R.C.

All'interno dell'assetto territoriale ampio Chioggia si rifà al sistema Padova-Treviso-Venezia. In particolare si individuano strette relazioni sia con il bacino di Padova e Vezia, sia con le realtà litoranee e dell'area sud, verso Porto Viro.

Di interesse risulta anche il settore turistico, all'interno del sistema litoraneo veneto. Chioggia rientra all'interno del sistema di crescita e sviluppo turistico legati alle attività balneari e alle valenze e caratteristiche storico-culturali. Rispetto a quest'ultimo aspetto si individuano quali temi strategici la valorizzazione delle valenze storiche e del tessuto identitario degli Orti di Chioggia.

Per quanto riguarda nello specifico il territorio comunale di Chioggia, in relazione alla sua morfologia e aspetti di gestione del territorio e delle valenze ambientali e paesaggistiche, si rileva come debbano essere analizzati i due sistemi principali: l'area lagunare e il sistema litoraneo.

Per quanto riguarda il sistema ambientale il PTRC individua una fascia di connessione ecologica di livello territoriale che si sviluppa parallelamente alla linea di costa mettendo in connessione le aree nucleo della Laguna di Venezia con il Delta del Po, mettendo in connessione anche le aste fluviali del Brenta e dell'Adige. Rientrano all'interno di questo disegno gli spazi naturali e seminaturali, anche puntuali, presenti nel territorio (Bosco Nordio, biotopi, aree agricole).



Figura 19 – Estratto Tav. 2 Biodiversità - fonte PTRC, 2009.



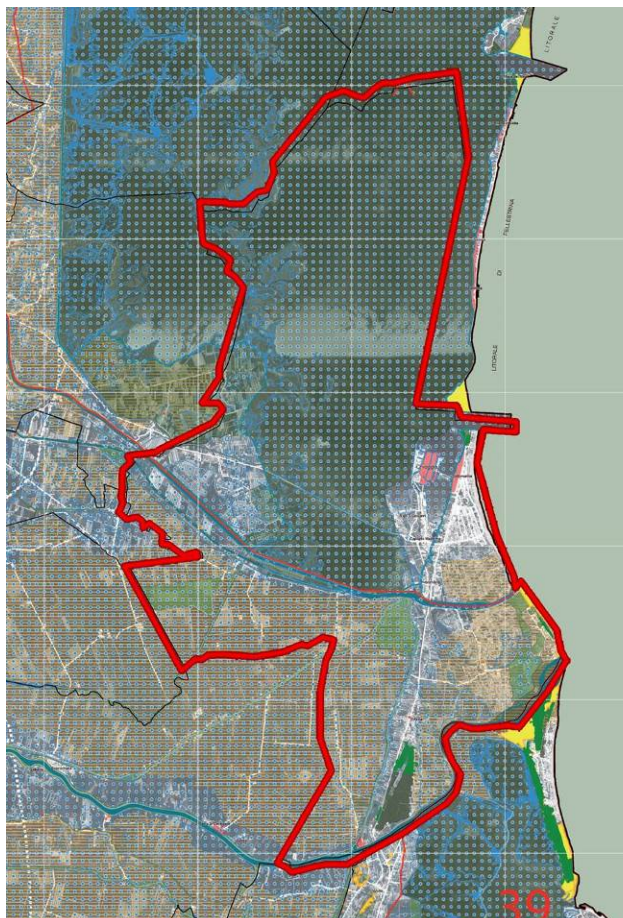


Figura 20 – Estratto Tav. 9 Sistema del territorio rurale e della rete ecologica - fonte: PTRC, 2009.

Analizzando gli elementi di maggiore interesse ambientale e paesaggistico, che determinano l'identità e le potenzialità del territorio di Chioggia, emerge la sovrapposizione di più elementi.

Oltre agli elementi e spazi di importanza naturalistica, che strutturano il sistema ecorelazionale della costa, il piano riporta la presenza di spazi di valore ambientale in prossimità del corso del Brenta. Gli spazi agricoli assumono valore per il peso dalla componente agricola, a bassa intrusione antropica, Si tratta di un sistema che può quindi concorrere al valore e alle connessioni ambientali del contesto.

In attuazione dei contenuti del PTRC del Veneto è in fase di redazione il **Piano Paesaggistico Regionale d'Ambito (PPRA) "Arco Costiero Adriatico dal Po al Piave"**.

Il piano, nella sua stessa preliminare, si struttura sulla base di 6 obiettivi principali:

- 1 - tutelare e valorizzare la risorsa suolo:
- 2 – tutelare e accrescere la biodiversità
- 3 - accrescere la qualità ambientale e insediativa
- 4 - garantire la mobilità preservando le risorse ambientali
- 5 - delineare modelli di sviluppo economico sostenibile
- 6 - sostenere le identità culturali e la partecipazione

Tra gli allegati del piano è prevista la redazione di "Quaderni di Piano", che saranno dedicati a temi specifici, tra i quali la tutela e valorizzazione del patrimonio archeologico.



## P.T.C.P. di Venezia

Nella sua accezione strategica, il PTCP si basa su 4 condizioni generali:

1. l'assunzione dell'adattamento al cambio climatico globale, nella declinazione adeguata ai caratteri strutturali e alle criticità del proprio territorio, riconosciute dalla comunità come valori;
2. l'assunzione di una scala vasta adeguata a collocare la provincia del Capoluogo come strategica nella regione e nel Nordest, con riguardo allo spazio europeo (Espon e Adria-Po Valley);
3. la conseguente determinazione di trattare la provincia come unità forte;
4. l'assunzione di una prospettiva di lungo periodo che superi le pressioni e le contingenze e prefiguri uno scenario evolutivo sostenibile per le future generazioni.

Per quanto riguarda gli aspetti di carattere strategico-territoriale, il sistema di Chioggia è visto in funzione delle potenzialità infrastrutturali e logistiche, relazionando la polarità del sistema portuale alla rete di movimentazione di mezzi e persone. Assumono così interesse le direttrici di relazione tra l'area portuale, e quindi del sistema storico di Chioggia, e le direttrici di connessione verso il polo di Padova e l'asse della nuova Romea Commerciale.

Il disegno di piano si sviluppa a partire dagli elementi strutturali definiti dal quadro comunitario, individuando quindi gli elementi strutturali della Rete Natura 2000. In riferimento a questi elementi, e al sistema di scala regionale, il piano provinciale approfondisce il disegno del sistema ecorelazionale, indicando spazi ed elementi di connessione che coinvolgono i corsi d'acqua principali e alcuni spazi agricoli direttamente connessi a questi.

Il PTCP individua, inoltre, elementi di carattere territoriale da sottoporre a valorizzazione quali elementi che strutturano e caratterizzano il disegno provinciale sotto il profilo ambientale, paesaggistico e morfologico. Gli elementi che interessano il sistema di Chioggia, riguardano la Laguna di Venezia e i suoi margini, e i corsi dei fiumi Brenta e Adige.



Figura 21 – Estratto delle Tav. 3. - fonte PTCP di Venezia.



## Documento preliminare del PAT di Chioggia

Il documento preliminare individua i temi strategici di sviluppo e valorizzazione del territorio e del sistema insediativo e sociale di Chioggia:

- valorizzazione e potenziamento delle relazioni tra i diversi elementi che identificano la rete naturalistica locale;
- mantenere vivo il rapporto tra terra e acqua sotto il profilo ambientale, culturale ed economico;
- definire i criteri di ammissibilità delle trasformazioni in rapporto alle criticità idrogeologiche;
- salvaguardare le attività agricole che rappresentano un valore culturale e paesaggistico (orti);
- valorizzare il paesaggio acqueo integrando quello lagunare, costiero e dell'entroterra;
- mantenimento della residenzialità all'interno dei centri storici;
- valorizzazione delle realtà storiche e tradizionali all'interno di un sistema a rete che sfrutti le potenzialità insediative e turistiche;
- riqualificare le zone centrali per invertire la tendenza di dispersione insediativa ed emigrazione verso i comuni contermini;
- rafforzare e qualificare i centri minori;
- sfruttare le potenzialità di carattere logistico in relazione alle direttrici di carattere sovracomunale;
- valorizzare il polo marittimo e portuale e l'indotto.

Gli indirizzi di base del PAT evidenziano la complessità del sistema territoriale di Chioggia, dal punto di vista ambientale e insediativo, ma allo stesso mette in luce l'esistenza di diverse potenzialità che attualmente non sono pienamente sfruttate, o che necessitano di una visione integrata.

La salvaguardia del sistema storico è quindi strettamente legata allo sviluppo più complessivo dei diversi elementi che caratterizzano la realtà locale, e in particolare della componente residenziale e socio-economica, il centro storico non è uno spazio diverso o disgiunto dal tessuto urbano, che è anche luogo di dinamiche abitative ed economiche strategiche per mantenere vitale il territorio di Chioggia.

### Piano di Gestione del sito UNESCO "Venezia e la sua Laguna"

Il Sito "Venezia e la sua Laguna" è stato iscritto nel 1987 nella Lista del Patrimonio Mondiale per l'unicità e la singolarità dei suoi valori culturali, un "paesaggio culturale" che illustra l'opera combinata dell'uomo e della natura nel corso del tempo sotto l'influenza di vincoli fisici e di opportunità ambientali, sociali, economiche e culturali.

È stato così formulato il Piano di Gestione per l'arco 2012-2018, finalizzato alla valorizzazione del territorio che compone la laguna di Venezia, unitamente agli spazi limitrofi connessi ad essa, indicati come area buffer.

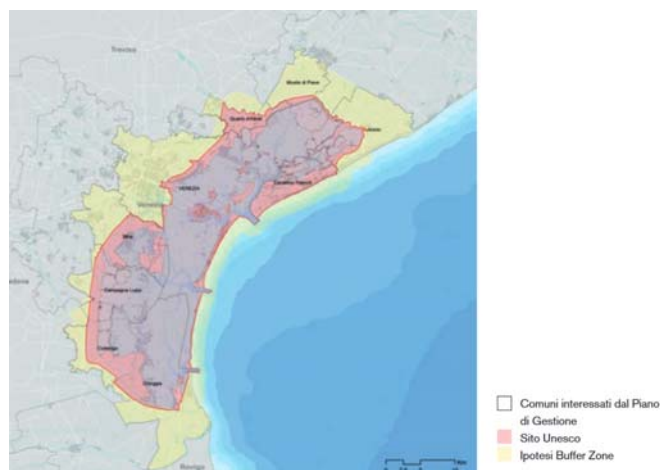


Figura 22 Individuazione dell'ambito interessato da Piano di Gestione 2012-2018



Vengono così definiti una serie di obiettivi strategici, ricondotti a piano di azioni che possono dare avvio a processi di implementazione degli obiettivi principali. Ogni piano d'azione è quindi connesso a "progetti di sistema", quindi di carattere strutturale, e "progetti puntuali", che intervengono in modo mirato e specifico.

I progetti del Piano di Gestione che coinvolgono il territorio comunale di Chioggia, o che hanno relazione con esso sono:

- Sistema delle fortificazioni lagunari nella gronda sud fino al forte San Felice;
- Orti e agricoltura periurbana
- Sistemi di recupero di casoni, strutture e imbarcazioni lagunari per la conoscenza del sistema floro-faunistico e dei metodi di pesca
- Card musei ed edifici storici di Chioggia
- Sviluppo dell'ittiturismo a integrazione dell'attività di pesca tradizionale
- Scene di Paglia. Festival dei casoni e delle acque;
- Realizzazione della pista ciclabile lungo la linea dei tagli (Mirano, Lova, Rosara, valli di Chioggia) (Competenza della Regione Veneto e Città Metropolitana di Venezia);

Si tratta di temi e indirizzi che non coinvolgono in modo diretto o condizionano le scelte del Piano dei Centri storici, fermo restando gli obiettivi strategici generali che stanno alla base del Piano di Gestione e principi che hanno portato all'iscrizione dell'area all'interno dei siti UNESCO.



## 5 PROPOSTA DI PIANO

Il piano, come già indicato, non si struttura come uno strumento urbanistico di trasformazione del territorio o del tessuto urbano, quanto piuttosto come un dispositivo normativo e di indirizzo per la gestione urbana del patrimonio immobiliare storico-testimoniale di Chioggia.

La componente attuativa del piano si struttura essenzialmente su due livelli, come dettagliato e analizzato nei paragrafi seguenti. Uno che regola gli interventi di carattere edilizio, e uno legato alle funzioni urbane.

Nel primo caso si tratta di previsioni riferite agli interventi fisici inerenti alle strutture fisiche, disciplinando le opere di manutenzione, restauro o riqualificazione degli edifici. In alcuni casi sono ammessi interventi di accorpamento o suddivisione interna degli alloggi, al fine di consentire l'adeguamento delle unità abitative alle nuove esigenze insediative, garantendo anche la tenuta sul mercato del patrimonio esistente. Il piano non consente, se non in modo marginale, interventi diretti di incrementi volumetrici, incidendo pertanto in modo estremamente pressoché nullo sul carico insediativo. Il piano non è infatti accompagnato da un dimensionamento o verifica di standard urbanistici, non volendo agire rispetto a modifiche di dinamiche ed equilibri urbanistici, quanto piuttosto sull'aspetto qualitativo degli spazi urbani.

Lo strumento ammette possibili cambi di destinazione d'uso, riferiti a porzioni dei singoli edifici, con particolare riferimento all'utilizzo dei piani terra a fini residenziali, commerciali e turistici, al fine di mantenere vitale il tessuto urbano e consentire la presenza di attività economiche.

Agendo all'interno del tessuto urbano centrale e storico dei nuclei storici l'incremento di spazi antropizzati risulterà pressoché nullo, sulla base di quanto sopra riportato, e di come si intervenga all'interno del tessuto consolidato già urbanizzato.

Anche in riferimento agli spazi pubblici, il piano prevede essenzialmente la possibilità di riorganizzarne l'utilizzo, rendendo più facile e attrattivo l'utilizzo degli spazi pubblici e la mobilità lenta, garantendo una maggiore fruibilità sia da parte della popolazione che dalla componente turistica.

Il piano agisce su 5 ambiti ben circoscritti:

- Chioggia – centro storico;
- Sottomarina;
- Tombola e San Francesco;
- Sant'Anna;
- Località Magnasutti;
- Cavanella d'Adige.



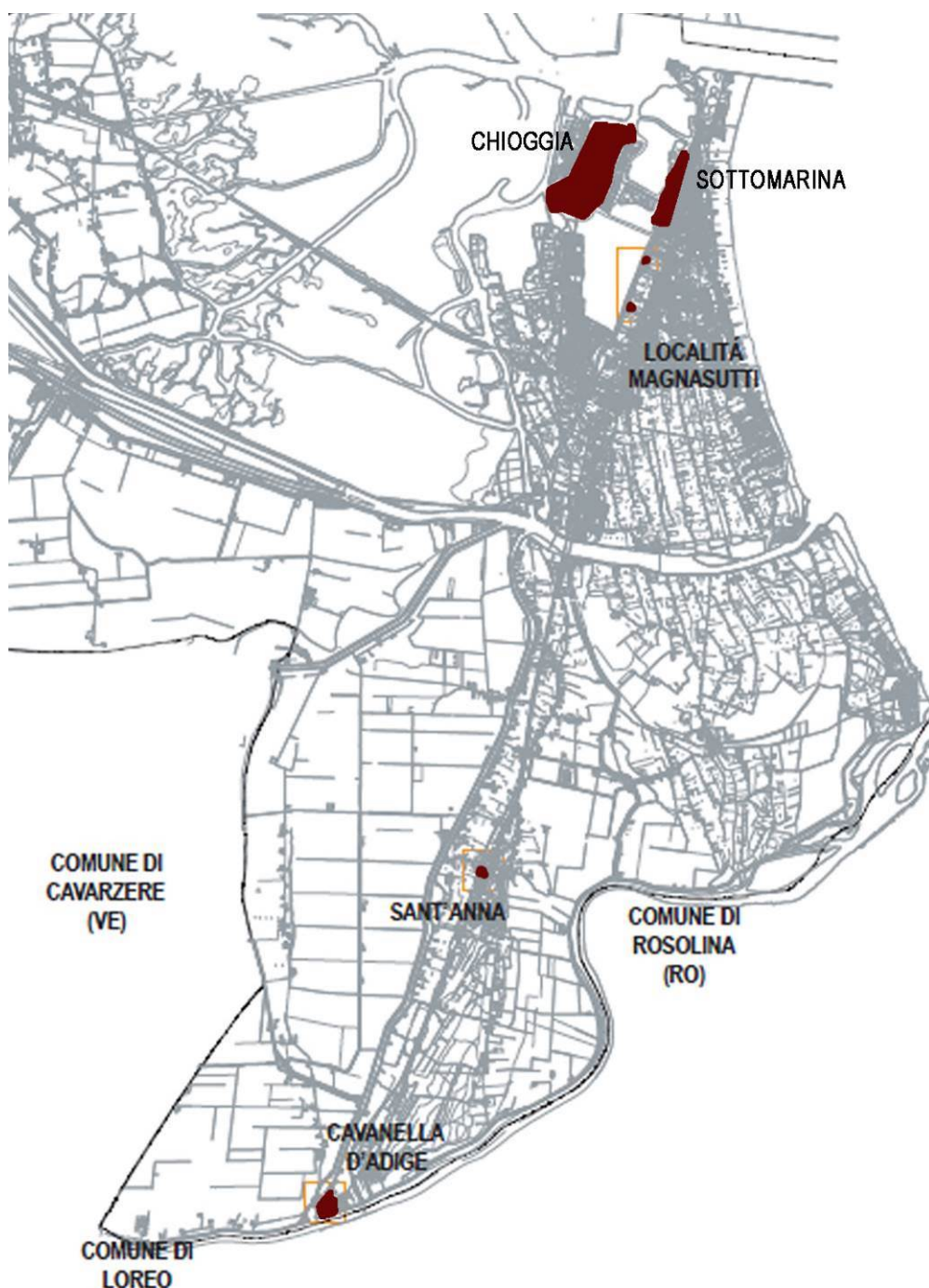


Figura 23 ambiti oggetto di Piano – fonte Piano Particolareggiato dei Centri Storici

I temi che definiscono le linee di azione del piano sono così riassumibili:

- Difesa dell'identità culturale
- Tutela come esplicitazione di diversi livelli di trasformabilità
- Costruzione di una nuova qualità dell'abitare

A partire da questi temi il piano si struttura in tre momenti, attraverso la definizione delle seguenti fasi:

- “Gli Sfondi”, illustrazione e interpretazione dei caratteri che strutturano il tessuto storico contestualizzando le strategie del piano;



- “I luoghi, le immagini e i modi di progetto”, individuazione degli elementi che costruiscono il patrimonio storico con l’individuazione di schemi tipologici;
- “Le forme e i modi dell’apparato normativo”, traduzione normativa delle modalità di recupero, riqualificazione e trasformazione degli spazi e strutture.

Lo strumento si sviluppa così in riferimento agli ambiti spaziali coinvolti dal piano:

### Chioggia – Centro storico riconosciuto



Figura 24 "Centro storico riconosciuto" - elaborazione su ortofoto

Il centro storico riconosciuto è un’isola, la cui particolare forma urbana è determinata da una doppia assialità costituita dalla “Piazza” e dal canal Vena. A tali sistemi verticali s’intersecano perpendicolarmente le linee orizzontali delle due serie di calli che, dipartendosi dal cuore del nucleo storico, si attestano sulle vie d’acqua esterne corrispondenti al canale Lombardo a ovest e al canale San Domenico a est.

Nel tempo l’originaria caratteristica di città protesa verso la laguna e il mare, nonché naturalmente connessa verso sud all’entroterra, è stata alterata da importanti interventi e dinamiche fisiche e sociali:

- il collegamento viario translagunare tra Chioggia e Sottomarina, laddove la conseguente trasformazione della calle San Giacomo in strada carrabile ha determinato flussi di attraversamento provenienti da est;
- l’interramento del canale del Perottolo (oggi però in corso di riapertura) e il successivo accorpamento della Tombola, che ha permesso l’accesso del traffico veicolare proveniente da via Maestri del Lavoro;
- la trasformazione di campo Marconi da spazio aperto di pre-ingresso a nodo di smistamento e punto di attraversamento del traffico verso il nucleo storico.



L'assetto urbano assunto dall'area, e le funzioni e modi di uso del tessuto, hanno portato alla necessità di riorganizzare le i servizi e gli spazi urbani (attrezzature pubbliche, viabilità, sosta) che pur essendo indispensabili a garantire una migliore qualità della vita nel nucleo storico, non possono trovare collocazione all'interno del tessuto. Permangono problemi attinenti alla pedonalizzazione del nucleo antico, alla realizzazione di un adeguato sistema di parcheggi e di reti di trasporto pubblico. A ciò si aggiunge la carenza di servizi, attrezzature sociali e culturali, che attualmente grava sulla possibilità di una rivitalizzazione socio-economica sia del Centro storico.

Nel Piano l'obiettivo di conservare la struttura spaziale del Centro storico riconosciuto, così come i suoi elementi, porta a privilegiare azioni tese a sostenere forme stabili di residenzialità, individuando nella vocazione commerciale dell'asse viario principale e di alcune calli che da esso si dipartono un elemento su cui puntare per la rivitalizzazione economica del centro, da attuarsi associando alle scelte attinenti alla disciplina delle destinazioni d'uso dei piani terra, azioni di riqualificazione degli spazi aperti tese a rafforzarne il ruolo di ambiti della sosta e dello stare all'aperto. Strettamente connessa a tali obiettivi è la riorganizzazione delle modalità sia di attraversamento e accesso automobilistico, sia di sosta carrabile.

Alle strategie generali qui enunciate possono essere ricondotti più specifici temi di progetto, sintetizzabili nelle tre locuzioni:

***città del mercato e del commercio*** - luogo in cui promuovere l'insediamento di attività del mercato e del commercio, complementari a quelle della residenza stabile attraverso la riqualificazione degli spazi aperti. Creare spazi dedicati al commercio e all'artigianato diffuso che dalla spina centrale dei luoghi del mercato si dirama in alcune calli trasversali rimanda a una strategia di rifunzionalizzazione dei piani terra anche attraverso una riorganizzazione del sistema della sosta e cambio di destinazioni d'uso dei piani terra.

***città per la residenza stabile*** – limitare gli interventi che possano alterare non solo la struttura fisica, ma anche quella abitativa, recuperando e adeguando gli spazi abitativi degli alloggi e aree pubbliche o di uso collettivo. Deve essere limitato e il frazionamento e la parcellizzazione delle abitazioni nella prospettiva di usi non legati alla residenza stabile (hotel diffuso, affittacamere,...).

***città ad accesso regolato*** - razionalizzazione degli usi a garage dei piani terra degli edifici residenziali e delle aree di sosta interne al tessuto, interventi connessi alla riorganizzazione degli spostamenti e della qualità della vita, agendo sulla fluidità interna degli assi. Questo si accompagna alla riorganizzazione della mobilità all'interno degli spazi più sensibili del centro.





## Quartieri Tombola e San Francesco



Figura 25 Ambito dei quartieri di Tombola e San Francesco - elaborazione su ortofoto

Il piano, pur riconsiderando i quartieri di Tombola e San Francesco all'interno del sistema del Centro storico di Chioggia, individua per questi spazi necessità e opportunità specifiche, in ragione delle caratteristiche del contesto.

Si tratta di spazi che costituiscono la porta di accesso al centro, dove sono presenti spazi ed elementi (anche con volumetrie importanti) che possono contribuire alla valorizzazione formale e funzionale del tessuto urbano di Chioggia.

Nello specifico la strategia del piano per il sistema sono volte alla creazione di:

**una parte del centro** - la prospettiva è quella di rafforzare le relazioni tra l'area e il sistema centrale, affermando il ruolo di "porta d'accesso" dell'area. Il piano considera la possibilità di collocare all'interno degli spazi e volumi qui presenti funzioni ed elementi (commercio e servizi) che siano complementari a quelli situati nelle aree centrali, e che quindi sviluppino una più completa aggregazione funzionale.

**una città del moderno** - affermazione della residenzialità all'interno dell'ambito evitando interventi che alterano o sostituiscano il tessuto esistente, ma piuttosto agendo in termini di riqualificazione e risanamento conservativo, che permettano la residenza stabile in condizioni ottimali, nel rispetto del disegno urbano storico.

**una città da abitare** – rafforzamento della qualità degli spazi, funzioni e riqualificazione del tessuto abitativo, aumentando la fruibilità e dotazioni di spazi pubblici ed elementi che permettano la fruizione e lettura del disegno urbano. Si integrano in tal senso qualità edilizia e uso della città, integrando diverse funzioni della vita urbana, recupero edilizio, sviluppo delle attività commerciali, creazione di spazi pubblici (piazze e giardini) e di percorsi.





### Sottomarina – Città consolidata



Figura 26 "Città consolidata" - elaborazione su ortofoto

Nel nucleo storico di Sottomarina alla permanenza dei principi insediativi si associa l'elevato livello di trasformazione dei singoli edifici. Nel corso del tempo si è conservato in sostanza l'assetto morfologico di un tessuto composto da strette calli, mentre le unità edilizie hanno subito modificazioni tali che in alcuni casi le strutture risultano difficilmente riconducibili a tipologie tradizionali.

Le alterazioni del tessuto sono connesse a diversi fattori che nel tempo hanno ridefinito e alterato i rapporti tradizionali di questa porzione di città rispetto al contesto e alle funzioni storiche. Si è assistito ad un processo che di fatto ha determinato una sempre maggiore distanza, funzionale e percettiva-identitaria, tra sistema urbano e sistema lagunare. Con il passare degli anni i luoghi hanno perso il proprio valore sotto il profilo storico che economico-finanziario, con la perdita di interesse abitativo e delle attività economiche e commerciali. Gli interventi puntuali introdotti fino ad oggi non hanno portato ad un recupero del tessuto, si rende pertanto utile applicare un diverso approccio, mirato ad incidere più sulle funzioni e rivalutazione delle potenzialità dell'intero sistema, passando dal concetto vincolistico passivo a uno attivo.

Il piano individua delle strategie d'intervento finalizzate al raggiungimento degli obiettivi generali di piano mirate alla valorizzazione delle potenzialità del contesto.

**una città dei servizi** - rafforzare la fruizione pedonale dei margini del sistema, quello del Lusenzo e dei Murazzi, che possono così assumere il ruolo focale per lo sviluppo di un insieme di luoghi e attrezzature collettive mettendo in moto processi di riqualificazione degli spazi aperti. Si inserisce all'interno di questa visione la creazione della zona a traffico limitato e di sviluppo delle attività



commerciali e di servizi all'interno del tessuto. Questo comporta la riorganizzazione funzionale degli accessi carrai e degli spazi di sosta.

**una città del turismo diffuso** - incrementare la dotazione di servizi e attrezzature dedicate ad accogliere nuove forme di residenza temporanea, ammettendo lo sviluppo dell'albergo diffuso rafforzando tendenze già in atto. Le azioni principali riguardano ristrutturazioni od opere di adeguamento tecnico e tecnologico. Si viene così a creare un tessuto dove abitazioni, servizi e turismo si integrano funzionalmente e fisicamente.

**una città porosa** - ridisegnare una struttura porosa fatta di spazi aperti e piccole attrezzature e servizi, a partire dalla restituzione alla fruizione collettiva degli ambiti attualmente privatizzati e recintati, posti prevalentemente lungo le calli che collegano la laguna ai Murazzi. Tale sviluppo dovrà essere attuato attraverso un ridisegno degli spazi e delle funzioni attraverso specifici accordi che permettano di riconfigurare gli usi e funzioni degli.

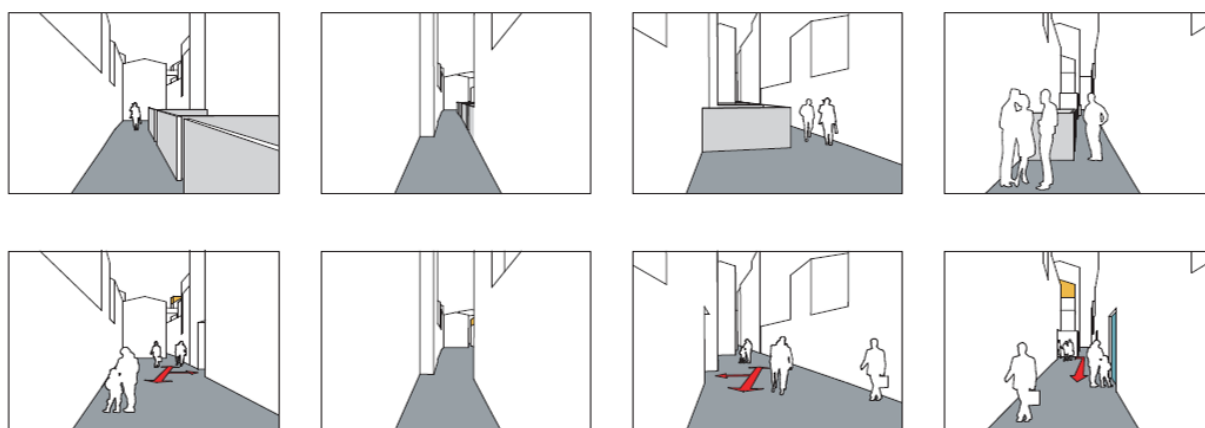


Figura 27 schemi di intervento di aumento della "porosità" - fonte Piano Particolareggiato dei Centri Storici

#### Località Magnasutti, Sant'Anna, Cavanella d'Adige – Insediamenti antichi minori



Figura 28 ambiti in località Magnasutti - elaborazione su ortofoto





Figura 29 ambito in località Sant'Anna - elaborazione su ortofoto



Figura 30 ambito in località Cavanella d'Adige - elaborazione su ortofoto

Tali ambiti sono individuati come insediamenti antichi minori riguardando tessuti di dimensioni contenute, generalmente corrispondenti a uno o più manufatti di edilizia minore, che rappresentano tuttavia tracce di una tradizione e di una cultura architettonica e costruttiva tradizionale diffusa.

Per quanto riguarda le località Sant'Anna e Magnasutti, sono ancora leggibili le tracce della cultura storico-architettonica locale, mentre a Cavanella d'Adige sono ancora riconoscibili gli elementi appartenenti alla Città storica e, tra di essi in particolare il manufatto idraulico (la conca di navigazione), che, nonostante le alterazioni e modifiche sopravvenute, testimoniano in modo evidente la memoria storica della cultura e dell'economia della frazione.

Le strategie introdotte dal piano rispetto agli ambiti sopra descritti sono finalizzate a:



- valorizzare le risorse architettoniche e paesaggistiche;
- rilanciare il ruolo turistico di queste frazioni e dei loro territori di pertinenza;
- riqualificare i tessuti esistenti.

Si tratta di interventi di carattere puntuale, quale rimozione di elementi incongrui, nonché di restauri o ristrutturazioni edilizie, unitamente a soluzioni volte a migliorare il contesto complessivo e sviluppare relazioni con il territorio, come ad esempio riqualificazione degli spazi scoperti o creazione di percorsi ciclopedonali.

## 5.1 Azioni e scelte di piano

Il quadro normativo del piano si articola sulla base di 3 titoli principali, all'interno dei quali si dettagliano le modalità e tipologie di interventi ammessi in relazione alle componenti del patrimonio immobiliare storico:

- Norme per il progetto degli spazi pubblici (Titolo 3.1)

Sono qui normate le tipologie d'intervento riferite a: piazze, corti, calli, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, percorsi acquei, carreggiata stradale, giardini, filari, siepi, mercato, plateatico, impianti sportivi, arredo urbano, illuminazione e isole ecologiche.

Gli interventi principali normati del piano riguardano:

- rimozione degli elementi incongrui
  - ripristino di manufatti e arredi crollati o demoliti
  - realizzare nuovi percorsi, o di adeguare gli esistenti
- Norme per il progetto per gli edifici (Titolo 4.1)

Si tratta di una serie di operazioni volte a mettere in sicurezza, riqualificare o a rimuovere elementi di degrado fisico e tecnico del patrimonio edilizio esistente. Si tratta di tipologie d'intervento già previste e normate a livello nazionale (PR 380/2001 e ss.mm.ii). Si rileva fin da subito come non sia prevista la nuova edificazione, se non subordinata a specifico accordo all'interno di una ricomposizione di carattere urbanistico.

In dettaglio gli interventi normati riguardano specifici elementi edilizi, quali:

fondazioni, strutture verticali continue e puntiformi, solai, balconi, coperture con falde inclinate e piane, coperture a volta, collegamenti verticali, portici e sottoportici, manti di copertura, pavimenti, rivestimenti, murature non portanti, controsoffitti, forometrie, abbaini e lucernai, serramenti, sistemi di deflusso acque, impianti smaltimento fumi, impianti tecnici e impianti di sollevamento meccanici.

Gli interventi devono essere preceduti da un'analisi dello stato di fatto che verifichi la presenza o meno di situazioni critiche attraverso rilievi e sondaggi. Tali analisi devono tener conto delle eventuali variazioni dei carichi strutturali.

Gli interventi devono essere contenuti, non invasivi e reversibili, prevedendo opere che intervengono sul singolo elemento, senza alterarne l'aspetto e le caratteristiche estetiche e funzionali.

Le metodologie di intervento devono essere le meno invasive possibili, utilizzando materiali e tecniche di tipo tradizionale.





- Disciplina per la città storica (Titolo 4.2)

Una volta definite le caratteristiche e modalità degli interventi ammessi, che possono riguardare tutti gli ambiti che compongono il piano particolareggiato in oggetto, vengono definiti indirizzi di attuazione per gli ambiti territoriali in riferimento ai quali si struttura il piano, definendo le tipologie di intervento ammesse.

us1 – tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro. Devono essere salvaguardati in modo rigido i particolari costruttivi, le finiture e i materiali esistenti. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso esistente.

us2 - tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Devono essere salvaguardati i particolari costruttivi, le finiture e i materiali esistenti. Destinazioni d'uso ammesse: piano terra artigianali, magazzini, servizi e commerciale; piani superiori residenza, servizi, direzionale e commerciale. Non è ammessa la realizzazione di garage ne parcheggi di pertinenza.

uptr - tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, e risanamento conservativo. Le indicazioni relative ai materiali da utilizzare e tipologie d'intervento assumono il valore di raccomandazione. Può essere modificato il numero di alloggi, senza comunque alterare la tipologia e i caratteri storici dell'edificio. Destinazioni d'uso ammesse: piano terra artigianali, magazzini, servizi e commerciale; piani superiori residenza, servizi, direzionale e commerciale. Non è ammessa la realizzazione di garage ne parcheggi di pertinenza.

utr- tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione parziale. Può essere modificato il numero di alloggi, senza comunque alterare la tipologia e struttura dell'edificio. Destinazioni d'uso ammesse: piano terra artigianali, magazzini, servizi, commercial e turistico; piani superiori residenza, servizi, direzionale, commerciale e turistico. È ammessa la realizzazione di garage e parcheggi di pertinenza, se non realizzabili possono essere monetizzati

uti - tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione parziale. Può essere modificato il numero di alloggi, tramite apposita convenzione, senza comunque alterare la tipologia e struttura dell'edificio. Destinazioni d'uso ammesse: piano terra artigianali, magazzini, servizi, commercial e turistico; piani superiori residenza, servizi, direzionale, commerciale e turistico. È ammessa la realizzazione di garage e parcheggi di pertinenza.

uui - manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione parziale e totale e ampliamento. Può essere modificato il numero di alloggi, tramite apposita convenzione, prevedendo anche sopraelevazione. Destinazioni d'uso ammesse: piano terra artigianali, magazzini, servizi, commercial e turistico; piani superiori residenza, servizi, direzionale, commerciale e turistico. È ammessa la realizzazione di garage e parcheggi di pertinenza.

tii - tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento. Non sono previste opere volte ad aumentare gli alloggi esistenti. Destinazioni d'uso ammesse: piano terra residenza, servizi, direzionale e commercio, per tutti gli altri piani residenza, servizi e direzionale. È ammessa la realizzazione di parcheggi di pertinenza ma non di garage.

tsii - tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione urbanistica. Può essere modificato il numero di alloggi, tramite apposita



convenzione, dove devono essere definite anche le dotazioni a servizio, in particolare considerando i garage o la dotazione di parcheggi di pertinenza, potendo anche monetizzare le quantità non realizzabili. Destinazioni d'uso ammesse: piano terra residenza, servizi, direzionale, turismo e commercio, per tutti gli altri piani residenza, servizi, turismo e direzionale.

Si riporta di seguito una sintesi delle tipologie delle azioni di piano precedentemente descritte, con indicazione degli ambiti all'interno dei quali queste possono essere attuate.

Gli ambiti sono stati così numerati:

- 1 – Chioggia (centro storico riconosciuto e città del moderno)
- 2 – Sottomarina
- 3a – località Magnasutti nord
- 3b – località Magnasutti sud
- 4 – Sant'Anna
- 5 – Cavannella d'Adige

Questi ambiti identificheranno gli oggetti e gli spazi oggetto della valutazione, in modo da poter riferire le singole strategie e azioni ai contesti specifici, e rispetto a questi sarà possibile definire gli effetti.



Figura 31 individuazione degli ambiti di piano



<b>categoria</b>	<b>azioni</b>	<b>ambito</b>
Disciplina per il progetto di suolo	1- Piazze e corti (art. 3.1.2.1)	1, 2, 4, 5
	2- Calli e percorsi pedonali (art. 3.1.2.2)	1, 2, 4, 5
	3 - Ponti pedonali (art. 3.1.2.3)	1
	4 - Percorsi ciclabili e ciclopedonali (art. 3.1.2.4)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	5 - Percorsi acquei (art. 3.1.2.5)	1
	6 - Carreggiate stradali (art. 3.1.2.6)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	7 - Marciapiedi (art. 3.1.2.7)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	8 - Giardini (art. 3.1.2.8)	1, 2, 5
	9 - Filari (art. 3.1.2.9)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	10 – Siepi (art. 3.1.2.10)	3a, 3b, 4, 5
	11 - Spazi per il mercato e plateatici (art. 3.1.2.11)	1
	12 - Impianti sportivi scoperti (art. 3.1.2.12)	1, 2
	13 - Elementi di arredo (art. 3.1.2.13)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	14 – Illuminazione (art. 3.1.2.14)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	15- Isole ecologiche (art. 3.1.2.15)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
Guida agli interventi sugli edifici	1 – componenti strutturali degli edifici (art. 4.1.3.3)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	2 – manti di copertura (art. 4.1.3.4.1)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	3 – pavimenti (art. 4.1.3.4.2)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	4 – rivestimenti di facciata (art. 4.1.3.4.3)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	5 – murature non portanti (art. 4.1.3.4.4)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	6 – controsoffitti (art. 4.1.3.4.5)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	7- bucaure di porte e finestra (art. 4.1.3.4.6)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	8 – abbaini e lucernari (art. 4.1.3.4.7)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	9 – serramenti esterni (art. 4.1.3.4.8)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	10 – grate, inferiate e simili (art. 4.1.3.4.9)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	11 – tettucci (art. 4.1.3.4.10)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	12 – componenti infrastrutturali degli edifici (art. 4.1.3.5)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	13- impianto di smaltimento fumi (art. 4.1.3.5.1)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	14 – impianti tecnici (art. 4.1.3.5.2)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	15 – impianti di sollevamento meccanico e spostamento di persone e cose (art. 4.1.3.5.3)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
Guida agli interventi sugli spazi aperti	1 – orti e giardini (4.1.4.2)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
	2 – Corti interne e cortili (4.1.4.3)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5
Disciplina specifica per la	us1	1, 2, 3a, 3b, 4, 5

**Piano Particolareggiato dei Centri Storici  
Comune di Chioggia**



città storica	us2	1, 3a, 3b, 4, 5
	uptr	1
	utr	1
	uti	2
	uui	2
	tiu	1
	tsiu	1

Il piano è accompagnato da appendici allegate alle norme tecniche che approfondiscono gli aspetti di maggior dettaglio relativamente all'uso di materiali, colori, tecniche d'intervento e modalità di attuazione delle possibili attività. Questo fornisce un quadro di riferimento capace di supportare in modo adeguato l'implementazione del piano stesso, garantendo il rispetto delle specifiche qualità e identità.





## 6 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

Gli obiettivi generali del piano si sviluppa su 3 temi portanti:

- Difesa dell'identità culturale
- Tutela come esplicitazione di diversi livelli di trasformabilità
- Costruzione di una nuova qualità dell'abitare

L'approccio che sta alla base del piano è quindi quello che non vede nel congelamento del tessuto il mezzo di tutela e valorizzazione del patrimonio storico, ma piuttosto che ha come riferimento la valorizzazione delle identità locali attraverso azioni di recupero e gestione attiva del tessuto urbano, quali spazi di identità storica e allo stesso tempo del vivere quotidiano.

Si supera quindi la metodologia della tutela conservativa, per restituire la dimensione quotidiana e l'appartenenza alla società degli elementi di maggior valore e che sono origine stessa della città di Chioggia. Si tratta di un metodo che vincola la tutela del passato con lo sviluppo futuro, mantenendo stabile il legame storico tra città e cittadinanza, in piena coerenza con i principi dello sviluppo sostenibile: non un approccio "vincolistico" che congela i luoghi, ma una prospettiva di sviluppo integrato tra materiale e immateriale.

La valutazione degli effetti è sintetizzata con una indicazione del tipo di impatto: nullo/non significativo, negativo, positivo. La motivazione della determinazione del tipo e grado di impatto è indicata all'interno della tabella seguente, secondo il principio di trasparenza della valutazione.

impatto negativo significativo	
impatto negativo lieve	
assenza di impatto / impatto nullo o poco significativo	
impatto positivo lieve	
impatto positivo significativo	

Gli effetti stimati per ogni singola componente sono quindi confrontati in relazione alle altre componenti, al fine di avere un'immagine complessiva delle potenziali dinamiche attraverso una visione complessiva e organica.

Nelle tabelle di sintesi di seguito riportate è stata esplicitata la motivazione che ha portato a dare il giudizio di impatto; che esplicita quindi la valutazione indicando la tipologia di effetto e la significatività definita in relazione al peso dell'alterazione, in termini di magnitudine, frequenza e sviluppo temporale, correlata con la sensibilità della componente.

In riferimento alle componenti analizzate, sulla base delle analisi e stime precedentemente condotte, è stato ritenuto opportuno distinguere gli effetti sulla mobilità in riferimento al sistema interno ai centri storici o all'esterno di essi, trattandosi di effetti potenzialmente diversificati.

CONTENUTI DEL PIANO			COMPONENTI AMBIENTALI											
categoria	azioni	ambito	clima	aria	acque di superfici	suolo	sottosuolo	rumore	biodiversità	beni materiali e patrimonio storico-culturale	Paesaggio	mobilità interna CS	mobilità esterna CS	sistema insediativo
Disciplina per il progetto di suolo	1- Piazze e corti (art. 3.1.2.1)	1, 2, 4, 5	nessuna relazione	aumentare l'uso pedonale degli spazi	nessuna relazione	mantenimento dell'uso attuale	nessuna relazione	aumentare l'uso pedonale degli spazi	mantenimento dello stato attuale	restauro e ripristino degli elementi deteriorati o degradati	restauro e ripristino degli elementi deteriorati o degradati, rimozione degli elementi incongrui	aumentare l'uso pedonale degli spazi	spostamento di flussi nelle aree limitrofe, eventuale necessità di adeguare il sistema della mobilità e della sosta	aumento della qualità urbana e della fruizione della cittadinanza
	2- Calli e percorsi pedonali (art. 3.1.2.2)	1, 2, 4, 5	nessuna relazione	mantenimento dell'uso attuale	nessuna relazione	mantenimento dell'uso attuale	nessuna relazione	mantenimento dello stato attuale	mantenimento dello stato attuale	restauro e ripristino degli elementi deteriorati o degradati	restauro e ripristino degli elementi deteriorati o degradati, rimozione degli elementi incongrui	mantenimento del livello di pedonalità	mantenimento dello stato attuale	aumento della qualità urbana e della fruizione della cittadinanza
	3 - Ponti pedonali (art. 3.1.2.3)	1	nessuna relazione	nessuna relazione	rischi di interferenze durante le fasi di cantiere	nessuna relazione	nessuna relazione	mantenimento dello stato attuale	rischi di interferenze durante le fasi di cantiere	restauro e ripristino degli elementi deteriorati o degradati	restauro e ripristino degli elementi deteriorati o degradati, rimozione degli elementi incongrui	mantenimento del livello di pedonalità	mantenimento dello stato attuale	aumento della qualità urbana e della fruizione della cittadinanza
	4 - Percorsi ciclabili e ciclopedonali (art. 3.1.2.4)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	incentivo alla mobilità cicabile e ciclopedonale	nessuna relazione	modifiche limitate e puntuali all'uso degli spazi in aree comunque già urbanizzate	nessuna relazione	incentivo alla mobilità cicabile e ciclopedonale	mantenimento dello stato attuale	aumento della fruizione	aumento della fruizione e salvaguardia dei caratteri paesaggistici di riferimento	aumentare l'uso pedonale e ciclabile degli spazi	spostamento di flussi nelle aree limitrofe, eventuale necessità di adeguare il sistema della mobilità e della sosta	aumento della sicurezza e fruizione per pedoni e ciclisti
	5 - Percorsi acquei (art. 3.1.2.5)	1	nessuna relazione	mantenimento dello stato attuale	rischi di interferenze durante le fasi di cantiere	nessuna relazione	nessuna relazione	mantenimento dello stato attuale	rischi di interferenze durante le fasi di cantiere	restauro e ripristino degli elementi deteriorati o degradati	restauro e ripristino degli elementi deteriorati o degradati, rimozione degli elementi incongrui	mantenimento del livello di fruizione dei percorsi acquei	nessuna relazione	aumento della qualità urbana coerentemente con il sistema di mobilità acqua
	6 - Carreggiate stradali (art. 3.1.2.6)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	possibile riduzione dei flussi veicolari negli spazi abitati	nessuna relazione	mantenimento dell'uso attuale	nessuna relazione	possibile riduzione dei flussi veicolari negli spazi abitati	mantenimento dello stato attuale	mantenimento delle condizioni attuali	mantenimento delle condizioni attuali	integrazione tra mobilità veicolare e pedonale	spostamento di flussi nelle aree limitrofe, eventuale necessità di adeguare il sistema della mobilità e della sosta	aumento della sicurezza per l'utenza debole
	7 - Marciapiedi (art. 3.1.2.7)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	mantenimento dello stato attuale	nessuna relazione	mantenimento dell'uso attuale	nessuna relazione	mantenimento dello stato attuale	mantenimento dello stato attuale	mantenimento delle condizioni attuali	mantenimento delle condizioni attuali, con possibile sostituzione di materiali incongrui	mantenimento del livello di pedonalità	mantenimento dello stato attuale	mantenimento del livello di pedonalità
	8 - Giardini (art. 3.1.2.8)	1, 2, 5	nessuna relazione	interventi di limitata dimensione e comunque in ambito urbano	mantenimento delle superfici permeabili o incrementi di aree verdi	nessuna relazione	mantenimento dell'uso attuale con salvaguardia degli spazi non edificati	nessuna relazione	mantenimento dello stato attuale	mantenimento di spazi verdi, possibili nuovi spazi verdi comunque inclusi in area urbana	mantenimento delle condizioni attuali	nessuna relazione	nessuna relazione	tutela della qualità urbana e possibili miglioramenti per aumento della qualità degli spazi e loro fruizione
	9 - Filari (art. 3.1.2.9)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	interventi di carattere locale e puntuale	nessuna relazione	interventi di carattere locale e puntuale con mantenimento di spazi verdi	nessuna relazione	mantenimento dello stato attuale	interventi di carattere locale e puntuale in ambiti comunque urbani	mantenimento delle condizioni attuali	tutela dei filari e ripristino di situazioni degradate	nessuna relazione	nessuna relazione	tutela dei filari e ripristino di situazioni degradate
	10 - Siepi (art. 3.1.2.10)	3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	interventi di carattere locale e puntuale	nessuna relazione	interventi di carattere locale e puntuale con mantenimento di spazi verdi	nessuna relazione	mantenimento dello stato attuale	interventi di carattere locale e puntuale in corrispondenza di spazi già soggetti a pressione	mantenimento delle condizioni attuali	possibili effetti di miglioramento dell'inserimento paesaggistico	nessuna relazione	nessuna relazione	valorizzazione su scala puntuale di margini dell'abitato
	11 - Spazi per il mercato e plateatici (art. 3.1.2.11)	1	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	riorganizzazione delle attività del mercato all'interno di un ambito comunque ristretto	mantenimento dello stato attuale	mantenimento dello stato attuale	mantenimento dello stato attuale	mantenimento del livello di pedonalità	mantenimento del livello di pedonalità	conferma della presenza del mercato all'interno dell'area centrale del tessuto urbano
	12 - Impianti sportivi scoperti (art. 3.1.2.12)	1, 2	nessuna relazione	nessuna relazione	mantenimento della situazione attuale	mantenimento dell'uso attuale	nessuna relazione	mantenimento dello stato attuale	mantenimento dello stato attuale	mantenimento delle condizioni attuali	rimozione di eventuali elementi incongrui	nessuna relazione	nessuna relazione	mantenimento delle attività sportive di interesse collettivo
	13 - Elementi di arredo (art. 3.1.2.13)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	mantenimento della situazione attuale	mantenimento dell'uso attuale	nessuna relazione	mantenimento dell'uso attuale	mantenimento dello stato attuale	mantenimento delle condizioni attuali	eventuale rimozione di elementi incongrui, utilizzo di materiali ed elementi coerenti con la qualità	nessuna relazione	nessuna relazione	tutela della qualità urbana e possibili miglioramenti per la rimozione di elementi di degrado
	14 - Illuminazione (art. 3.1.2.14)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	utilizzo di impianti e tipologia di elementi coerenti con gli indirizzi di riduzione dell'inquinamento	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	rispetto della vigente normativa e atti riferiti alla materia, mantenimento della sicurezza urbana
	15- Isole ecologiche (art. 3.1.2.15)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	mantenimento dell'uso attuale	nessuna relazione	nessuna relazione	confinamento e pulizia degli spazi evitando di attirare specie invasive	mantenimento delle condizioni attuali	mantenimento delle condizioni attuali con interventi di inserimento e mitigazione visiva	mantenimento della funzionalità della sede stradale	mantenimento dello stato attuale	garanzia del mantenimento della qualità degli spazi urbani

CONTENUTI DEL PIANO			COMPONENTI AMBIENTALI											
categoria	azioni	ambito	clima	aria	acque di superfici	suolo	sottosuolo	rumore	biodiversità	beni materiali e patrimonio storico-culturale	Paesaggio	mobilità interna CS	mobilità esterna CS	sistema insediativo
Guida agli interventi sugli edifici	1 - strutture di fondazione (art. 4.1.3.3)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	possibili immissioni di materiali negli interventi prossimi ai corpi idrici e canali	mantenimento della situazione attuale a seguito di indagini specifiche	mantenimento della situazione attuale a seguito di indagini specifiche	possibili incrementi delle pressioni acustiche durante le fasi di cantiere	effetti circoscritti in prossimità degli spazi d'intervento, localizzati comunque in ambito urbano	mantenimento della situazione attuale a seguito di indagini specifiche	mantenimento delle condizioni attuali	nessuna relazione	nessuna relazione	garanzia della stabilità degli immobili nel rispetto del valore degli stessi
	2 - manti di copertura (art. 4.1.3.4.1)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata portata e sviluppo temporale	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata entità	interventi puntuali di limitata entità	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali
	3 - pavimenti (art. 4.1.3.4.2)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata portata e sviluppo temporale	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata entità	interventi puntuali da realizzarsi all'interno degli edifici	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali
	4 - rivestimenti di facciata (art. 4.1.3.4.3)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata portata e sviluppo temporale	nessuna relazione	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	nessuna relazione	nessuna relazione	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici e della qualità percepita dell'edificato
	5 - murature non portanti (art. 4.1.3.4.4)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata portata e sviluppo temporale	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata entità	interventi puntuali da realizzarsi all'interno degli edifici	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali
	6 - controsoffitti (art. 4.1.3.4.5)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata portata e sviluppo temporale	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata entità	interventi puntuali da realizzarsi all'interno degli edifici	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali
	7- bucatore di porte e finestra (art. 4.1.3.4.6)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata portata e sviluppo temporale	nessuna relazione	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	nessuna relazione	nessuna relazione	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici e della qualità percepita dell'edificato
	8 - abbaini e lucernari (art. 4.1.3.4.7)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata portata e sviluppo temporale	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata entità	interventi puntuali di limitata entità	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali
	9 - serramenti esterni (art. 4.1.3.4.8)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata portata e sviluppo temporale	nessuna relazione	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	nessuna relazione	nessuna relazione	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici e della qualità percepita dell'edificato
	10 - grate, inferiate e simili (art. 4.1.3.4.9)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata portata e sviluppo temporale	nessuna relazione	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	nessuna relazione	nessuna relazione	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici e della qualità percepita dell'edificato
	11 - tettucci (art. 4.1.3.4.10)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata portata e sviluppo temporale	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata entità	interventi puntuali di limitata entità	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali
	12 - componenti infrastrutturali degli edifici (art. 4.1.3.5)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	adeguamento degli edifici spovvisti di sistema di convogliamento delle acque	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata portata e sviluppo temporale	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata entità	interventi puntuali di limitata entità	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali
	13- impianto di smaltimento fumi (art. 4.1.3.5.2)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	adeguamento dei sistemi di allontanamento fumi e degli impianti che comportano emissioni	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata portata e sviluppo temporale	nessuna relazione	interventi puntuali di limitata entità	interventi puntuali di limitata entità	nessuna relazione	nessuna relazione	interventi puntuali
	14 - impianti tecnici (art. 4.1.3.5.3)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	adeguamento dei sistemi di allontanamento fumi e degli impianti che comportano emissioni	adeguamento degli edifici spovvisti di sistema di convogliamento delle acque	nessuna relazione	nessuna relazione	possibili incrementi delle pressioni acustiche durante le fasi di cantiere	interventi che possono ridurre le pressioni del tessuto residenziale, comunque di scala	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	nessuna relazione	nessuna relazione	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici e della qualità percepita dell'edificato
	15 - impianti di sollevamento meccanico e spostamento di persone e cose (art. 4.1.3.5.4)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	possibili incrementi delle pressioni acustiche durante le fasi di cantiere	nessuna relazione	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	nessuna relazione	nessuna relazione	adeguamento alle necessità delle utenze deboli

CONTENUTI DEL PIANO			COMPONENTI AMBIENTALI											
categoria	azioni	ambito	clima	aria	acque di superfici	suolo	sottosuolo	rumore	biodiversità	beni materiali e patrimonio storico-culturale	Paesaggio	mobilità interna CS	mobilità esterna CS	sistema insediativo
Guida agli interventi sugli spazi aperti	1 – orti e giardini (4.1.4.2)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	mantenimento aree verdi e suoli permeabili	nessuna relazione	interventi marginali connessi a sistemazioni del verde e opere puntuali	mantenimento di spazi verdi, seppur di ridotta dimensione e collocati all'interno del tessuto urbano	tutela degli elementi e della struttura originaria del tessuto urbano	mantenimento delle condizioni attuali, con possibile sostituzione di materiali incongrui	nessuna relazione	nessuna relazione	tutela degli elementi e della struttura originaria del tessuto urbano e della qualità abitativa
	2 – Corti interne e cortili (4.1.4.3)	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	nessuna relazione	possibili incrementi delle pressioni acustiche durante le fasi di cantiere	nessuna relazione	tutela degli elementi e della struttura originaria del tessuto urbano	mantenimento delle condizioni attuali, con possibile sostituzione di materiali incongrui	nessuna relazione	nessuna relazione	tutela degli elementi e della struttura originaria del tessuto urbano e della qualità abitativa
disciplina città storica	us1	1, 2, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	possibile adeguamento degli impianti	possibile adeguamento degli impianti	nessuna relazione	nessuna relazione	possibili incrementi delle pressioni acustiche durante le fasi di cantiere	interventi che possono ridurre le pressioni del tessuto residenziale, comunque di scala	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	nessuna relazione	nessuna relazione	adeguamento degli immobili alle necessità abitative e della qualità degli alloggi
	us2	1, 3a, 3b, 4, 5	nessuna relazione	possibile adeguamento degli impianti	possibile adeguamento degli impianti	nessuna relazione	nessuna relazione	possibili incrementi delle pressioni acustiche durante le fasi di cantiere	interventi che possono ridurre le pressioni del tessuto residenziale, comunque di scala	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	possibile riduzione dei posti auto e dei flussi veicolari	spostamento di flussi nelle aree limitrofe, eventuale necessità di adeguare il sistema della mobilità e della sosta	adeguamento degli immobili alle necessità abitative e della qualità degli alloggi
	uptr*	1	nessuna relazione	possibile adeguamento degli impianti	possibile adeguamento degli impianti	nessuna relazione	nessuna relazione	possibili incrementi delle pressioni acustiche durante le fasi di cantiere	interventi che possono ridurre le pressioni del tessuto residenziale, comunque di scala	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	possibile riduzione dei posti auto e dei flussi veicolari	spostamento di flussi nelle aree limitrofe, eventuale necessità di adeguare il sistema della mobilità e della sosta	adeguamento degli immobili alle necessità abitative e della qualità degli alloggi
	utr*	1	nessuna relazione	possibile adeguamento degli impianti	possibile adeguamento degli impianti	nessuna relazione	nessuna relazione	possibili incrementi delle pressioni acustiche durante le fasi di cantiere	interventi che possono ridurre le pressioni del tessuto residenziale, comunque di scala	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	possibile riduzione dei posti auto e dei flussi veicolari	spostamento di flussi nelle aree limitrofe, eventuale necessità di adeguare il sistema della mobilità e della sosta	adeguamento degli immobili alle necessità abitative e della qualità degli alloggi
	uti	2	nessuna relazione	possibile adeguamento degli impianti	possibile adeguamento degli impianti	nessuna relazione	nessuna relazione	possibili incrementi delle pressioni acustiche durante le fasi di cantiere	interventi che possono ridurre le pressioni del tessuto residenziale, comunque di scala	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	mantenimento dello stato attuale	mantenimento dello stato attuale	adeguamento degli immobili alle necessità abitative e della qualità degli alloggi
	uii	2	nessuna relazione	possibile adeguamento degli impianti	possibile adeguamento degli impianti	sono ammessi ampliamenti degli edifici, coinvolgendo comunque spazi interni al centro abitato	mantenimento della situazione attuale a seguito di indagini specifiche	possibili incrementi delle pressioni acustiche durante le fasi di cantiere	effetti circoscritti in prossimità degli spazi d'intervento, localizzati comunque in ambito urbano	possibile modifica di strutture ed elementi che non costituiscono comunque valore	possibile modifica di strutture ed elementi che non costituiscono comunque valore	mantenimento dello stato attuale	mantenimento dello stato attuale	adeguamento degli immobili alle esigenze abitative ed economiche
	tiu	1	nessuna relazione	possibile adeguamento degli impianti	possibile adeguamento degli impianti	nessuna relazione	nessuna relazione	possibili incrementi delle pressioni acustiche durante le fasi di cantiere	mantenimento dello stato attuale	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	tutela degli elementi e della struttura originaria degli edifici	mantenimento dello stato attuale	mantenimento dello stato attuale	adeguamento degli immobili alle necessità abitative e della qualità degli alloggi
	tsiu	1	nessuna relazione	nessuna relazione	possibile adeguamento degli impianti	possibile adeguamento degli impianti	sono ammesse modifiche delle sagome degli edifici, coinvolgendo comunque spazi interni al centro	mantenimento della situazione attuale a seguito di indagini specifiche	possibili incrementi delle pressioni acustiche durante le fasi di cantiere	effetti circoscritti in prossimità degli spazi d'intervento, localizzati comunque in ambito urbano	possibile modifica di strutture ed elementi che non costituiscono comunque valore	possibile modifica di strutture ed elementi che non costituiscono comunque valore	mantenimento dello stato attuale	mantenimento dello stato attuale

\* per il sistema della "città del moderno"





## **7 CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI**

Le norme del piano prevedono l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali o in coerenza con lo stato delle strutture, evitando così attività e impiego di elementi incongrui o che possono produrre alterazioni rilevanti. Va inoltre evidenziato come gli interventi normati dal piano in oggetto riguardano in larga parte le modalità di intervento edilizio, pertanto gli effetti direttamente connessi alle attività previste dal piano si concentrano durante le fasi di cantiere, avendo pertanto effetto temporaneo e transitorio.

Non sono pertanto necessari accorgimenti particolari, opere di inserimento o mitigazione ambientale rispetto agli effetti prevedibili strettamente relazionate alle azioni di piano.

Gli interventi che interessano gli elementi di maggior pregio e sensibilità dovranno essere preceduti da analisi e verifiche che assicurano che le scelte progettuali garantiscano il rispetto dei caratteri tradizionali delle strutture. In fase di redazione di tali analisi potranno essere rilevate eventuali criticità, concorrendo quindi a monitorare lo stato dei singoli immobili.

Dovrà essere posta particolare attenzione durante le fasi realizzative degli interventi in corrispondenza delle aree più sensibili, in particolare gli spazi prospicienti la laguna. La corretta gestione dei cantieri, accompagnati da eventuali analisi che verifichino la compatibilità delle lavorazioni, in particolare per gli aspetti idraulici e idrogeologici per gli interventi che richiedono lavorazioni più rilevanti, assicurano la maggiore sostenibilità degli interventi.

In relazione alla componente archeologica è stato rilevato come il contesto in cui si opera è caratterizzato da particolare sensibilità. Al fine di garantire un ulteriore livello di tutela si ritiene utile che le attività che comportano la realizzazione di scavi, o interessano edifici e spazi di evidente sensibilità, siano condotte con assistenza di personale esperto e qualificato sulla base delle indicazioni della Soprintendenza.

In relazione alla possibilità di collocare nuovi posti auto ai piani terra, individuando tale azione come elemento capace di portare effetti positivi quanto possibili rischi, si propone di prevedere all'interno delle schede di analisi dello stato di fatto una specifica sezione che verifichi la coerenza della scelta in relazione ai caratteri fisico geometrici e funzionali della viabilità di accesso e degli spazi di manovra, nonché del sistema di mobilità pedonale e ciclabile.



## 8 CONCLUSIONI

Il Piano Particolareggiato dei Centri Storici di Chioggia ha come obiettivo primario quello di definire un quadro operativo volto alla tutela e valorizzazione del patrimonio storico-culturale della città. Il piano riguarda in modo specifico gli spazi classificati dalla normativa e dal quadro pianificatorio vigente come centri storici, perimetrati in dettaglio all'interno dell'Atlante dei Centri storici della Regione Veneto, recepiti all'interno degli strumenti urbanistici comunali.

Lo strumento è stato sviluppato attraverso una prima fase che ha definito gli obiettivi generali e gli indirizzi di azione del piano, individuando tre temi portanti:

- difesa dell'identità culturale;
- tutela come esplicitazione di diversi livelli di trasformabilità;
- costruzione di una nuova qualità dell'abitare.

Si tratta di un approccio che lega la tutela degli elementi fisici all'incremento della qualità della vita, nella prospettiva di creare uno strumento che si integri con lo sviluppo urbano e sociale; l'approccio appare in linea con i principi dello sviluppo sostenibile, che sono mirati a un'integrazione tra qualità ambientale e sviluppo sociale che si sviluppi nel tempo.

Sulla base di questi obiettivi il piano ha definito delle linee d'azione calate all'interno dei singoli contesti, delineando quindi uno strumento attento alle peculiarità e criticità specifiche. Il piano conferma gli strumenti attuativi già vigenti all'interno del tessuto storico, permettendone l'attuazione senza comportare modifiche rispetto a questi, definendo indirizzi di gestione e manutenzioni future.

Sulla base di analisi di dettaglio dello stato di fatto e dei processi in corso che condizionano la qualità del tessuto, nonché del rilievo degli elementi di degrado presenti, il piano definisce e regola le modalità di attuazione dei singoli interventi che possono rimuovere le criticità puntuali rilevate. Si tratta pertanto di uno strumento che dettaglia in modo operativo le azioni necessarie per il raggiungimento degli obiettivi generali. Tale approccio fa sì che lo strumento sia mirato principalmente alla gestione del patrimonio esistente, piuttosto che all'individuazione di trasformazioni strutturali. La scelta appare coerente con lo stato dei luoghi, che non necessitano di modifiche sostanziali o riorganizzazioni funzionali, ma piuttosto della tutela e ripristino della qualità locale, permettendo la corretta lettura delle valenze esistenti.

Il piano considera, inoltre, la necessità di mantenere vivi e vitali i centri e nuclei storici, garantendo la compresenza di funzioni che assicurano lo sviluppo sociale dei tessuti abitati. Si supera così un approccio vincolistico che può di fatto congelare il dinamismo urbano, per indirizzare un uso più coerente con la qualità storico-culturale e le necessità socio-economiche.

Gli obiettivi di piano e le modalità di attuazione dello strumento risultano pertanto in linea con i principi dello sviluppo sostenibile e coerenti con il contesto e necessità locali.

Le analisi e valutazioni condotte hanno rilevato come l'attuazione degli interventi così come normante dallo strumento non comportino alterazioni significative sull'ambiente, agendo in modo puntuale e temporaneo. Il piano prevede inoltre di utilizzare metodologie che contengano i disturbi e le alterazioni del contesto. Si stima infatti come le possibili perturbazioni o produzioni di sostanze inquinanti si concentreranno in corrispondenza degli spazi interessati dalle lavorazioni, e si concentreranno temporalmente durante le sole fasi di cantiere. Gli effetti saranno contenuti anche in ragione di come si agisce all'interno del sistema abitato e degli spazi urbani centrali, già soggetti quindi a pressioni antropiche. I possibili disturbi che si verranno a manifestare durante i momenti di attuazione degli indirizzi di piano non sono quindi tali da alterare la qualità e le dinamiche in essere, in ragione del ridotto peso e del contesto specifico. Il piano stesso prevede infatti come gli interventi dovranno comunque essere condotti nel rispetto della sensibilità degli spazi urbani, adottando tecniche e tecnologie tradizionali. Il piano è accompagnato da una serie di allegati che declina le diverse soluzioni d'intervento rispetto ai valori e peculiarità specifiche garantendo il rispetto della qualità e le identità locali.

Gli effetti complessivi che si avranno a seguito dell'implementazione del piano permetteranno di migliorare la qualità urbana e la vita all'interno del tessuto insediativo, garantendo la tutela dei valori estetici, storici e culturali in coerenza con il vivere quotidiano dei luoghi.



Non si stimano quindi effetti negativi significativi sull'ambiente, considerato in tutte le sue componenti, a seguito dell'attuazione di quanto normato dal Piano Particolareggiato dei Centri Storici di Chioggia.

Al fine di rendere maggiormente coerente e compatibile con l'ambiente e il territorio l'attuazione del piano si riportano alcuni elementi e indicazioni di dettaglio che possono opportunamente essere integrate nel piano stesso:

- gli interventi che riguardano la gestione e manutenzione degli spazi verdi, nonché la piantumazione di specie relativamente a impianti sportivi, percorsi, viabilità e arredo dovranno utilizzare specie autoctone e resistenti all'inquinamento, possibilmente con bassa manutenzione;
- gli interventi da attuarsi in corrispondenza del margine lagunare o all'interno della laguna stessa dovranno essere opportunamente confinati al fine di limitare la possibile propagazione di inquinanti nelle acque dovute a lavorazioni o sversamenti accidentali;
- le lavorazioni che riguardano le sponde lagunari, dei canali e rii dovranno verificare i caratteri dei suoli al fine di assicurare la piena stabilità e tenuta del sistema;
- le opere che riguardano scavi o movimentazione dei suoli, o che coinvolgono strutture antiche di pregio e interesse culturale, dovranno essere realizzate con assistenza di personale abilitato per la tutela dei beni archeologici.

Il piano indica l'opportunità di agire sulla regolamentazione dell'accesso automobilistico all'interno dei centri storici di Chioggia e Sottomarina, al fine di ridurre la presenza di veicoli all'interno degli spazi di maggior valore e sensibilità, aumentando la qualità del tessuto e favorendo la mobilità e fruizione pedonale. Tale ipotesi, ancorché di carattere programmatico e di indirizzo, risulta in linea con i principi di sostenibilità e incremento della qualità ambientale e urbana dei contesti. È stato rilevato come l'eventuale allontanamento dei mezzi sia percorribile garantendo la presenza di spazi di sosta in prossimità dei centri storici. L'attuale dotazione di posti auto risulta facilmente accessibile e con dimensioni significative, rendendo attuabili interventi conseguenti agli indirizzi di piano.

Trattandosi comunque di un tema specifico, che esula dalla sola competenza del piano in oggetto, e interessa dinamiche più ampie, sia per dimensione spaziale che relazioni funzionali, gli strumenti specialistici che l'amministrazione potrà avviare dovranno tener conto delle valutazioni condotte all'interno del presente documento.

In riferimento al sistema di monitoraggio, sulla base di quanto precedentemente indicato, si ritiene utile integrare le proposte del sistema di monitoraggio indicate con il monitoraggio del redigendo PAT, al fine di strutturare un piano di monitoraggio completo e complessivo, che permetta anche di leggere le correlazioni tra le dinamiche dei centri storici e il contesto più ampio.



## **9 ALLEGATI**

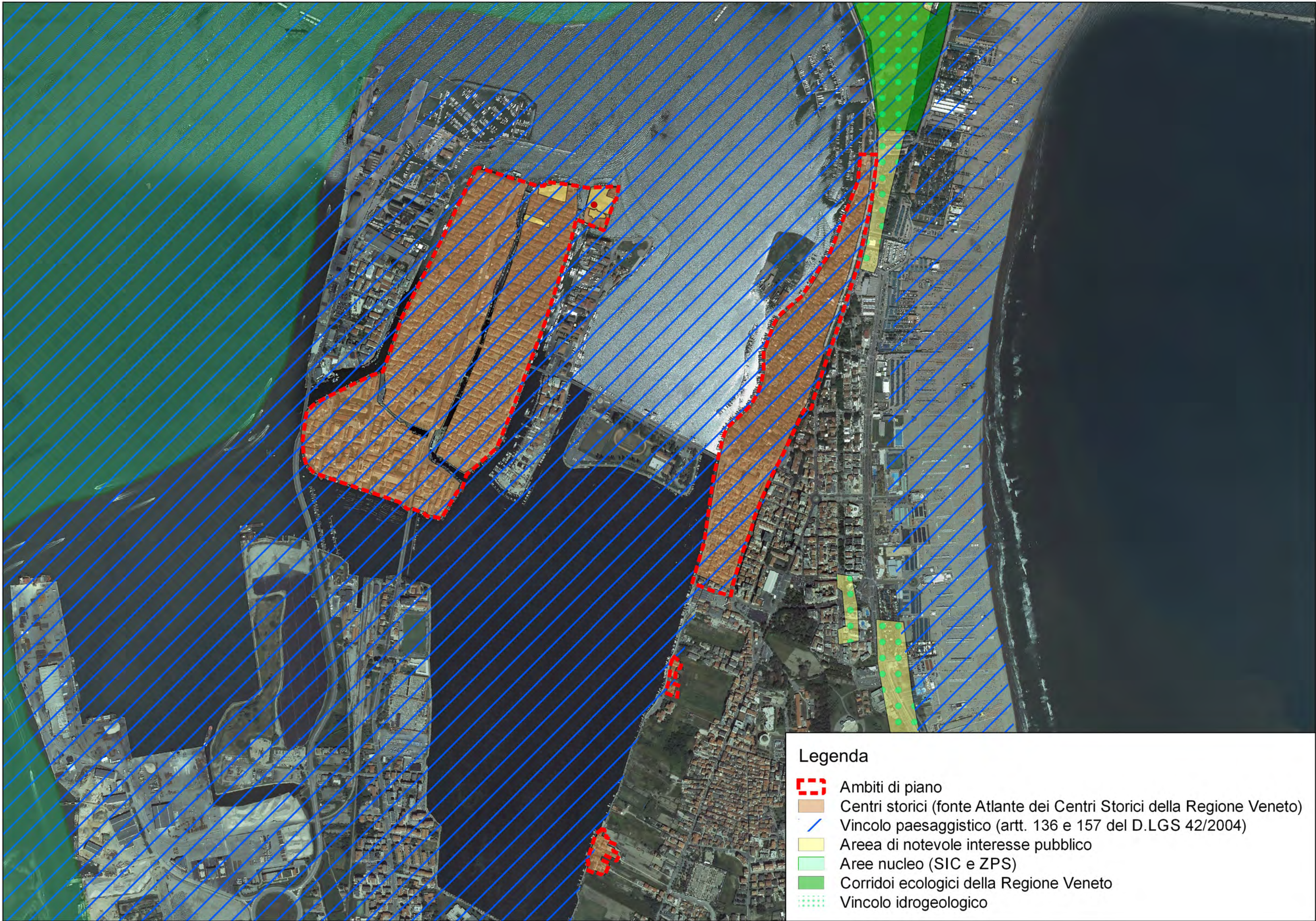
Sintesi del quadro vincolistico-ambientale, scala 1:10.000

1 - Chioggia – Sottomarina – Magnasutti








2 - Sant'Anna

3 – Cavanella d'Adige

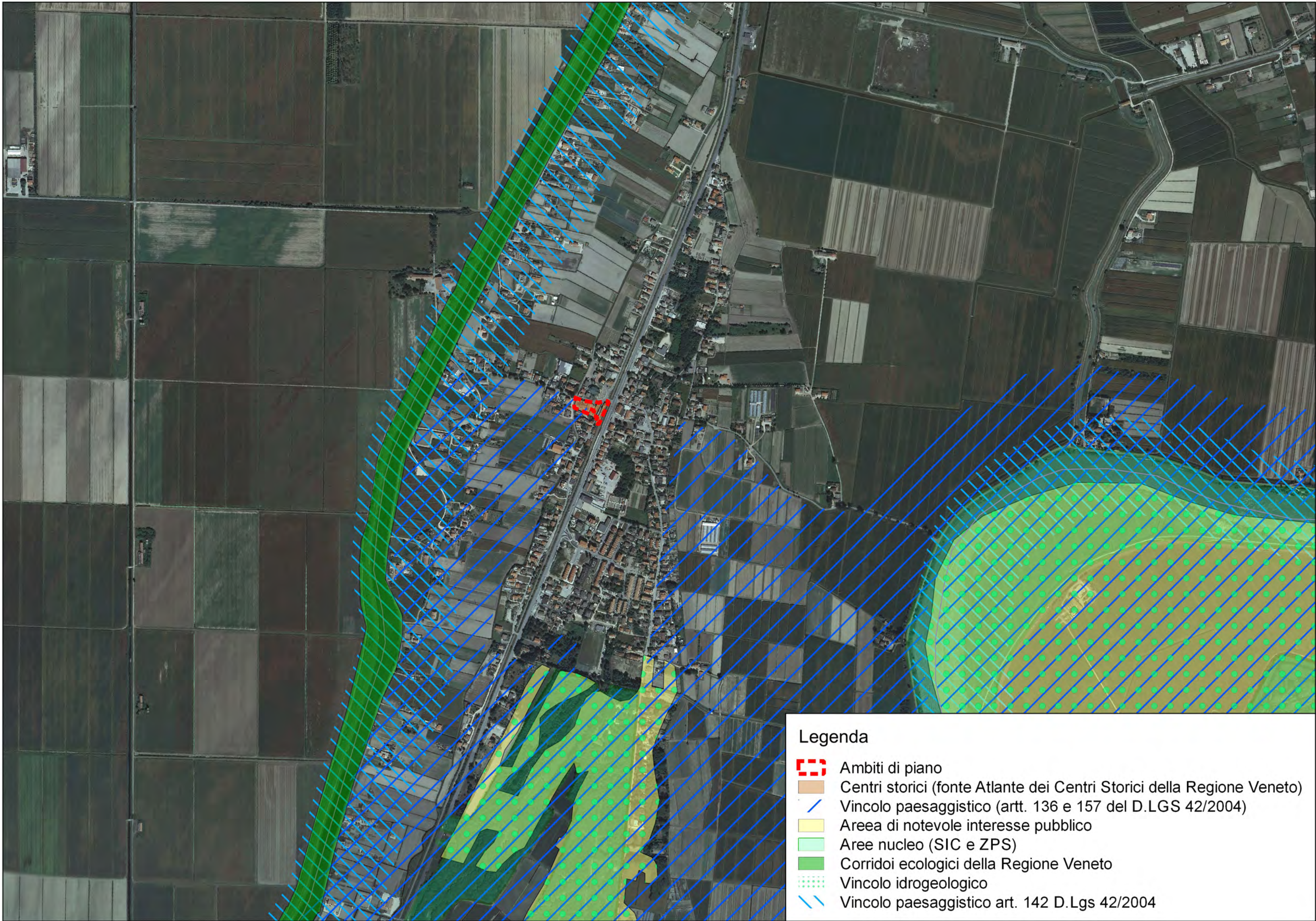




Legenda

-  Ambiti di piano
-  Centri storici (fonte Atlante dei Centri Storici della Regione Veneto)
-  Vincolo paesaggistico (art. 136 e 157 del D.LGS 42/2004)
-  Area di notevole interesse pubblico
-  Aree nucleo (SIC e ZPS)
-  Corridoi ecologici della Regione Veneto
-  Vincolo idrogeologico

















**Legenda**

-  Ambiti di piano
-  Centri storici (fonte Atlante dei Centri Storici della Regione Veneto)
-  Vincolo paesaggistico (artt. 136 e 157 del D.LGS 42/2004)
-  Area di notevole interesse pubblico
-  Aree nucleo (SIC e ZPS)
-  Corridoi ecologici della Regione Veneto
-  Vincolo idrogeologico
-  Vincolo paesaggistico art. 142 D.Lgs 42/2004