

# COMUNE DI CHIOGGIA

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

### AREA EX BATTERIA FORTE PENZO\_ AMBITO 2 PROGETTO SPECIALE N.6

#### Ditte:

Tiozzo Caenazzo Fabrizio C.F. TZZFRZ50S29C638F  
Tiozzo Caenazzo Anzolin Orazio C.F. TZZRZO33M04C638K  
Tiozzo Caenazzo Anzolin Marino C.F. TZZMRN41C17C638L  
Tiozzo Caenazzo Lucia C.F. TZZLCU58S69C638P

#### Coordinamento:



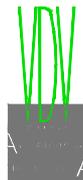
**NAOS ARCHITETTURA S.C.**

Viale Venezia n°7,  
30015 Chioggia - VE  
P.I. 04091700270  
info@naosarchitettura.it  
+39 0418876900

#### Progettista:

Arch. Daniel Tiozzo Fasiolo

#### Partner:



#### Consulenti:



Stefano Maria Doardo  
Mauro Zanardo  
Andrea Rizzi  
Alice Puppini



#### elaborato:

### RELAZIONE PAESAGGISTICA

cod :

**12**

Rev. N.	Data	Note	Redatto	Controllato	Approvato
01	27.07.2018	Emissione	Doardo	Doardo	Doardo



1. PREMESSA.....	2
2. DATI GENERALI E INQUADRAMENTI .....	4
2.1 Richiedente .....	4
2.2 Contesto geografico.....	5
2.3 Contesto , Ambito di intervento e area di interferenza .....	7
2.4 Tipologia dell'opera e/o dell'intervento.....	11
3. INQUADRAMENTO PROGRAMMATICO .....	12
4. ANALISI DELLO STATO ATTUALE.....	26
4.1 Ambito di Paesaggio .....	26
4.2 Ambito di intervento.....	33
4.3 Area di interferenza .....	57
5. PROGETTO.....	59
5.1 Piano Urbanistico Attuativo area ex batteria forte Penzo - Ambito .....	59
5.2 Il Piano Attuativo .....	59
5.3 Proposta progettuale.....	63
6. EFFETTI DOVUTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA .....	72
6.1 Effetti alla scala dell'Ambito di Paesaggio.....	72
6.2 Effetti alla scala dell'ambito di intervento e area di interferenza.....	73
6.3 Scelte per l'integrazione ambientale e paesaggistica.....	77
7. CONCLUSIONI.....	80

## 1. PREMESSA

Il presente elaborato costituisce la Relazione Paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005 per la valutazione di compatibilità delle opere infrastrutturali, previste dal piano attuativo “ex batteria Penzo”, comprese all’interno delle aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 142 del DLgs 42/04 (origine del Vincolo: la laguna del Lusenzo).

Il Piano attuativo ricade all’interno del vincolo soltanto per una modesta area a ridosso di Padova. Nonostante ciò, al fine di restituire un quadro unitario del contesto paesaggistico e delle trasformazioni prevedibili, la relazione assume come oggetto di analisi il PUA nel suo complesso prevedendo all’interno di ogni capitolo specifici approfondimenti di dettaglio (analisi dello stato dei luoghi, carattere delle opere, effetti prevedibili) per le opere comprese all’interno del vincolo e pertanto soggette ad autorizzazione paesaggistica.



*Inserimento del Piano Urbanistico Attuativo nell'ortofoto ed individuazione del Vincolo*

Come evidenziato dalla figura, all’interno dell’area tutelata ai sensi dell’art.142 del D.lgs 42/04 il piano attuativo prevede soltanto la realizzazione di opere viarie:

- Una rotonda con innesto su via Padova (funzionale all’accesso al complesso edilizio e alla fluidificazione del traffico dell’intero comparto)
- Un breve tratto di pista ciclabile.

*Masterplan e Piano attuativo*

La proposta progettuale del PUA nasce nello spirito di collaborazione e condivisione degli interessi pubblici e privati e prende forma con la definizione progettuale del presente piano conseguente all'approvazione della variante al Master Plan di Forte Penzo del 29.05.2015.

L'ambito fa parte di una scheda tecnica di attuazione del PRG vigente denominata *Batteria Penzo* che prevede l'articolazione dell'ambito del masterplan in tre comparti funzionali: n.1° nord, n.2 centrale, n.3 a sud cui si accompagna la ridefinizione delle zone di degrado e degli spazi urbani aperti da riqualificare.

Il PUA cui appartengono le opere oggetto della presente autorizzazione si riferisce al comparto 2 e prevede la realizzazione di un'area residenziale e di un polo commerciale capace di rafforzare la vivibilità e la fruibilità da parte di cittadini e turisti della parte centrale di Sottomarina.

Proprio in ragione della strategica collocazione delle aree, si è ritenuto di intervenire valorizzando gli spazi pubblici e prevedendo interventi viari consistenti mirati al miglioramento della circolazione ed accessibilità dell'intera parte centrale di Sottomarina.



*Inquadramento del PUA all'interno del Masterplan – Comparto 2  
In arancione sulla sinistra l'area interessata dal vincolo*

## 2. DATI GENERALI E INQUADRAMENTI

### 2.1 Richiedente

I proponenti del PUA, e di conseguenza della valutazione di compatibilità paesaggistica, sono i sigg.

TIOZZO CAENAZZO Fabrizio nato a CHIOGGIA il 29/11/1950 TZZFRZ50S29C638F

TIOZZO CAENAZZO Lucia nata a CHIOGGIA il 29/11/1958 TZZLCU58S69C638P

TIOZZO CAENAZZO ANZOLIN Marino nato a CHIOGGIA il 17/03/1941 TZZMRN41C17C638L\*

TIOZZO CAENAZZO ANZOLIN Orazio nato a CHIOGGIA il 04/08/1933 TZZRZO33M04C638K\*

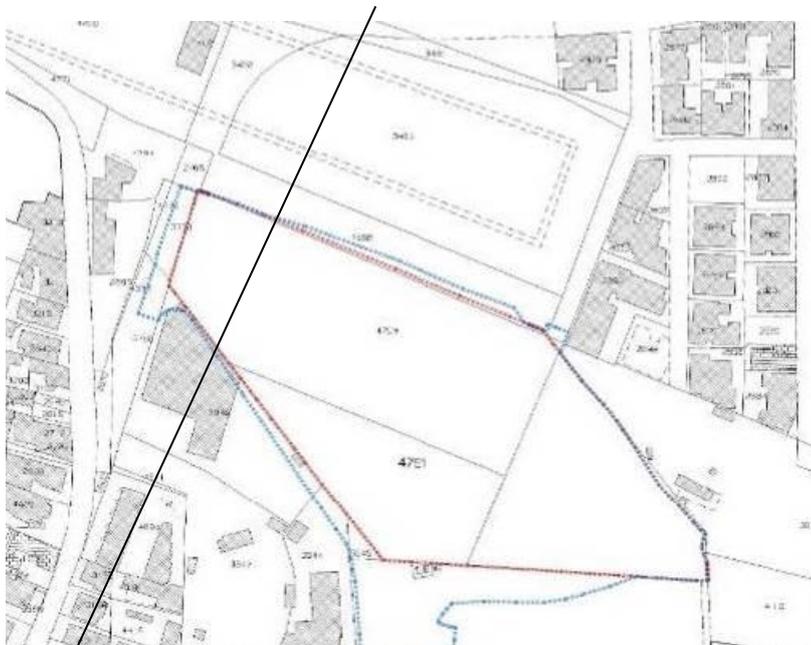
#### 2.1.1 Estremi catastali

Avvalendosi dei limiti di flessibilità contenuti negli strumenti urbanistici generali (PRGC) e nella normativa urbanistica vigente, il presente progetto di PUA ha previsto che il perimetro dell'ambito fosse modificato per adeguarlo alla situazione cartografico-patrimoniale allo stato dei luoghi. L'ambito comprende pertanto i mappali 4791, 4792 porz. e 4793 del FG 26 del N.C.T.U. di Chioggia (vedi tavola 15) di esclusiva proprietà dei proponenti. Inoltre, si considerano alcune aree interessate dalle opere fuori ambito PUA che concorrono alla definizione unitaria del nuovo progetto urbano:

- aree in proprietà del Demanio dello Stato interessanti il Foglio 26 mapp. 1866 porz., 3845, 3768 porz., 3770 porz., 3766 porz., (viabilità e verde esistente);

In caso di approvazione del P.U.A. di iniziativa pubblica saranno interessate:

- alcune aree in proprietà del demanio comunale (porzione area via Bergamo);
- alcune aree del demanio comunale interessanti il Foglio 26 mapp. 3879 porz., 3049 porz., 3844 porz., 3846 porz.;
- un'area in proprietà dell'Associazione Italiana Croce Rossa ed Enel spa (cabina Enel esistente).



## 2.2 Contesto geografico

Montano

Pedemontano e collinare

Della pianura

Lagunare, costiero e della bonifica recente

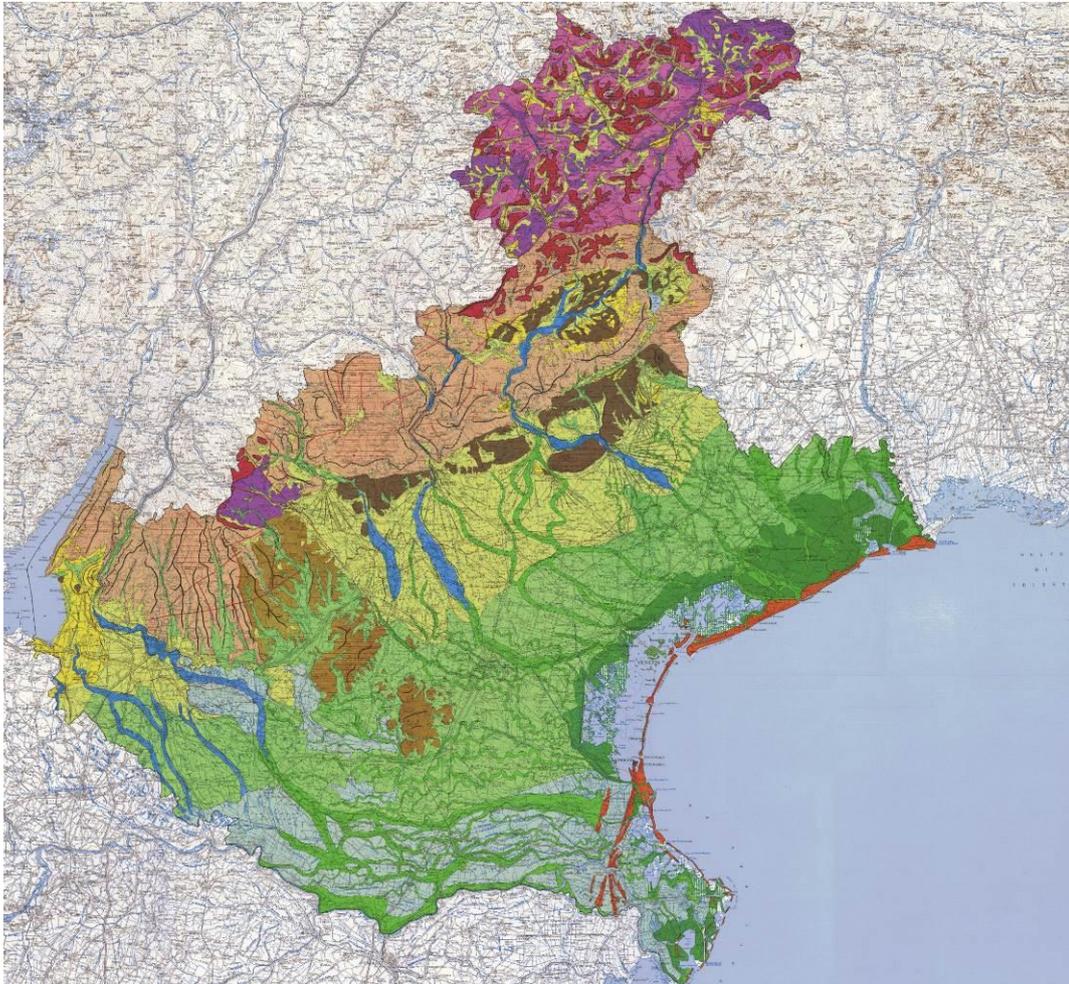


FIGURA 1. CARTA DELLE UNITA' GEOMORFOLOGICHE

Il **contesto geografico** all'interno del quale insiste la proposta progettuale riguarda il cordone dunoso litoraneo che costituisce oggi i lidi veneziani, la sottile lingua di terra che divide il mare aperto dalla laguna. Più precisamente, il progetto si colloca nella porzione più meridionale degli stessi, nel tratto che delimitata a Sud dalla foce del Brenta e ancor più a Sud da quella dell'Adige, vede nella porzione settentrionale il centro abitato di Sottomarina. L'area di progetto si colloca pressappoco nel baricentro della zona urbanizzata di Sottomarina, in comune di Chioggia.

Il Comune di Chioggia appartiene all'area meridionale della provincia di Venezia e confina con i Comuni di Venezia e Campagna Lupia, a nord, con i Comuni di Codevigo e Correzzola, a nordovest (appartenente invece alla provincia di Padova), con i comuni di Cona e Cavarzere rispettivamente ad ovest e a sud-ovest (anch'essi facenti parte della medesima porzione di provincia), con i Comuni di Loreo e Rosolina, a sud (provincia di Rovigo) e con il mare Adriatico ad est.

Il territorio di bassa pianura e costiero è caratterizzato dalla presenza di un'ampia superficie lagunare ed è attraversato dai fiumi Brenta, Bacchiglione e Adige, oltre che da una fitta rete di drenaggio artificiale.

I centri abitati principali sono rappresentati dalle seguenti frazioni e località: Chioggia, Brondolo, Sottomarina, Ridotto Madonna, Borgo S. Giovanni, Valli, Ca' Bianca, Ca' Pasqua, Ca' Lino, S. Anna e Cavanella d'Adige. I principali assi viari sono la statale 309 "Romea", che taglia quasi tutto il territorio, e la linea ferroviaria "Chioggia-Rovigo". L'intero territorio occupa una superficie di 185,19 kmq, di cui 101,57 kmq in laguna e 83,62 in terraferma.



*Individuazione area di progetto su ortofoto*



FIGURA 2. ESTRATTO OPEN STREET MAP



FIGURA 3. ESTRATTO OPEN STREET MAP

Il contesto paesaggistico è decisamente di tipo Urbano.  
L'ambito di intervento è completamente circondato da edifici e da alcune aree destinate comunque alla trasformazione in quanto comprese all'interno del Masterplan.



La porzione d'area all'interno del vincolo si attesta su via Padova in un tratto caratterizzato occupato da significative superfici con destinazione strada, svincolo, parcheggio

### 2.3.2 Ambito di intervento e area di interferenza

**L' AMBITO DI INTERVENTO**, comprende il sedime del PUA ed il suo immediato intorno paesaggistico. Si tratta quindi dell'area di primo impatto paesaggistico dell'opera e quindi lo spazio assunto come riferimento per le analisi, le valutazioni e la stima degli effetti conseguenti alla realizzazione del PUA.



FIGURA 4. DELIMITAZIONE AMBITO DI INTERVENTO E AREA DI INTERFERENZA SU ORTOFOTO

#### Legenda

-  AMBITO DI INTERVENTO (intorno paesaggistico di riferimento)
-  AREA DI INTERVENTO (sedime dell'opera)
-  LIMITE DEL VINCOLO
-  AREA DI INTERFERENZA

**L'AREA DI INTERFERENZA**, corrisponde alla **porzione di Piano Urbanistico attuativo all'interno del vincolo** e comprende la "punta" dell'area verso ovest, delimitata ad ovest da viale Padova, a sud da via del boschetto, a nord da un parco appartenente al comparto n.1 della scheda "ex batteria Penzo".

## 2.4 Tipologia dell'opera e/o dell'intervento

L'area oggetto dell'intervento è sita nel Comune di Chioggia in località Sottomarina. La superficie interessata dal PUA ha un'estensione di circa 15.000 mq di cui soltanto una piccola parte compresa all'interno del vincolo (porzione ad ovest).

L'area interessata dal PUA è delimitata a nord dai giardini pubblici di Viale Umbria, ad ovest da Via del Boschetto e da Viale Padova, e a sud-est dall'area pubblica dell'ambito 3 del Piano speciale n°6. Non molto distante, nella parte meridionale, si trova il complesso del centro Anziani e l'area puntuale dell'Ex Forte Penzo.

Il vigente PRGC prevede che la s.n.p. massima realizzabile ammonti a 7000 mq. Il PUA sottende a un disegno progettuale omogeneo e capace quindi di dare continuità ai valori a cui aspira il Piano. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dei due comparti sono le seguenti:

- residenziale;
- commerciale al dettaglio;
- direzionale;
- artigianato di servizio;
- attività ludiche, svago e pubblico spettacolo;
- viabilità e parcheggi.

Il PUA, una volta approvato, può essere attuato anche per singoli stralci, purché sia garantita la capacità ed autonomia funzionale dei comparti e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

Gli obiettivi specifici del PUA, derivati dagli obiettivi generali sopra citati, sono quelli di dotare l'area di una serie di servizi ed infrastrutture che si rivolgano ad un bacino d'utenza residenziale che ricerca la qualità edilizia e ambientale. La volumetria disponibile all'interno del P.U.A. consta di una SNP pari a 7.000 mq, suddivisa in 4.915 mq assegnata al Comparto 1 e 2.085 mq assegnata al Comparto 2, articolate nel rispetto delle indicazioni di P.R.G..



FIGURA 5. PLANIMETRIA DELL'INTERVENTO

### 3. INQUADRAMENTO PROGRAMMATICO

#### 3.1.1 *Ambito di intervento: pianificazione urbanistica e di settore*

Descrizione dei caratteri programmatici, paesaggistici ed ambientali dell'area di intervento e del suo immediato intorno.

##### ***Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento vigente (PTRC)***

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento del Veneto attualmente vigente è stato approvato con DCR n. 250 del 13.12.91 ed in seguito con DCR n. 382 del 28.05.92, successivamente modificato con DCR n. 461 e 462 del 18.11.92 e DGR n. 1063 del 26.07.2011.

Il Piano si prefissava di assumere criteri e orientamenti di assetto spaziale e funzionale per concertare le diverse iniziative e gli interventi volti a rendere compatibili le trasformazioni territoriali, sia con la società che con l'ambiente in modo unitario e coerente tra loro; rispondeva inoltre all'obbligo emerso con la legge 8 agosto 1985, n.431, di salvaguardare le zone di particolare interesse ambientale, attraverso l'individuazione, il rilevamento e la tutela di un'ampia gamma di categorie di beni culturali e ambientali.

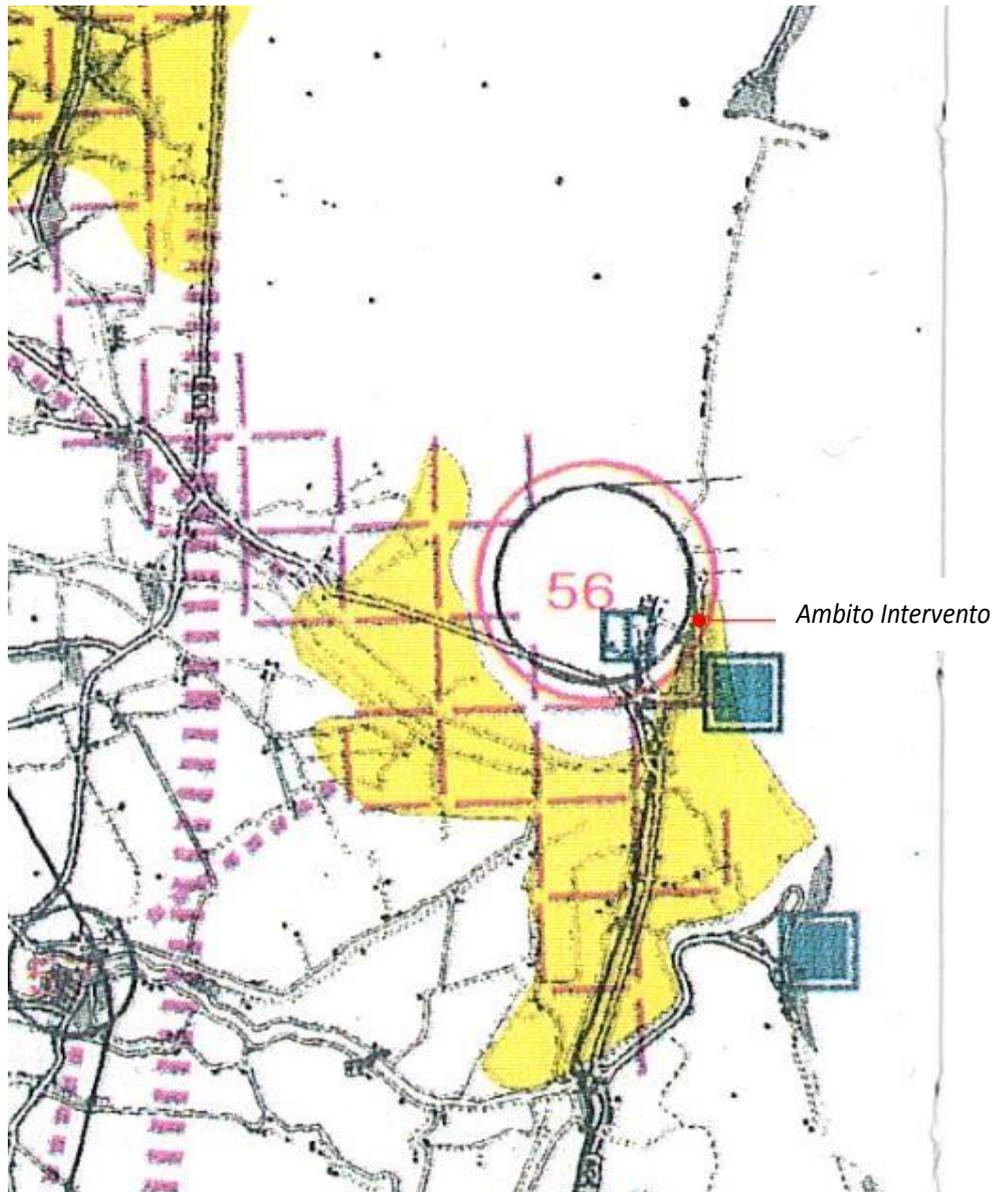
Sulla base dei principi generali, il piano articola le proprie proposte in quattro sistemi principali:

- il "sistema dell'ambiente";
- il "sistema, insediativo";
- il "sistema produttivo";
- il "sistema delle relazioni".

Come si evince dalla Tavola n. 1 "*Difesa del suolo e degli insediamenti*" e dalla tavola n. 2 "*Ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici di livello regionale*", l'area oggetto d'intervento è ricompresa nelle aree esondate per mareggiate nel 66 ed è interessata dalla presenza di aree di tutela paesaggistica; nel contempo la tavola n. 3, "*Integrità del territorio agricolo*", identifica l'ambito in esame come "*Ambito con buona integrità* (art. 23 NdA).

Analizzando la tavola n. 4 "*Sistema insediativo ed infrastrutturale storico e archeologico*" emerge la presenza del centro storico di Chioggia di particolare rilievo (art. 24 NdA) e il perimetro lagunare con zone archeologiche vincolate ai sensi della L. 1089/39 e L.431/85 (art. 27 NdA) non ricomprese nell'area di progetto.

La tavola n. 5 "*Ambiti per la istituzione di parchi e riserve regionali naturali ed archeologici ed aree di tutela paesaggistica*" individua l'area di tutela paesaggistica dei piani di area delle Lagune Veneziane e del Delta del Po, è normata nei rispettivi strumenti urbanistici con D.G.R. 23.12.1991, n.7529 e 23.12.1986, n.7093 (art. 33 NdA) e l'area di tutela paesaggistica (art. 33, 34 e 35 NdA) n. 68 "Foce dell'Adige".



Estratto Tav. 7 "Sistema insediativo" PTRC vigente

Analizzando la tavola n. 6 "Schema della viabilità primaria – itinerari regionali" emerge la presenza sul territorio comunale delle previsioni di costruzione ed ammodernamento della rete ferroviaria Piove di Sacco – Chioggia e Chioggia – Rosolina di una porzione della rete idroviaria che dalla laguna prosegue verso l'Adige.

La Tavola 7 "Sistema insediativo" individua all'interno del territorio costiero come "principale centro turistico marino", la parte urbana dentro il polo metropolitano e le relazioni centro venete e il contesto territoriale come un "polo con politiche di rinforzo".

Infine, la Tavola 8 "Articolazioni del Piano", individua il contesto lagunare quale area disciplinata Piano d'area contestuale al primo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (il PALAV), e la restante parte del territorio quale "Ambito da sottoporre a piani d'area di secondo intervento".

### ***Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento adottato (2009)***

La Regione Veneto, con deliberazione di Giunta n. 372 del 17/02/09, ha adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 (art. 25 e 4).

Tale atto amministrativo ha aperto una fase particolare nel governo del territorio regionale in quanto, fino all'approvazione del nuovo Piano, vige un regime di salvaguardia per il quale ci si trova ad operare sia con il vecchio PTRC, ancora vigente, che con il nuovo.

Risulta importante sottolineare la valenza come documento di riferimento per la tematica paesaggistica, stante quanto disposto dalla Legge Regionale 10 agosto 2006 n. 18, che gli attribuisce valenza di "*piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici*", già attribuita dalla Legge Regionale 11 marzo 1986 n. 9 e successivamente confermata dalla Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11.

Tale attribuzione fa sì che nell'ambito del PTRC siano assunti e ottemperati gli adempimenti di pianificazione paesaggistica previsti dall'articolo 135 del Decreto Legislativo 42/04 e successive modifiche e integrazioni.

La tavola n. 1a "*Uso del suolo – Terra*" mostra come il territorio comunale sia diviso tra *aree urbanizzate, aree agropolitane ed aree ad elevata utilizzazione agricola*.

Dall'analisi della tavola n. 1b "*Uso del suolo – acqua*" emerge che il territorio comunale è interessato da *aree di maggior pericolosità idraulica* nei pressi dei due fiumi principali. Il litorale risulta inoltre come un'area sottoposta a vincolo idrogeologico.

La tavola n. 2 "*Biodiversità*" indica le aree nucleo, coincidenti con l'area lagunare e l'habitat marino delle Tegnue, mentre lo spazio agrario risulta essere a diversità da medio alta ad alta.

Nella tavola n. 3 "*Energia ed ambiente*" il comune si colloca in "*ambiti con inquinamento da NOx compresi tra 10-20 µg/m<sup>3</sup>*", ed è segnalata la presenza di una *area di emergenza* individuata in caso di calamità.

La tavola n. 4 "*Mobilità*" inserisce a Chioggia le polarità dell'Ambito portuale veneto e della nautica da diporto lagunare e le aree per la cantieristica. Il sistema di sottomarina è di cerniera tra questi ambiti (marino, diporto e cantieristica) ed è inoltre interessato da previsioni di potenziamento della connessione alla località balneare dell'SFMR, della linea ferroviaria nonché delle connessioni navigabili.

L'analisi della tavola n. 5a "*Sviluppo economico – Produttivo*" riconosce nell'area di intervento funzioni e attività artigianali e di servizio della città nonché il valore del territorio come ambito dell'agroalimentare.

La tavola n. 5b "*Sviluppo economico – Turistico*" indica che il territorio comunale ed in particolare l'area di intervento è a cavallo tra il sistema turistico balneare e ambito con presenza di attività artigianali collocandosi come eccellenza turistica dove investire in interventi di "*specializzazione del turismo costiero*". In prossimità dell'ambito è segnalato inoltre come *luogo di eccellenza naturalistica e polarità del turismo di immersione rurale*.

Emerge dall'analisi della tavola n. 6 "*Crescita sociale e culturale*" che il territorio si colloca in un ambito di pianura ed è interessato dal *corridoio storico del fiume Brenta* e dall'eccellenza del *Parco Marino delle Tegnue* e dal *Centro della Cultura e delle tradizioni del Fiume Adige*.

La tavola del Piano n. 8 "*Città motore del futuro*" evidenzia che il comune di Chioggia si colloca nella rete delle "*città costiere lacuali e marine*" e in ambiti di "*riequilibrio territoriale*", ed è identificata come *polo di sistema* della rete di città.

**obiettivi di qualità e indirizzi relativi all'ambito**

Gli obiettivi ed indirizzi di qualità paesaggistica per l'ambito prevedono nello specifico per l'intervento in oggetto la riqualificazione e ricucitura della frammentazione urbana, intervenendo con qualità degli insediamenti in un percorso di densificazione e riordino dell'esistente.

L'ambito paesaggistico di riferimento identificato all'interno del "Documento per la pianificazione paesaggistica", colloca il territorio comunale di Chioggia all'interno dell'ambito di paesaggio denominato "Arco costiero adriatico, laguna di Venezia e Delta del Po".

Inoltre l'atlante ricognitivo contenuto nel documento inquadra buona parte del Comune di Chioggia all'interno della scheda ricognitiva n. 31 "Laguna di Venezia".



**Estratto individuazione scheda ricognitiva n. 31 "Laguna di Venezia".**

L'ambito comprende tutta la laguna di Venezia e le bonifiche recenti di gronda lagunare che dal fiume Sile a est fino all'entroterra mestrino (Tessera) afferiscono la laguna settentrionale e che da Fusina (a sud della zona industriale di Porto Marghera) fino a Chioggia si affacciano sulla laguna meridionale.

La laguna è un bacino costiero dominato dalle maree, separato dal mare, con cui comunica attraverso bocche lagunari, da un cordone litorale costituito da un insieme di lidi, e delimitato verso la "terraferma" da una gronda lagunare. Al suo interno sono presenti isole lagunari pianeggianti formate da sabbie litoranee e fanghi lagunari di riporto da molto ad estremamente calcaree.

Sul bacino lagunare vero e proprio, si affacciano i territori della pianura costiera, deltizia e lagunare, costituiti da aree lagunari bonificate (olocene), drenate artificialmente, formati da limi, da molto ad estremamente calcarei. Sulle aree litoranee sono presenti recenti corridoi dunali, pianeggianti, costituiti da sabbie litoranee, da molto ad estremamente calcaree.

Il paesaggio naturale lagunare nel complesso è costituito da spazi di acqua libera con vegetazione macrofita sommersa e da ampi isolotti piatti (barene) che ospitano tipi e sintipi alofili, alcuni dei quali endemici del settore nord-adriatico.

Gli insediamenti principali dell'area oggetto della ricognizione sono costituiti dalle città storiche di Venezia - con Murano, Burano, Mazzorbo, Torcello, San Francesco del Deserto - e di Chioggia e dalle aree balneari di Cavallino e Lido.

Nel territorio lagunare sono presenti numerose isole, molte delle quali ancora abitate e destinate nel tempo a funzioni diverse e articolate (militari, conventuali, produttive, congressuali, ecc.).

Venezia e Chioggia, fino alla costruzione della ferrovia e delle infrastrutture stradali, erano isolate dalla terraferma ed erano accessibili esclusivamente con navi, battelli e imbarcazioni lagunari. Le infrastrutture ferroviarie e quelle stradali che collegano le due città insulari alla terraferma, rispettivamente il Ponte della Libertà per Venezia e la S.S. 309 per Chioggia, hanno determinato una progressiva accelerazione delle trasformazioni fisiche, urbanistiche e socioeconomiche, che ancora oggi stanno interessando le due città, soprattutto in relazione al fatto che il sistema della mobilità locale, in questa zona, va ad inserirsi all'interno di due linee transfrontaliere: il corridoio V Lisbona-Kiev e l'Autostrada del Mare Sud Europa.

Da un punto di vista naturalistico-ambientale l'area oggetto della ricognizione possiede un valore eccezionale, garantito dalla grande varietà di ambienti presenti nel territorio. La laguna di Venezia è un sito di straordinaria importanza per lo svernamento e la migrazione dell'avifauna legata alle zone umide, in particolare ardeidi, anatidi, limicoli, per la nidificazione di numerose specie di uccelli, tra i quali sternidi e caradriformi e per la presenza di tipi e sintipi endemici, nonché di specie animali e vegetali rare e minacciate sia a livello regionale che nazionale.

Degno di attenta considerazione è anche il territorio di Chioggia, dove il patrimonio storico-artistico, il paesaggio, le specificità culturali locali sono significativi non solo come valore aggiunto, ma come motori importanti che rinforzano e indirizzano le risorse turistiche ed economiche di un luogo ricco di opportunità, con una filiera alimentare che va dal prodotto ittico a quello agricolo, importante non solo per genere ma anche per valore dei prodotti.

Nonostante le forti pressioni presenti, la laguna rappresenta nel suo complesso un sistema naturalistico e ambientale di grande valore che comprende, nell'area entro la conterminazione, isole, barene, velme, ghebi ed altre formazioni geomorfologiche, ma anche valli da pesca, casse di colmata e biotopi caratteristici del sistema lagunare. Presentano una buona integrità naturalistico-ambientale anche i biotopi litoranei di Cavallino, Alberoni e Ca' Roman.

Il valore storico-culturale dell'area oggetto della ricognizione è legato principalmente alla città antica di Venezia e al sistema delle isole lagunari, accanto ai quali vanno segnalati il centro storico di Chioggia e i borghi e gli edifici di interesse storico presenti sulla laguna nord. Questi ultimi necessitano però di adeguati interventi di riqualificazione e valorizzazione all'interno di un sistema di ospitalità a rete non limitato all'utilizzo della spiaggia ma allargato a comprendere la rete fluviale, la campagna e le dimore storiche.

### ***Variante Parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2013)***

La variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica, è stata adottata con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013 e pubblicata nel Bollettino ufficiale n. 39 del 3 maggio 2013.

Procedendo con il rinnovo del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, è stata confermata, dalla legge sul governo del territorio (L.R. 11/2004), dalla L.R. 18/2006 e recentemente dalla L.R. 10/2011, la sua valenza di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, così come previsto ai sensi del D.Lgs. 42/04, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Al PTRC adottato dalla Giunta Regionale nel 2009 va pertanto attribuita, mediante apposita variante, la valenza paesaggistica ai sensi del suddetto D.Lgs. 42/04.

Alla luce delle mutate condizioni, rispetto al 2009, dei settori dell'economia, dell'energia, della sicurezza idraulica e in adeguamento alle nuove linee programmatiche definite dal Programma Regionale di Sviluppo (PRS), la variante parziale al PTRC ha proceduto ad effettuare un aggiornamento dei contenuti territoriali.

In sintesi la variante parziale al PTRC riguarda:

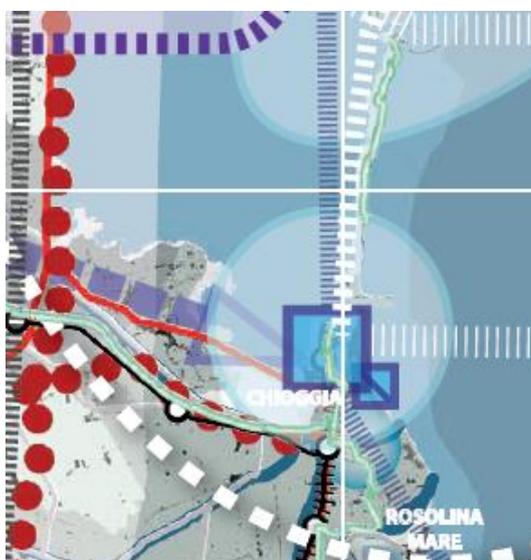
- l'attribuzione della valenza paesaggistica;
- l'aggiornamento dei contenuti territoriali.

Gli approfondimenti territoriali sono relativi a:

- la Città, con riguardo al sistema metropolitano delle reti urbane e all'aggiornamento delle piattaforme metropolitane differenziate per rango e per ambito territoriale;
- il Sistema Relazionale, con riferimento in particolare alla mobilità e alla logistica, in relazione alle dinamiche generate dai corridoi europei che attraversano il territorio della regione;
- la Difesa del suolo, con riferimento in particolare alle problematiche derivanti dal rischio idraulico e dal rischio sismico, allo scopo di meglio intervenire in aree a rischio idrogeologico e sismico, che anche recentemente hanno subito gravi danni.

Gli elaborati oggetto di variante sono stati diversi, tra i quali la tavola 1c *"Uso del suolo – idrogeologia e rischio sismico"* che è stata integrata rispetto al PTRC adottato, indicando che il territorio comunale è interessato da *"aree di pericolosità idraulica"*, *"superfici allagate nelle alluvioni degli ultimi 60 anni"* e *"superfici soggiacenti al livello medio del mare"*.

La tavola n. 4 *"Mobilità"* è stata modificata rispetto a quella adottata, per l'ambito in esame conferma sostanzialmente le scelte già effettuate ed integra invece la direttrice di *connessione delle località balneari dall'entroterra alla costa* e il *sistema dei percorsi ciclopedonali* che interessano l'area di intervento.



Estratto tavola n. 4 *"Mobilità"* – PTRC Variante 2013

Anche la tavola n. 8 *"Città, motore del futuro"* è stata modificata rispetto alla precedente confermando per Chioggia le indicazioni già segnalate nel 2009.

Infine, all'interno del *"Documento per la pianificazione paesaggistica"* si rileva che il territorio comunale rientra nell'ambito di paesaggio delle *"Arco Costiero Adriatico, Laguna di Venezia e Delta Del Po"* e in particolare nella scheda ricognitiva n. 31 *"Laguna di Venezia"*, in cui si segnala il valore del Centro Storico, del contesto ambientale delle Tegnue indirizzando verso investimenti tesi alla qualità urbana ed urbanistica degli insediamenti turistici.

## **II PALAV**

Il Piano è stato redatto dall'amministrazione regionale del Veneto su incarico esplicito della legge statale fondamentale relativa alla "*salvaguardia di Venezia*" (legge n. 171/1973), e viene recepito come parte integrante del P.T.R.C., adottato il 23 dicembre 1986 dopo una lunga procedura di approfondimento, è stato completamente rinnovato e nuovamente adottato il 23 dicembre 1991 e l'approvazione definitiva è arrivata con P.C.R. n. 70 il 9 novembre 1995.

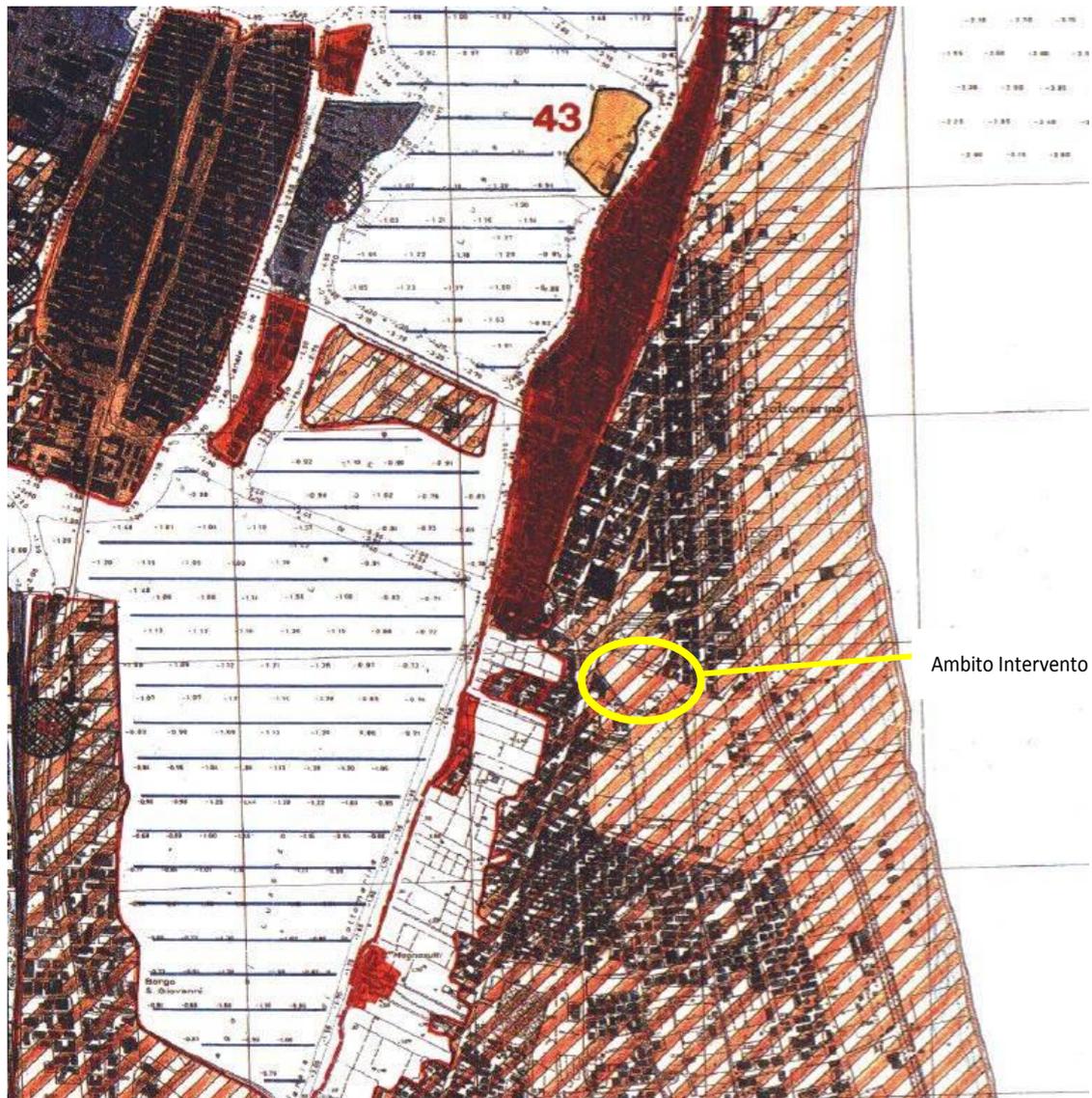
Il Piano in oggetto si pone allo stesso livello del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ed affianca, alle indicazioni tipiche di un piano urbanistico – territoriale, quelle della valenza paesistica come richiesto dalla legge 43/1985 sulla tutela dei beni culturali e panoramici, quelle della conservazione ambientale, del restauro monumentale e dello sviluppo culturale; pertanto le indicazioni derivanti dal Piano devono pertanto essere recepite all'interno dei Piani Regolatori dei Comuni compresi nella sua area d'intervento.

Il perimetro del Piano d'Area comprende 16 comuni: Campagna Lupia, Camponogara, Chioggia, Dolo, Jesolo, Marcon, Martellago, Mira, Mirano, Musile di Piave, Quarto d'Altino, Salzano, Spinea e Venezia in provincia di Venezia; Codevigo in provincia di Padova, e Mogliano Veneto in provincia di Treviso.

Il Piano è articolato in sistemi, ed in particolare suddivide le sue previsioni nel settore insediativo, produttivo, ambientale, culturale e infrastrutturale. Particolare attenzione è posta sulla tutela e la protezione del paesaggio agrario dell'entroterra, caratterizzato dalla presenza della trama della centuriazione, dalla convergenza di numerosi corsi d'acqua che definiscono degli ambiti di particolare pregio paesaggistico, e dalla presenza di numerose ville venete e di altri monumenti diffusi sul territorio.

In relazione alla tavola n. 1 "*Sistemi e ambiti di progetto*" scala 1:50.000, il territorio comunale è sono riconosciuti gli ambiti di "*Laguna viva*" e della "*Piazza d'acqua del Lusenzo*" (art. 5) *del Porto Commerciale e del Porto Turistico* (art.44) nonché *dell'Ambito ad agricoltura specializzata orticola, il Parco degli orti di Chioggia*.

I fiumi ai confini del territorio comunale insieme alla laguna sono riconosciuti "*Aree di interesse paesistico-ambientale*", mentre all'interno dell'area lagunare vengono individuate "*Barene, velme e zone a canneto*" (art. 6).



Estratto tavola n. 2 "Sistemi e ambiti di progetto" PALAV

La tavola n. 2 "Sistemi e ambiti di progetto" scala 1:10.000, specifica inoltre che le aree dell'ambito sono riconosciute come "Aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti" normate dall'art. 38 delle Norme di Attuazione.

### **Il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia**

Il PAI del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia è stato adottato con D.G.R. n. 401 del 31.03.2015, con conseguente avvio del procedimento ordinario di consultazione pubblica. Il comune di Chioggia è parzialmente ricompreso dentro questo strumento, per quanto riguarda l'area di intervento si segnala che è esterna al perimetro del bacino in quanto il fronte di sottomarina rappresenta il perimetro dell'ambito di Piano.

Il Bacino Scolante nella Laguna di Venezia è il territorio la cui rete idrica superficiale in condizioni di deflusso ordinario scarica le acque di scolo nella laguna di Venezia.

La perimetrazione del bacino è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale n.23 del 7 maggio 2003, lungo la gronda lagunare sfociano ben 27 corsi d'acqua e i corpi idrici a deflusso naturale più significativi sono il Dese, Zero, Marzenego - Osellino, Lusore, Muson Vecchio, Tergola mentre quelli a deflusso controllato sono il Naviglio Brenta, Canale di Mirano, Taglio Novissimo.

### ***Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Venezia***

Le indicazioni formulate a livello regionale sono state recepite e declinate dalle amministrazioni provinciali nella stesura dei propri strumenti urbanistici. I diversi Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale, infatti, confermano le costanti che caratterizzano e orientano la pianificazione territoriale a scala regionale.

In particolare, il PTCP della Provincia di Venezia, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 3359 del 30.12.2010 e successivamente con Delibera di Giunta Provinciale n. 8 del 01.02.2011 conferma e meglio definisce i vincoli ambientali impostati da leggi superiori.

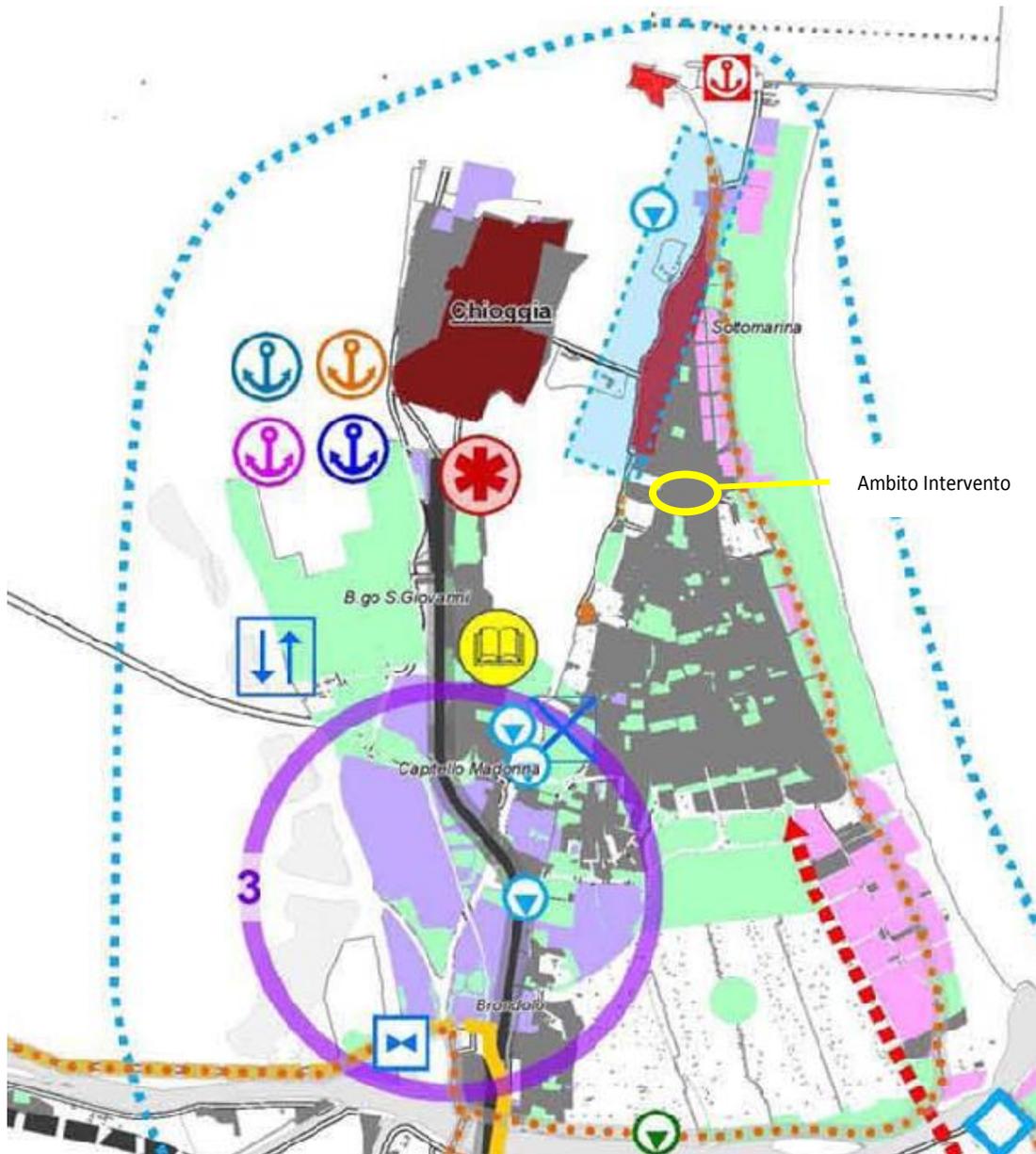
Per quanto riguarda gli aspetti di carattere strategico-territoriale, il sistema di Chioggia è visto in funzione delle potenzialità infrastrutturali e logistiche, relazionando la polarità del sistema portuale alla rete di movimentazione di mezzi e persone. Assumono così interesse le direttrici di relazione 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 Roma Commerciale.

Secondo le disposizioni della tavola n. 1 *"Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"* l'area lagunare è ricompresa all'interno di Siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS), e, insieme al litorale è sottoposta a vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004). L'area di intervento nel PTCP è esterna alle perimetrazioni di vincolo in quanto viene considerata la fascia di 300 mt dal mare e il vincolo lagunare fino al bordo di Sottomarina.

La tavola n. 2 *"Carta delle fragilità"* indica la presenza all'interno del comune di numerosi impianti di comunicazione elettronica radiotelevisiva (art. 34), e per la totalità del territorio la vulnerabilità degli acquiferi (art. 30).

La tavola n. 3 *"Sistema ambientale"* indica i siti della Rete Natura 2000 che interessano il territorio comunale in corrispondenza dell'area lagunare. All'interno del territorio ed in particolare nell'area di sottomarina non si rilevano particolari indicazioni se non il far parte dei segni ordinatori del sistema lagunare (art. 25)

La tavola n. 4 *Sistema insediativo-infrastrutturale* emerge come per l'area di riferimento il sistema insediativo sia caratterizzato principalmente da residenza, servizi ed attività economiche. Appare il ruolo strategico dell'Ambito di progetto proprio come occasione di connessione tra il sistema economico costiero e l'area di centro storico di Sottomarina, non solo in termini di servizi e residenza ma anche di relazione tra gli itinerari ciclopeditoni previsti lungo il litorale ed il Lusenzo.



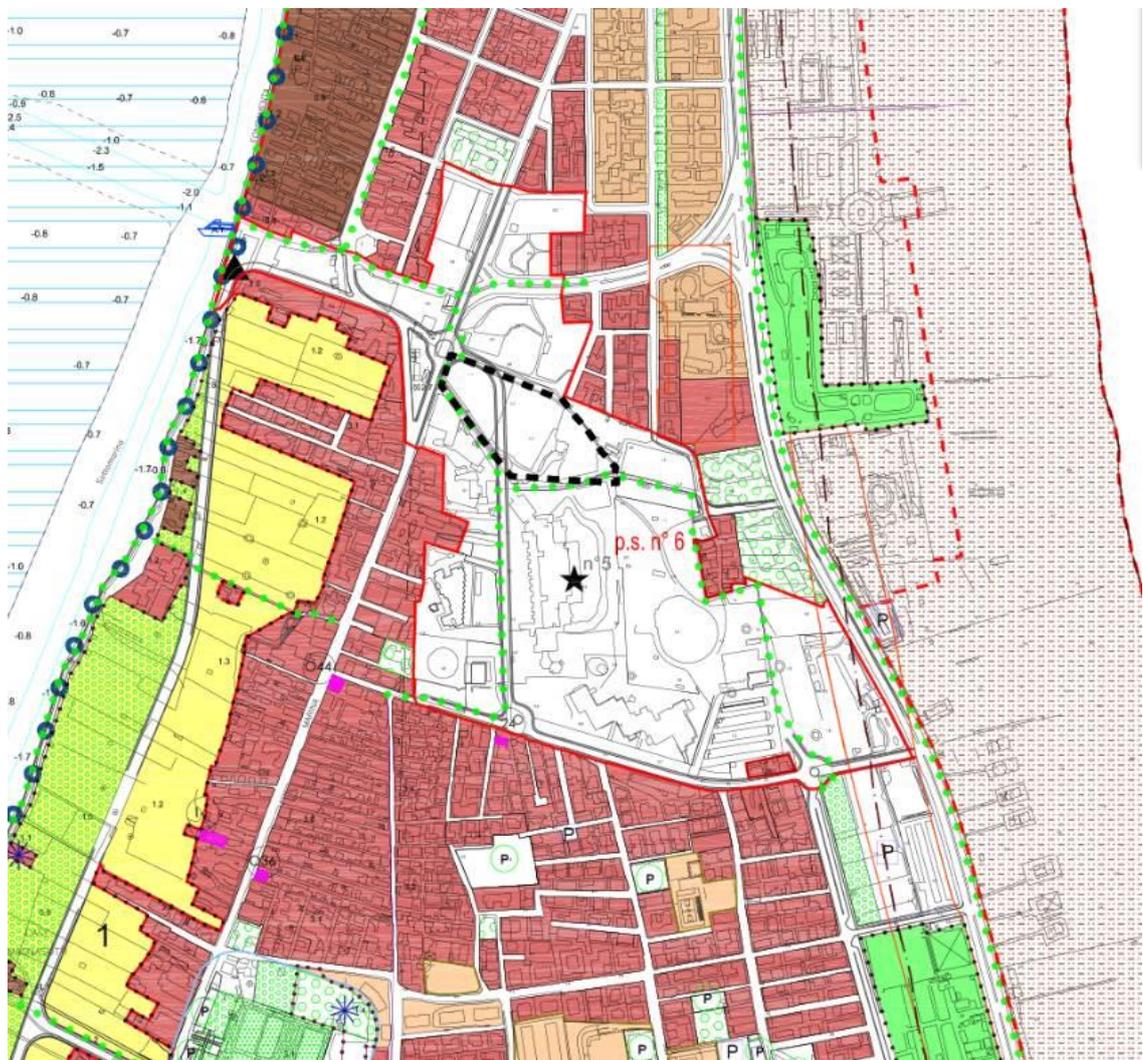
*Estratto Tav. 4 Tavola 4-3 Sistema insediativo-infrastrutturale – PTCP Venezia*

In tema di paesaggio, la tavola n. 5 “Sistema del paesaggio” evidenzia che il territorio comunale è interessato ovviamente dalla presenza del Sito Unesco “Venezia e la sua Laguna” Ecosistema della Laguna veneziana – D.M. 01.08.1985 e da estese porzioni del paesaggio rurale e degli orti a Sud.

**STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE (PRG, PAT-PATI, PI)**

La Variante al Piano Regolatore Generale vigente è stata approvata con DGR n. 2149 del 2009. Lo strumento urbanistico costituisce Variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'articolo 49 della L.R. 27 giugno 1985, n° 61, adeguamento alla L.R. 5 marzo 1985, n° 24, al PALAV di cui al P.C.R. n° 70 del 9 novembre 1995.

L'analisi della documentazione del PRG e in particolare della tavola D al 5.000 evidenzia l'appartenenza dell'area di Ambito al Progetto Speciale n° 6. Le medesime indicazioni sono riportate anche nella tavola al 2.000. Le norme di Piano indicano questi ambiti di dimensione significativa, riconosciuti come strategici per definire il nuovo assetto urbano della Città, caratterizzati da consistenti interventi di trasformazione, particolari situazioni ambientali, pluralità di funzioni, interazione di soggetti pubblici e privati, per i quali la trasformazione avviene con Progetto Speciale (P.S.). I Progetti Speciali indicano le modalità di attuazione degli interventi, anche con articolazione in eventuali sottoprogetti per i quali è possibile l'intervento diretto o subordinato alla formazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo ovvero a comparti obbligatori.

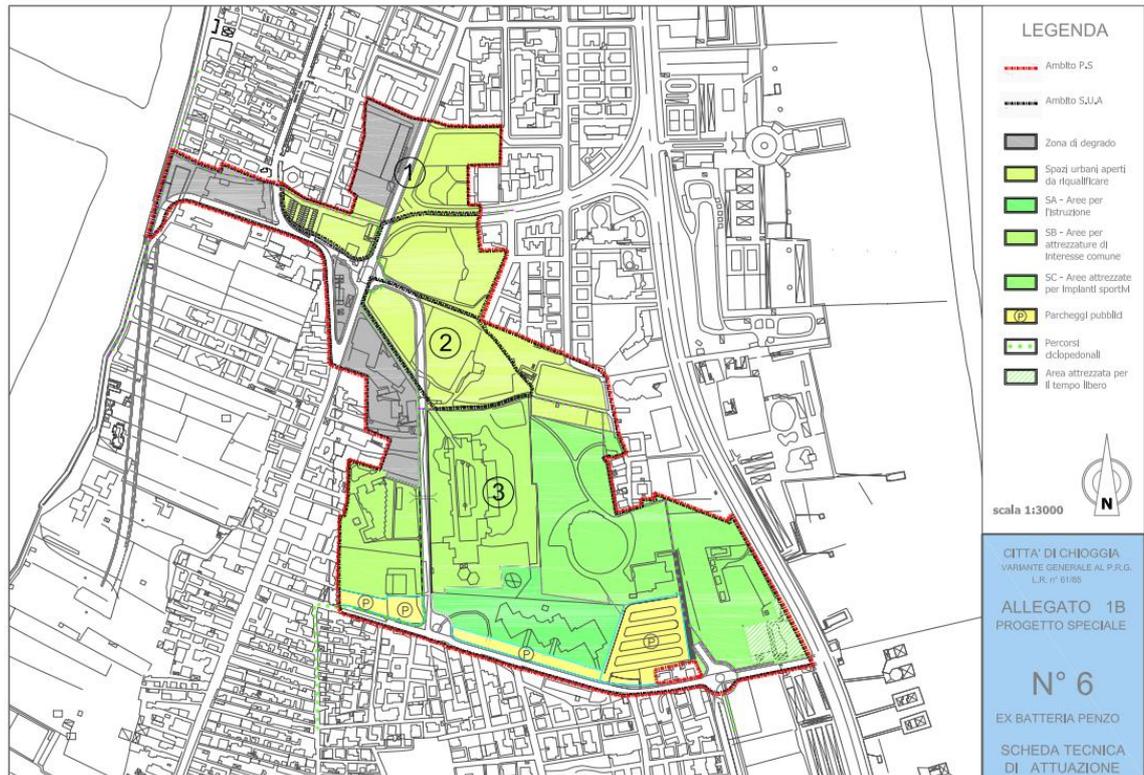


*Estratto tavola D VPRG (in nero perimetro Ambito 2)*

Secondo quanto riportato nella scheda di attuazione la riqualificazione dell'intero ambito è subordinata alla redazione di tre piani attuativi. Il n°3 dovrà occuparsi principalmente della definizione delle nuove previsioni viarie che dovranno prevedere la valorizzazione del vasto comparto pubblico destinato parte a istruzione, parte a parcheggio, parte ad attrezzature di interesse comune e parte a impianti sportivi consentendo interventi convenzionati anche con soggetti privati per la realizzazione di servizi e attività di interesse turistico.

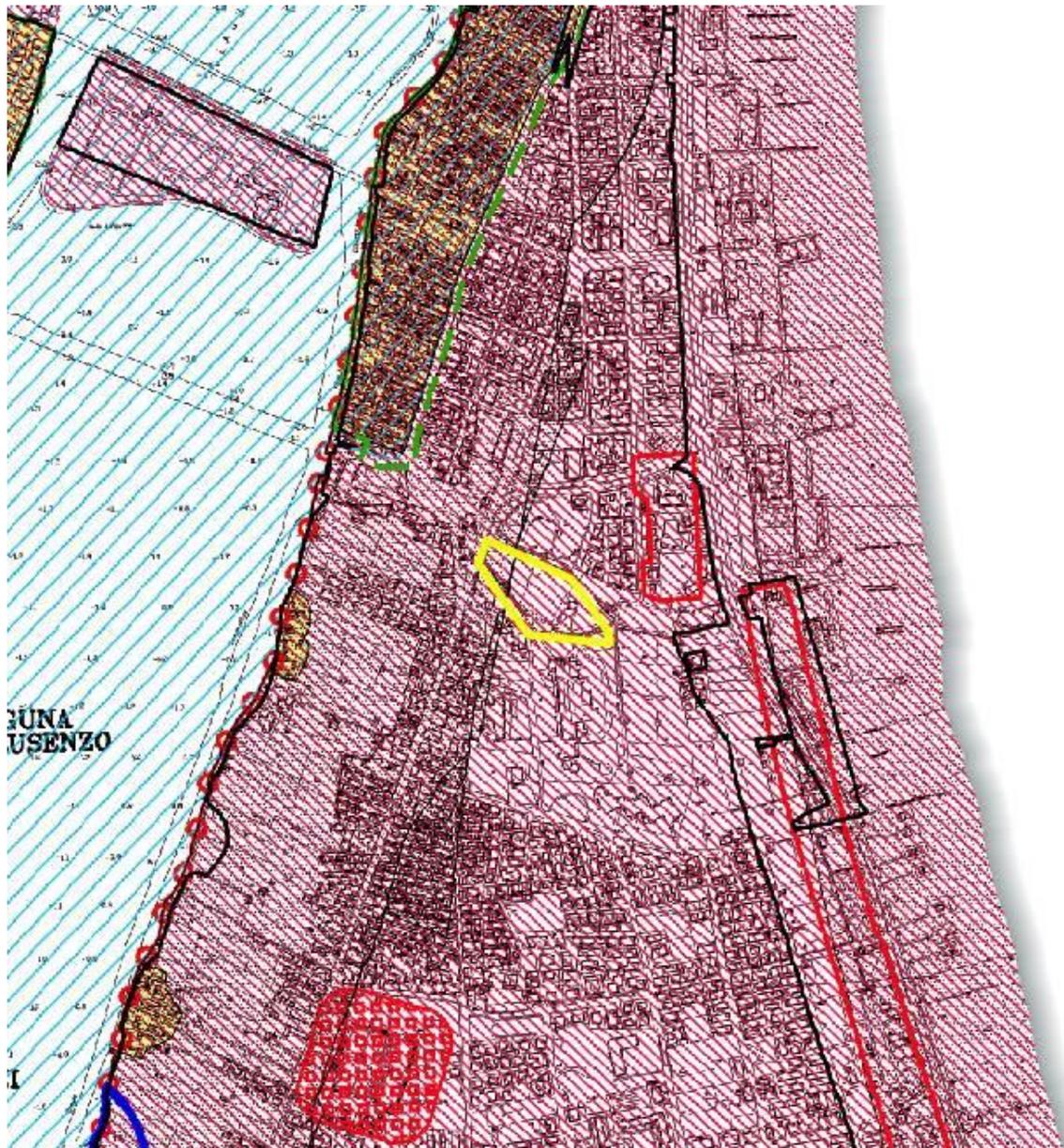
I SUA n°1-2 dovranno inoltre definire in modo unitario l'assetto delle zone di degrado e delle zone definite "spazi urbani aperti da riqualificare" consentendo operazioni di ristrutturazione urbanistica finalizzate alla riqualificazione urbana complessiva, alla dotazione di parcheggi pubblici e al servizio della residenza sia di superficie che interrati e in elevazioni e lo sviluppo degli spazi pedonali e di quelli destinati a parco urbano.

La scheda di attuazione della Variante al PRG prevede che la s.n.p. massima realizzabile ammonti a 7000 mq, demandando allo strumento attuativo altezze e distacchi nonché la definizione dell'assetto viario.



### Tavola dei Vincoli

La strumentazione urbanistica comunale è dotata di una tavola dei Vincoli redatta dal Servizio Piani Attuativi che inquadra le aree sottoposte a vincoli sovraordinati. Per l'area in questione si evidenzia l'inserimento all'interno dei centri abitati Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 e le aree di tutela paesaggistica ai sensi della legge 431 del 1985. Nello specifico si rileva la sezione ad Ovest essere ricompresa nella fascia di rispetto dei 300 mt dal confine lagunare.



*Estratto tavola dei Vincoli PRG Chioggia*

**Beni paesaggistici**

*Indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico, derivabili da altri settori e legislazioni specifiche (sismica, idrogeologica, ambientale ecc.), regolamentare e provvedimentale. Fonti normative o provvedimentali della disciplina paesaggistica e Rappresentazione cartografica del vincolo paesaggistico*

Presenza di immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/04:	NO
Estremi del provvedimento ministeriale o regionale di dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 DLgs. n. 42/04, (cose immobili; ville, giardini, parchi; complessi di cose immobili; bellezze panoramiche), e delle motivazioni in esso indicate:	NO
Presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/04, (territori costieri; territori contermini ai laghi; fumi, torrenti, corsi d'acqua; montagne sup. 1600 m; ghiacciai e circhi glaciali; parchi e riserve; territori coperti da foreste e boschi; università agrarie e usi civici; zone umide; zone di interesse archeologico)	SI
Presenza di beni culturali tutelati ai sensi della parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio:	NO



FIGURA 6. RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA DEL VINCOLO

*Descrizione dei contenuti del Decreto di Vincolo o della vestizione dello stesso*

L'area con colore rosa nell'immagine sopra indica la fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. a) del D.Lgs 42/2004.

L'area con tratteggio rosso inclinato nell'immagine sopra indica l'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136) del D.Lgs 42/2004, denominato: *Ecosistema della laguna veneziana sito nel territorio dei comuni di: Venezia, Jesolo, Musile di Piave, Quarto d'Altino, Mira, Campagna Lupia, Chioggia e Codevigo*

## 4. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

L'analisi dello stato attuale è sviluppata in modo scalare, con diverso grado di approfondimento dalla scala regionale a quella dell'*ambito di intervento* fino al dettaglio relativo all'*area di interferenza*. Ad ogni scala. Con diverso grado di approfondimento sono individuate ed analizzate le componenti strutturali del paesaggio. Le tre scale del paesaggio assunte come riferimento sono le seguenti:

1	AMBITO DI PAESAGGIO	<i>Ambito di Paesaggio di cui all'atlante allegato al PTRC, evidenziando la porzione dell'ambito ove è localizzato l'intervento</i>
2	AMBITO DI INTERVENTO	<i>Area di potenziale interferenza dell'opera, con riferimento ai possibili effetti sul sistema morfologico, percettivo, funzionale.</i>
3	AREA DI INTERFERENZA	<i>Porzione dell'ambito di paesaggio compresa all'interno del vincolo e direttamente interessata dagli interventi.</i>

In relazione al tipo di intervento la descrizione dell'ambito dovrà approfondire i caratteri del contesto paesaggistico, attraverso una discesa di scala considerando le aree direttamente interessate dagli interventi, ed in relazione visiva e funzionale.

### 4.1 Ambito di Paesaggio

Il documento paesaggistico regionale di riferimento è rappresentato dal "Documento per la pianificazione paesaggistica" redatto nell'ambito della variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica, adottata con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013 e pubblicata nel Bollettino ufficiale n. 39 del 3 maggio 2013. Il "Documento per la pianificazione paesaggistica" colloca l'area oggetto d'intervento all'interno dell'ambito di paesaggio n. 31 "Laguna di Venezia".

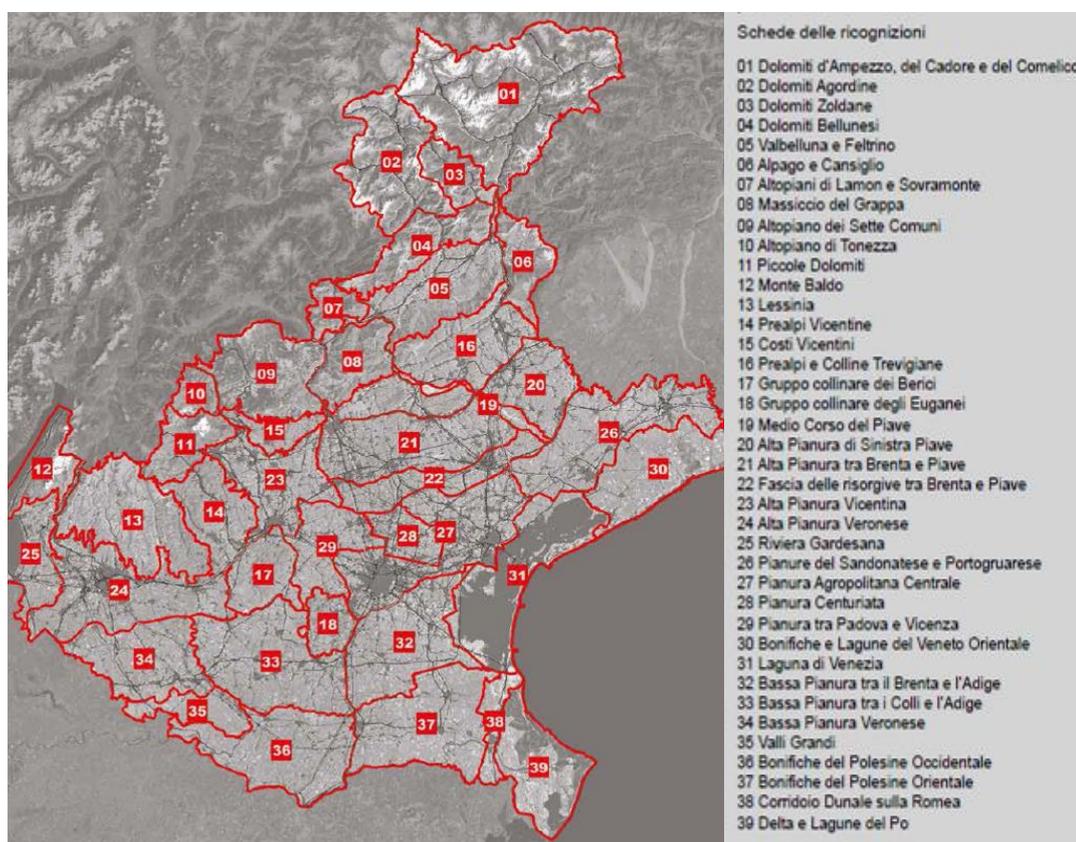


FIGURA 7. PTRC – ATLANTE DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO – DELIMITAZIONE DELLE SCHEDE

#### **4.1.1 Caratteri del paesaggio (estratto scheda n. 31 dell'Atlante degli Ambiti di paesaggio)**

##### **Geomorfologia e idrografia**

La laguna è un bacino costiero dominato dalle maree, separato dal mare, con cui comunica attraverso bocche lagunari, da un cordone litorale costituito da un insieme di lidi, e delimitato verso la "terraferma" da una gronda lagunare. Al suo interno sono presenti isole lagunari pianeggianti formate da sabbie litoranee e fanghi lagunari di riporto da molto ad estremamente calcaree.

Sul bacino lagunare vero e proprio, si affacciano i territori della pianura costiera, deltizia e lagunare, costituiti da aree lagunari bonificate (olocene), drenate artificialmente, formati da limi, da molto ad estremamente calcarei.

Sulle aree litoranee sono presenti recenti corridoi dunali, pianeggianti, costituiti da sabbie litoranee, da molto ad estremamente calcaree.

L'ambito lagunare è morfologicamente caratterizzato dai seguenti elementi:

- *isole*: hanno origine naturale o artificiale. Le isole naturali, dove comunque l'azione dell'uomo è intervenuta per conformare e consolidare l'assetto naturale, sono relitti degli antichi cordoni dunali litoranei, come nel caso delle Vignole o di Sant'Erasmus, o originate dall'opera di deposizione e accumulo di materiali solidi trasportati dai fiumi, come nel caso di Burano o Torcello; quelle artificiali, che sono un numero consistente, sono state create a partire dal XIX secolo con l'utilizzo di materiali di risulta delle attività edilizie e produttive e, più recentemente, dei fanghi di scavo dei canali lagunari;

- *lidi*: isole di origine naturale, di profilo naturale, che delimitano la laguna verso il mare e sono costituite da suoli sabbiosi disposti anche in dorsali lineari di duna;

- *barene*: possono essere naturali o artificiali, sono la struttura geomorfologica emersa più diffusa nella laguna. Sono costantemente emerse tranne nei periodi di alta marea; queste condizioni ambientali estreme determinano i fattori limitanti per le associazioni vegetali che le popolano, influenzate dalla salinità, dalla disponibilità d'acqua, dall'illuminazione, ecc.;

- *velme*: terreni sabbiosi e fangosi che emergono unicamente con la bassa marea;

- *canali ed aree d'acqua*: le strutture morfologiche principali della laguna sono i canali (principali, secondari e ghebi) e i fondali (incluse velme e barene). Lo scambio tra la laguna e il mare avviene in buona parte attraverso le tre bocche di Lido, Malamocco e Chioggia; i canali lagunari che si dipartono dalle bocche, con una profondità variabile e decrescente dai circa 12 m del canale dei petroli, da Malamocco a Porto Marghera, fino a meno di un metro dei canali minori e dei ghebi, consentono il ricambio idrico e determinano in modo rilevante l'assetto ecologico della laguna. Oltre ai canali naturali, morfologicamente definiti solo dal flusso delle maree, numerosi canali sono stati scavati artificialmente o sono interessati da interventi di manutenzione per mantenere le quote dei fondali.

L'idrologia residuale di affaccio alla Laguna è caratterizzata dalla presenza di canali, quali il Novissimo, canale pensile che attraversa il territorio da nord a sud, e da una serie di canali minori interconnessi al sistema lagunare (Cornio, Brenta Secca, Fiumazzo, Cavaizza). Da segnalare l'attraversamento, sul confine meridionale dell'ambito, del fiume Brenta.

##### **Vegetazione e uso del suolo**

Il paesaggio naturale lagunare nel complesso è costituito da spazi di acqua libera con vegetazione macrofita sommersa e da ampi isolotti piatti (barene) che ospitano tipi e sintipi alofili, alcuni dei quali endemici del settore nord-adriatico.

Le piante presenti nelle barene, hanno adottato differenti strategie per sopravvivere: dalla fanghiglia dei bordi compatti e a diretto contatto con l'acqua salmastra della laguna spunta *Spartina striata*; nelle barene più vicine alla terraferma o nelle zone marginali che vengono sommerse solo durante le maggiori alte maree o dove l'acqua è meno salata, troviamo più frequenti altre specie, tra cui il Giunco marino (*Juncus maritimus*); nelle aree centrali, dove l'acqua ristagna in superficie anche dopo il deflusso e dove, soprattutto d'estate, l'evaporazione accentua la salinità del suolo, ritroviamo numerose alofite succulente che formano densi cespugli, i quali, nei periodi autunnali, assumono tinte rossastre: le Salicornie, tra cui la *Salicornia veneta*, e, più frequente, la *Salicornia fruticosa*

(*Arthrocnemum fruticosum*). Oltre la Salicornia, vegetano altre specie alofile tipiche (*Puccinellia palustris*, *Aster tripolium*, *Limonium vulgare*, ecc.) che, nell'insieme, formano una vegetazione ricca, tipica della barena non attaccata all'erosione e che predomina nei terreni argillosi fortemente imbevuti d'acqua salmastra. Nei bordi più salati, dove l'acqua salmastra arriva con le alte maree e la concentrazione salina è elevata, si trova una vegetazione costituita da specie dagli spiccati adattamenti all'ambiente estremamente salato e arido: piante dalle foglie carnose o ricoperte da peluria o da scaglie cerosi per diminuire il più possibile la traspirazione ed evitare perdita d'acqua. In particolare si segnalano il Santonico (*Artemisia caerulescens*), il Salin (*Inula crithmoides*) e l'Obione (*Halimione portulacoides*). Una specie comune agli ambienti umidi salati e a quelli dolci è la comune Canna di palude (*Phragmites australis*) presente in luoghi diversi: lungo le sponde di laghi, stagni, fiumi, ma anche nelle zone salmastre, come i margini della barena o le arginature delle valli. Le specie vegetali che popolano le velme sono per lo più alghe verdi e la *Zostera*, chiamata dialettalmente «alega». Nelle zone salmastre, sia lagunari che di litorale marino, si trovano altre specie come *Atriplex latifolia* e *Beta vulgaris* ssp. *maritima*. *Atriplex latifolia* cresce frequentemente nei terreni litoranei, incolti, o sui bordi non sommersi delle isole.

Lungo le coste, in alcune aree, è presente la tipica vegetazione delle dune costiere; tra cui si rinvencono: le comunità delle dune primarie, o dune costiere mobili, colonizzate da Graminacee specializzate; le comunità delle dune secondarie, o dune bianche, insediate dall'associazione ad *Ammophila*; le comunità delle dune grigie, dune stabilizzate dalla copertura di piante superiori e da muschi e licheni che danno alla formazione il caratteristico colore grigio; le comunità delle dune brune, dune più antiche colonizzate da pinete litoranee. Le pinete litoranee sono per la maggior parte derivanti da opere di rimboscimento e composte da formazioni vegetali di pineta mista e formazioni di boscaglia autoctona e alloctona; le specie arboree maggiormente presenti sono: *Pinus pinea*, *P. pinaster* e *Quercus ilex*. Da evidenziare, per la loro importanza ecologica, le aree interdunali, depressioni umide situate tra due cordoni di dune, dove si trova la vegetazione tipica degli ambienti umidi, tra cui degna di nota l'associazione ad *Eriantho-Schoenetum nigricantis*.

Per quanto riguarda l'uso del suolo ampie porzioni del sistema di specchi d'acqua (valli, foci fluviali, barene, canali) sono usate per l'allevamento del pesce e dei molluschi o vengono sfruttate dall'attività di pesca. Nelle aree di gronda lagunare è presente in forma maggiore il seminativo estensivo, tipico delle zone di bonifica, fatta eccezione per alcune aree marginali in prossimità della penisola delle Giare, dove è presente vegetazione di tipo arbustivo. Da sottolineare anche alcune eccellenze come gli orti del lido di Cavallino-Treporti, Lio Piccolo, Vignole, Mazzorbo e S. Erasmo, luoghi dove l'attività orticola segna il territorio e delinea un paesaggio ecologicamente interessante.

### **Insedimenti e infrastrutture**

Gli insediamenti principali dell'ambito sono costituiti dalle città storiche di Venezia – con Murano e gli antichi insediamenti di Burano, Mazzorbo, Torcello e San Francesco del Deserto – e di Chioggia e dalle aree balneari di Cavallino e Lido.

Nel territorio lagunare sono presenti numerose isole, molte delle quali ancora abitate e destinate nel tempo a funzioni diverse e articolate (militari, conventuali, produttive, congressuali, ecc.).

Con Venezia e Chioggia tra le isole di maggior interesse si ricordano in particolare:

- Giudecca, affacciata sull'omonimo canale e sul Bacino San Marco in passato sede di orti e poi di attività industriali, ora zona residenziale;
- San Giorgio Maggiore che ospita un monumentale complesso monastico e una basilica, opera del Palladio;
- Torcello, una delle isole di più antica colonizzazione, tra il V e il VI secolo, che conserva vestigia dell'antica città tra cui l'imponente cattedrale;

- San Servolo, già sede conventuale e poi del Manicomio provinciale, che si trova lungo il Canale del Lido ed ospita ora una istituzione universitaria;
- Santa Maria della Grazia, già sede conventuale e poi ospedaliera;
- Poveglia, antico centro abitato, poi vigneto ed infine stazione per la quarantena delle navi, attualmente oggetto di riconversione;
- San Clemente, ospizio per i pellegrini provenienti dalla Terrasanta, trasformata prima in manicomio e ora in struttura alberghiera;
- Sacca Sessola, un'isola artificiale utilizzata come sanatorio polmonare sino agli anni settanta del secolo scorso ed oggi oggetto di interventi per trasformarla in albergo;
- San Francesco del Deserto e San Lazzaro degli Armeni che ospitano monasteri tuttora attivi;
- San Michele, sede del principale cimitero della città;
- Sant'Erasmo, isola ricca di orti, che ospita la fortificazione austriaca Torre Massimiliana;
- Certosa, Vignole e Sant'Andrea, che ospitano numerose fortificazioni tra cui il Forte di Sant'Andrea;
- Sant'Angelo delle Polveri, situata nel Canale di Fusina, che è stata fino al 1689 una polveriera della Serenissima.

Venezia e Chioggia, fino alla costruzione della ferrovia e delle infrastrutture stradali, erano isolate dalla terraferma ed erano accessibili esclusivamente con navi, battelli e imbarcazioni lagunari. Le infrastrutture ferroviarie e quelle stradali che collegano le due città insulari alla terraferma, rispettivamente il Ponte della Libertà per Venezia e la S.S. 309 per Chioggia, hanno determinato una progressiva accelerazione delle trasformazioni fisiche, urbanistiche e socioeconomiche, che ancora oggi stanno interessando le due città, soprattutto in relazione al fatto che il sistema della mobilità locale, in questa zona, va ad inserirsi all'interno di due linee transfrontaliere: il corridoio V Lisbona-Kiev e l'Autostrada del Mare Sud Europa. Di grande rilevanza le trasformazioni che hanno interessato le strutture portuali (dall'Arsenale alla Marittima, da Porto Marghera a San Leonardo), aeroportuali (dal Nicelli al Lido al Marco Polo a Tessera) e marittime (dai murazzi e dalle dighe foranee, veneziane e austro-ungarici, alle opere moderne e contemporanee di difesa del litorale e del MOSE) e che hanno determinato l'attuale assetto del sistema insediativo e produttivo lagunare. Nonostante la presenza del porto e dell'aeroporto resta vivo nell'ambito il problema dell'accessibilità, elemento indispensabile per creare una rete in grado di offrire un servizio competitivo, cui deve riferirsi anche la necessità di applicare criteri di efficienza alle reti infrastrutturali, attivandosi attraverso azioni concertate su più fronti: dalla incentivazione degli interventi connessi alla fruizione del mare, al miglioramento della rete ferroviaria e infrastrutturale, all'intermodalità.

### ***Valori naturalistico-ambientali e storico-culturali***

Da un punto di vista naturalistico-ambientale l'ambito possiede un valore eccezionale, garantito dalla grande varietà di ambienti presenti nel territorio. La laguna di Venezia è un sito di straordinaria importanza per lo svernamento e la migrazione dell'avifauna legata alle zone umide, in particolare ardeidi, anatidi, limicoli, per la nidificazione di numerose specie di uccelli, tra i quali sternidi e caradriformi e per la presenza di tipi e sintipi endemici, nonché di specie animali e vegetali rare e minacciate sia a livello regionale che nazionale. La presenza delle valli da pesca contribuisce al mantenimento di tali ambienti. Le valli da pesca sono composte da diversi habitat: specchi di acqua salmastra stagnante su bassi fondali, laghi vallivi con profondità variabili, barene, canneti, argini erbose e siepi alberate; questo permette una certa diversità ecosistemica che favorisce l'instaurarsi di specie vegetali e animali di buon valore. La vallicoltura tradizionale, che costituisce una delle attività primarie praticate in laguna di Venezia, oltre ad avere un importante ruolo nell'economia ittica, rappresenta una tipologia di allevamento compatibile sia in termini ecologici che idraulici, in quanto si fonda sui naturali caratteri idrodinamici della laguna. Attualmente sono presenti due grandi complessi vallivi: uno a ridosso della gronda lagunare nord, tra Caposile e Cavallino- Treporti, e uno sulla gronda lagunare sud, tra la penisola delle Giare e la bonifica di Conche.

I lidi veneziani, cordoni dunali che separano il mare aperto dalla laguna, e la penisola del Cavallino mostrano una grande varietà di habitat, in particolar modo nell'area di Cavallino, Alberoni e Ca' Roman. All'interno della formazione forestale principale, rispondente alla tipologia della pineta litoranea, sono presenti una molteplicità di microambienti, quali depressioni umide retrodunali e stagni ed antichi cordoni dunali con lembi di vegetazione xerofila. Inoltre, alcuni impianti artificiali di tipica pineta litoranea stanno lasciando spazio, nei litorali di Cavallino e Alberoni, alla più naturale formazione a leccio e orniello e, nell'area di Ca' Roman, alle comunità tipiche della toposequenza retrodunale, quali *Tortulo-Scabiosetum* e *Eriantho-Schoenetum nigricantis*.

Il valore storico-culturale dell'ambito è legato alla presenza di "Venezia e la sua laguna", sito iscritto nel patrimonio mondiale dell'UNESCO, il cui straordinario valore deve essere preservato per l'umanità. Città d'arte per eccellenza, costruita su un arcipelago di centodiciotto isole intersecate da canali, Venezia, grazie alla ricchezza dell'architettura, alla particolarità della città e al numero e all'importanza degli artisti che vi hanno lasciato la loro opera, è considerata, senza eccezioni, una delle città più belle del mondo.

Attentamente si deve però valutare anche il territorio di Chioggia dove la valorizzazione del patrimonio storico artistico, del paesaggio insieme alla cultura sono motori importanti, non solo come valore aggiunto, ma come investimento che rinforza e indirizza le risorse turistiche ed economiche di un luogo ricco di opportunità, con una filiera alimentare che va dal prodotto ittico a quello agricolo, importante non solo per genere ma anche per valore dei prodotti.

Nelle valli lagunari sono presenti i tradizionali casoni da caccia e da pesca, storicamente legati alle aree lagunari, tra i quali merita di essere ricordato il Casone di Valle Zappa, nel comune di Campagna Lupia, la cui architettura è eccentricamente influenzata dalla cultura nordeuropea.

Tra gli elementi di valore naturalistico-ambientale e storico-culturale si segnalano in particolare:

- Sito UNESCO: Venezia centro storico e la sua laguna
- Le valli da pesca
- Il sistema delle dune consolidate, boscate e fossili
- Le isole della laguna
- Il centro storico di Chioggia
- I borghi e gli edifici di interesse storico sulla laguna nord
- Gli orti di Cavallino–Treporti
- Il sistema degli immobili dismessi di difesa costiera di Cavallino–Treporti
- I murazzi del Lido e Pellestrina
- L'area archeologica di Lova

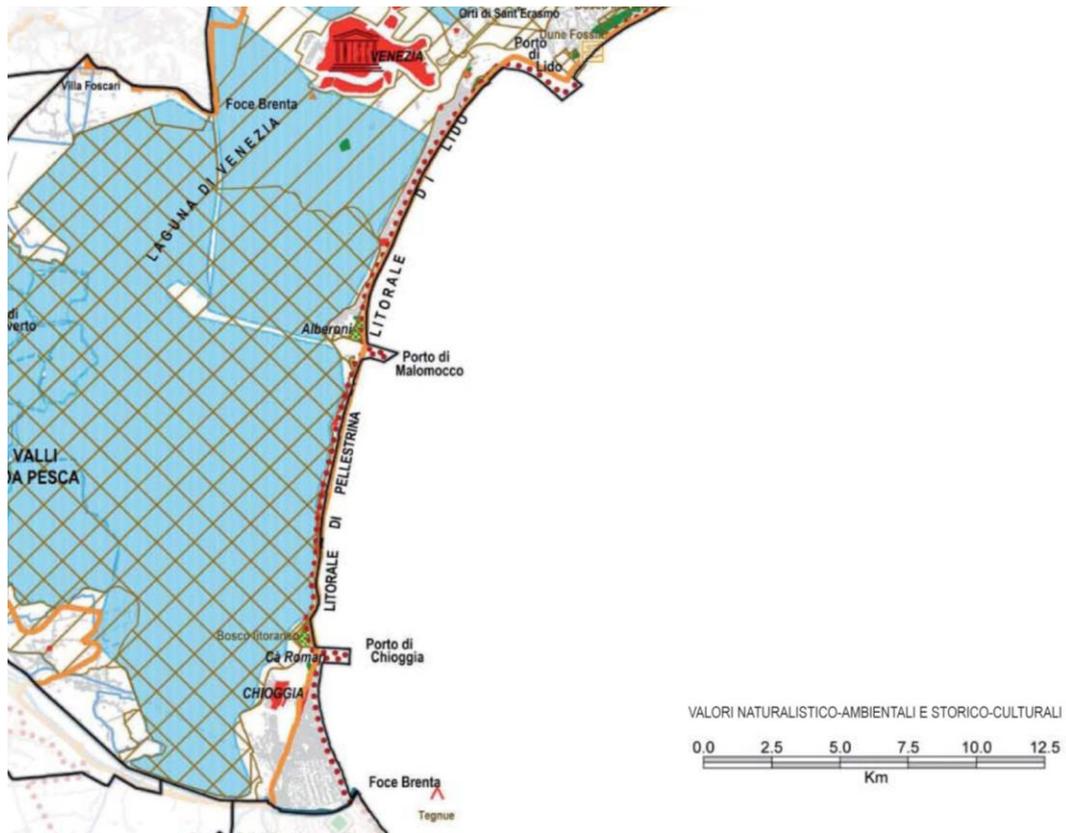


FIGURA 8. SCHEDA AMBITO DI PAESAGGIO – VALORI

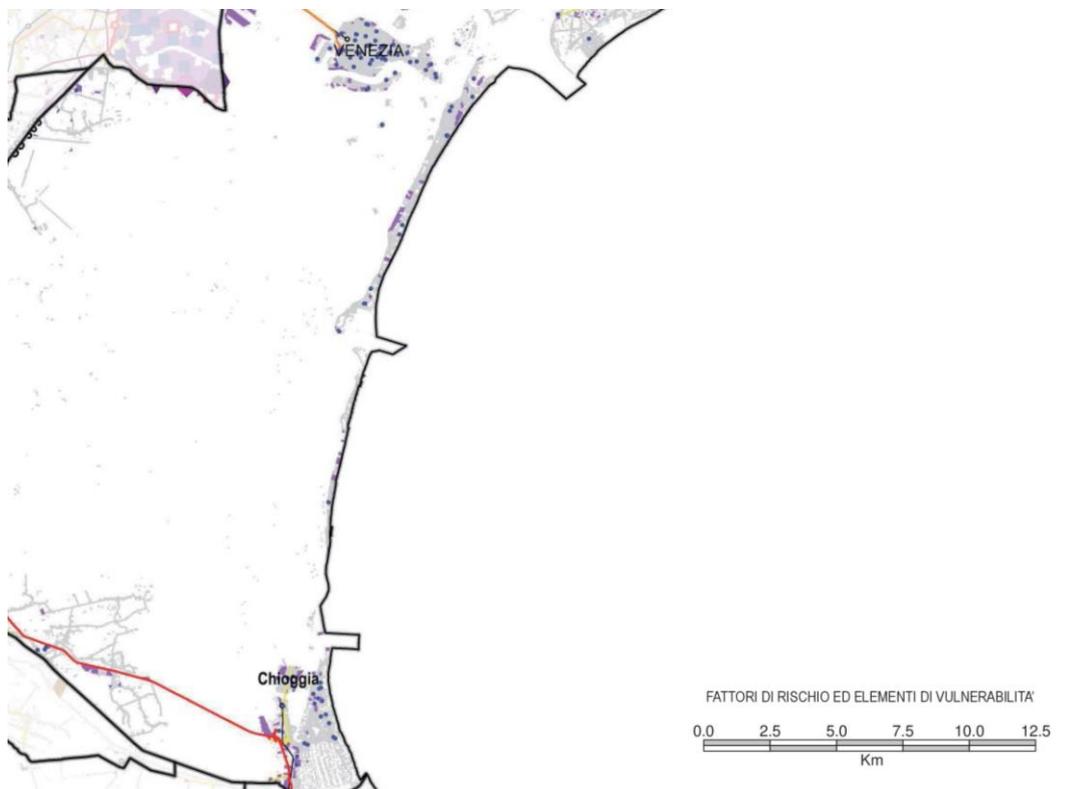


FIGURA 9. SCHEDA AMBITO DI PAESAGGIO – FRAGILITA' E CRITICITA'

#### 4.1.2 Obiettivi di qualità paesaggistica

Indirizzi e gli obiettivi di qualità indicati nell'Atlante dei Paesaggi del Veneto:

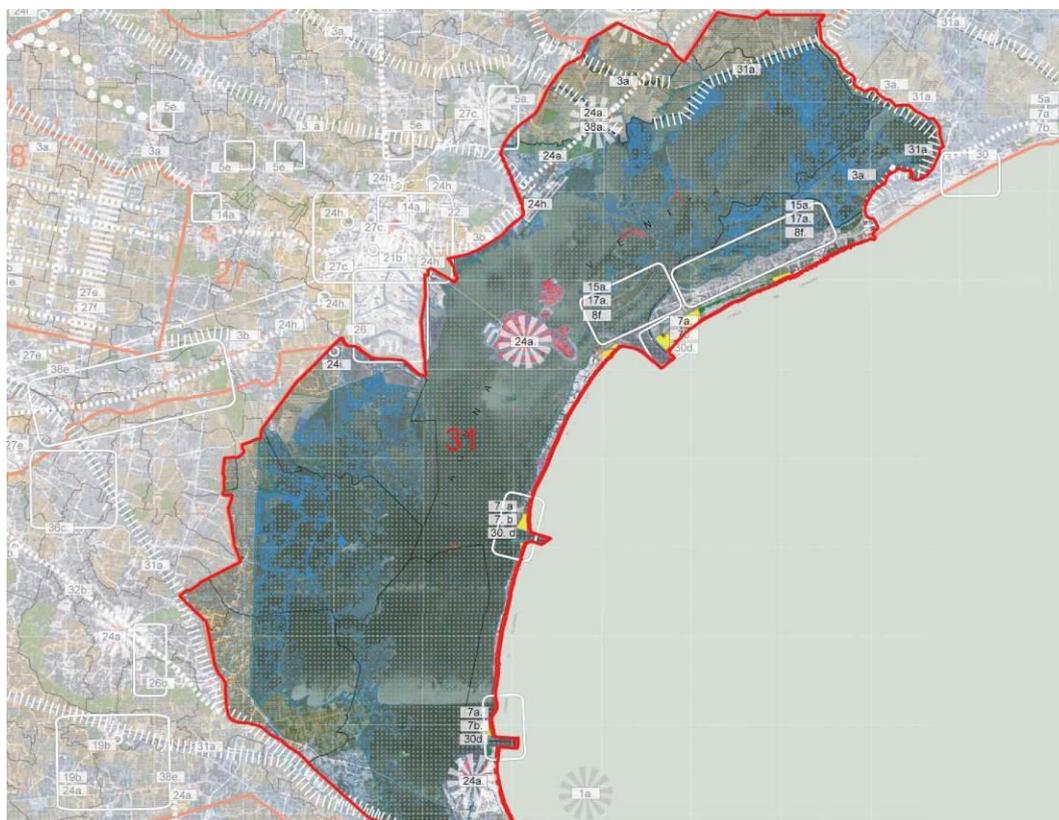


FIGURA 10. SCHEDA AMBITO DI PAESAGGIO – OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

#### Descrizione degli obiettivi di qualità paesaggistica

CODICE	DESCRIZIONE
24 a	Salvaguardare il valore storico-culturale degli insediamenti, e in particolare il centro storico di Venezia (sito UNESCO: Venezia e le sue lagune) e Chioggia e delle isole e di centri minori (Lio Piccolo, Mesola), e dei manufatti di interesse storico-testimoniale, tra cui la città archeologica di Altino e la strada romana Via Annia.

## 4.2 Ambito di intervento

### 4.2.1 Stato dei luoghi

L'**ambito di intervento** viene determinato sulla base di due parametri:

- il contesto spaziale con quale si rapporta l'intervento, stabilendo con esso relazioni di tipo formale, percettivo, tipologico, percettivo. Si tratta in sostanza di un determinato intorno dell'area di intervento fisicamente definito da margini e barriere di tipo morfologico, edilizio, vegetazionale, infrastrutturale).
- l'area all'interno della quale si ritiene possano riverberarsi gli effetti maggiori dell'intervento in termini di: modifica della morfologia, intersivibilità di primo livello, alterazione della funzionalità dei luoghi.

Si tratta in sostanza di valutare il contesto "figurativo" dell'opera, ovvero lo spazio all'interno del quale sarà analizzato lo stato di fatto e verificati gli effetti dell'opera. Nel caso in esame il vincolo interessa soltanto una porzione dell'ambito di intervento, denominata l'**area di interferenza** la quale sarà oggetto di specifici approfondimenti all'interno di ogni capitolo..



FIGURA 11. DELIMITAZIONE AMBITO DI INTERVENTO E AREA DI INTERFERENZA SU ORTOFOTO

	AMBITO DI INTERVENTO (intorno spaziale di riferimento)
	SEDIME DELL'OPERA
	LIMITE DEL VINCOLO
	AREA DI INTERFERENZA

### **Caratteri storico-evolutivi**

Nelle carte del Seicento è possibile vedere nitidamente come le terre emerse coprivano superfici esigue rispetto ad ora, cosicché risulta marcata la figura storica del cordone dunoso. Una lingua di terra, da Ravenna a Grado, che separava il mare dalle lagune interne, oggi in gran parte bonificate.

È nel rilievo di questa lingua di terra che si adagiava la strada Romea (l'antica Popilia) e, in generale, qualsivoglia segno di antropizzazione dell'uomo. Una superficie naturale, ma antropizzata a cui oggi si contrappone e accosta una superficie ordinata, vergine potremmo dire, ma dalla natura artificiale perché conseguenza di bonifiche.

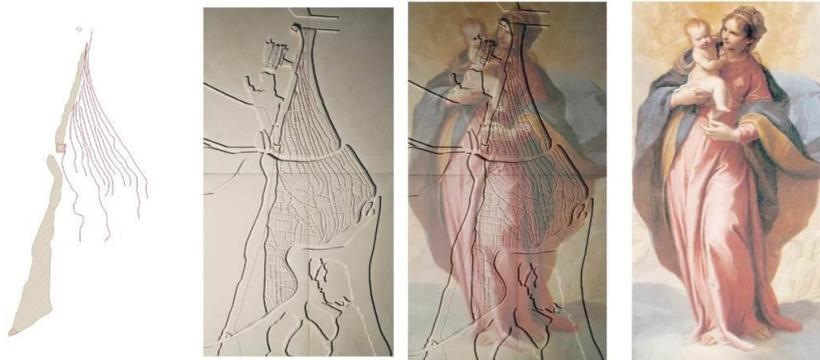
La stabilità, la sicurezza, le comunicazioni si riscontravano, pertanto, lungo l'asse del cordone dunoso o dei canali interni che collegavano le lagune. In queste mappe Chioggia è per l'appunto protetta dal sistema del cordone dunoso, che nel tempo si dilata, si allarga, mentre il mare si ritira, mostrando via via un pannello di quel lungo vestito che avvolge una donna, la madonna. Nelle mani sostiene e protegge la sua gemma, il suo bimbo, Chioggia!

Luigi Nono, nel finire dell'Ottocento ci dona degli oli su tela eloquenti che rimandano alla cultura popolare, all'identità della città lagunare. Le vesti, i panneggi delle donne, la figura dell'infante sono le stesse che ritroviamo scolpite nella statua che domina il refugium peccatorum.

I forti, disseminati lungo il cordone dunoso, non sono altro che i fermagli del vestito.

Sono immagini suggestive e poetiche di un paesaggio che è costruito anche sulla memoria. Figure archetipe della forma e del progetto.

L'area di Forte Penzo si sviluppa a margine del vecchio cordone dunoso e dell'arteria che collegava il sistema dei forti che conducevano al centro storico di Sottomarina.



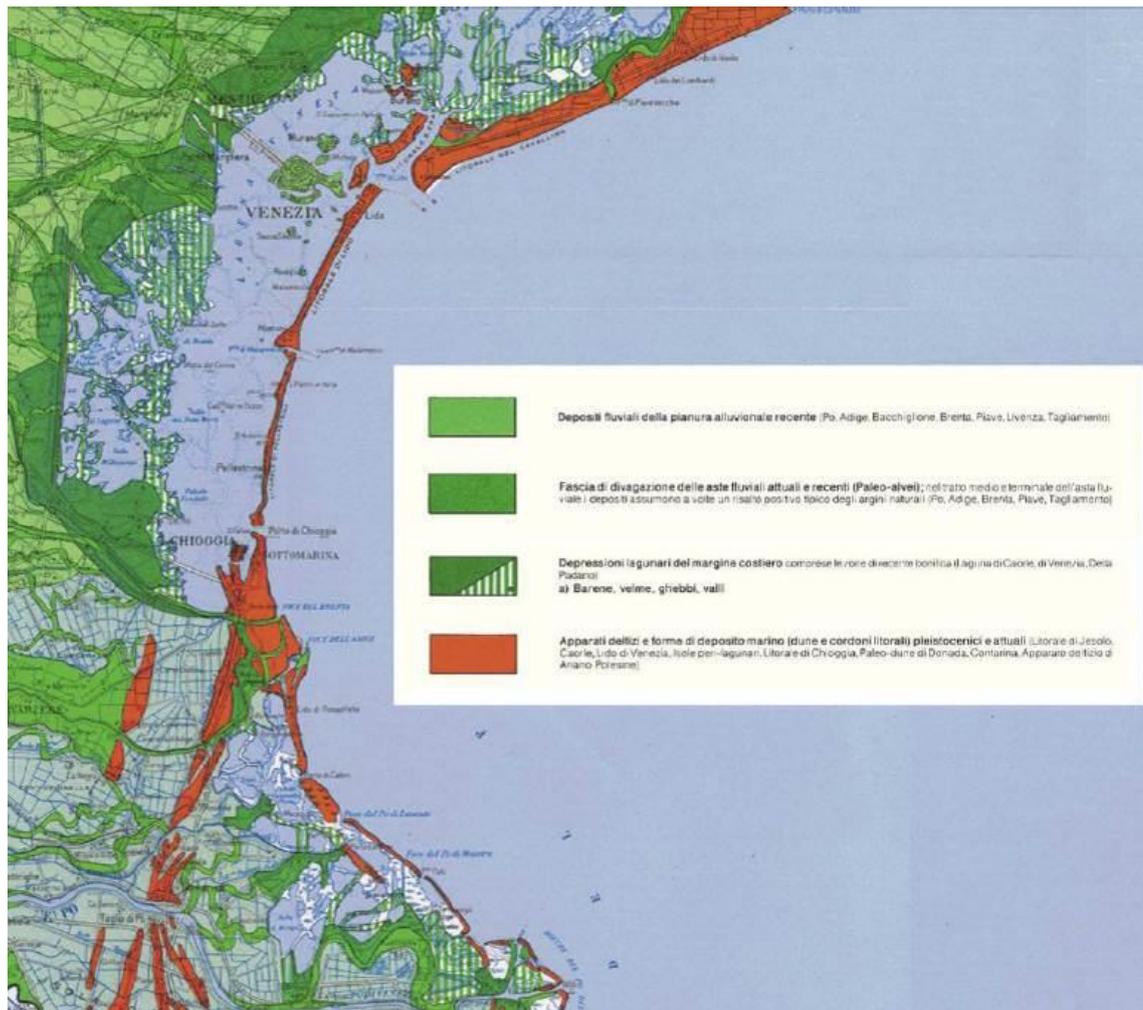
### **caratteri geomorfologici ed idraulici**

Il territorio del comune di Chioggia è situato, dal punto di vista geologico nella fascia dei sistemi costieri e deltizi. L'ambito ricade nella 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.

Nell'area lagunare, inoltre, si rinvengono numerose testimonianze del dinamismo geomorfologico dell'area, costituite dalle zone sommerse durante le alte maree e dalle aree costantemente sommerse e soggette all'azione erosiva, di trasporto e di deposizione dei flussi sottomarini, in particolare si distinguono le seguenti formazioni:

- le barene, estensioni tabulari ricoperte di vegetazione alofila e soggette periodicamente a sommersione ed emersione a seguito dei movimenti di marea;
- i ghebi, canali naturali tortuosi, meandriformi e poco profondi che solcano le barene;
- i chiari, stagni d'acqua salmastra interni alle barene che spesso costituiscono la parte finale dei ghebi;
- le velme, parte dei bassifondi che possono emergere in occasione delle basse maree.



*Carta geomorfologica del Veneto*

Il sito oggetto di indagine, posto a quote variabili tra circa 1,6/ 1,8 m s.l.m. in relazione alle disuniformità topografiche dell'area, è inserito in un'area retro-costiera costituita da dune livellate dall'azione antropica, nel comparto di Sottomarina ad una distanza di circa 400 m dalla linea di riva.

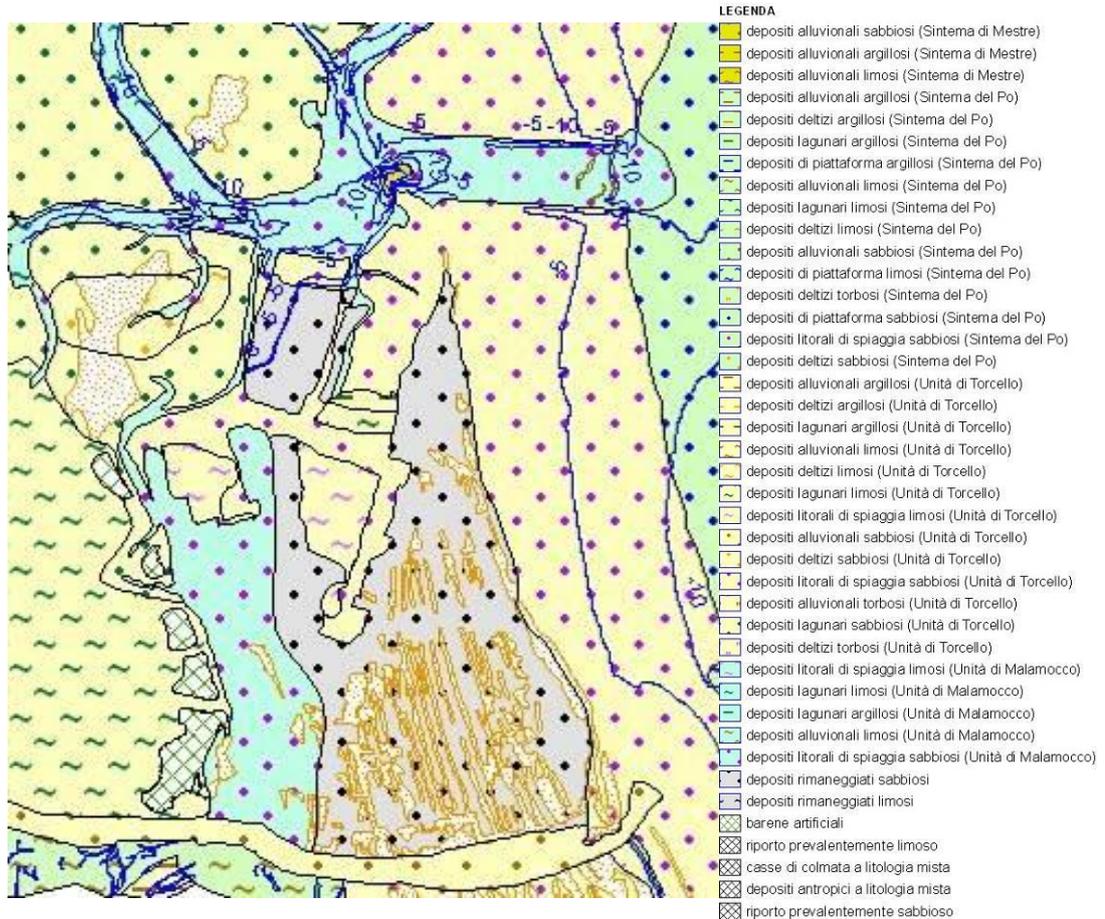
La genesi delle sopraccitate strutture è prevalentemente legata all'apporto solido dei principali fiumi che sfociano nell'area (Adige e Brenta) e al successivo rimaneggiamento operato dalle correnti marine costiere e dall'azione eolica.

In stretta relazione con le caratteristiche geomorfologiche, i terreni costituenti il substrato sono del tipo sabbioso-limoso e sabbioso fino a profondità significative.

A ragione di questi elementi è possibile affermare che il substrato dell'area in esame risulta interessato da terreni prevalentemente sabbiosi fino a discrete profondità.

Naturalmente questa distribuzione dei sedimenti risulta diversamente spaziata a seconda delle energie sviluppate in ogni singolo episodio deposizionale che risulta separato dal successivo tramite periodi di calma idraulica, favorevoli alla deposizione di materiali fini (argille e limi) e, di conseguenza si rilevano, nel corso delle esplorazioni del sottosuolo, le relative variazioni che assumono, globalmente, un tipico andamento lentiforme.

La classificazione della litologia nell'area del Comune di Chioggia si caratterizza per la distinzione basata principalmente da depositi litorali di spiaggia, depositi rimaneggiati sabbiosi.



*Estratto Carta Geologica di Venezia e Chioggia*

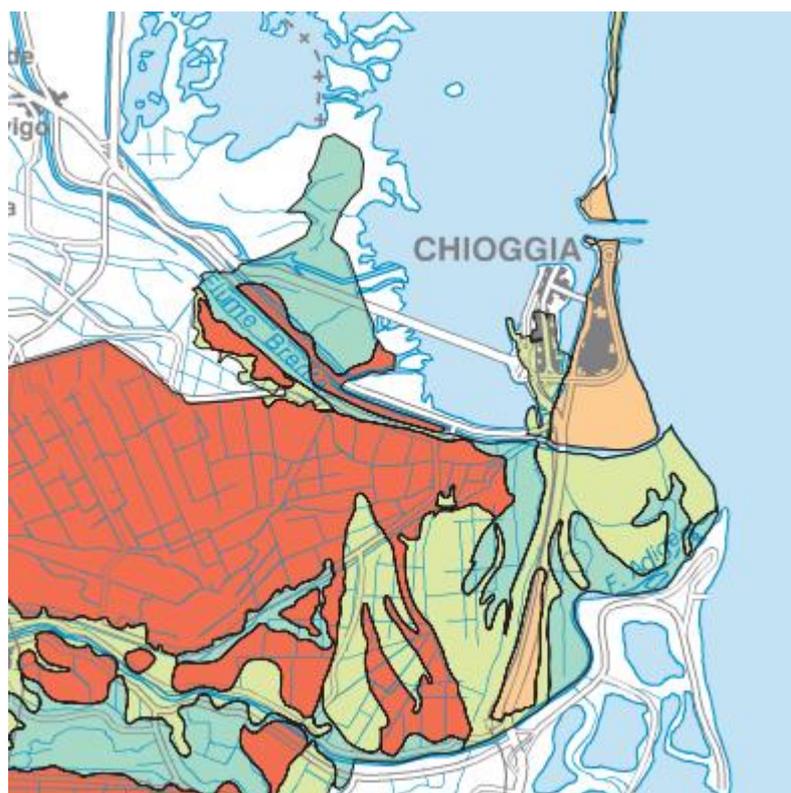
I caratteri idrogeologici del territorio sono principalmente derivati dalla profondità della falda freatica, o meglio del franco di bonifica, cioè dalla profondità del terreno non saturo rispetto alla superficie del piano campagna. Un altro elemento che caratterizza gli aspetti idrogeologici è la permeabilità dei suoli che determina la capacità di assorbire le acque superficiali, nelle condizioni in cui tale fenomeno sia consentito.

Le indicazioni relative alle caratteristiche idrogeologiche generali dei suoli sono derivate dalle cartografie dei suoli in ambito provinciale.

In particolare per l'area di Sottomarina:

- La *Carta della salinità dei suoli* indica una Bassa salinità (livello I)
- La *Carta della capacità protettiva dei suoli* nei confronti delle acque di falda è moderatamente bassa
- La *Carta della permeabilità dei suoli* indica un livello alto.
- La *Carta della riserva idrica* dei suoli descrive una bassa capacità<sup>1</sup>

<sup>1</sup> esprime la massima quantità di acqua in un suolo che può essere utilizzata dalle piante



**LEGENDA**

Classi di capacità protettiva per le acque profonde

	alta		moderatamente bassa
	moderatamente alta		bassa

*Estratto Carta della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle acque di falda*

**caratteri naturalistici**

Il territorio comunale di Chioggia vede al suo interno e nelle immediate vicinanze alcune aree di pregio naturalistico legate agli ambienti lagunari, litoranei e deltizi.

I siti della rete Natura 2000 più prossimi all'area d'intervento sono i seguenti:

- la Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT3250046 "Laguna di Venezia";
- il Sito d'Importanza Comunitaria (SIC) IT3250030 "Laguna medio-inferiore di Venezia";
- il Sito d'Importanza Comunitaria (SIC) IT3250023 "Lido di Venezia: biotopi litoranei";
- il Sito d'Importanza Comunitaria (SIC) IT3250034 "Dune residue del Bacucco".

La ZPS IT3250046 comprende l'intera laguna di Venezia, mentre il SIC IT3250030 comprende invece il solo bacino inferiore del sistema lagunare veneziano. La laguna di Venezia è una zona di eccezionale importanza per lo svernamento e la migrazione dell'avifauna legata alle zone umide, in particolare ardeidi, anatidi, limicoli, ed importante sito di nidificazione per numerose specie di uccelli tra i quali si segnalano sternidi e caradriformi. Essa è caratterizzata dalla presenza di un complesso sistema di specchi d'acqua, foci fluviali, barene, canali, paludi, con ampie porzioni usate prevalentemente per l'allevamento del pesce e di molluschi. Il paesaggio naturale è caratterizzato da spazi di acqua libera con vegetazione macrofita sommersa e da ampi isolotti piatti (barene) che ospitano tipi e sintipi alofili, alcuni dei quali endemici del settore nord-adriatico. Sono presenti zone parzialmente modificate ad uso industriale (casse di colmata), la cui bonifica risale agli anni '60, ricolonizzate da vegetazione spontanea con formazioni umide sia alofile che salmastre e aspetti boscati con pioppi e salici. Vi si segnala la

presenza di tipi e sintipi endemici, nonché di specie animali e vegetali rare e minacciate sia a livello regionale che nazionale.

Il SIC IT3250023 è un sito di particolare interesse naturalistico, poiché, nonostante la riduzione degli ambiti dunosi dovuta alla forte pressione turistica, sono ancora presenti, seppure in modo frammentario, i tipici aspetti vegetazionali litoranei. E' un'area di importanza nazionale per la nidificazione di Fratino e Fraticello e di svernamento per passeriformi e caradiformi. Le estremità dei sottili diaframmi che costituiscono la delimitazione fisica naturale del territorio lagunare veneziano verso il mare aperto sono soggette a processi di accumulo naturale di sabbia con conseguente formazione di un'ampia battigia e di sistemi di strutture dunali con la presenza della tipica seriazione psammofila (Salsolo - Cakiletum aegyptiacae, Sporobolo arenarii - Agropiretum juncei, Echinophoro spinosae - Ammophiletum arenarie, ecc.). Sulle dune consolidate sono presenti impianti artificiali di Pinus pinea e P. pinaster che ospitano elementi della flora mediterranea. Nelle bassure interdunali si sviluppa una vegetazione erbacea di tipo igrofilo (Eriantho - Schoenetum nigricantis).

Il SIC IT3250034 ospita un sistema dunale a carattere residuale con ampia spiaggia e complesso di dune mobili ben rappresentato. Esso presenta la tipica seriazione psammofila, con buona espressione di Echinophoro spinosae-Ammophiletum. Mancano gli aspetti più maturi per la distruzione delle dune più arretrate per favorire le colture agrarie.



*Siti della rete Natura 2000 più prossimi al sito d'intervento.*

### **Ecosistemi, rete ecologica, flora e fauna**

La rete ecologica può essere definita come sistema interconnesso di aree con differente grado di naturalità, sottoposte o meno a regime di protezione, e connessioni ecologico ambientali, lineari o areali, che assolvano alla conservazione e al miglioramento della biodiversità, al recupero e al mantenimento dell'equilibrio ecologico-spaziale nel governo del territorio.

La geometria della rete è una struttura fondata sul riconoscimento di aree centrali o nodi ecologici, porzioni di territorio naturali o seminaturali caratterizzate dalla presenza di habitat e specie d'interesse; zone tampone (buffer zones), zone in genere agricole o boscate contigue ai nodi ecologici, che presentano un buon grado di equilibrio tra uso del suolo e rispetto dei valori naturali; e connessioni ecologico-ambientali o corridoi ecologici, elementi tendenzialmente lineari che svolgano funzioni di connessione tra i nodi per la dispersione delle specie e il mantenimento dei naturali scambi biologici ai fini della conservazione e del miglioramento della biodiversità.



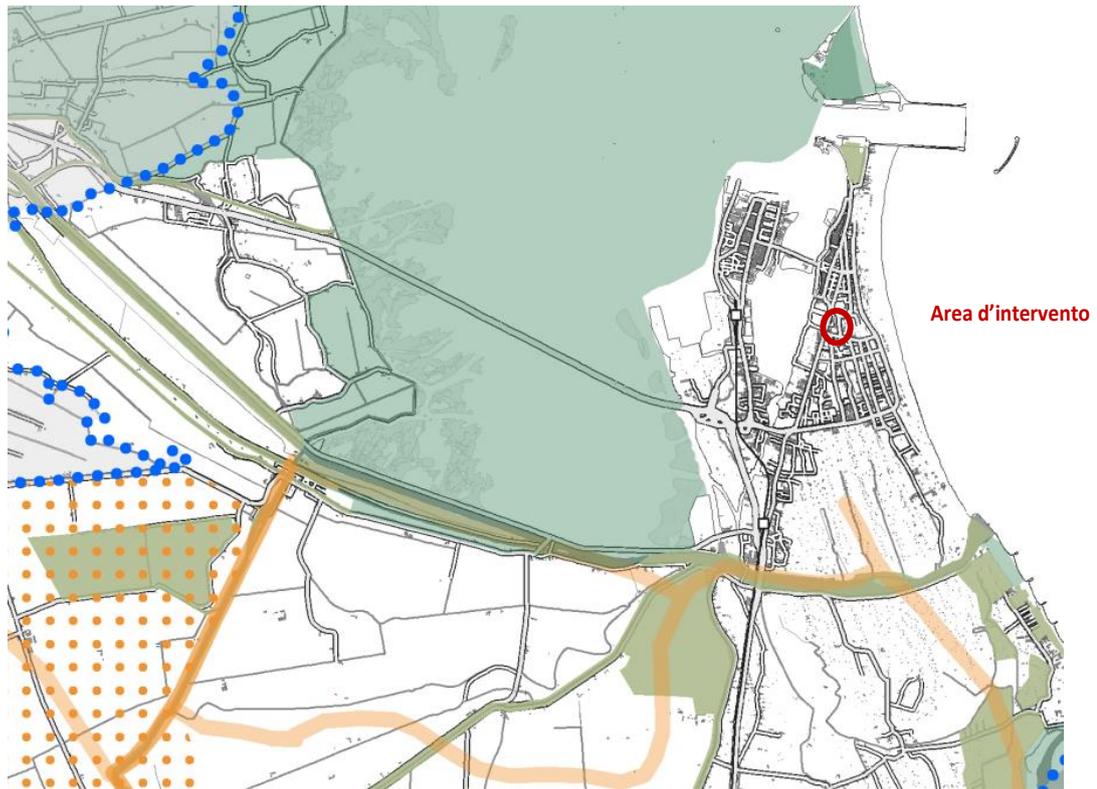
*La superficie erbacea interessata dal piano da un varco tra la vegetazione perimetrale su Via del Boschetto*

L'area d'intervento è costituita da una superficie a copertura erbacea, separata dal contesto urbano circostante da una cortina vegetale, più o meno continua, di pioppo nero, salice bianco, robinia, rovi ed edera.

Fino al dopoguerra quest'area risultava essere tra i contesti agricoli più prossimi al centro storico di Sottomarina; negli anni dello sviluppo economico la città è cresciuta "circondando" ed isolando questa porzione di territorio

L'ecosistema urbano circostante si trova in una situazione di equilibrio artificiale determinato dall'attività antropica e garantito da apporti d'energia e materia dall'esterno. Esso è costituito da biotopi completamente artificiali, come gli edifici e le infrastrutture, e biotopi semiartificiali e seminaturali, come giardini e parchi. L'area in esame costituisce un biotopo che ancora conserva interessanti caratteri di naturalità, le cui potenzialità sono tuttavia limitate dal quasi completo isolamento.

L'intervento proposto non interseca alcun elemento della rete ecologica individuata sul territorio dal Progetto Rete Ecologica della Provincia di Venezia, trovandosi completamente immerso nell'area urbana. Nel territorio, valore di corridoio ecologico è attribuito a contesti naturali o seminaturali di maggior estensione, quali le foci dei fiumi Brenta ed Adige, a sud, e l'area verde nei pressi del Porto San Felice, a nord.



### LEGENDA

●●●●●● Confine del PTCP

**Piano Territoriale Regionale di Coordinamento - Biodiversità (DGR 372 del 17 agosto 2009)**

■ Aree nucleo

■ Corridoi ecologici

**Progetto Rete Ecologica della Provincia di Venezia (DGP 2004/300 del 26/10/2004)**

●●●●●● Nodi della Rete Ecologica

■ Corridoi Ecologici di progetto

■ Dorsale della Rete Ecologica

*Estratto dell'elaborato F1/1 del PTCP della Provincia di Venezia – Sistema ambientale – Rete ecologica (2014)*

Dal punto di vista vegetazionale, l'area in esame è costituita da un'ampia superficie a vegetazione erbacea xerofila circondata da una siepe arborea ed arbustiva piuttosto sviluppata, costituita principalmente da pioppo nero (*Populus nigra*), salice bianco (*Salix alba*), robinia (*Robinia pseudoacacia*), rovi (*Rubus ulmifolius*) ed edera. L'area in passato era interamente destinata a colture di tipo intensivo e attualmente è destinata a prato.



*L'estremità orientale dell'area in esame da Via Perseo*

L'area d'intervento si trova immersa in un contesto urbano per cui le specie animali presenti al suo interno, sono probabilmente tipicamente appartenenti alla fauna urbana. L'attività antropica, modificando gli ambienti originari, favorisce spesso specie molto mobili, opportuniste e ad alta tolleranza ecologica (Zapparoli M., 2002. *La fauna urbana*. In: "La fauna in Italia" (a cura di A. Minelli, C. Chemini, R. Argano, S. Ruffo), Touring Editore, Milano e Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, Roma, pp 448: 204-224).

Tra le specie tipiche degli ambienti urbani vi sono numerosi uccelli tra cui la passera d'Italia (*Passer italiae*), lo storno (*Sturnus vulgaris*), la cinciallegra (*Parus major*), il merlo (*Turdus merula*), la ghiandaia (*Garrulus glandarius*), la gazza (*Pica pica*), la cornacchia grigia (*Corvus corone cornix*), la civetta (*Athene noctua*). Tra i mammiferi vi sono la donnola (*Mustela nivalis*), il riccio (*Erinaceus europaeus*), il ratto nero (*Rattus rattus*), tra rettili e anfibi la lucertola muraiola (*Podarcis muralis*) e il rospo comune (*Bufo bufo*).

La vegetazione dell'area può rappresentare un habitat di rifugio non comune in area urbana, tuttavia le sue dimensioni e l'isolamento la rendono difficilmente fruibile da parte di specie più esigenti.

#### **Caratteri degli insediamenti storici e delle dinamiche insediative**

Chioggia è città di interesse storico di primaria importanza non solo per il suo centro storico, ma anche per un diffusa presenza di elementi di eccellenza paesaggistica puntuali. Essi riguardano:

1. le reti idrauliche storiche del Novissimo e del Fiume Brenta;
2. i cippi di conterminazione lagunare;
3. i casoni lagunari e di valle;
4. le fortificazioni;
5. le ville;
6. i manufatti costituenti documenti della civiltà industriale;
7. le conche di navigazione d'interesse storico;
8. i manufatti idraulici di interesse storico;
9. i siti di interesse archeologico;
10. gli edifici di interesse storico documentale.

Si tratta di un territorio formatosi per aggiunte ed aggregazioni successive, naturali od indotte dalla realizzazione di importanti opere idrauliche di difesa marina o bonifica delle aree agricole.

Dal punto di vista morfologico, idrologico, antropico e la definizione più adeguata per il territorio di Chioggia è «area di equilibrio instabile». Oltre a presentare tutte le caratteristiche proprie dell'ambiente lagunare, fragile ed instabile per sua natura, in essa interagiscono l'azione naturale (mare e fiumi «a volte in concorrenza a volte in collaborazione») e l'azione antropica, elementi fattoriali che si influenzano reciprocamente. L'aspetto morfologico, che è assai rilevante, è dato dall'interazione di terra/laguna-terra/mare, i cui elementi significativi sono testimoniati dalla presenza di forme ben precise come le barene e le dune.

Un territorio dinamico le cui forze generatrici sono ancora in atto e producono effetti i cui esiti formali sono ampiamente riconoscibili. L'avanzamento delle spiagge da un lato e la sua erosione dall'altro, la stabilizzazione ed antropizzazione di alcune isole e l'abbandono di altre, le problematiche idrauliche del territorio con la salinizzazione e conseguente abbandono delle aree bonifica marginalizzate in termini di produttività, l'interramento di parti lagunari conseguenti alla realizzazione delle nuove infrastrutture e in altri casi l'erosione delle bare e velme per la pressione sempre maggiore delle escursioni di marea.

Con riferimento alla configurazione strutturale del territorio oggi sono chiaramente distinguibili:

- a) Ambito lagunare;
- b) Laguna del Lusenzo
- c) Arenile
- d) Zona orticola
- e) Zona delle grandi bonifiche solcate da una rete ordinata di canali e dai grandi fiumi che sfociano a mare, l'Adige e il Brenta sul quale in prossimità della foci confluisce il Bacchiglione;
- f) Centro storico di Chioggia
- g) Sistema insediativo concentrato principalmente nel Capoluogo (Centro Storico e Sottomarina), mentre, lungo il sistema viario sono articolate le frazioni.
- h) Infrastrutture principali viarie e ferroviarie
- i) Dorsale portuale e produttiva sul lato Ovest del sistema urbano

## 4.2.2 Interpretazione paesaggistica dei luoghi

**Interpretazione paesaggistica delle componenti strutturali del territorio:** fisico/morfologiche, naturalistiche, insediative storiche e contemporanee così come descritte nel paragrafo relativo allo stato dei luoghi.

La comprensione dell'immagine paesaggistica del territorio muove dal riconoscimento delle componenti fisiche e morfologiche di primo livello o strutturali. Tale lettura restituisce una visione "oggettiva" del contesto, in altre parole come si presenta il territorio sul versante della forma, quale il risultato visivo del diverso comporsi delle singole componenti ambientali. Il percorso di analisi parte da una scomposizione e successiva ricomposizione dell'immagine territoriale partendo dalle seguenti Sintesi di valori

1. Valori Storico-culturali
2. Valori Identitari
3. Valori Fisico-morfologici
4. Valori Ecologico naturalistici
5. Valori Percettivi

All'interno dei sistemi di valori sopra riportati sono selezionate le componenti paesaggistiche dotate dei seguenti caratteri:

RILEVANZA STRUTTURALE	<i>hanno ed hanno avuto un ruolo significativo (meglio ancora caratteristico) nell'organizzazione e costruzione dello spazio attuale e della sua identità.</i>
EVIDENZA FISICA E VISIVA	<i>si distinguono per dimensioni, forma, colore dal paesaggio circostante.</i>
EVIDENZA PERCETTIVA E SIMBOLICA	<i>capaci di restituire correttamente i segni tramandati dalla storia o costituire i riferimenti dei nuovi paesaggi.</i>

### **valori storico – culturali**

vanno considerati valori storico-culturali, oltre alle permanenze del sistema insediativo storico anche le aree e gli elementi legati alle attività agro-silvo-pastorali praticate con i metodi della tradizione locale:

- le indicazioni rilevabili dall'analisi dei caratteri agro-forestali e del paesaggio agrario, dalla qualità dei prati-pascoli in alta quota, dei boschi, dai metodi dell'agricoltura tradizionale che permettono la presenza di una varietà di colture e di elementi vegetali di rilievo: fossati, cavini, siepi, filari, dai campi chiusi ai terreni della bonifica recente;
- le residue forme di cultura locale: l'antica civiltà della pesca e dell'allevamento nelle lagune, le altre forme di allevamento;
- il sistema storico delle relazioni, strade percorsi, le opere idrauliche di interesse storico, le tipologie edilizie rurali storiche e tutte le forme di insediamento di antica origine.

All'interno dell'ambito di intervento non sono presenti valori di tipo storico culturale. Si tratta di un contesto totalmente urbanizzati con modi e forme contemporanee.

A sud è presente una piccola macchia Boscate al cui interno sono presenti i resti della batteria Penzo, risalente alla prima guerra mondiale.

### **valori ecologico – naturalistici**

Vanno considerati valori ecologico-naturalistici, oltre alla "aree di interesse naturalistico" di rete natura 2000, singoli ambiti ed elementi di interesse naturalistico: i monumenti geologici, gli ecosistemi naturali in condizioni di stabilità, gli ambienti prossimo-naturali in condizioni di equilibrio tra ambiente naturale e attività umane. Analizzando in particolare il ruolo che le attività agro-silvo-pastorali tradizionali hanno avuto e continuano ad avere nella conservazione degli habitat nelle aree di interesse naturalistico, ed in generale nell'intero territorio.

I valori ecologico naturalistici dell'area sono ampiamente descritti nel capitolo precedente. Dal punto di vista paesaggistico l'aspetto di maggior rilievo è costituito dalle alberature lungo i bordi.

**valori percettivi<sup>2</sup>**

Si possono considerare valori di tipo percettivo e risorse identitarie, oltre alle scene panoramiche che fanno da sfondo alla quotidianità, i caratteri figurativi e formali conformati su un uso tradizionale o tipico del territorio, i luoghi della socialità, dei riti e dell'immaginario collettivo.

L'analisi dei caratteri percettivi del contesto è mirata ad individuare il sistema "strutturato" delle visuali (punti panoramici) o degli itinerari attraverso i quali si può fare "esperienza del paesaggio", ovvero coglierne gli aspetti connotativi e caratterizzanti. Tale livello di analisi individua inoltre i punti di corrispondenza e le relazioni con l'immagine del paesaggio condivisa. Analizza l'intensità e la qualità dei messaggi inviati all'osservatore, seleziona le componenti ambientali che esprimono l'identità tra i luoghi e società in essi insediate (insider) o consentono di leggere agevolmente il senso all'osservatore esterno (outsider). L'individuazione dei caratteri percettivi consente la messa a sistema e la tutela delle componenti territoriali in grado di fornire all'osservatore le coordinate necessarie per l'interpretazione e quindi riconoscibilità del paesaggio, in altre parole le componenti fondamentali per la sua figurabilità.

Le componenti del sistema visivo riferito all'area di intervento sono:

- *Margini*
- *Bacino visivo*
- *Percorsi visivi*
- *Coni Visivi*

Le componenti del sistema percettivo del paesaggio locale sono i seguenti

- *Riferimenti percettivi di tipo areale e puntuale*
- *Itinerari paesaggistici (riconosciuti)*
- *Punti di vista di valore paesaggistico*
- *Luoghi simbolici*

Nella tabella seguente sono riportati i valori ovvero le componenti strutturali riferite al sistema percettivo:

DEFINIZIONI	COMPONENTI STRUTTURALI	GIUDIZIO VALUTATIVO
<b>MARGINI</b> Elementi lineari che definiscono o chiudono la visuale; essi funzionano come riferimenti laterali, sono i confini del bacino di Intervisibilità.	L'ambito di intervento è completamente compartimentato all'interno dei margini del costruito e dei margini verdi relativi alle strutture vegetali poste lungo i bordi dei lotti contermini.	<b>basso</b>
<b>BACINO VISIVO</b> Si tratta del potenziale campo d'intervisibilità dell'intervento, così come definito dalla morfologia dell'opera e dal sistema dei margini e delle relazioni visive. Il bacino visivo è l'intorno di riferimento all'interno del quale sono sviluppate le analisi in merito alla percezione dell'opera e conseguentemente valutati gli effetti ed i possibili impatti. L'ampiezza e i caratteri del campo visivo vengono definiti dalla natura e conformazione	Il bacino di interferenza visiva dell'area di intervento così come definito dall'inviluppo dei principali punti di vista si limita all'immediato intorno dell'area di intervento ed è definito dal seguente sistema dei margini costruiti o verdi: - a sud dai volumi "pubblici": casa di riposo, poste, arena spettacoli - a nord in parte da un parco pubblico ed in parte dal bordo del quartiere su viale Trento - a est dalle cortine edilizie attestate sul viale lungomare, ad ovest da via Padova e	<b>basso</b>

<sup>2</sup> Caratteri figurativi e formali del Territorio: percorsi panoramici, ambiti e luoghi della percezione, pubblici e/o di alta frequentazione, ambiti a forte valenza simbolica, luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie;

degli elementi lineari che lo definiscono (margini) e dalle linee e dai punti preferenziali dai quali avviene la percezione del paesaggio (itinerari e coni visuali).

relativi fronti edificati.

**PERCORSI VISIVI**

Nel caso specifico sono denominate percorsi visivi le linee di mobilità carrabile o ciclabile percorrendo le quali si percepisce l'opera.

Più in generale i percorsi sono le linee lungo le quali si sviluppa la percezione del territorio, i canali lungo i quali l'osservatore si muove abitualmente, occasionalmente o potenzialmente, le direttrici principali lungo le quali si organizza l'immagine di un territorio.

*Itinerari Principali*

- **Via Padova**
- Viale Umbria
- Lungomare adriatico

*Itinerari secondari*

- Viale Trento
- **Via del boschetto**
- **Via Perseo**

*In grassetto sono evidenziati gli itinerari dai quali si vede direttamente l'area*

**basso**

**CONI VISIVI**

I punti di vista sono i luoghi dai quali si percepisce maggiormente l'area di intervento. Più in generale sono una selezione dei punti dai quali si godono le migliori visuali e costituiscono il sistema della percezione statica all'interno del bacino di riferimento. Essi sono localizzati prevalentemente lungo gli itinerari e selezionati sia in ragione della qualità della vista che prendendo in considerazione la potenziale intervisibilità dell'opera stessa :

- 1. Cono visivo su via Padova proprio di fronte al concessionario auto**
- 2. Cono visivo su via del Boschetto**

*In grassetto sono evidenziati gli itinerari dai quali si vede direttamente l'area*

**basso**



Da via Padova



Da via del Boschetto

**RIFERIMENTI PERCETTIVI**

I riferimenti visivi sono costituiti dalle componenti puntuali significative e visivamente emergenti delle diverse immagini di paesaggio. Sono una selezione delle componenti storico/testimoniali contemporanee riconoscibili e dotate di preminenza visiva, in altre parole costituiscono i capisaldi o presidi puntuali dell'immagine del paesaggio. I riferimenti visivi sono quindi una selezione delle componenti figurative e formali del territorio (matrice fisica, ecologica, insediative e infrastrutturale) scelte in base alla capacità di evocare e rappresentare una precisa immagine di paesaggio e quindi dotate di: rilevanza visiva, integrità e riconoscibilità formale, capacità figurativa e iconicità.

**1.edificio di dieci piani localizzato a sud dell'area**

**basso**

**2. Serbatoio acquedotto ad ovest**

*In grassetto sono evidenziati gli itinerari dai quali si vede direttamente l'area*



**ITINERARI PAESAGGISTICI**

nessuno

**Percorsi ciclopedonali di tipo turistico formalmente riconosciuti**

**QUADRI PAESAGGISTICI**

nessuno

Viste panoramiche: fra tutte le viste solo alcune possono essere considerate "viste panoramiche" o "quadri paesaggistici" riferendoci con ciò sia alla qualità dell'immagine che all'ampiezza del campo visivo abbracciato con lo sguardo. In questo caso non vi sono viste panoramiche da cui è possibile percepire l'opera nel suo contesto.

**LUOGHI SIMBOLICI**

nessuno

### 4.2.3 Valutazione del paesaggio

Per una lettura più semplice della valutazione di compatibilità del progetto si è dunque scelto di utilizzare dei parametri che siano riassuntivi degli elementi caratterizzanti l'area di progetto e che siano rappresentanti della capacità dell'area di accettare un inserimento progettuale.

I parametri utilizzati sono quelli proposti dal D.P.C.M. del 12 dicembre 2015 inerente l'individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica.

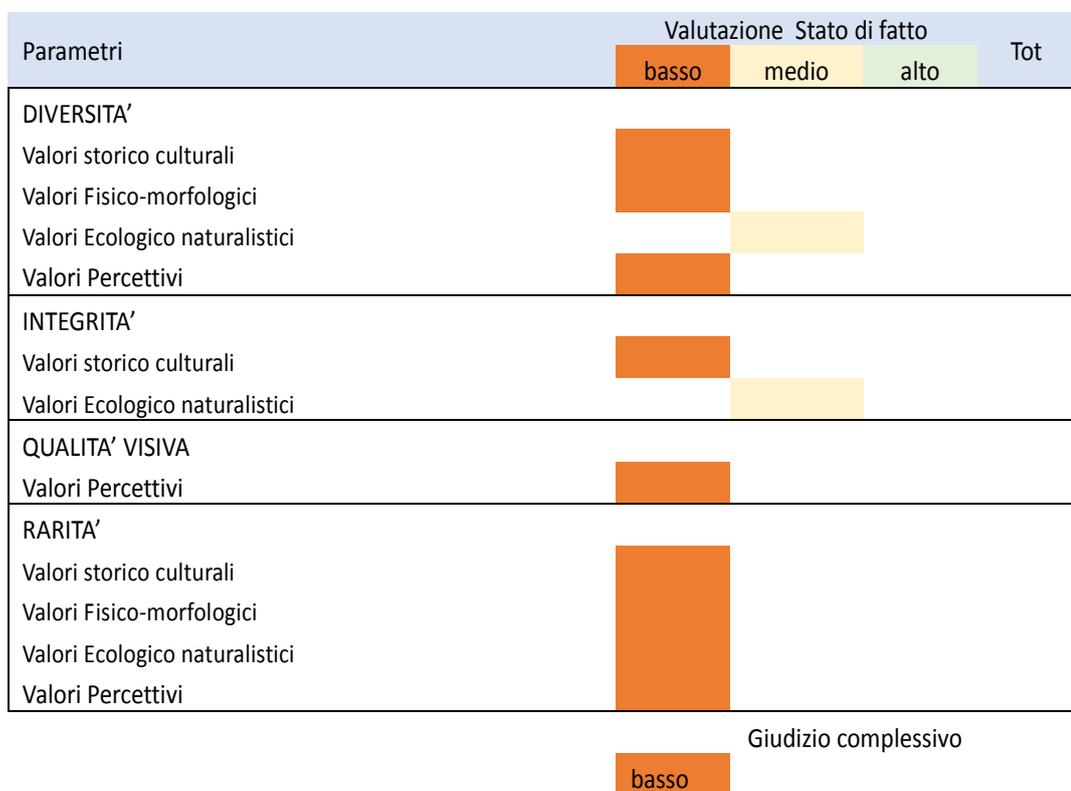
#### Parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche

Attraverso l'utilizzo di alcuni parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche è possibile evidenziare i principali elementi caratterizzanti e valorizzanti l'area di progetto ed altri elementi di minor pregio, che possono eventualmente essere migliorati anche attraverso l'inserimento di nuovi progetti. Nello specifico, i criteri di analisi utilizzati sono i seguenti:

- diversità: riconoscimento di caratteri/elementi peculiari e distintivi, in particolare riferiti agli elementi naturali, antropici e storico-culturali del paesaggio esaminato;
- integrità: permanenza dei caratteri distintivi dei sistemi naturali e dei sistemi antropici storici, in particolare riferiti alle relazioni funzionali tra gli elementi costitutivi;
- qualità visiva: presenza di particolari qualità sceniche e/o panoramiche;
- rarità: presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari.

La descrizione di ogni criterio valutativo può essere effettuata efficacemente attraverso degli schemi fotografici per ogni parametro (riportati nelle pagine seguenti), che riassumono gli elementi paesaggistici dell'area di progetto. Sommando le diverse valutazioni effettuate per ogni parametro di qualità si ottiene una valutazione complessiva della qualità paesaggistica dell'area allo stato di fatto

#### **Parametri di lettura della qualità e criticità paesaggistiche**



Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico ed ambientale

Seguendo la medesima metodologia realizzata per gli elementi di criticità e qualità paesaggistica che connotano l'area di progetto, si sono analizzati i parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale. Questa analisi ci permette di comprendere quale sia la capacità del paesaggio di recepire le diverse modifiche che verranno introdotte attraverso l'inserimento del progetto nell'area.

Le valutazioni sulle modifiche verranno successivamente analizzate nel capitolo finale, in cui ci si focalizzerà maggiormente sugli effetti dell'intervento; in questa sede, è opportuno piuttosto comprendere il grado di "recepimento" del paesaggio in esame allo stato attuale. I parametri utilizzati sono alcuni di quelli proposti dal D.P.C.M. del 12 dicembre 2015, ovvero:

- **sensibilità:** capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva. La sensibilità bassa corrisponde alla maggior capacità di assorbire le trasformazioni
- **vulnerabilità/fragilità:** condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi;
- **capacità di assorbimento visuale:** attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità;
- **stabilità:** capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate;
- **instabilità:** situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.

Ad ognuno dei parametri è stato assegnato un valore della medesima scala di valori precedentemente utilizzata:

- valore alto (in verde): equivalente ad un elevato rischio di compromissione;
- valore medio (in arancione): equivalente ad un rischio medio di compromissione;
- valore basso (in rosso): equivalente ad un rischio non incisivo di compromissione.

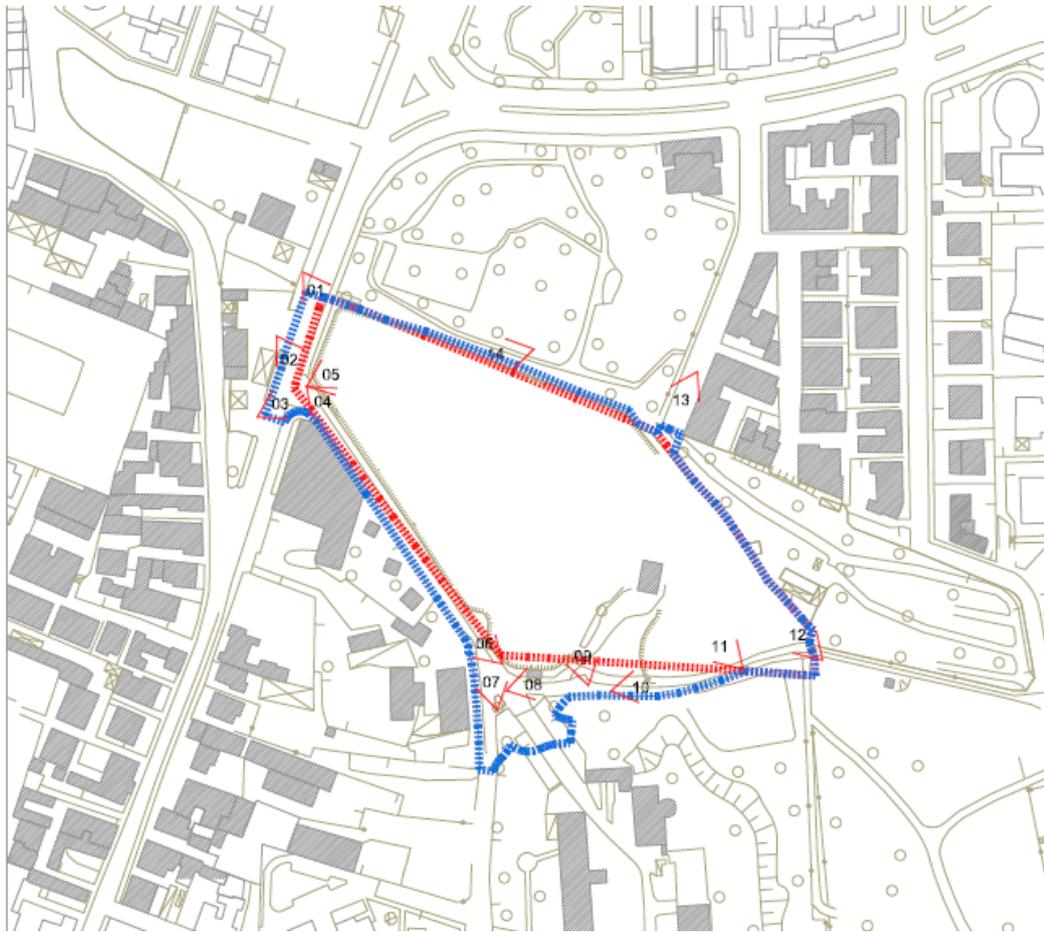
Parametri	Valutazione Stato di fatto			Tot
	basso	medio	alto	
SENSIBILITA'				
VULNERABILITA'				
CAPACITA' DI ASSORBIMENTO VISUALE				
INSTABILITA'				
<b>Giudizio complessivo</b>				

Considerata la **qualità paesaggistica molto bassa del contesto**, i tessuti edilizi frammentati e disarticolati, variegata le altezze e le destinazioni, poco organici ed organizzati gli spazi liberi e la loro sistemazione nonché l'intervento inserito in un contesto in trasformazione (vedi masterplan) il **rischio paesaggistico, antropico ed ambientale è da ritenersi complessivamente basso**, sia per quanto riguarda l'area di interferenza (interessata dal vincolo) che l'intero ambito di intervento

#### 4.2.1 Documentazione fotografica

Le riprese fotografiche permettono una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica dell'**ambito di intervento**, da luoghi pubblici o comunque di elevata frequentazione, da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, comprese le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche sono corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.



RILIEVO FOTOGRAFICO - PLANIMETRIA



**Foto 1**



**Foto 2**



**Foto 3**



**Foto 4**



**Foto 5**



**Foto 6**



**Foto 7**



**Foto 8**



**Foto 9**



**Foto 10**



**Foto 11**



**Foto 12**



**Foto 13**



**Foto 14**

Area di interferenza

**4.2.2 Stato dei luoghi – area di interferenza**



CARATTERI	DESCRIZIONE
<i>geomorfologici</i>	Area libera pianeggiante a bordo strada
<i>naturalistici</i>	Spazio partivo con alberature e arbusti lungo il bordo Filare di platani a bordo strada
<i>Insediativi e infrastrutturali</i>	area localizzata all'interno del contesto urbano a ridosso di via Padova. Proprio di fronte un distributore, una concessionaria auto e un vasto parcheggio



area di intervento sulla destra

### 4.2.3 Interpretazione paesaggistica dell'area di interferenza

VALORI	DESCRIZIONE
<i>valori storico-culturali</i>	Non presenti
<i>valori identitari</i>	Non presenti
<i>valori fisico-morfologici</i>	Non presenti
<i>valori ecologico naturalistici</i>	Alberature a bordo strada e spazio prativo
<i>valori percettivi</i>	Non presenti
<b>Giudizio complessivo</b>	<b>basso</b>

### 4.2.4 Valutazione del paesaggio dell'area di interferenza

#### parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche

PARAMETRI	DESCRIZIONE
<i>Diversità</i>	Non vi sono elementi caratterizzanti
<i>Integrità</i>	Spazio significativamente compromesso
<i>Qualità visiva</i>	Percezione disordinata
<i>rarietà</i>	Non vi sono elementi di rarità
<i>valori percettivi</i>	Non ci sono
<b>Giudizio complessivo</b>	<b>basso</b>

#### parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico ed ambientale

PARAMETRI	DESCRIZIONE
<i>Sensibilità</i>	bassa
<i>vulnerabilità</i>	bassa
<i>Capacità di assorbimento visuale</i>	alta
<i>Instabilità</i>	bassa
<b>Giudizio complessivo</b>	<b>basso</b>

### 4.2.5 Documentazione fotografica



Via Padova – Vista da sud



via Padova vista da nord

## 5. PROGETTO

### 5.1 Piano Urbanistico Attuativo area ex batteria forte Penzo – Ambito 2 Progetto Speciale n.6

*L'oggetto della valutazione è una porzione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'area ex Forte Penzo, per l'ambito 2 del progetto Speciale n°6 così come determinato dal P.R.G. Comunale in vigore.*

*Si tratta della porzione est del PUA ove è prevista la realizzazione di una rotatoria di raccordo con Via Padova. Come anticipato in premessa al fine di contestualizzare l'intervento all'interno del progetto complessivo cui appartiene si riporta una descrizione dell'intero progetto relativo Piano Urbanistico attuativo*

L'ambito fa parte di una scheda tecnica di attuazione denominata Batteria Penzo ed è costituita da altri due Ambiti il n.1 e il n.3. L'ambito 2, come previsto da scheda, prevede la ridefinizione delle zone di degrado e degli spazi urbani aperti da riqualificare.

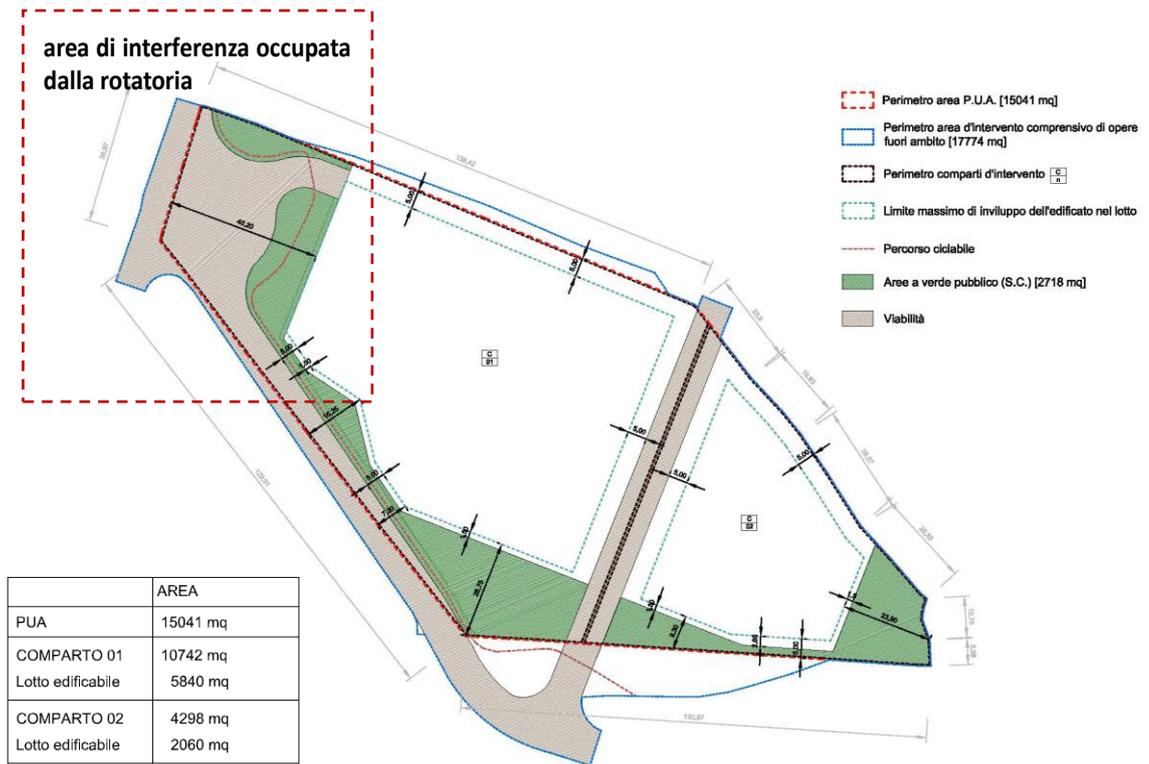
#### 5.2 Il Piano Attuativo

Gli obiettivi specifici del PUA, derivati dagli obiettivi generali sopra citati, sono quelli di dotare l'area di una serie di servizi ed infrastrutture che si rivolgano ad un bacino d'utenza residenziale che ricerca la qualità edilizia e ambientale. La proposta progettuale rispetta specificatamente le caratteristiche, le destinazioni d'uso ammesse, le procedure d'intervento, gli indici e i parametri, le tipologie e i criteri d'intervento, prescritti dalle norme del vigente PRGC e dalle NTA proposte dal PUA.

La volumetria disponibile all'interno del P.U.A. consta di una SNP pari a 7.000 mq, suddivisa in 4.915 mq assegnata al Comparto 1 e 2.085 mq assegnata al Comparto 2, articolate nel rispetto delle indicazioni di P.R.G. e ai sensi della LR 61/85, come dalla tabella che segue dove risultano indicati alcuni parametri, le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati etc.:

a	Limite di altezza dei fabbricati	ml 30,00 fuori terra
b	Distanza minima dai confini di proprietà	ml. 1,50
c	Distanza minima dai confini verso strada	ml. 5,00
d	Distanza minima tra pareti finestrate (di fabbricati all'interno dello stesso comparto)	ml. 8,00
e	Distanza minima tra pareti non finestrate	ml. 5,00
f	Distanza minima tra fabbricati (in comparti diversi)	ml. 10,00

I due comparti del piano sono divisi fisicamente dalla realizzazione del prolungamento di Viale Bergamo che si collega a Via del Boschetto.



*Tavola 23 planimetria sagoma di massimo inviluppo e comparti*

Tale divisione ha generato anche una naturale suddivisione delle funzioni. Nel comparto 01, posizionato ad ovest, si dà prevalenza alle funzioni commerciali che maggiormente hanno la capacità di “ancorare” tale progetto ad una dinamica di percorsi propri del centro della località. Nel comparto 02, posizionato ad est e rivolto al mare, si privilegia invece la residenzialità.

Il vigente PRGC prevede che la s.n.p. massima realizzabile ammonti a 7000 mq. Il PUA sottende a un disegno progettuale omogeneo e capace quindi di dare continuità ai valori a cui aspira il Piano.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dei due comparti sono le seguenti:

- residenziale;
- commerciale al dettaglio;
- direzionale;
- artigianato di servizio;
- attività ludiche, svago e pubblico spettacolo;
- viabilità e parcheggi.

Per i due comparti il dimensionamento prevede:

COMPARTO 1

Destinazione Commerciale:

- |   |         |
|---|---------|
| • Media struttura di vendita-food                 | 2500 mq |
| • Magazzino della media struttura di vendita-food | 650 mq  |
| • Esercizi di vicinato                            | 675 mq  |

Destinazione Residenziale:

- |  |         |
|--|---------|
| • Edificio A (6 piani – 15 appartamenti) | 1090 mq |
|--|---------|

**TOTALE      4915 mq s.n.p.**

COMPARTO 2

Destinazione Residenziale:

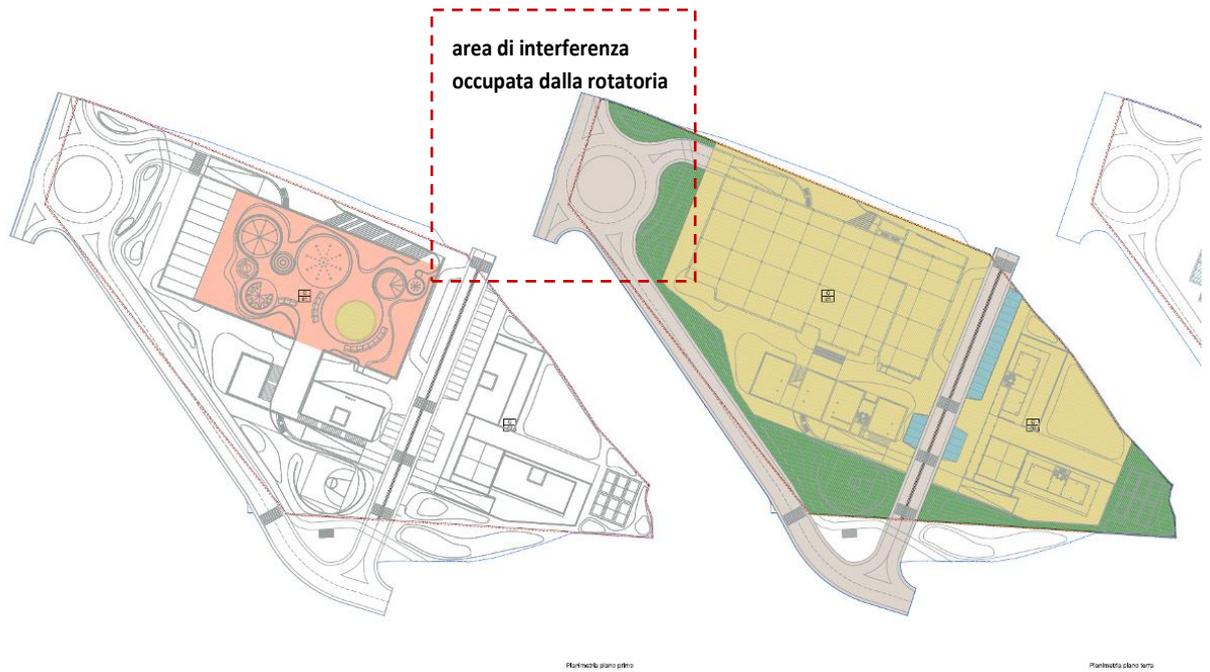
- |  |         |
|--|---------|
| • Edificio B (5 piani – 13 appartamenti) | 810 mq  |
| • Edificio C (9 piani – 22 appartamenti) | 1275 mq |

**TOTALE      2085 mq**

**TOTALE AMBITO      7000 mq s.n.p.**

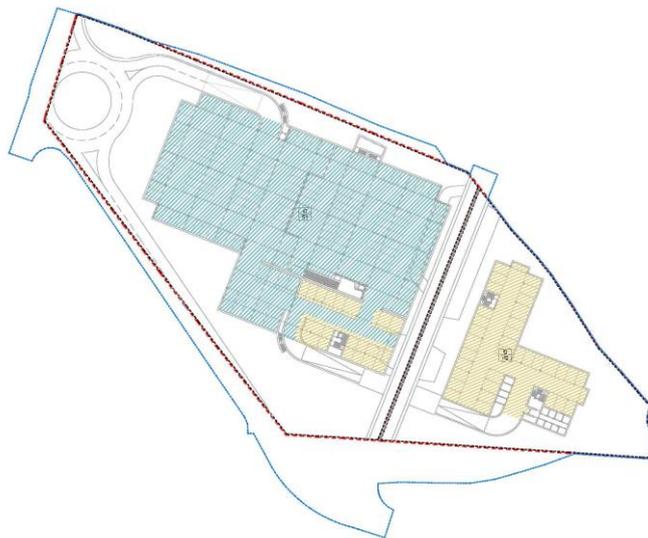
Il PUA, una volta approvato, può essere attuato anche per singoli stralci, purché sia garantita la capacità ed autonomia funzionale dei comparti e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

E' stato previsto che le aree ricomprese nello standard a verde, quali opere di urbanizzazione secondaria, siano opportunamente sistemate, a scapito del versamento degli oneri. In tali aree si prevede la realizzazione di percorsi ciclopedonali.



Rinverdi piano primo

Parkezza piano terra



- Perimetro area P.U.A. [15041 mq]
- Perimetro area d'intervento comprensivo di opere fuori ambito [17774 mq]
- Perimetro comparti d'intervento C P

**ZONIZZAZIONE**

Area a destinazione residenziale, commerciale di vicinato e medio ad esclusione delle grandi strutture di vendita, direzionale, per artigianato di servizio, turistico-ricettive e di servizio

- Livello 0
- Livello -1

**AREE STANDARD**

- Aree a verde pubblico con percorso ciclabile Livello 0 (S.C.) [2718 mq]
- Area pubblica attrezzata Livello 1 [2739 mq]
- Aree a parcheggio pubblico Livello 0 [302 mq]
- Area a parcheggio a uso pubblico Livello -1 [4555 mq]

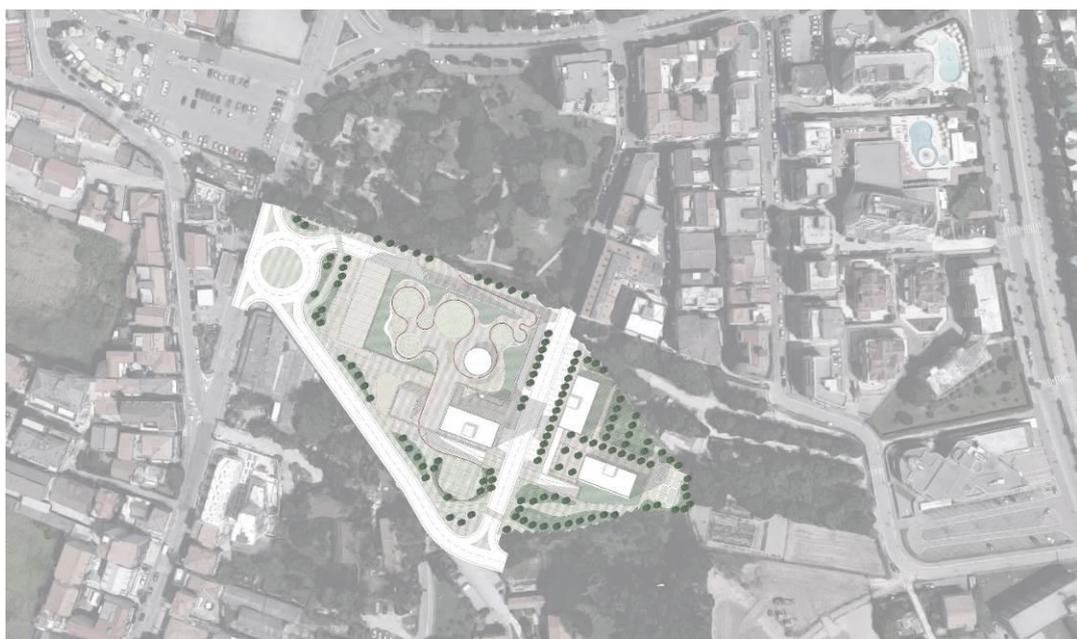
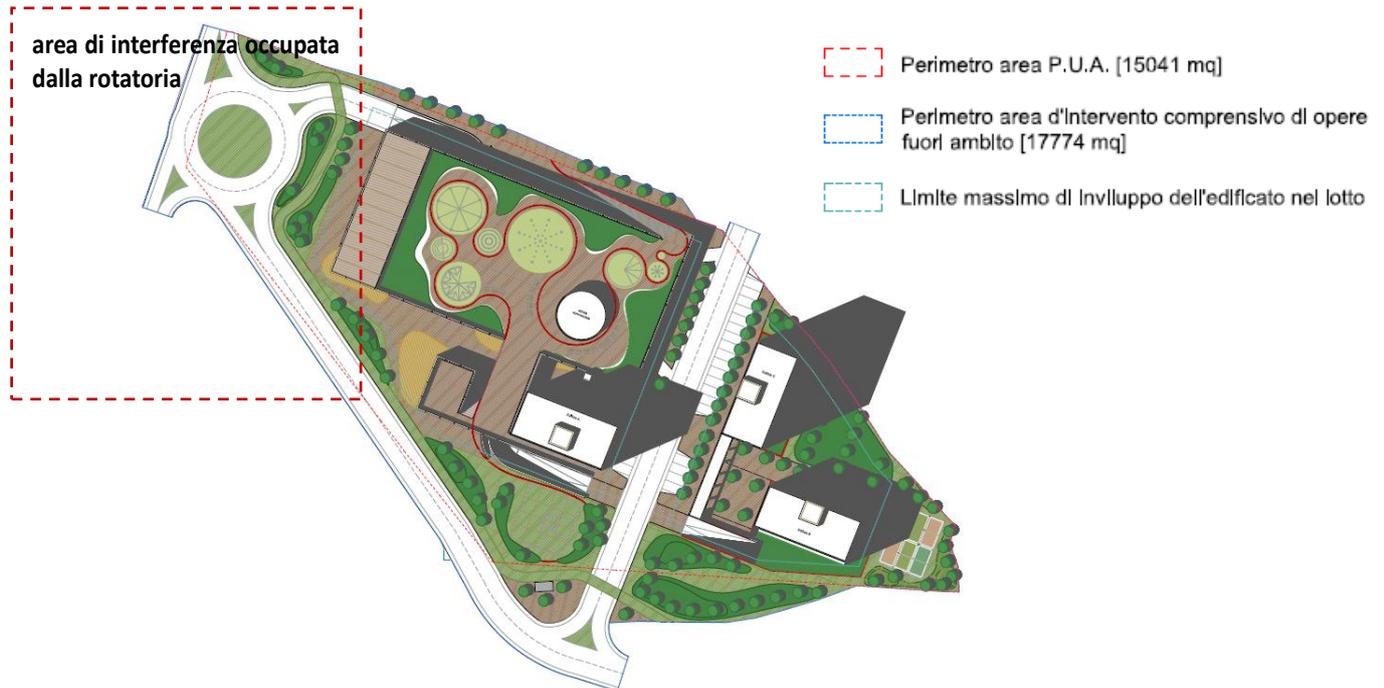
**VIABILITA'**

- Strade

## Proposta progettuale

In sintesi, la proposta progettuale per l'attuazione del PUA è così articolata:

1. Razionalizzazione degli accessi e individuazione di una nuova viabilità;
2. Dotazione dell'area di ampie superfici trattate a verde, evitando di estendere eccessivamente le aree di parcheggio a raso, dando specifiche indicazioni di interrimento delle stesse;
3. Organizzazione dell'ambito in due comparti d'intervento dotati di flessibilità di attuazione e caratterizzati da specifiche destinazioni d'uso;
4. Realizzazione di nuovi edifici residenziali e commerciali. La disposizione degli stessi determina una composizione urbana in grado di generare un'asse commerciale pedonale che congiunge viale Padova a Viale Bergamo e che prosegue fino a raggiungere gli spazi verdi attrezzati posti a d est.
5. Creazione di un sistema ciclo-pedonale, di piazze, verde e spazi di aggregazione.

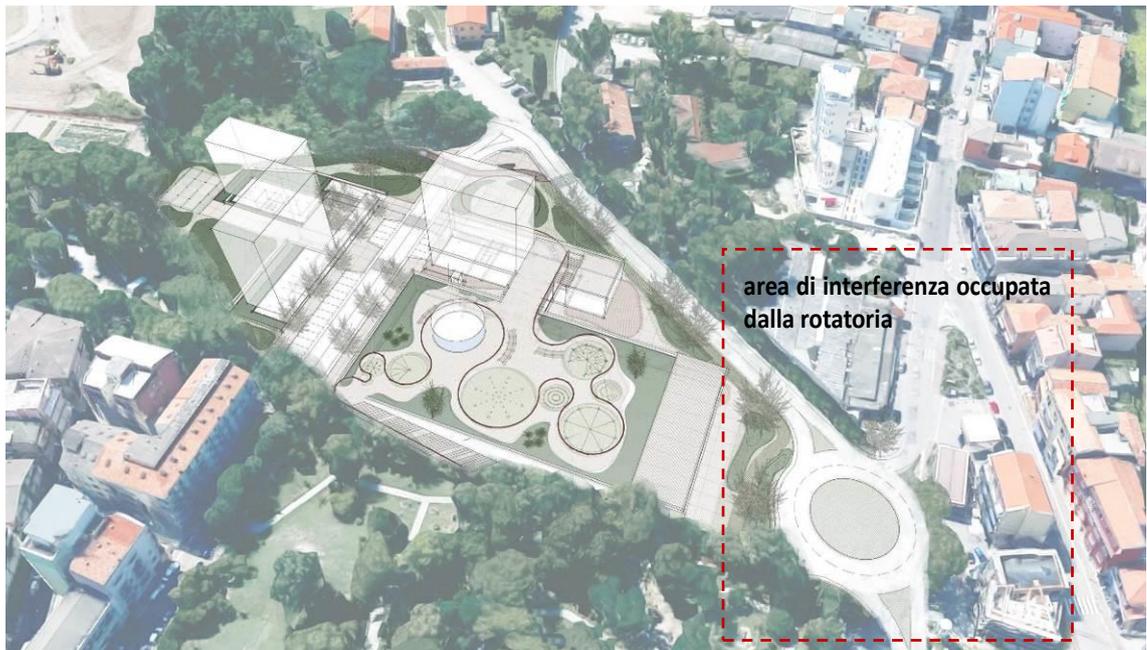


Tav. 24a Planivolumetrico e foto inserimento

**Per favorire il sistema degli accessi alla nuova area urbanizzata è stata prevista la realizzazione di una rotonda all'altezza di Viale Padova.** Inoltre, la realizzazione degli ampi parcheggi sotterranei, che soddisfano i bisogni commerciali e residenziali, consentono di limitare il consumo di suolo e dare unitarietà al progetto articolando i percorsi e il verde in maniera organica e continua.

Per quanto concerne gli edifici di nuova costruzione, sono previste tipologie edilizie in funzione delle differenti destinazioni d'uso concepite all'interno dei comparti. Sotto il profilo energetico, per tutti i nuovi edifici, saranno privilegiate soluzioni che rendano possibile il raggiungimento di elevate categorie di certificazione energetica.

A livello indicativo sono stati elaborati in tavola 26 alcuni prospetti funzionali ad un'ipotesi progettuale che sarà definita in fase di permesso di costruire.

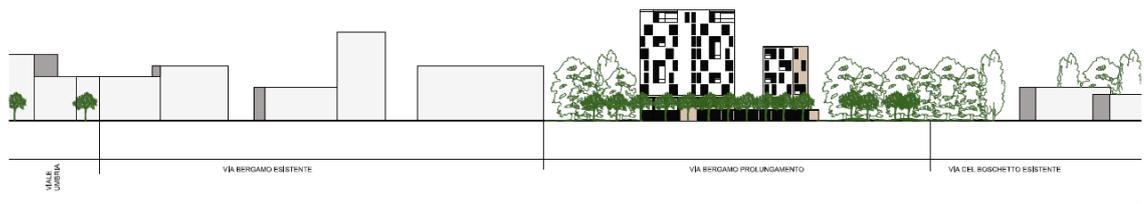


*Foto inserimento vista a volo di uccello*

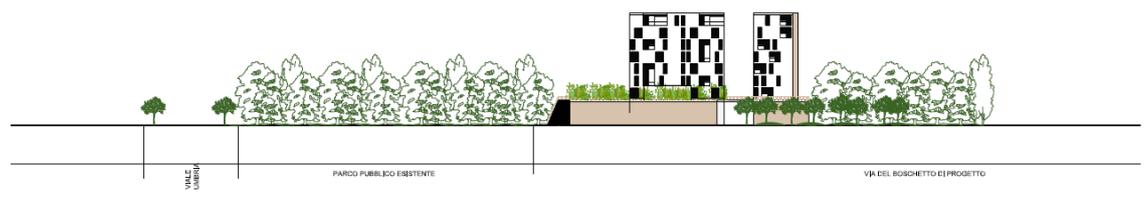
Si riportano di seguito alcune sezioni dell'ambito di intervento precisando che i prospetti riportati e le sagome degli edifici sono del tutte indicative e da precisarsi in fase di progettazione architettonica



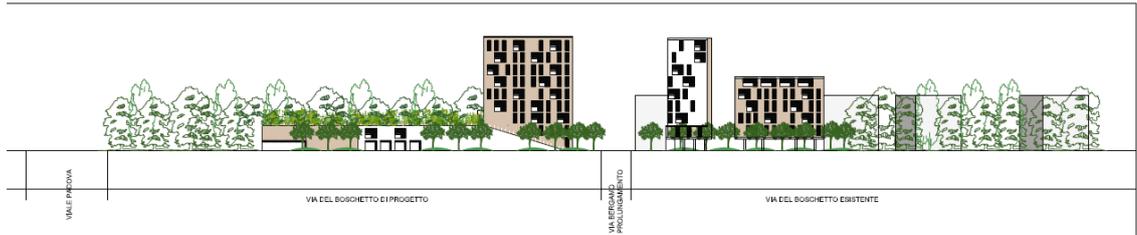
planvolumetrico progetto



Profilo AA



Profilo BB



*Profilo CC*



*Vista 1 e Vista 2*

**Dettaglio del progetto all'interno dell'area di interferenza**



*Inserimento del Piano Urbanistico Attuativo nell'ortofoto ed individuazione del Vincolo*

Come evidenziato dalla figura , all'interno dell'area tutelata ai sensi dell'art.142 del D.lgs 42/04 il piano attuativo prevede soltanto la realizzazione di opere viarie:

- una rotatoria con innesto su via Padova ( funzionale all'accesso al complesso edilizio e alla fluidificazione del traffico dell'intero comparto)
- un breve tratto di pista ciclabile.



## IL PROGETTO DELLE OPERE A VERDE

autoctone per gli interventi è un criterio fondamentale da adottare per riproporre fitocenosi coerenti con la vegetazione autoctona e per scongiurare il pericolo di introduzione di specie esotiche, con le possibili conseguenze (Ercole S. et al. 2010). In sintesi le specie sono state scelte in base ai seguenti criteri:

- coerenza con la vegetazione locale autoctona e con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area;
- compatibilità ecologica con i caratteri stagionali (clima, substrato, morfologia, ecc.) dell'area di intervento;
- appartenenza ad uno stadio della serie della vegetazione autoctona, scelto anche in funzione delle condizioni ecologiche artificialmente realizzate;
- caratteristiche biotecniche;
- facilità di approvvigionamento nei vivai locali;
- facilità di attecchimento e ridotta manutenzione;
- valore estetico e paesaggistico.

Le specie individuate appartengono al tipo forestale dell'orno-lecceta, massima espressione della vegetazione arborea naturale del litorale Veneto.

L'orno-lecceta è composta nel piano superiore da leccio (*Quercus ilex*) ed orniello (*Fraxinus ornus*). Alle specie arboree si accompagna un rigoglioso strato di arbusti tipicamente mediterranei come l'asparago pungente (*Asparagus acutifolius*) e la vitalba minore (*Clematis flammula*) unitamente ad altre specie diffuse nella pianura padana come il biancospino (*Crataegus monogyna*), il ligustro (*Ligustrum vulgare*) e la sanguinella (*Cornus sanguinea*).

Negli avvallamenti tra le dune possono invece comparire elementi del querceto a farnia (*Quercus robur*).

Le specie da utilizzare sono dunque state scelte tra le specie arboree autoctone ecologicamente coerenti con l'orno-lecceta e con i suoi stadi successionali.

La composizione delle specie arboree autoctone ecologicamente coerenti concettualmente si avvicina alla possibilità potenziale specifica la cui conoscenza è utile a fini gestionali anche per la scelta delle specie da impiegare nei rimboschimenti (Del Favero, 2000).

In particolare per gli orti urbani si è optato per la scelta del fico, comune nei contesti rurali locali, che mostra adattamento alle peculiari condizioni stagionali.

### Specie da utilizzare:

*Quercus ilex*  
*Pyracantha coccinea*  
*Juniperus communis*  
*Fraxinus ornus*  
*Hippophaë rhamnoides*  
*Rhamnus catharticus*  
*Crataegus monogyna*  
*Ligustrum vulgare*  
*Phillyrea angustifolia*  
*Cornus sanguinea*  
*Nerium oleander*  
*Ficus carica*

Nelle aree a verde pubblico sono però state evitate, ove opportuno, le specie spinose o dai frutti tossici.

Gli alberi e le aree verdi svolgono innumerevoli funzioni vantaggiose per la salute pubblica e la qualità urbana, fornendo numerosi benefici che spaziano dagli aspetti funzionali relativi al ciclo dei nutrienti ed a quello dell'acqua, al miglioramento della qualità dell'aria, delle condizioni climatiche ed acustiche, alla caratterizzazione del paesaggio, fino agli aspetti estetici e ricreativi.

All'interno dell'ambito di piano sono previste diverse tipologie di aree ed elementi verdi.

#### Verde urbano lungo la viabilità ciclabile

Lungo la pista ciclabile che costeggia l'area d'intervento sui lati sud e sud-ovest sono previsti degli elementi vegetali posti in brevi filari o piccoli gruppi, con funzione di ombreggiamento e schermatura del complesso commerciale e residenziale. Le specie scelte sono arboree (*Quercus ilex* e *Fraxinus ornus*) ed arbustive (*Phillyrea angustifolia*, *Cornus sanguinea*, *Nerium oleander*), disposte in modo da non creare ingombro alla pista.

#### Siepe di corredo al campo da pallacanestro

Intorno al campo da pallacanestro è prevista una sorta di siepe discontinua di arbusti (*Phillyrea angustifolia* e *Nerium oleander*), che consentano di proteggere l'area dal disturbo della strada senza però isolarla. A sud è previsto un esemplare arboreo isolato di leccio (*Quercus ilex*) che possa fornire ombreggiamento.

Sono state scelte specie sempreverdi così che l'area da gioco non venga ricoperta dalle foglie caduche nel periodo autunnale.

#### Orti urbani

L'area degli orti urbani sarà circondata da alcuni esemplari di fico (*Ficus carica*), specie che si concilia con la pratica delle colture ortive, e da una siepe di ginepro (*Juniperus communis*), con lo scopo di proteggere e circoscrivere l'area ortiva.

#### Filari perimetrali e di corredo ai parcheggi

Sul perimetro a nord dell'area commerciale e di fronte ai parcheggi che costeggiano ad est il prolungamento di Viale Bergamo è prevista la messa a dimora di un filare all'interno del quale si alternino orniello (*Fraxinus ornus*) e leccio (*Quercus ilex*), specie arboree che possono avere dimensioni contenute ed adatte, poiché resistenti, a questa collocazione.

Tra la strada e la parete est dell'edificio commerciale è previsto invece un filare di oleandri (*Nerium oleander*) di diverse varietà la cui fioritura assumerà molteplici colorazioni.

#### Elementi verdi delle pertinenze degli edifici B e C

Per le aree di pertinenza degli edifici si consiglia la messa a dimora di specie sia arboree che arbustive sul prato, ed arbustive all'interno del piazzale, scelte fra le specie proposte seguendo un principio di diversità.

La varietà e diversità delle specie scelte consentirà al corredo vegetale di essere valorizzato in modi diversi nei diversi momenti dell'anno, attraverso le fioriture, la maturazione dei frutti, la permanenza o la caduta delle foglie.

Le distanze indicative tra le piante dovranno essere:

- circa 10 m tra piante di I grandezza (25-40 m di altezza),
- circa 6-7 m tra piante di II grandezza (12-25 m di altezza),
- circa 2-3 m tra arbusti-alberelli (3-5 e 7-12 m di altezza).

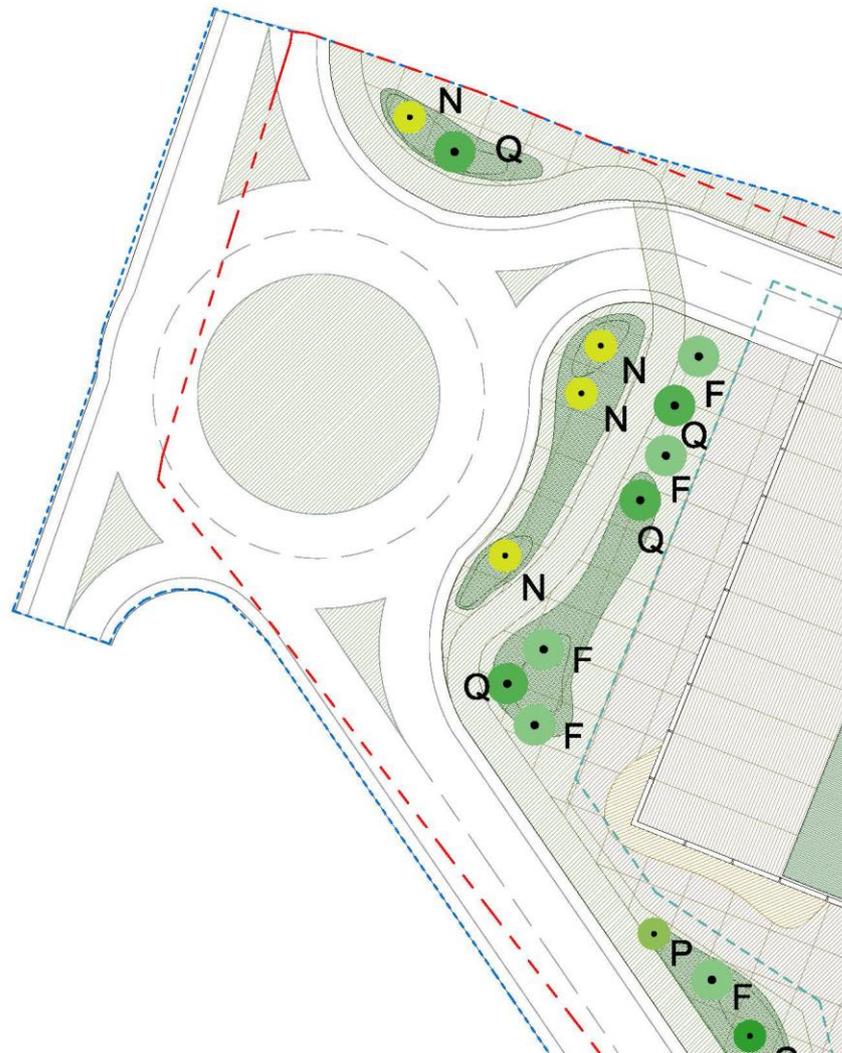


- Perimetro area P.U.A. [15041 mq]
- Perimetro area d'intervento comprensivo di opere fuori ambito [17774 mq]
- Limite massimo di inviluppo dell'edificato nel lotto

- Q Quercus ilex
- F Fraxinus ornus
- N Nerium oleander
- J Juniperus communis
- P Phillyrea angustifolia
- C Cornus sanguinea
- Fi Ficus carica
- Indicazioni di massima ( Vedi Prontuario Opere a Verde )

Figura 12. Planimetria generale delle opere a verde

Il progetto delle opere a verde, per quanto riguarda il dettaglio della rotatoria prevede la sistemazione a prato degli spazi liberi e l'impianto di una serie di alberature di prima grandezza, per recuperare l'immagine delle alberature attualmente presenti.



- Perimetro area P.U.A. [15041 mq]
- Perimetro area d'intervento comprensivo di opere fuori ambito [17774 mq]
- Limite massimo di inviluppo dell'edificato nel lotto

- Q Quercus ilex
- F Fraxinus ornus
- N Nerium oleander
- J Juniperus communis
- P Phillyrea angustifolia
- C Cornus sanguinea
- Fi Ficus carica
- Indicazioni di massima ( Vedi Prontuario Opere a Verde )

## 6. EFFETTI DOVUTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

### 6.1 Effetti alla scala dell'Ambito di Paesaggio

Si tratta di valutare se l'opera interferisce direttamente con le componenti strutturali dell'ambito di paesaggio così come individuate nella relativa scheda dell'atlante ed in particolare nella sezioni riguardante il sistema dei valori e con quali effetti.

Si riporta di seguito una tabella con l'indicazione dei valori individuati dall'atlante allegato al PTRC evidenziando quale componenti di livello regionale sono interferite e con quali effetti

VALORI	INTERFERENZA	EFFETTI
SITI DI INTERESSE COMUNITARIO	nessuna	
ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE	nessuna	
PARCO NATURALE STATALE O REGIONALE	nessuna	
RISERVE NATURALI	nessuna	
AREE PROTETTE DI INTERESSE LOCALE	nessuna	
AMBITI DI VALORE NATURALISTICO-AMBIENTALE	nessuna	
ZONE UMIDE	nessuna	
AREE NATURALISTICHE MINORI	nessuna	
BOSCHI PLANIZIALI	nessuna	
BOSCHI DI NUOVO IMPIANTO	nessuna	
PINETE LITORANEE	nessuna	
PRATI STABILI	nessuna	
CORSI D'ACQUA DI INTERESSE REGIONALE	nessuna	
CORSI D'ACQUA DI RILIEVO NATURALISTICO	nessuna	
FASCIA DELLE RISORGIVE	nessuna	
TESTE DI FONTANILE	nessuna	
LAGHI E SPECCHI D'ACQUA	nessuna	
LAGUNA	nessuna	
DUNE FOSSILI E RELITTI BOSCATI	nessuna	
AMBITI DI VALORE ARCHEOLOGICO	nessuna	
CENTRI STORICI	nessuna	
CITTÀ MURATE	nessuna	
SITI UNESCO	nessuna	
VILLE DI ANDREA PALLADIO	nessuna	
VILLE VENETE	nessuna	
CASTELLI E FORTIFICAZIONI	nessuna	
SITI ARCHEOLOGICI	nessuna	
TRACCIATI STORICI	nessuna	
AGRO CENTURIATO	nessuna	
FORTIFICAZIONI MILITARI	nessuna	
BOSCHI DELLA SERENISSIMA	nessuna	
CAVINI	nessuna	
ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO STORICO	nessuna	

## 6.2 Effetti alla scala dell'ambito di intervento e area di interferenza

Gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera o dell'intervento, in particolare nei confronti dei Beni Paesaggistici di cui all'art. 134, dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, o tutelati per legge ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/4, nonché dei Beni Culturali di cui alla parte seconda dello stesso, vanno valutati dal confronto fra i **contenuti del progetto** e gli **obiettivi della tutela** espressi nei decreti di vincolo, o negli obiettivi di qualità individuati nell'Atlante dei Paesaggi del Veneto, con la reale consistenza dei beni paesaggistici derivante dall'analisi dello stato di fatto in termini di **valori i rischi e criticità del paesaggio**.

Gli effetti degli interventi in progetto andranno poi confrontati con i parametri di lettura del rischio e criticità del paesaggio, sia in termini di perdita, o deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali, che di alterazione e/o distruzione dei caratteri connotativi, per i quali sono intervenute le dichiarazioni di notevole interesse pubblico.

Va inoltre accertato in quale misura gli interventi rientrino nelle condizioni di sensibilità ed assorbimento visuale senza aggravare le condizioni di instabilità eventualmente presenti.

In ogni caso per tutti i beni vincolati ed i contesti paesaggistici, va garantita la permanenza e la stabilità dei valori e delle qualità paesaggistiche individuate.<sup>3</sup>

Il progetto comporta inevitabilmente delle modifiche all'attuale assetto paesaggistico. Per facilitare la verifica della potenziale incidenza degli interventi proposti sullo stato di fatto del contesto paesaggistico e dell'area, si è scelto di utilizzare alcuni tipi di modificazioni, proposti dal D.P.C.M. del 12/12/2005, che possono incidere con maggior rilevanza.

Nello specifico, tra quelli proposti, si è scelto di valutare le seguenti possibili modificazioni, Il progetto comporta inevitabilmente delle modifiche all'attuale assetto paesaggistico. Per facilitare la verifica della potenziale incidenza degli interventi proposti sullo stato di fatto del contesto paesaggistico e dell'area, si è scelto di utilizzare alcuni tipi di modificazioni, proposti dal D.P.C.M. del 12/12/2005, che possono incidere con maggior rilevanza:

- *modificazioni della morfologia*
- *modificazioni della compagine vegetale*
- *modificazioni dello skyline*
- *modificazioni della funzionalità ecologica*
- *modificazioni dell'assetto percettivo*
- *modificazioni dell'assetto insediativo-storico*
- *modificazioni dei caratteri tipologici*

Ad ogni modificazione è stato attribuito un valore in base alla possibile incidenza sull'assetto paesistico attuale:

	0	<b>Nulla</b> – nel caso le componenti cui si riferisce la modificazione non sono presenti
	1	<b>basso</b> nel caso in cui non vi sia alcuna modifica o sia comunque di poco rilievo;
	2	<b>medio</b> nei casi di incidenza abbastanza rilevante;
	3	<b>alto</b> nei casi di elevata modifica degli assetti attuali;
	4	<b>Migliorativo</b> – quando l'intervento migliora la situazione dei luoghi

<sup>3</sup> alcune delle possibili modificazioni indotte nell'immobile tutelato: cromatismi dell'edificio; rapporto vuoto/pieni; sagoma; volume; aspetto architettonico; copertura; aumento superficie coperta; pubblici accessi;  
alcune delle possibili modificazioni indotte nell'area tutelata: impermeabilizzazione del terreno; movimenti di terreno/sbancamenti; realizzazione di infrastrutture accessorie; alterazione dello skyline (profilo dell'edificio o profilo dei crinali); alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale); interventi su elementi arborei e vegetazione;

### 6.2.1 Possibili modificazioni

Alla scala dell'ambito di intervento

MODIFICAZIONI	DESCRIZIONE	nessuno	basso	medio	alto	migliorativo
VALORI STORICO-CULTURALI ED IDENTITARI	<b>modificazione delle componenti strutturali del sistema dei valori storico-culturali ed identitari:</b> <i>alterazione di luoghi simbolici, spazi caratterizzati da modi d'uso collettivi, elementi connotativi dell'identità locale,</i>	■				
	<b>modificazioni dell'assetto morfologico ed insediativo-storico;</b> <i>Edifici storico/monumentali e relative pertinenze/contesti, strade storiche, manufatti minori storici, resti di arginature, terrapieni etc....</i>	■				
	<b>modificazioni della morfologia del suolo:</b> <i>del terreno- sbancamenti e movimenti terra significativi, eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno</i>			■		
VALORI FISICO-MORFOLOGICI	<b>modificazioni della morfologia e funzionalità del sistema insediativo ed infrastrutturale;</b> <i>modifica dei tessuti edilizi, allineamenti strutturali, quinte urbane, profilo, e del sistema della città pubblica ( strade, servizi, spazi collettivi)</i>					■
	<b>modificazioni dei caratteri tipologici:</b> <i>quali materici, coloristici, costruttivi dell'insediamento storico (urbano diffuso, agricolo)</i>	■				

	MODIFICAZIONI	DESCRIZIONE	nessuno	basso	medio	alto	migliorativo
VALORI ECOLOGICO NATURALISTICI	<p><b>modificazioni della compagine vegetale:</b> cambiamenti alla funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, evidenziando l'incidenza di tali modificazioni sull'assetto paesistico; modificazioni dello skyline: naturale e/o antropico (profilo dei crinali, profilo dell'insediamento);</p>	<p>il progetto prevede un reimpianto significativo di alberature nonché l'adeguata sistemazione a verde di buona parte degli spazi scoperti in modo tale da mantenere la funzionalità ecologica dell'ambito ristabilendo le relazioni con gli spazi aperti circostanti.</p>		■			
	<p><b>modificazioni della funzionalità ecologica:</b> comprendendo anche modifiche alla funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, evidenziando l'incidenza di tali modificazioni sull'assetto paesistico;</p>						
VALORI PERCETTIVI	<p><b>modificazioni dell'assetto percettivo:</b> valutandone i suoi aspetti scenici e/o panoramici; alterazione delle visuali dai con visivi, dei quadri paesaggistici, degli elementi scenografici di fondale, del profilo dello skyline urbano</p>	<p>Il contesto è particolarmente articolato dal punto vista architettonico e conseguentemente lo skyline percepibile dal litorale e dalla laguna si presenta frammentato e variegato, con edifici emergenti di notevole altezza ed uno "zoccolo" consistente di tipologie condominiali ed alberghiere di notevole dimensione. L'area inoltre è percettivamente compartimentata e visibile solo dall'immediato intorno Per quanto sopra la modificazione percettiva è da ritenersi bassa. Lo stesso dicasi per l'area di interfrenza ove non è prevista alcuna opera in elevazione</p>		■			
	<p><b>modificazioni della scena urbana:</b> modifica delle scene urbane, alterazione delle cortine edilizi, degli assi strutturali, dei riferimenti, delle quinte urbane</p>	<p>Considerato l'attuale disordine spaziale e funzionale della scena urbana al interno dell'ambito di intervento si ritiene che lo stesso possa produrre effetti migliorativi.</p>					■

### 6.2.2 Valutazione delle possibili alterazioni

La simulazione degli effetti dovrà inoltre considerare le **alterazioni** agli equilibri storicamente consolidati tra gli ambienti naturali e le attività umane, che possono avere effetti totalmente o parzialmente distruttivi, reversibili e non reversibili quali:

*intrusione* (inserimento in un sistema paesaggistico di elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici per es. capannone industriale, in un'area agricola o in un insediamento storico);

- a) *Suddivisione* (per esempio, nuova viabilità che attraversa un sistema agricolo, o un insediamento urbano o sparso, separandone le parti);
- b) *frammentazione* (per esempio, progressivo inserimento di elementi estranei in un'area agricola, dividendola in parti non più comunicanti);
- c) *riduzione* (progressiva diminuzione, eliminazione, alterazione, sostituzione di parti o elementi strutturanti di un sistema, per esempio di una rete di canalizzazioni agricole, di edifici storici in un nucleo di edilizia rurale, ecc.);
- d) *eliminazione* progressiva delle relazioni visive, storico-culturali, simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area e altri elementi del sistema;
- e) *concentrazione* (eccessiva densità di interventi a particolare incidenza paesaggistica in un ambito territoriale ristretto);
- f) *interruzione* di processi ecologici e ambientali di scala vasta o di scala locale;
- g) *destrutturazione* (quando si interviene sulla struttura di un sistema paesaggistico alterandola per frammentazione, riduzione degli elementi costitutivi, eliminazione di relazioni strutturali, percettive o simboliche, ...);
- h) *deconnotazione* (quando si interviene su un sistema paesaggistico alterando i caratteri degli elementi costitutivi) (e di riconoscibilità).

#### Alterazioni alla scala dell'ambito di intervento e area di interferenza

ALTERAZIONI	DESCRIZIONE	nessuno	basso	medio	alto
<i>Suddivisione</i>					
<i>Frammentazione</i>					
<i>Riduzione</i>					
<i>Eliminazione</i>					
<i>Concentrazione</i>					
<i>Interruzione</i>					
<i>Destrutturazione</i>					
<i>Deconnotazione</i>					

### 6.3 Scelte per l'integrazione ambientale e paesaggistica

*Le scelte ed accorgimenti progettuali mirati all'integrazione paesaggistica dell'opera si fondano sul seguente presupposto: " ogni edificio stabilisce relazioni con le componenti culturali ed identitarie del paesaggio e con i suoi caratteri morfologici, funzionali e scenico-percettivi, ovvero appartiene e partecipa attivamente ad un sistema di paesaggio generato da un processo continuo, evolutosi nella storia ma ancora ben vitale ove il rispetto ed il recupero dei rapporti tra le componenti materiali ed immateriali, deve essere assunto come condizione necessaria ed imprescindibile".*

L'attenzione alla valorizzazione degli spazi pubblici è la filosofia alla base di un processo di rigenerazione che radica la sua forza nella stretta collaborazione e sinergia tra pubblico e privato. Nel merito il Piano concentra la destinazione residenziale lungo la continuazione di viale Bergamo, lasciando il fronte di Viale Padova ad appannaggio delle strutture commerciali. Tale situazione aiuta a ridefinire le dinamiche urbane donando al centro città un'area in grado di completare il sistema dei percorsi cittadini. Un progetto che genera un beneficio per l'intera area.

Di fatto, la definizione della parte commerciale e di quella residenziale ha implicato anche una conseguente attenzione e relazione con il sistema dei parcheggi e il sistema dei servizi dedicati al tempo libero, che hanno il compito di inserirsi e completare un disegno urbano più grande. Questo modifica parzialmente la mobilità esistente. La realizzazione di un parco lineare che contempla una pista ciclabile e l'allargamento delle arterie viarie presenti nel Piano aiutano sicuramente a determinare una prospettiva di qualità per l'area.

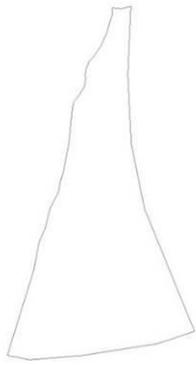
Le soluzioni proposte sono verificate per essere parte di una strategia insediativa che esprima un rapporto consapevole con l'ambiente complesso circostante, stabilendo criteri di reciprocità nella costruzione del paesaggio, nelle scelte specifiche di materiali inerti e vegetali, per ciò che riguarda la sostenibilità idraulica e la gestione degli spazi pubblici.

La ricomposizione dell'area ex Batteria Penzo costituisce una importantissima occasione per riconquistare una parte di città e consegnarla al libero utilizzo.

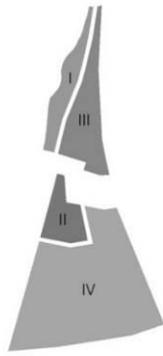
Tale area costituisce un ambito privilegiato in termini di prossimità alle zone centrali di Sottomarina poste a nord e, al contempo, la cerniera con la parte di più recente edificazione posta a sud, formata in prevalenza di componenti residenziali e di servizio. L'area oggetto di studio è inoltre mediana tra l'ambito lagunare e l'arenile. La posizione dell'area in oggetto è strategica e utile a collegare il centro storico e l'ambito lagunare di Sottomarina al litorale tramite una circolazione leggera ciclo-pedonale. All'interno di questo sistema si inserisce anche la necessità di dare continuità al sistema degli spazi pubblici ed, in particolare, al sistema degli spazi verdi attrezzati.

Di fatto, i giardini pubblici di Piazzale Europa e Viale Umbria trovano necessità di collegarsi con gli spazi verdi del polo scolastico e dell'arena posizionati a sud dell'area d'intervento, e con quelli ipotizzabili nella futura pianificazione dell'area dei Reduci. La posizione centrale dell'area fa sì che un'altra vocazione diventi quella legata al completamento del percorso circolare di natura commerciale. A tale scopo, rafforzare il sistema delle piazze e la scelta di ipotizzare dei servizi di natura commerciale sembra poter contribuire a rafforzare in una logica urbana l'asse commerciale.

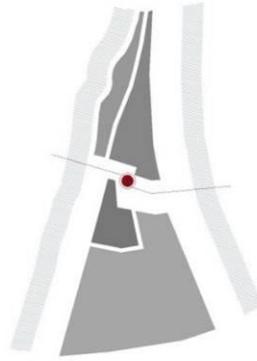
Per queste caratteristiche l'ambito ex Forte Penzo deve essere reso flessibile e diventare interfaccia tra le diverse condizioni del suo intorno. La nuova composizione dello spazio prevede l'inserimento di un'area pubblica verde che connette e struttura, tutto l'ambito d'intervento. Tale parco diventa l'elemento fondamentale che regola i rapporti tra i percorsi urbani e le parti costruite esistenti e quelle di progetto. La qualità dell'intervento si determina in rapporto diretto con la qualità degli spazi aperti. Lo spazio pubblico è così conformato come sommatoria di elementi funzionali, estetici ed emozionali: connessioni, attività, viabilità, orientamento, regolamentazione delle acque e memoria.



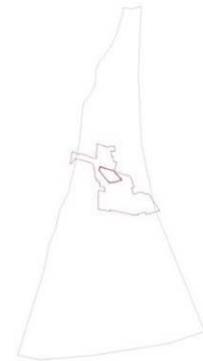
Sottomarina - Ambito urbano



Sottomarina - Cronologia di uno sviluppo



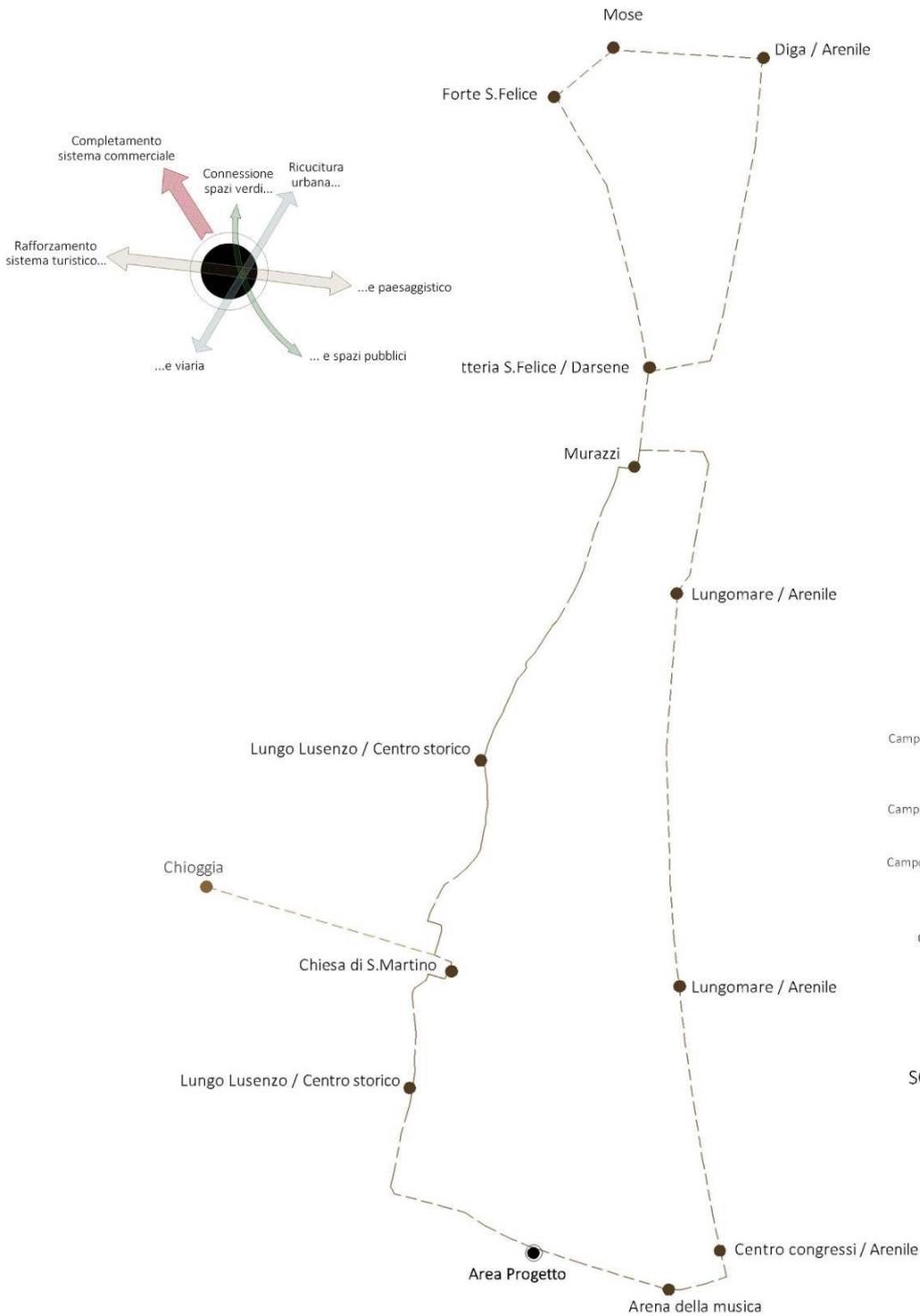
Sottomarina - La cerniera urbana tra mare e laguna



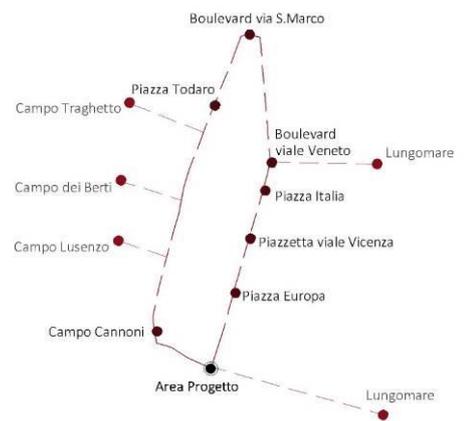
Ambito di progetto

- I - La città storica
- II - La città dell'abusivismo (Borgo Nuovo)
- III - La città turistica (anni '60)
- IV - La città moderna residenziale (anni '70)





SCHEMA AMBITO TURISTICO



SCHEMA AMBITO COMMERCIALE

Il progetto si propone di attuare il Piano Regolatore per sviluppare e promuovere la rigenerazione di questa parte centrale di Sottomarina, nel rispetto delle qualità ambientali e paesaggistiche del comparto, attraverso importanti investimenti e il ricorso alla realizzazione di strutture residenziali e commerciali.

## 7. CONCLUSIONI

### Considerato che l'ambito di intervento:

- appartiene ad un contesto urbano scarsamente caratterizzato e qualificato dal punto di vista paesaggistico
- è localizzato all'interno di un contesto urbano ad alta densità, fortemente variegato e frammentato dal punto di vista delle tipologie edilizie, architetture, destinazioni d'uso, altezze
- il sistema degli spazi aperti è fortemente disorganizzato e per buona parte qualitativamente scarso come sistemazione e arredo, restituendo una immagine urbana scarsamente attrattiva
- l'ambito di intervento è completamente circondato da cortine edilizie e dalla viabilità
- si trova al centro di una porzione di città destinata ad una profonda trasformazione, quale baricentro funzionale e dei servizi dell'intera città, sulla base di un master plan già approvato di cui il presente PUA costituisce la parziale attuazione
- si tratta di uno spazio in totale abbandono dove, fatte salve le alberature sul fronte strada siamo in presenza di un significativo impoverimento vegetazionale

### Si ritiene:

che l'intervento non produca effetti negativi sul paesaggio in particolare per quanto riguarda le opere previste all'interno dell'area di interferenza con il vincolo.

Firma dell'estensore della Relazione Paesaggistica

