

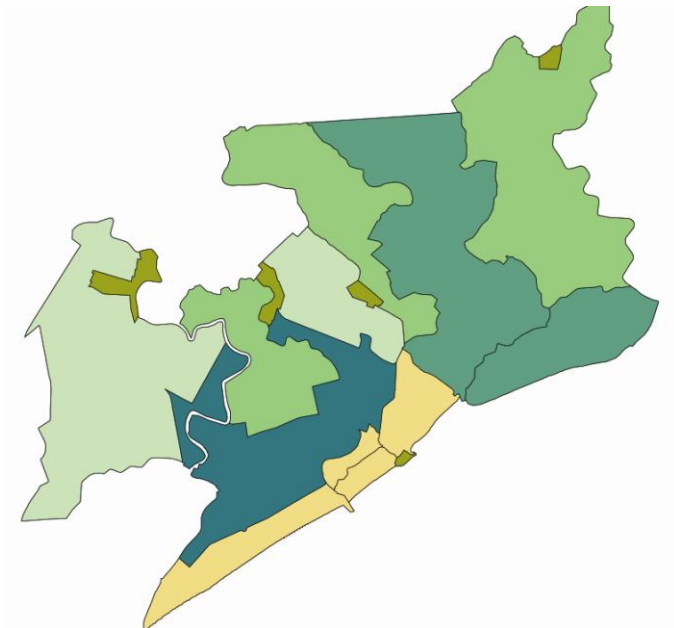
Comune di Caorle
Provincia di Venezia
Regione del Veneto



P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

Relazione Sintetica



Progettisti:

ATI Pro.Tec.O. s.c.ar.l.
Urb. Francesco Finotto
Urb. Roberto Rossetto
Arch. Valter Granzotto
Smets Consultants in Urbanism
PROAP LdA
INFORM s.r.l.
AZIMUT05 s.r.l.



Co-progettazione:
Regione del Veneto – Direzione Urbanistica

Adeguata conclusione conferenza di servizi 11/11/2013

1.	PREMESSA	5
2.	LA COSTRUZIONE DEL PAT	6
2.1.	La rigenerazione del territorio costiero	6
2.1.1.	Le azioni di trasformazione	7
2.1.2.	Le azioni di tutela	9
2.2.	Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei	9
3.	GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL PAT	11
3.1.1.	OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO	11
	Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo	11
3.1.2.	OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE	11
	Frammentazione	11
	Biodiversità	12
	Corridoi ecologici	12
3.1.3.	OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO	12
3.1.4.	OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE	12
	Riqualificazione	12
	Completamento dei centri abitati	12
	Completamento del sistema insediativo turistico	13
	Consumo di suolo	13
3.1.5.	OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE	13
	Densità territoriale	13
4.	LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	14
5.	LA DISCIPLINA DEL PAT	17
5.1.	La ricognizione dei vincoli	17
	Vincoli paesaggistici	17
	Altri vincoli	17
	Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	18
	Altri vincoli	18
5.2.	L'organizzazione del sistema delle invariati	19
	Le invariati di natura geologica	19
	Le invariati di natura paesaggistica	19
	Le invariati di natura ambientale	20
	Le invariati di natura storico-monumentale	20
	Le invariati di natura architettonica e ambientale	21
5.3.	L'individuazione delle fragilità	22
	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	23
5.4.	Le azioni di trasformazione del territorio	24
	Le azioni strategiche	24
	Aree di urbanizzazione consolidata	24
	Edificazione diffusa	24
	Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana	24
	Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale	25
	Aree di riqualificazione a preminente riconversione	25
	Aree di riqualificazione a preminente ricomposizione	26
	Elementi di degrado	26
	Limiti fisici della nuova edificazione	26
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	26
	Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza	28
	Grandi strutture di vendita	28
	Attività produttive in zona impropria	29
	Sportello unico per le attività produttive	29
	Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	29
	Il Sistema Relazionale	29

Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica	29
Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale	30
Itinerari ciclopedonali	31
Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	31
5.5. Disposizioni per l'attuazione	32
Perequazione urbanistica	32
Credito edilizio	33
5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi	34
5.7. Disposizioni particolari	36
5.8. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei	37
5.8.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	37
Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO	38
Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard	39
5.9. Elementi del dimensionamento	39
5.9.1. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO	39
Andamento della composizione media della famiglia	39
La domanda di abitazioni.	39
Andamento della popolazione	40
La composizione della popolazione per classi di età	40
Andamento della composizione media della famiglia	42
La domanda di abitazioni	43
Il dimensionamento turistico	44
La nautica da diporto	45
Caratteristiche morfologiche	46
La dinamica dell'offerta	47
Scenario di Piano	49
5.9.2. LE QUANTITÀ DI PROGETTO	50
Gli abitanti teorici aggiuntivi	50
Le previsioni turistiche	51
La provenienza dello jus ædificandi	52
La verifica degli standard urbanistici	54
Verifica dell'utilizzo della zona agricola	54

1. Premessa

Il PAT, così come configurato dalla l.r. 23 aprile 2004 n. 11, rappresenta in generale la «carta dell'autonomia urbanistica del comune». L'elaborazione di questo nuovo strumento di pianificazione rappresenta pertanto il momento «costitutivo» dell'azione urbanistica che il comune di Caorle svilupperà nel corso del tempo, mediante i successivi Piani degli Interventi.

Il PAT perciò non si limita a recepire il quadro della pianificazione comunale vigente e ad integrarlo con quella sovraordinato (Provinciale e Regionale), ma prospetta una visione strategica dell'assetto del territorio comunale, promuovendone lo sviluppo sostenibile sulla base delle specifiche vocazioni territoriali, definendo le invarianti di natura geologica, paesaggistica, storico-monumentale, architettonica e ambientale in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale, assicurando la messa in sicurezza dei centri abitati e del territorio dai rischi di dissesto idrogeologico.

2. La costruzione del PAT

2.1. La rigenerazione del territorio costiero

Nel corso del '900, prima la bonifica integrale e poi il turismo balneare hanno dato alla città di Caorle un vasto retroterra agricolo ed un esteso lungomare turistico, trasformandone radicalmente l'economia, l'ambiente ed il paesaggio.

Nel territorio della costa metropolitana veneziana Caorle ha un ruolo esclusivo, affidato all'originalità della città storica, alla ricchezza dell'ambiente lagunare e vallivo, all'estensione del litorale, al corso del Fiume Livenza, all'abbondanza delle vie d'acqua interne appoggiate al tracciato della Litoranea Veneta, ed alla vastità degli spazi aperti del paesaggio agricolo, poco intaccato dalla urbanizzazione capillare e diffusa.

Non di meno, tutti gli elementi strutturali del territorio di Caorle sono in corso di trasformazione: sta cambiando l'agricoltura, sta cambiando il turismo balneare, si sta modificando la domanda di tempo libero, si sta integrando il sistema della mobilità territoriale e di accessibilità alla costa.

In questo contesto di forte mutamento si tratta di individuare i valori fondamentali da tutelare e promuovere, trasformando il turismo da *evento litoraneo* a fenomeno *territoriale*, utilizzando le vie d'acqua, il Fiume Livenza, la Litoranea Veneta come dorsali del cambiamento, riducendo la pressione sul litorale ed ampliando l'offerta e la stagionalità turistica. Si delineano pertanto azioni di:

- difesa e riqualificazione della linea di costa,
- rigenerazione degli insediamenti litoranei di primo impianto,
- tutela e salvaguardia degli ambienti naturali e dei contesti di valore storico,
- rinaturalizzazione di aree di più recente bonifica di limitato valore agricolo.

In sintesi si tratta di trasformare una parte del *mare di terra* che sta alle spalle della linea di costa in una *terra di mare* in grado di completare il corpo della città costiera di Caorle, ripristinando le connessioni ecologiche e riqualificando i paesaggi degradati. Si tratta di dare a Caorle una nuova centralità nei servizi e nelle strutture funzionali alla nautica da diporto per la navigazione sia nelle acque marittime sia nelle acque interne.

Si tratta di dare al sistema turistico litoraneo un retroterra infrastrutturale, ambientale e di servizi adeguato, tenendo conto

che il margine morfologico e logistico di questo distretto è determinato da un importante corridoio autostradale e ferroviario in corso di potenziamento, dislocato a poco più di venti chilometri dal mare ed irrobustito dall'aeroporto internazionale Marco Polo.

Il PAT è precisamente lo strumento di pianificazione locale che ha il compito di guidare la trasformazione dell'assetto territoriale secondo questa visione strategica, assicurandone la sostenibilità ambientale, paesaggistica, sociale ed economica.

2.1.1. LE AZIONI DI TRASFORMAZIONE

L'idea fondamentale del PAT è quella di associare strettamente la trasformazione del territorio con il risanamento ambientale e paesaggistico, la riqualificazione degli spazi dei centri urbani della costa turistica e dell'entroterra utilizzando in maniera sistematica gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio.

Fondamentali, in questa cornice risultano le azioni di

- a) *riqualificazione e ricomposizione* delle aree ed attrezzature che per ragioni diverse sono di fatto interessate da processi di dismissione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.
- b) *Riqualificazione morfologica e funzionale* di alcuni ambiti già interessati dalla presenza di attività produttive lungo Via Traghete e la SP 42, a causa del nuovo ruolo che assumeranno nel contesto urbano a seguito del nuovo assetto del sistema infrastrutturale e della mobilità della costa.
- c) Incentivazione del *miglioramento della qualità ambientale ed energetica degli edifici esistenti nelle aree di urbanizzazione consolidata*, riservando una quota del dimensionamento volumetrico complessivo previsto dal PAT per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate.
- d) Realizzazione di una nuova polarità nell'ambito della Costa di Levante in grado di *migliorare la qualità territoriale* in relazione alla nuova localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico di scala territoriale, quali le attività termali, i servizi per il tempo

libero ed il fitness, le attività congressuali, integrate con le funzioni residenziali, ricettive e commerciali.

- e) Realizzazione di importanti *nuovi servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di rilevanza territoriale*, in grado di ampliare in maniera significativa l'offerta di servizi relativi al tempo libero: sviluppo della portualità turistica sull'asta del Fiume Livenza, realizzazione di un'aviosuperficie, di campi da golf, di nuovi impianti sportivi, di un centro della musica.
- f) Definizione dei tracciati della *nuova viabilità di rilevanza strategica* che interessa il territorio comunale:
 - il raccordo tra la SP 50 e la SP 54 che, mettendo in relazione le direttrici per i caselli autostradali con i centri insediativi della costa turistica in destra e sinistra Livenza consente lo scambio dei flussi turistici a monte del litorale.
 - Il by-pass di Ottava Presa, che sposta il traffico di attraversamento all'esterno del centro abitato.
 - La dorsale di Levante che consente di alleggerire i flussi di traffico sulla viabilità storica del centro di Caorle.
- g) La realizzazione, nell'ambito territoriale di tipo Agropolitano posto alle spalle del fronte litoraneo di Caorle e compreso tra il corso del Fiume Livenza ed il corso del canale Livenza Morta, di *nuovi ambienti umidi e di spazi acquei e/o lagunari interni*, funzionali al riequilibrio ecologico, alla messa in sicurezza ed alla mitigazione idraulica, nonché alle attività ricreative e turistiche ed alla nautica, appoggiati alla struttura insediativa della bonifica integrale, ai sistemi d'acqua esistenti, alla litoranea veneta, ed alle tracce del preesistente sistema idrografico.
- h) La creazione nel medesimo ambito territoriale di un importante sistema di strutture destinate alla nautica da diporto, strategico alla scala regionale, appoggiato al corso del Fiume Livenza.
- i) Realizzazione di una *grande cintura a verde della costa turistica* di Caorle relazionata mediante i principali corsi d'acqua con il sistema della Laguna e delle Valli di Caorle, ed integrata con i principali corridoi ecologici che attraversano il territorio, mediante estesi interventi di forestazione – naturalizzazione associati al credito edilizio.

2.1.2. LE AZIONI DI TUTELA

Queste azioni di trasformazione del territorio dovranno consentire il recupero dei paesaggi e degli ambienti degradati sia della costa sia dell'entroterra, assicurando la tutela e la salvaguardia delle seguenti invariati:

- a) Paesaggistiche: Ambiti territoriali di importanza paesaggistica; Contesti figurativi; Itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico; Coni visuali; Filari e viali alberati; Emergenze vegetali puntiformi (grandi alberi); Dune; Ambito dei casoni lagunari;
- b) Ambientali: Ambiti territoriali di importanza ambientale; Aree Nucleo; Corridoi ecologici; Aree boscate; Varchi infrastrutturali;
- c) Storico-monumentali: Centro storico; Pertinenze scoperte da tutelare; Edifici con valore Storico testimoniale; Edifici rurali di valore ambientale; Aree a rischio archeologico;
- d) natura architettonica e ambientale: Spazi e strutture ed attrezzature alberghiere.

2.2. Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei

Per dare contenuto territoriale alla strategia di rigenerazione definita dal PAT sono stati definiti gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che costituiscono l'unità fondamentale della pianificazione, sia in termini di carico insediativo e di dotazione di standard (per il PAT) sia per gli indicatori di stato e di pressione ai fini della VAS.

Si è assunto come elemento morfologico guida la rete capillare dei corsi d'acqua (fiumi, canali e capofossi), elemento fondante l'organizzazione del territorio di pianura. Immediatamente ha preso corpo un disegno aderente alla forma del territorio, in grado di esprimere compiutamente la sua organizzazione strutturale:

- **ATO di tipo agricolo**, con funzione sia di produzione agricola, sia ambientale. Definiscono la parte di territorio aperto localizzata in destra Lemene: Valle Tagli, Ca' Cottoni, Bonifica di Ottava Presa.
- **ATO di tipo ambientale**. Dislocati in sinistra Lemene, costituiscono ambiti cuscinetto a protezione dell'area nucleo della Laguna di Caorle: Marango e Brussa.
- **ATO di tipo naturalistico**. Costituiscono l'area nucleo di maggior pregio ambientale per i valori naturalistici presenti: Laguna di Caorle e Valle Vecchia.

- **ATO di tipo agropolitano.** Si tratta dell'ambito denominato terre d'acqua del Livenza, posto alle spalle del fronte litoraneo di Caorle, compreso tra il corso del Fiume Livenza ed il corso del canale Livenza Morta.
- **ATO di tipo insediativo residenziale.** Costituiscono la corona dei centri urbani localizzati nell'entroterra: San Giorgio di Livenza, Ottava Presa, San Gaetano, Castello di Brussa.
- **ATO di tipo insediativo turistico.** Definiscono il fronte litoraneo del sistema insediativo di Caorle: Costa di Ponente, Sansonessa, Santa Margherita, Costa di Levante, Centro Storico.

3. Gli obiettivi strategici del PAT

Per conseguire la visione strategica di rafforzare la presenza di Caorle nel distretto turistico della costa veneziana orientale sono stati pertanto definiti i seguenti obiettivi, in relazione a ciascun insieme di ATO:

3.1.1. OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO

Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo dai rischi di dissesto geologico e idrogeologico

In una pianura dove la costruzione del territorio è indissolubilmente legata al governo delle acque è fondamentale:

1. assicurare l'efficacia e l'efficienza delle opere di difesa idrogeologica, salvaguardando le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno.
2. Ridurre i rischi per gli interventi nelle aree classificate con gradi diversi di pericolosità idraulica, ovvero nelle aree esondabili o soggette ad allagamenti.
3. Promuovere la realizzazione di volumi di invaso idonei a garantire il regolare deflusso dell'acqua.
4. Assicurare che le nuove urbanizzazioni non producano un incremento dei coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante.

3.1.2. OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE

Frammentazione

La riqualificazione dell'ambiente viene posta come una delle principali finalità dello sviluppo. Non si tratta solo di rendere ambientalmente compatibile la trasformazione del territorio. Risulta prioritario sia nella progettazione e realizzazione delle nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti, sia negli interventi su quelli esistenti, operare una riduzione della frammentazione ambientale, assicurando l'incremento della continuità territoriale, recuperando le discontinuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale, di ripristino delle condizioni di permeabilità e di efficienza delle barriere (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

Biodiversità

Oltre alla tutela degli habitat naturali di interesse comunitario, è obiettivo strategico del PAT incrementare la qualità ambientale delle superfici a valore ambientale, mediante specifiche azioni di naturalizzazione e nuova forestazione, riducendo contemporaneamente la pressione antropica sul territorio.

Corridoi ecologici

Il PAT individua i corridoi ecologici di connessione tra le aree naturali relitte prodotte dai processi di trasformazione e frammentazione dell'ambiente della pianura veneta e definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici medesimi, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione.

3.1.3. OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO

Il PAT assume l'obiettivo di tutelare e promuovere il paesaggio agricolo ed urbano, storico e della contemporaneità, salvaguardando e valorizzando i seguenti elementi:

1. ambiti territoriali di importanza paesaggistica, rappresentati dai corridoi di pertinenza visiva degli itinerari che collegano tra di loro i diversi scenari del paesaggio.
2. Contesti figurativi, costituiti dalle aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche.
3. Rete degli itinerari di interesse paesaggistico, che assicurano la leggibilità orizzontale del territorio.
4. Coni visuali, di cui si assicura la tutela e conservazione dei singoli elementi che compongono la vista, ovvero azioni di riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi

3.1.4. OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE

Riqualificazione

1. La riqualificazione degli insediamenti esistenti viene perseguita dal PAT mediante specifiche azioni di recupero dei tessuti edilizi degradati, degli edifici incongrui e delle aree produttive.

Completamento dei centri abitati

Il completamento dei centri abitati è necessario per garantire un livello efficiente dei servizi ed evitare processi di dispersione

urbana. La domanda di nuovi alloggi, legata soprattutto alla frammentazione dei nuclei familiari, va corrisposta irrobustendo il tessuto edilizio del sistema insediativo esistente sia del Capoluogo sia delle Frazioni.

Completamento del sistema insediativo turistico

Il completamento del sistema insediativo turistico va perseguito mediante la realizzazione di nuovi insediamenti turistico-ricettivi completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali, destinati alle strutture ricettive alberghiere, extralberghiere ed alle strutture ricettive all'aperto, nonché alla nautica da diporto in grado di dare a Caorle una nuova centralità nei servizi e nelle strutture funzionali alla nautica da diporto nell'Alto Adriatico, per la navigazione sia nelle acque marittime sia nelle acque interne.

Consumo di suolo

Il contenimento del consumo di suolo viene perseguito mediante la definizione di limiti specifici alla sottrazione di suolo agricolo definiti per ciascun comune, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04.

3.1.5. OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE

Densità territoriale

La soddisfazione delle necessità di crescita e di benessere dei cittadini vanno perseguite in una cornice di incremento della densità territoriale, entro limiti definiti di densità edilizia. Infatti, in un quadro demografico caratterizzato da un limitato incremento della popolazione, dovuto principalmente ai flussi migratori ed una debole ripresa del tasso di natalità, con una riduzione della quota dei giovani ed un aumento della popolazione anziana ed una accentuata frammentazione della famiglia, l'accesso ai servizi può essere garantito solo in centri organizzati, evitando la dispersione delle risorse.

4. La costruzione del quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo è stato redatto secondo le disposizioni regionali. In particolare:

MATRICE 01 – INFERRBASE

Si sono inserite le banche dati fornite dalla regione e si è provveduto a:

- Aggiornare la carta tecnica regionale con inserimento della nuova edificazione e della viabilità, tramite il confronto con immagini aeree (foto satellitare dell'anno 2009), sopralluoghi diretti sul terreno e indicazioni specifiche inviate e raccolte dai tecnici comunali soprattutto sulla viabilità e sui percorsi pedonali e ciclabili.
- Analisi del territorio con creazione di un modello digitale e analisi delle altezze, delle pendenze e dell'andamento dei deflussi.
- Ricostruzione della rete viaria comunale con codifica e correzione degli errori materiali.

MATRICE 02 – ARIA

Sono stati raccolti i dati forniti da ARPAV.

MATRICE 03 – CLIMA

Anche in questo caso sono stati utilizzati i dati forniti da ARPAV, per quanto attiene alla piovosità ed alle temperature.

MATRICE 04 – ACQUA

I dati relativi alla matrice ACQUA sono stati raccolti ed uniformati alla codifica prevista dalla Regione Veneto e provenienti dall'ARPAV, dalla Provincia di Venezia e dall'ACM, in particolare si è provveduto a:

- Inserire i dati di qualità biologica dei corsi d'acqua.
- Inserire i dati provenienti dal Piano Regionale di Risanamento dell'Acqua e dal Piano Regionale di Tutela.
- Individuare la rete idrografica superficiale.
- Acquisire e georiferire i sistemi di distribuzione e di depurazione delle acque.

MATRICE 05 – SUOLO SOTTOSUOLO

Gli aspetti geologici del quadro conoscitivo hanno previsto la raccolta dei dati disponibili. In particolare sono state acquisite

informazioni da: Regione Veneto, Provincia di Venezia, Comune, interpretazione di foto aeree e rilievi diretti sul terreno. I dati acquisiti sono stati i seguenti:

- Cartografia disponibile nell'ambito dei documenti del PRG del Comune.
- Carta geologica predisposta dalla Provincia di Venezia.

La raccolta delle informazioni ha consentito di aggiornare ed integrare la conoscenza geologica del territorio e si è provveduto quindi a predisporre:

- Le carte Geologica, Geomorfologica ed Idrogeologica del territorio.
- La codifica grafica secondo le indicazioni della Regione Veneto e la produzione cartacea delle cartografie relative.

Al fine di stimare con precisione la superficie dei terreni interessati da SAU è stata inoltre realizzata una cartografia specifica di uso del suolo che ha utilizzato con fonte del dato la foto satellitare del 2009 aggiornata con sopralluoghi mirati sul terreno.

MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

Sono stati raccolti dati dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Venezia oltre alla acquisizione di informazioni provenienti da pubblicazioni e documenti specifici relativi all'area del PAT.

Si è provveduto quindi all'inserimento delle banche dati regionali e all'approfondimento comunale con:

- Individuazione sul territorio dei sistemi ecorelazionali, attraverso la schedatura dei corridoi ecologici e l'individuazione dei sistemi ecologici.
- Analisi delle specie di flora e fauna.
- Determinazione dell'indice di pressione antropica.

MATRICE 08 – PATRIMONIO CAA

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Inserimento del perimetro di centro storico.
- Individuazione del patrimonio Storico Architettonico comunale.
- Individuazione delle presenze di archeologia industriale.

MATRICE 09 – INQUINANTI FISICI

I dati relativi alla matrice sono stati acquisiti dai Comuni, dalla Regione Veneto e dall'ARPAV, in particolare si è provveduto a:

- Acquisire ed informatizzare i piani di zonizzazione acustica del comune.
- Individuare gli elettrodotti e la relativa fascia di rispetto.
- Individuare e cartografare gli impianti di emissione di onde elettromagnetiche.

MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Parcheggi esistenti e di progetto.
- Estensione della superficie agricola utilizzata del Comuni.
- Patrimonio edilizio comunale.

MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI

La definizione del quadro conoscitivo relativo a questa matrice ha comportato notevole impegno poiché sono state avviate e portate a termine le seguenti attività specifiche:

- Allineamento del PRG comunale secondo le direttive della Regione Veneto ed in particolare con l’adattamento alla CTR aggiornata.
- Inserimento ed aggiornamento della cartografia di PRG con le varianti approvate dal Comune e la zonizzazione dei Piani Urbanistici Attuativi efficaci.
- Definizione e controllo dei corsi d’acqua vincolati.

5. La disciplina del PAT

5.1. La ricognizione dei vincoli

Sinteticamente sono stati individuati e restituiti cartograficamente sia i vincoli paesaggistici sia quelli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

Vincoli paesaggistici

- a) Aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004: zone dell'antico borgo e canale dell'Orologio; del litorale dalla rotonda Chiggiato alla punta Falconera e della Pineta (ex DM 6 aprile 1959); zona del comprensorio delle valli (ex DM 20 gennaio 1972).
- b) Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004:
 - territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia.
 - Corsi d'acqua: Fiume Livenza, Canali Revedoli, Largon e Commessera, Livenza Morta, Canal Termine, Canal Ongaro, Canal Taglio, Fiume Lemene, Fiume Loncon, Canale Riello, Canal Veroggio, Saetta, Palangon, Canal Cavanella, Cao Mozzo.
 - Territori coperti da foreste e da boschi.
 - Zone umide.
 - Zone di interesse archeologico.
- c) Edifici ed adiacenze tutelati ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004: complesso monumentale costituito dalla Cattedrale e dal Campanile cilindrico dei secoli IX e XI; scoperti ed immobili facenti parte della zona di rispetto del complesso monumentale costituito dalla Cattedrale e dal Campanile cilindrico dei secoli IX e XI; fabbricato in Via Canonica; vera da Pozzo in Piazza Vescovado; fabbricato in Via Castello di Brussa; Chiesetta di S. Maria Elisabetta, località Brian.
- d) Ville Venete.

Altri vincoli

Zone sottoposte a vincolo idrogeologico; Zone sottoposte a vincolo di destinazione forestale; Siti di Interesse Comunitario: IT 3250013 «Laguna del Mort e Pinete di Eraclea», IT 3250033 «Laguna di Caorle – Foce del Tagliamento» - D.G.R. n. 2673/2004; Zone di Protezione Speciale: IT 3250041 «Valle

Vecchia – Zumelle – Valli di Bibione» e IT 3250042 «Valli Zignago – Perera – Franchetti – Nova».

Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

- Centri storici. Aree individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto e soggette alle disposizioni di cui all'art. 24 delle Norme di Attuazione del PTRC 1992.
- Ambiti naturalistici di livello regionale. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del PTRC 1992.
- Ambiti per l'istituzione di Parchi e Riserve naturali regionali. Aree soggette alle disposizioni di cui all'art. 33 delle Norme di Attuazione del PTRC 1992.
- Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale soggette a competenza degli enti locali. Aree soggette alle disposizioni di cui all'art. 35 delle Norme di Attuazione del PTRC 1992.
- Ambiti di bonifica. Ambiti sottoposti a regime di vincolo previsto secondo la Legge Regionale del 13/01/1976, n°3 art. 15, Piani generali di bonifica e tutela del territorio rurale.
- Classificazione Sismica. Aree classificate come zone di classe 4 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003.
- Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I. Aree classificate dal P.A.I. come «P1 area a moderata pericolosità, P2 aree a pericolosità media, P3 aree a pericolosità elevata», e pertanto soggette, in particolare, alle disposizioni delle relative Norme di attuazione.

Altri vincoli

Fasce di rispetto stradali, cimiteriali, dai depuratori, dagli impianti tecnologici, dalle discariche, dagli allevamenti zootecnici intensivi, dagli elettrodotti, dai metanodotti. Servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica. Zone di tutela relative all'Idrografia principale. Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

5.2. L'organizzazione del sistema delle invarianti

Le invarianti di natura geologica

Costituisce invariante di natura geologica il geosito costituito dalla Laguna di Caorle, formata da alcune aree sommerse e in gran parte utilizzate come valli da pesca: Valle Grande di Caorle o Valle Franchetti, Val Perera, Valle Zignago, Valle Nuova, Palude della Rocca.

Le invarianti di natura paesaggistica

Il PAT individua le seguenti invarianti di natura paesaggistica:

- a) *Ambiti territoriali di importanza paesaggistica.* Comprendono la fascia di aree agricole disposta a nord est del territorio comunale nell'ambito territoriale omogeneo di Brussa. Si tratta di un quieto paesaggio agrario in cui le trame ordinate della bonifica meccanica si accompagnano ai percorsi meandriiformi dei paleoalvei, dei ghebi e dei corsi d'acqua precedenti la grande trasformazione agraria.
- b) *Contesti figurativi.* All'interno del territorio comunale i contesti figurativi di maggior rilevanza appartengono ai quadri paesaggisti delle grandi aziende agricole (azienda Franchetti a San Gaetano, Azienda Romiati a Valle Tagli).
- c) *Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico,* costituita da cinque itinerari: l'itinerario della Costa di Levante; l'itinerario della Costa di Ponente; l'itinerario del Livenza, l'itinerario del Lemene, l'itinerario di Brussa e Valle Vecchia.
- d) *Coni visuali,* appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio.
- e) *Filari e viali alberati di valore paesaggistico,* che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio della bonifica agraria e del paesaggio urbano della costa alto adriatica.
- f) *Emergenze vegetali puntiformi (grandi alberi).*
- g) *Dune,* ricoperte da pineta.
- h) *Ambito dei casoni lagunari,* in cui è prevalente la presenza dei casoni lagunari, organizzati in aggregati di casoni, che, con gli altri manufatti legati all'utilizzo della pesca (*sopa, cavana, tesora,* approdo).
- i) Casoni lagunari e strutture accessorie.

Le invarianti di natura ambientale

Obiettivo del PAT è la conservazione di una qualità ambientale diffusa, ritenendo insufficiente la semplice enucleazione di porzioni di territorio soggette ad una tutela pur rigorosa, ma discontinue. Al fine di assicurare la continuità ecologica, si è definito un sistema articolato su elementi areali e di rete:

- a) *Ambiti territoriali di importanza ambientale*. Localizzati nel territorio agricolo, costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale e territoriale con la rete ecologica provinciale. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità.
- b) *Ambiti preferenziali di forestazione-naturalizzazione*, con funzioni di grande cintura a verde della costa turistica di Caorle e di relazione con il sistema della Laguna e delle Valli di Caorle, nonché di integrazione dei principali corridoi ecologici che attraversano il territorio.
- c) *Aree nucleo*, appartenenti alla rete ecologica regionale, corrispondono ai siti della Rete Natura 2000 individuati ai sensi delle Direttive 79/409 CEE e 92/43/CEE.
- d) *Corridoi ecologici*, quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.
- e) *Aree boscate*, appartenenti alle aree nucleo ovvero con funzioni di *stepping stone* o aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici.
- f) *Varchi infrastrutturali*. Consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

Le invarianti di natura storico-monumentale

Azione strategiche finalizzate alla tutela, recupero e valorizzazione dei tessuti urbani, dei manufatti e delle aree di interesse culturale e storico monumentale.

- a) *Centro storico*, costituito dall'organismo urbano storico e dagli elementi storici che concorrono a definirlo (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti).

- b) *Pertinenze scoperte da tutelare*: le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e delle Ville Venete.
- c) *Edifici con valore storico testimoniale*.
- d) *Edifici rurali* con valore ambientale e tipologico.
- e) *Rischio archeologico*. Sono state classificate come aree a rischio archeologico sia le aree oggetto di specifico provvedimento di tutela da parte della competente Soprintendenza, sia i siti individuati nella Carta Archeologica del Veneto.

Le invarianti di natura architettonica e ambientale

Al fine di soddisfare le esigenze espresse dalla comunità locale di conservazione delle valenze ambientali, paesaggistiche, sociali e architettoniche del complesso sistema costituito dalle strutture ed attrezzature alberghiere localizzate negli ambiti territoriali della Costa di Ponente, Santa Margherita, Costa di Levante, Centro Storico, il PAT ha classificato tali strutture ed attrezzature alberghiere e le loro pertinenze fondiari, come invarianti di natura architettonica e ambientale, al fine di contrastare i processi di dismissione e cambio di destinazione d'uso che comportano l'impoverimento del tessuto produttivo, edilizio e sociale della costa turistica, riducendo l'attività di manutenzione degli spazi e del territorio, col degrado complessivo dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio architettonico

5.3. L'individuazione delle fragilità

Il territorio del comune di Caorle giace per la quasi totalità sotto il livello del mare. Le terre emerse sono il risultato di opere di bonifica attuate nel corso dell'Otto-Novecento del secolo scorso e di opere secolari di difesa a mare. Tali terreni sono mantenuti all'asciutto solo attraverso un sistema, continuamente rinnovato, di argini artificiali, murazzi, gradonate di cemento e idrovore. La soggiacenza della falda è sempre compresa fra 0-2 m dal p.c. Solo limitate porzioni dell'entroterra (dossi fluviali) e della costa (cordoni litoranei) hanno quote superiori al livello medio del mare.

Dato il contesto geomorfologico, in cui non sono presenti terreni idonei alla trasformazione non condizionata, ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali i terreni sono stati raggruppati dal PAT in due classi generali di compatibilità geologica:

- Classe di compatibilità II: terreni idonei a condizione;
- Classe di compatibilità III: terreni non idonei.

A loro volta i terreni idonei a condizione sono stati classificati in relazione ai diversi tipi di condizione a cui soggiacciono:

- a) *Terreni idonei a condizione tipo a*): aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e prossime in generale a recettori idrici a rischio idraulico.
- b) *Terreni idonei a condizione tipo b*): aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi litorali talora a rischio di allagamento per mareggiate..
- c) *Terreni idonei a condizione di tipo c*): aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche con spessori elevati) e aree di recente bonifica. Talora fenomeno di marcata subsidenza e rischio di esondazione.
- d) *Terreni idonei a condizione di tipo d*): aree caratterizzate da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche con spessori elevati) poste a quote particolarmente depresse (attorno a -2 m s.l.m.) e con tassi di subsidenza rilevanti.

Terreni non idonei. Questa classe di compatibilità comprende i terreni costituiti da barene e velme sia in condizioni di libera espansione di marea sia chiusi e/o regolati in valli da pesca protette da argini.

Le aree soggette a dissesto idrogeologico

Il Piano evidenzia le seguenti aree soggette a dissesto idrogeologico:

- a) *le aree esondabili o a periodico ristagno idrico*, che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla Protezione Civile della Provincia di Venezia, da informazioni fornite dal Comune.
- b) Le aree colpite da fenomeni di *marcata subsidenza* causata dalla perdita di massa dal terreno conseguente all'ossidazione delle argille organiche messe a contatto con l'aria dopo la bonifica e la trasformazione in territorio agricolo di questo territorio. Studi recenti hanno misurato tassi di subsidenza fino a 5-7 mm/anno.

5.4. Le azioni di trasformazione del territorio

Le azioni strategiche

Una volta recepito il quadro dei vincoli della pianificazione vigente, stabilite le invarianti strutturali, individuate le fragilità, sono stati affrontati i temi della trasformazione del territorio, distinguendo le parti di tessuto edilizio che restano sostanzialmente confermate (urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa) o che necessitano di una riqualificazione locale, le parti che possono contribuire ad una riqualificazione complessiva della qualità urbana, le parti che necessitano di una radicale riconversione, le principali linee di espansione ed i corrispondenti limiti fisici e quantitativi.

Aree di urbanizzazione consolidata

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata. Per le attrezzature turistiche alberghiere con meno di 25 camere o 50 posti letto alla data di adozione del PAT, e classificate come invariante di natura architettonica e ambientale nella Tav. 2 del PAT, viene prevista la possibilità di consentire in sede di PI destinazioni d'uso diverse previo specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della Lr 11/2004, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, contenente le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione urbanistica.

Edificazione diffusa

Gli ambiti di «edificazione diffusa» comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati. Il PAT prevede il contenimento e la riqualificazione dell'edificazione diffusa.

Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana

1. Le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana sono state individuate sia in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi

pubblici o di interesse pubblico. Le aree individuate dal PAT necessitano di una riqualificazione morfologica e funzionale in relazione al nuovo ruolo che assumono nel contesto urbano a seguito del nuovo assetto del sistema infrastrutturale e della mobilità della costa litoranea:

- a) ambito A di Via Traghete,
- b) ambito B di Via Traghete,
- c) ambito C della SP 42 - Strada Triangolo.

Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale

2. Nell'ambito della Costa di Levante il PAT individua le aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico di scala territoriale, quali le attività termali, i servizi per il tempo libero ed il fitness, le attività congressuali, integrate con le funzioni residenziali, ricettive e commerciali.

Aree di riqualificazione a preminente riconversione

Sono state individuate le seguenti aree di riqualificazione a preminente riconversione:

- a) *ambiti di pertinenza delle colonie marine*, o strutture ad esse assimilate come le residenze sanitarie assistite o strutture con finalità sanitarie e di cura, già localizzate lungo il litorale, che per la natura obsoleta delle strutture e l'evoluzione della domanda del turismo sociale sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.
- b) *Complessi ricettivi all'aperto*, per la natura obsoleta delle strutture e l'evoluzione della domanda del turismo sociale sono interessate da processi di trasformazione fisica e funzionale.
- c) *Foce del Fiume Livenza*, ambiti adiacenti alla foce del Fiume Livenza interessati dalla presenza di strutture e di attività di servizio che necessitano di una riqualificazione formale e funzionale a seguito del ruolo strategico che il Livenza assume nella localizzazione di strutture per la nautica da diporto e nello sviluppo delle relazioni lungo le vie d'acqua interne.
- d) *Centri aziendali, e borghi rurali*, che per la natura obsoleta delle strutture e l'evoluzione delle modalità di produzione del settore agricolo e modificazione degli standard di vita sociale, sono di fatto interessate da processi di dismissione,

trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

- e) *Ambito dei casoni lagunari* interessato da processi di degrado ambientale e con presenza di elementi detrattori nel quale è urgente un'azione di riqualificazione paesaggistica sia del contesto sia dei margini lagunari, migliorando le opere di difesa arginale, disciplinando le modalità di accesso e di sosta.

Aree di riqualificazione a preminente ricomposizione

Corrispondono a parte degli isolati fronte mare dell'ambito territoriale della Costa di Levante e di Santa Margherita, interessati dalla rilevante presenza di strutture ricettive alberghiere che per la rigenerazione di parti dell'insediamento necessitano o sono di fatto interessate da processi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico attuale. In queste aree sono ammesse unicamente attrezzature turistiche alberghiere e, per gli edifici e loro pertinenze classificati come invariants di natura architettonica e ambientale nella tav. 2 del PAT, sono ammesse unicamente le attrezzature turistico alberghiere limitatamente alle tipologie «albergo» e «motel».

Elementi di degrado

Sono stati individuati come elementi di degrado i siti della ex discarica comunale e della adiacente discarica di inerti. Si prevede un'azione di riqualificazione ambientale.

Limiti fisici della nuova edificazione

Il PAT individua i principali limiti fisici della nuova edificazione in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, classificandole in quattro categorie:

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale (R) delle aree urbanizzate.
- b) Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale-turistico e turistico-ricettivo (T) delle aree urbanizzate.

- c) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo, comprese le attività di cantieristica e rimessaggio, artigianato di servizio ed il terziario diffuso, di completamento (DC) nonché di ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate.
- d) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo - espansione (DS) degli insediamenti produttivi di carattere strategico.

Nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, l'attuazione degli interventi avviene mediante l'utilizzo del credito edilizio, ovvero mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della Lr 11/2004, in cui almeno il 30% *jus ædificandi* ammesso dal PI nel campo d'intervento derivi da credito edilizio. Nelle ATO di tipo insediativo residenziale l'intero *jus ædificandi* potrà essere localizzato mediante specifico accordo di pianificazione.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo PI, nelle aree già sottoposte ad obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione la superficie netta di pavimento direttamente assegnabile dal PI successivo non potrà essere superiore al 40% di quella ammessa nel campo di intervento, mentre il 60% sarà assegnabile mediante la procedura del credito edilizio.

Nelle ATO appartenenti al sistema insediativo residenziale sia la scala degli interventi ammessi sia la grana del tessuto residenziale e produttivo hanno consentito l'individuazione di linee preferenziali di trasformazione insediativa sufficientemente definite. Al contrario, nelle ATO di tipo agropolitano e turistico tale identificazione non è sempre stata possibile, vista la scala e la complessità delle previsioni di trasformazione territoriale. Sono pertanto state definite, oltre ai vincoli, alle invarianti, ed alla condizioni di fragilità, le carature urbanistiche complessive e le regole di localizzazione del carico insediativo da seguire in sede di PI, demandando al PI medesimo la facoltà di precisarne la localizzazione, sulla base di considerazioni di dettaglio, previa studio di compatibilità idraulica e relazione di incidenza.

*Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior
rilevanza (esistenti e di progetto)*

Sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza.

Il PAT ha localizzato i seguenti servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza esistenti e di progetto:

- ATO 5: Parcheggio, Aviosuperficie;
- ATO 6: Parcheggio;
- ATO 8: Porto turistico, Aviosuperficie, Campi da golf, Impianti sportivi, Centro della musica;
- ATO 9: Impianti sportivi, Piscine, Campi da golf, Parco urbano, Attrezzature balneari;
- ATO 10: Museo dell'archeologia navale;
- ATO 11: Polo scolastico, Pronto Soccorso;
- ATO 12: Stazione autobus, Palazzetto dello sport, Pala-expo mare, Piscine, Impianti sportivi, parcheggio, Parco urbano, Cimitero, Depuratore;
- ATO 13: Municipio, Centro religioso, Museo;
- ATO 14: Delegazione comunale, Centro religioso, Impianti sportivi;
- ATO 15: Centro religioso.

Grandi strutture di vendita

Il PAT ha definito i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate. Tali strutture potranno essere localizzati esclusivamente nell'ATO n. 8 e dovranno rispettare specifici requisiti urbanistici.

Attività produttive in zona impropria

La lontananza dal cuore del sistema produttivo del nord-est non ha incoraggiato la diffusione di attività produttive in zona impropria. Tuttavia, il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato le principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina (distinguendo le attività da confermare, bloccare e trasferire) mediante il PI. Per le attività esistenti da confermare l'eventuale ampliamento non potrà essere superiore al 80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.000 m².

Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni)

L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT. Anche in questo caso, qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.000 m².

Compatibilità ambientale degli interventi edilizi

È stata prevista la possibilità che il PI, nell'assegnare le carature urbanistiche e gli indici di zona, possa riservare parte del volume previsto nei singoli ATO come incentivo, fino ad un massimo del 40%, per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale. Gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive sono determinati dal PI.

Il Sistema Relazionale

Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica

All'interno del quadro di riferimento territoriale il PAT indica i seguenti tracciati di rilevanza strategica che interessano il territorio comunale di Caorle:

- a) il raccordo tra la SP 50 e la SP 54 che, mettendo in relazione le direttrici per i caselli autostradali con i centri insediativi della costa turistica in destra e sinistra Livenza consente lo scambio dei flussi turistici a monte del litorale, attribuendo all'attuale SP 54 (Viale

Altanea, Viale Panama) il ruolo di semplice connessione urbana.

- b) Il by-pass di Ottava Presa, che sposta il traffico di attraversamento all'esterno del centro abitato.
- c) La dorsale di Levante che consente di alleggerire i flussi di traffico sulla viabilità storica del centro di Caorle.

Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale

Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità urbana a supporto dei nuovi ambiti di sviluppo insediativo, ovvero finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale, tra le quali vanno segnalate:

- il collegamento in tunnel tra l'ambito di Santa Margherita e quello di Sansonessa, in grado di assicurare la fluidità della circolazione nel litorale di ponente.
- Una viabilità alternativa a quella arginale per servire il nucleo dei servizi pubblici di San Giorgio, posto oltre il Livenza Morta, raccordando la Strada Comunale San Giorgio con la SP 42 Jesolana.
- Una viabilità di raccordo interna ai centri urbani di San Giorgio di Livenza, Ottava Presa e Castello di Brussa con funzione di dorsale periurbana in grado di connettere le nuove trasformazioni urbanistiche con il tessuto viario esistente, migliorando la gerarchia delle relazioni urbane.

Infine il PAT indica due nuove connessioni tra i corsi d'acqua:

- quella tra il Canale dell'Orologio ed il Fiume Livenza, con la contestuale realizzazione di un tunnel per garantire la continuità della SP 54, che consentirebbe di rendere maggiormente accessibile alle imbarcazioni da diporto l'ambito territoriale posto a monte delle Litoranea Veneta, in destra Livenza, superando l'ostacolo posto dal ponte sul Fiume Livenza.
- Quella tra il Fiume Livenza ed il Canale Saetta, con un tunnel sotto l'attuale SP 59, per rendere accessibile alle imbarcazioni da diporto l'ambito territoriale posto a monte delle Litoranea Veneta, in sinistra Livenza, senza interferire con il Canale Nicesolo e l'ambito della Laguna di Caorle.

Itinerari ciclopedonali

Il PAT individua il tracciato preferenziale dei principali itinerari ciclabili che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio comunale di Caorle, al fine di incrementare le connessioni territoriali, migliorando le relazioni tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi ed alle centralità urbane.

Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

Rispetto a questo quadro, in conformità alla disciplina urbanistica definita dalla l.r. 11/2004, il PAT individua:

- a) gli edifici con valore storico-ambientale che comprendono sia gli edifici storico testimoniali, sia gli edifici rurali di valore ambientale già tematizzati dalla pianificazione urbanistica vigente;
- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
- c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Al PI è affidato il compito di disciplinare le destinazioni d'uso degli edifici non più funzionali, di quelli storico testimoniali e di valore ambientale, nonché di individuare i fabbricati crollati di cui è consentita, nel rispetto integrale della tipologia originaria, la ricostruzione.

5.5. Disposizioni per l'attuazione

Perequazione urbanistica

Il PAT definisce le tipologie di perequazione urbanistica e del credito edilizio, stabilendo disposizioni generali, che saranno successivamente utilizzate dal PI:

- ambiti di perequazione urbanistica, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
- ambiti di perequazione urbanistica integrata, all'interno dei quali il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per attuare i servizi pubblici, attuare l'edilizia residenziale pubblica, rilocalizzazione attività produttive in zona impropria, localizzare i crediti edilizi.
- ambiti di perequazione ambientale, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione).

Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità: fisici, ambientali, paesaggistici, territoriali, architettonici, strategici.

Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il vantaggio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche.

All'interno degli ambiti di perequazione urbanistica, perequazione urbanistica integrata e perequazione urbanistica ambientale, come definiti dal PI, la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), costituisce di norma soddisfacimento

dell'interesse pubblico, fatta salva specifica la valutazione di congruità economica in relazione agli interventi ammessi dal PI.

Credito edilizio

Il credito edilizio è stato introdotto sia in funzione della riqualificazione ambientale, paesaggistica ed urbanistica, sia della naturalizzazione del territorio. Si tratta di un disposto che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici, il credito edilizio, maturato rimuovendo manufatti che deturpano l'ambiente o il paesaggio.

Infatti, ai fini del corretto utilizzo del credito edilizio derivante dalla demolizione di edifici esistenti che presentano motivi di turbativa ambientale o paesaggistica o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio è stata prevista l'istituzione di un pubblico registro che riporti i singoli crediti edilizi, distinti per ogni singolo soggetto titolare di tale credito, vista l'impossibilità di ricostruire in loco una parte degli edifici incongrui (condomini localizzati in contesti figurativi di valore monumentale) o non più funzionali a certe attività (specifiche attività produttive) o di assegnarne una nuova funzione compatibile con l'ambiente.

Inoltre, è stato previsto il credito edilizio finalizzato alla creazione di habitat naturalistici, e di utilizzando la trasformazione urbanistica come circuito virtuoso per la creazione di ambienti naturali nonché per realizzare opere di mitigazione idraulica di rilevanza territoriale. Si tratta in questo caso di localizzare parte dei diritti edificatori complessivi, previsti dal PAT, nelle aree soggette a naturalizzazione (forestazione, creazione di zone umide, di mitigazione idraulica, ecc), nelle ATO oggetto di interventi di trasformazione urbanistica, condizionandone l'utilizzo concreto alla cessione al demanio comunale delle aree stesse, a rinaturalizzazione-mitigazione effettuata.

Infine è stata introdotta la possibilità di incentivare la rigenerazione delle attrezzature e delle strutture alberghiere, localizzate nelle aree classificate dal PAT come invarianti di natura architettonica-ambientale disposte prevalentemente lungo il fronte mare, mediante concessione di credito edilizio (fino al 40%) a destinazione diversa da quella ricettivo alberghiera, da localizzare negli ambiti esterni a quelli definiti come invarianti.

Anche negli interventi di recupero e riqualificazione delle aree di pertinenza delle colonie marine, o delle strutture ad esse assimilate, attuati mediante accordi di pianificazione, è stata

prevista la possibilità di sostenere la realizzazione delle nuove strutture alberghiere mediante la concessione di credito edilizio (fino al 40%) a destinazione diversa da quella ricettivo alberghiera, da localizzare in altri ambiti del territorio comunale.

Condizione fondamentale perché tutte le azioni di riqualificazione ambientale ed urbanistica abbiano successo è la preventiva riduzione della quantità dei diritti edificatori previsti nelle aree di trasformazione urbana, affinché l'apporto delle aree in cui è dislocato il credito edilizio risulti strutturale e non marginale.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

Rispetto a quelli contenuti nel PAT, il PI potrà individuare ulteriori elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione ai singoli elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica, storico-monumentale ed ambientale) a cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio.

5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi

Al fine di garantire la realizzazione coordinata delle azioni previste dal PAT, vengono precisati alcuni elementi operativi indispensabili per la redazione del Piano degli Interventi. Il PI, redatto con i contenuti di cui all'art. 17 della lr 11/2004 e con la procedura di cui all'art. 18 della lr 11/2004, dovrà contenere:

- l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT;
- la sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale, per agevolare il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica;
- la georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.);
- un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti;
- il registro dei crediti edilizi,
- un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei

quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della lr 11/2004.

Inoltre, l'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione dovrà essere preceduta dall'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT., considerando prioritariamente le proposte progettuali che consentano:

- la dotazione d'impianti che migliorino la qualità ambientale,
- la concentrazione razionale e coerente dei servizi pubblici ed alle imprese,
- la gestione coordinate tra le imprese di strutture ed impianti presenti nell'area.

Infine, il Piano degli Interventi dovrà essere oggetto di approfondimento sotto il punto di vista idraulico attraverso una Valutazione di Compatibilità Idraulica, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

5.7. Disposizioni particolari

Si tratta di un insieme di disposizioni che regolano sia la fase di transizione fino all'entrata in vigore del PAT, sia la fase successiva, e che riguardano:

- a) le norme di salvaguardia;
- b) le disposizioni relative alla decadenza delle previsioni urbanistiche dei PUA;
- c) la non compatibilità con le condizioni di sostenibilità definite dal PAT della disciplina dell'edificabilità per le seguenti aree:
 - aree di espansione appartenenti alla zona produttiva di San Giorgio, limitatamente alla parte esterna all'ambito delle *aree idonee per il miglioramento della qualità urbana*, come definito nella Tav. 4 - «ambito C della SP 42 - Strada Triangolo» ed agli adiacenti limiti fisici della nuova edificazione;
 - le previsioni relative all'espansione destinata a: residenza, aggregazioni ricettive, porto, campeggio, villaggio turistico, servizi ed impianti di interesse comune, limitatamente alle parti esterne all'ambito relativo alle *aree di riqualificazione a preminente riconversione* come definito nella Tav. 4 - «ambito G) San Gaetano»;
 - le previsioni relative alle aree di Falconera interessate dall'ambito dell'area nucleo appartenente al S.I.C. Laguna di Caorle – Foce del Tagliamento ed alla Z.P.S. Valle Vecchia – Zumelle – Valli di Bibione” e Valli Zignago – Perera – Franchetti – Nova: viabilità, parcheggio, attrezzature di interesse comune e spazi acquei.
 - Nelle ATO di tipo *agropolitano, insediativo turistico e ambientale*, il PAT non considera compatibile l'attuale disciplina dell'edificabilità per le aree sottoposte a obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, per ragioni di perequazione urbanistica ed in seguito alla definizione delle invarianti di tipo ambientale, pertanto pur confermandone la potenziale vocazione alla trasformazione, dalla data di adozione del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica e degli interventi ammissibili definita dal PI in

applicazione del principio della perequazione urbanistica ed in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, si applicano le disposizioni di cui all'art 33 della L.R. 11/04 e s.m.

5.8. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei

5.8.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Si tratta di una disciplina particolareggiata degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio. Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza,
- b) attività ricettiva turistica, distinta in:
 - residenza turistica,
 - ricettivo alberghiera,
 - insediamenti all'aperto,
- c) produttivo (compreso l'attività di cantieristica e rimessaggio), commercio/direzionale/servizi.

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:

- a) per la residenza, m^3 **375000** (pari a m^2 **93750** di Superficie utile), di cui:
 - m^3 **230000** (pari a m^2 **57500** di Superficie utile edificabile) già previsti dal P.R.G. vigente e non ancora realizzati;
 - m^3 **145000** (pari a m^2 **36250** di Superficie utile edificabile) previsti dal dimensionamento del PAT;
- b) Per le strutture turistiche destinate a:
 - residenza turistica, m^3 **1294000** (pari a m^2 **348500** di Superficie utile), di cui:
 - m^3 **760000** (pari a m^2 **190000** di Superficie utile edificabile) già previsti dal P.R.G. vigente e non ancora realizzati;
 - m^3 **534000** (pari a m^2 **133500** di Superficie utile edificabile) previsti dal dimensionamento del PAT;

- ricettivo alberghiero, m³ **401000** (pari a m² **100250** di Superficie utile), di cui :
 - m³ **265000** (pari a m² **66250** di Superficie utile edificabile) già previsti dal P.R.G. vigente e non ancora realizzati;
 - m³ **136000** (pari a m² **34000** di Superficie utile edificabile) previsti dal dimensionamento del PAT;
- insediamenti all'aperto, **42,00** ettari di superficie territoriale, di cui:
 - superficie territoriale già prevista dal P.R.G. vigente e non ancora realizzata, pari a ettari **28,00** (corrispondenti a m³ **225000**);
 - superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PAT, pari a ettari **14,00** (corrispondenti a m³ **50000**);
- c) per le attività produttive (compreso le attività di rimessaggio e cantieristica), commerciali e direzionali, ettari **40,00** di superficie territoriale, di cui:
 - superficie territoriale già prevista dal P.R.G. vigente e non ancora realizzata, pari a ettari **26,00**;
 - superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PAT, pari a ettari **14,00**.

Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati.

Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO

Nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo per la residenza indicato dal PAT per ogni comune il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo totale assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%.

Sono inoltre consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 25 m² per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti, il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di

urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- a) Relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.

5.9. Elementi del dimensionamento

5.9.1. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO

Andamento della composizione media della famiglia

La domanda di abitazioni.

L'orizzonte demografico è utile a definire il carico insediativo complessivo che dovrà essere assunto dal Piano di Assetto Territoriale. Naturalmente il numero delle abitazioni totali di un comune turistico è influenzato solo in misura limitata da quello delle abitazioni occupate dai residenti.

Bisogna tener conto non solo della dinamica della popolazione (nati, morti, immigrati, emigrati, saldo naturale e sociale) ma soprattutto di quella delle famiglie, perché è proprio da quest'ultima fonte che deriva la parte più consistente della nuova domanda di alloggi per i residenti.

In realtà anche con una popolazione a crescita zero, con il fabbisogno pregresso sostanzialmente soddisfatto (case insalubri, convivenze, ecc.) continua a crescere la domanda di alloggi e ciò per motivi diversi:

- il principale è legato alla dinamica delle famiglie (riduzione della composizione media del nucleo familiare) ed all'innalzamento della qualità abitativa (diminuzione del rapporto abitanti/vano);
- il secondo è legato al fenomeno dell'erosione che interessa il patrimonio esistente (riconversione ad usi non residenziali)
- il terzo alle abitazioni non occupate, componente fisiologica del mercato immobiliare,
- il quarto alla dinamica degli investimenti immobiliari finalizzati alla residenza turistica.

Resta da dare poi un giudizio sulla dimensione media degli alloggi, in termini di stanze, mq. di superficie utile e mc. di volume, per stabilire l'impatto sul territorio di ogni nuova famiglia.

Andamento della popolazione

Dopo la soglia di saturazione raggiunta alla fine degli anni 1940 (13263 abitanti al 1951), e il brusco ridimensionamento degli anni 1950, nei quattro decenni successivi la popolazione residente a Caorle ha oscillato intorno alle 11000 unità, mostrando negli ultimi anni segni di netta ripresa (12016 abitanti a gennaio 2010) con un ritmo di crescita di oltre 100 abitanti aggiuntivi all'anno.

È ipotizzabile che entro il 2020 la popolazione residente si attesti tra le 13500 e le 14000 unità, con un incremento compreso tra le mille e millecinquecento persone, dovuto esclusivamente al saldo sociale determinato da un'offerta di condizioni ambientali e localizzative favorevoli, sia alla scala territoriale che a quella locale. Per il periodo successivo è lecito attendersi incrementi annuali di entità decrescente, fino al raggiungimento della soglia di saturazione, che tuttavia sembra (al momento) attestarsi sopra le 14500 unità.

La composizione della popolazione per classi di età

A Caorle, come nel resto del Paese, nel campo della dinamica naturale si è registrata una fortissima contrazione dell'indice di fertilità femminile (connesso con l'innalzamento dell'età della prima gravidanza e con la riduzione del numero dei figli pro capite).

Questo fenomeno è stato accompagnato dal corrispondente allungamento dell'età media, che pur registrando una fortissima differenza tra classi d'età maschili e femminili in età avanzata (a causa del diverso indice di sopravvivenza), si attesta per le donne sopra gli ottantacinque anni e per gli uomini vicino agli ottanta.

Questo modello provoca il ben noto fenomeno del rovesciamento della piramide delle classi d'età: mentre al 71 la piramide della popolazione evidenziava una base giovane ampia, una distribuzione a scalare, fino ad esaurirsi in corrispondenza delle classi dei più anziani, al 2016 si prevede una prevalenza delle classi d'età matura (i giovani di allora diventati quarantenni) una testa ingrossata (gli anziani, diventati molto numerosi, grazie al prolungamento delle aspettative di vita, soprattutto della popolazione femminile), ed una base fragile, dimezzata.

D'altra parte, il progressivo dimezzamento delle classi d'età matura determinerà un'accentuazione della crisi della forza lavoro disponibile, ed una diminuzione ulteriore del numero dei nati (dal momento che la popolazione femminile in età fertile si sta dimezzando) e della popolazione scolastica. Tutto questo probabilmente sarà in parte contenuto grazie ad un robusto innesto di nuova popolazione, che tuttavia porrà ancora di più il tema della residenza: sia degli alloggi di prima accoglienza, che di quelli destinati alla permanenza definitiva. D'altra parte tutto questo ha già ora, ed avrà ancora in futuro, dei riflessi importanti su molti aspetti della vita civile, e dunque dello spazio fisico: innanzi tutto un diverso orientamento dei servizi per la popolazione immigrata e gli anziani, determinando una riorganizzazione dell'assistenza organizzata. Ci sarà più necessità di spazi destinati al tempo libero.

L'indice di dipendenza (il rapporto tra la popolazione con meno di 20 anni o più di 65 e quella compresa tra i 20 ed i 65) è sceso negli anni 1970-80 dal 77% al 51% (fortissima contrazione del numero dei giovani) per risalire successivamente ed attestarsi poco sotto al 60% (peso crescente degli anziani, che tuttavia hanno maggiori fonti di reddito rispetto ai giovani, sempre più scolarizzati).

Dall'analisi del trend del saldo sociale si vede chiaramente che la recente ripresa demografica del comune è dovuta quasi esclusivamente ai nuovi immigrati dall'estero, che al 2009 costituiscono il 7,58% della popolazione (909 unità ufficialmente residenti), con una forte componente dell'est europeo (Romania, Macedonia, Albania), ed una presenza

maschile e femminile equilibrata (circa il 50%), ad indicare una tendenza all'integrazione sociale, rafforzata da una buona presenza di minori (circa il 19%, contro il 15% dei locali. Il tasso di femminilizzazione degli stranieri residenti nei comuni della costa è in generale molto più elevato rispetto ai comuni dell'entroterra (a Caorle è circa il 20% nella classe 30-34).

In particolare, sempre alla fine del 2009 nelle classi d'età comprese tra i 25 ed i 34 anni la popolazione straniera oscilla tra il 18-20%, così come arriva all'14% nella classe d'età fino a quattro anni (mentre ora complessivamente nella fascia d'età dell'istruzione primaria è attestata intorno al 9%). Nel futuro pertanto è atteso un incremento della popolazione scolastica straniera.

La dinamica demografica di Caorle si svolge pertanto sotto il segno della complessità, e, nel futuro, dovrà essere accompagnata da un'attenta politica di gestione territoriale, per canalizzare le nuove spinte in termini più consapevoli, finalizzandole alla costruzione di un disegno urbano qualificato, che arricchisca il patrimonio ambientale, incrementi la dotazione di servizi, migliori la viabilità.

Andamento della composizione media della famiglia

Notevole interesse rivestono i dati riguardanti l'evoluzione del numero delle famiglie e la composizione stessa del nucleo familiare. Questi, confermando una tendenza diffusa su tutto il territorio nazionale, dimostrano come il numero delle famiglie sia cresciuto in maniera sensibile rispetto all'andamento demografico (si passa dalle 1.781 famiglie del 1951, alle 3.872 del 1991, fino alle 5.100 del 2008); di contro il nucleo familiare ha subito una progressiva diminuzione dei suoi componenti, seguendo quelle che sono le dinamiche sociali diffuse sul territorio nazionale, passando da una media di 7,45 componenti nel 1951, a 2,88 del 1991, ed a 2,35 del 2008.

Questo significa che nel futuro, pur con popolazione in lenta crescita, aumenterà significativamente il numero delle famiglie residenti a Caorle, stabilizzandosi sopra le 6.000 unità, e con esse la domanda di abitazioni. Nei tempi lunghi si può prevedere pertanto un incremento di poco superiore alle 1.500 famiglie. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento di circa 700 nuove famiglie, sulla base di una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a 2,20.

La domanda di abitazioni

L'analisi della crescita delle abitazioni occupate mostra che pur in presenza di una crescita ulteriore si è ormai invertita la tendenza, con una riduzione progressiva della percentuale di incremento. Al di là dell'attuale contingenza economica, che vede in forte difficoltà il settore dell'edilizia residenziale, l'orizzonte futuro potrebbe essere caratterizzato da un numero di abitazioni occupate di poco inferiore a quello delle famiglie, con un incremento rispetto alle abitazioni attuali tra le 500 e 700 unità abitative nel prossimo decennio.

In sintesi, entro il 2020 anni si può immaginare una popolazione in crescita, che tende a raggiungere le 14.000 unità, con un incremento di circa 700 famiglie nei prossimi dieci anni e di circa altrettante abitazioni occupate.

Naturalmente la curva delle abitazioni turistiche non dipende da una dinamica sociale locale, ma dalla propensione all'investimento immobiliare ed alla dinamica del settore turistico (sia in termini di seconde case che di villaggi residenziali gestiti da operatori specializzati).

Tuttavia, va segnalato un effetto diretto che il mercato immobiliare turistico sta determinando rispetto alla tipologia della residenza stabile (comune a tutta la città costiera): negli anni 1990 la dimensione media degli alloggi costruiti (comprensiva degli ampliamenti dell'esistente) è diminuita di tre volte rispetto agli anni 1980: da 210 a 81 mc/abitante (da 604 a 214 mc per alloggio medio; da 161 a 57 mq). L'incremento di valore degli alloggi destinati alla ricettività turistica sta determinando contraccolpi significativi sulle dimensioni e la localizzazione di quelli destinati alla popolazione residente, indicando la necessità di una politica residenziale specifica per i residenti.

Si tratta di valori non del tutto allineati con quelli si ottengono stimando il rapporto tra tutto il volume costruito nel territorio del PAT con destinazione residenziale, ed utilizzato da persone residenti, e la popolazione insediata. Sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo infatti risulta un rapporto di circa 274 mc/abitante, considerando solo gli edifici con destinazione residenziale.

Tale rapporto risulta molto più articolato se valutato nei singoli ATO appartenenti al sistema insediativo.

Tale differenza si può in parte spiegare col fatto che nella volumetria a destinazione residenziale complessiva la destinazione a servizi pubblici e terziario diffuso ha una certa consistenza, inoltre, la destinazione residenziale comprende in realtà sia gli edifici non utilizzati della zona agricola, sia quelli di fatto utilizzati come residenza turistica nel sistema insediativo del litorale (ATO di Santa Margherita e Centro Storico), pur appartenendo a zone residenziali. Tuttavia negli ATO ad esclusiva vocazione urbana dell'entroterra (San Giorgio di Livenza, Ottava Presa, Castello di Brussa) si registra un rapporto ancora di molto superiore a 200 mc/abitante (rispettivamente 262, 295 e 246).

Il dimensionamento turistico

Il turismo balneare ha segnato la storia economica di Caorle, come di tutta la costa alto adriatica dal secondo dopoguerra ad oggi: il trend di sviluppo del movimento turistico, che ha conosciuto saggi di incremento fortemente attivi dagli anni Sessanta fino all'inizio degli anni Novanta, è ora in fase di stabilizzazione.

Da un punto di vista quantitativo, nel corso degli anni 1990, in provincia di Venezia, i flussi turistici sono cresciuti in modo costante. Nel 2001 si sono superati complessivamente i 6 milioni di arrivi e i 30 milioni di presenze. La congiuntura negativa del 2002 ha segnato una battuta d'arresto sia per il turismo balneare sia per le città d'arte. Successivamente al 2004 la situazione ha evidenziato una significativa ripresa sia degli arrivi sia delle presenze. Fatto 100 il numero di presenze turistiche in provincia di Venezia nel distretto balneare nel 1990, il picco di 153 raggiunto nel 2001 è stato superato sia nel 2007 (155), sia nel 2008 (159), sia nel 2009 (160) in linea con la ripresa del comprensorio balneare in tutta la regione Veneto.

Alla scala regionale il turismo balneare, pur avendo ceduto posizioni percentuali rispetto alle città d'arte mantiene un trend positivo, mentre sia il turismo di montagna, sia quello termale mostra segni di netta flessione. Rispetto ai 51 milioni di presenze registrate complessivamente nel 1997, nel 2009 sono state registrate 60,4 milioni di presenze turistiche nel Veneto (+ 18%, ma + 47% le città d'arte, + 44% il lago, + 12% il balneare, - 12% le terme, - 16% la montagna).

Nel comprensorio balneare della provincia di Venezia la crescita delle presenze turistiche a Caorle negli ultimi anni è risultata di poco superiore a quella della media provinciale, in linea con quella di Bibione, ed inferiore solo a quella del Cavallino.

Con l'attuale capacità ospitale, accresciuta nel frattempo dalla realizzazione degli interventi previsti nei cosiddetti "Comparti Centrali", nel 2009 a Caorle sono stati registrati circa 600 mila arrivi e 4,4 milioni di presenze.

Secondo le stime ufficiali, la capacità ospitale di Caorle risulta affidata per il 54% al settore degli alloggi privati, distribuendosi la parte residua tra le strutture ricettive all'aperto (24%) e i posti letto alberghieri (22%). Dalla banca dati del PAT si ricava un quadro di poco diverso: dei circa 74000 posti letto stimati a Caorle il 57% risulta destinato al settore degli alloggi privati, mentre le strutture ricettive all'aperto incidono per il 23%, gli alberghi per il 17%, ed il residuo 2% è destinato ad altre strutture (turismo sociale).

Tuttavia le presenze registrate negli alberghi nel 2008 corrispondono al 27% del totale, quelle nelle strutture ricettive all'aperto al 39% e quelle negli alloggi privati solo al 31%. In altri termini, mentre le presenze registrate negli alberghi e nelle strutture ricettive all'aperto corrispondono sostanzialmente ad una stagionalità effettiva di 95-98 giorni (con un indice di utilizzo che varia tra il 63% ed il 67% rispetto alla stagionalità teorica di 150 giorni) nel caso degli alloggi privati l'indice di utilizzo registrato è pari al 21% (stagionalità di 32 giorni). Quest'ultimo dato, del tutto anomalo è determinato evidentemente dalle modalità di registrazione delle presenze più che dalla capacità ospitale teorica, che, con un indice di utilizzo valutato intorno al 50% (75 giorni di stagionalità media) attesterebbe il numero di presenze turistiche teoriche a Caorle intorno ai 6 milioni.

Ciò avviene in un contesto globale in cui la vacanza balneare è ancora una delle modalità più robuste di praticare il turismo, ma si moltiplicano le destinazioni e quelle 'storiche' tendono ad una fisiologica maturità: i flussi raggiungono quantità stabili mentre si modificano segmenti di clientela, abitudini di soggiorno e richieste di qualità.

Come abbiamo visto, l'offerta turistica, dapprima impostata sulla ricettività alberghiera ha successivamente registrato una sempre maggiore incidenza degli alloggi privati. Entrambe queste tipologie d'offerta, nonostante costanti adeguamenti all'evoluzione del mercato, hanno raggiunto una 'maturità immobiliare' che, in taluni casi, richiede radicali interventi fisico-funzionali, in altri rinnovamenti gestionali.

La nautica da diporto

Nel corso del tempo il quadro è stato parzialmente integrato dalla realizzazione di due importanti strutture nautiche: la darsena di Santa Margherita, che si apre sulla destra del Livenza, organizzata con la presenza di “terramare”; la darsena dell’Orologio, disposta lungo la Litoranea Veneta e delimitata da residenza turistica. Complessivamente, secondo un recente studio della Provincia di Venezia (2004), si tratta di poco più di mille posti barca (820 posti acquei, 130, all’aperto e 115 al coperto) corrispondenti a circa il 9% del totale della Provincia di Venezia medesima.

Se teniamo conto che Caorle registra attualmente circa il 17% delle presenze turistiche del litorale possiamo notare che il 9% dei posti barca è una quota nettamente al di sotto delle potenzialità del suo territorio, tenendo conto non solo della tradizione marinara, ma soprattutto della geomorfologia della linea di costa, delle caratteristiche della rete idrografica, della profondità dei fondali nonché delle potenzialità offerte dal mercato della domanda potenziale di posti barca.

Caratteristiche morfologiche

Va sottolineato il fatto che il fiume Livenza non presenta le problematiche di rischio idrogeologico che caratterizzano altri fiumi (soprattutto quelli di origine alpina come il Tagliamento) e che i fondali di accesso sono tra i migliori del litorale della Provincia di Venezia. Mentre nel comune di Caorle i fondali variano da 3,5 m fino ad un massimo di 4,5 m, valori più bassi si ritrovano a San Michele al Tagliamento (Porto Baseleghe, profondità fino a 3,5 m) ed Eraclea Mare (Mariclea Club, fondale interno 2,5 m e fondale di accesso 3 m). A Jesolo le strutture si attestano intorno ai 3 m sia per i fondali di accesso, sia per quelli interni, con l’eccezione di Cortellazzo dove il fondale interno raggiunge i 6 m, tuttavia con un fondale di accesso di soli 1,5 m. Naturalmente per garantire un franco di 5 m (4 m con bassa marea) occorre assicurare una attiva opera di manutenzione dei fondali di accesso.

Rispetto alla lunghezza massima delle imbarcazioni che possono essere attualmente ospitate in acqua a Caorle si arriva a 22 m di lunghezza, 25 a Jesolo, 20 a Chioggia e 13 ad Eraclea. Sempre dall'indagine effettuata dalla Provincia di Venezia è emerso che gli utilizzatori principali delle strutture nautiche corrispondono alla categoria di coloro che utilizzano la barca per il fine settimana o per brevi periodi di vacanza, compiendo relativamente brevi tragitti. Minore è il numero di coloro che utilizzano la barca per lo svolgimento di attività velica o di regata, ed ulteriormente ridotto è quello degli utilizzatori del mezzo nautico come seconda casa al mare. L'analisi della provenienza dei diportisti indicherebbe un bacino d'utenza in prevalenza interno alla provincia di Venezia, con l'esclusione di Jesolo che godrebbe di un bacino d'utenza più ampio. Il carattere relativamente chiuso e poco attento ai bacini regionali ed internazionali sarebbe d'altra parte confermato anche dal limitato spazio dedicato ai diportisti in transito, che durante la stagione turistica non risulta mai superiore al 10% del totale.

La dinamica dell'offerta

L'indagine della Provincia di Venezia descrive un'offerta, all'inizio degli anni 2000, che ancora stenta a tenere il passo con l'evoluzione della portualità turistica nazionale ed internazionale. Infatti, considerando solo i posti barca in acqua, secondo i dati del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il Veneto esprimeva nel 2005 circa 5699 posti barca (un poco meno di quelli censiti dalla Provincia di Venezia) il 4% del totale nazionale, un punto in meno rispetto al 1997 (5%): mentre in questo periodo in Italia l'incremento dei posti barca è stato del 38%, nel Veneto l'incremento è stato del 33%. Nello stesso periodo l'incremento in Liguria è stato del 51%, nell'area Tirrenica del 37% ed in Sardegna del 108%. Si è trattato di una riduzione di peso che ha accomunato le regioni dell'Alto Adriatico, che sono passate in quel periodo dal 18% al 16% del totale nazionale.

Tuttavia, negli ultimi anni si è assistito ad un importante recupero di posizioni, infatti considerando tutti i posti barca (strutture private, strutture pubbliche e punti di ormeggio) al 2009 risultano in Italia 147253 posti barca: 12157 nel Veneto (8,26%) e 32670 nell'alto Adriatico (22,19%). Tali quantità sono solo parzialmente quantificabili con quelle del 2005 poiché nel frattempo è intervenuta una riclassificazione delle unità da diporto (2005).

Al 2009, considerata l'offerta in relazione al numero di posti barca la Liguria risulta ancora la regione con la maggiore dotazione (20923), seguita dalla Sardegna (18843), dalla Toscana (17167), da Friuli VG (15359) e Sicilia (15109).

Se consideriamo invece il parco nautico immatricolato per regione in relazione alla dimensione possiamo notare che la quota del Veneto nel 2007 risulta del 7% (9% a vela e 7% a motore), mentre quella del Friuli VG è pari al 4% del totale nazionale ma risulta più che doppia nella categoria a vela (9%) ed in linea in quella motore (4%). La Liguria registra una quota pari al 20% del totale nazionale ed evidenzia una quota del 30% nella categoria a vela (62% nella classe tra i 18 ed i 24 m) ovvero del 33% della classe tra i 18 ed i 24 m a motore.

D'altra parte un'analisi della composizione interna di ciascun parco nautico regionale dimostra in Veneto (22% a vela e 78%) a motore una composizione in linea con il dato medio nazionale (18% a vela ed 82% a motore).

Infine, se consideriamo i posti barca ed il parco nautico immatricolato tenendo conto del numero di abitanti, del reddito medio regionale nonché della lunghezza della costa espressa in km possiamo notare che la Regione Friuli Venezia Giulia esprime l'indice di nauticità più elevato pari a 10,96 maggiore di quello della Liguria (4,03) che pur avendo un numero di abitanti di poco superiore, con un reddito medio inferiore, ha una lunghezza di costa più che tripla, mentre il Veneto esprime un valore intermedio (1,72), inferiore a quello delle Marche (2,11) e simile a quello dell'Abruzzo (1,78), ma sei volte inferiore a quello del Friuli VG.

Molti elementi portano a concludere che l'offerta di strutture per la nautica da diporto in Veneto stia gradualmente recuperando centralità rispetto ad un ruolo marginale ricoperto nel passato. Tuttavia, molto resta ancora da fare rispetto al mercato della domanda potenziale di posti barca, sia in relazione al reddito disponibile nel bacino di domanda (dall'area Veneta e Trentina a quella centro europea), sia in relazione al numero di presenze turistiche nel Veneto e nella costa veneziana, sia in relazione alla dotazione di infrastrutture: due aeroporti in prossimità (Venezia e Treviso) con voli e collegamenti nazionali ed internazionali e low cost; sistema autostradale che scorre a 15 km.

Infatti, le coste del Veneto possono rappresentare la naturale destinazione delle scelte di localizzazione di una quota parte di popolazione «vicina», circa 26 milioni di abitanti, che possiede reddito per investire nel sistema nautico (barca, posto barca).

Scenario di Piano

In attesa della definizione del piano regionale della nautica, appare ragionevole assumere un orizzonte per il Veneto di circa 20000 posti barca, inferiore ai valori espressi dalla Liguria, ma confrontabile con quello della Toscana e della Sardegna, dunque circa una volta e mezza maggiore dell'attuale consistenza. Sulla base di tale ipotesi l'indice di nauticità del Veneto si attesterebbe a 2,83, ancora quattro volte inferiore a quello del Friuli V. G. (fermi restando i rapporti tra le diverse regioni in termini di reddito medio procapite e popolazione residente). Attribuendo a Caorle, come ipotesi di progetto, un quarto dell'orizzonte regionale, ne risulterebbero circa 5000 posti barca complessivi, con un incremento di poco meno di 4000 posti barca rispetto agli attuali.

D'altra parte, l'ipotesi di progetto del PAT è accettabile anche in relazione alle potenzialità offerte dalla coniugazione della nautica da diporto, messa a servizio anche della navigazione nelle acque interne, lungo i corsi fluviali e la Litoranea Veneta, con le possibilità offerte da forme di turismo non balneare – ecologico ed ambientale, culturale, termale, enogastronomico, fluviale, sportivo, rurale connesso con i territori dell'entroterra di Portogruaro, Gruaro, Cinto Caomaggiore, Fossalta di Portogruaro, Concordia Sagittaria e San Stino di Livenza, ricchi di attrattive storiche, monumentali e ambientali. Si tratta di un aspetto della ricettività turistica oggetto di numerose indagini, ipotesi di sviluppo e tentativi sperimentali ma non ancora debitamente organizzato e sostenuto a livello economico, imprenditoriale, gestionale, promozionale. Tuttavia, il trend di sviluppo di queste nuove forme di fruizione ricreativa del territorio, a scala globale, offre sicuri stimoli progettuali ed occasioni di sviluppo, anche per destinazioni costiere che hanno raggiunto una soddisfacente saturazione della propria capacità attrattiva, in estate e «sulla spiaggia».

È fuori di dubbio che il distretto ospitale – imprese, redditi, occupati, professioni, patrimonio immobiliare, infrastrutture, investimenti, credito, formazione e quant’altro concorre al funzionamento del sistema e alla sua cultura – continuerà a lavorare principalmente nel mercato della vacanza balneare stagionale. In questo senso al PAT spetta non solo tutelare, sul medio periodo, le risorse che sono attrattive caratteristiche del luogo, ma incentivare e guidare le trasformazioni del territorio costruito, nel senso di qualità dell’ambiente richiesto da una clientela turistica, matura, raffinata, nuova. La questione cruciale della fidelizzazione dell’ospite, accanto alla permanente necessità di conquistare i nuovi mercati, impone alle politiche territoriali di porre le condizioni fisiche e funzionali per un prodotto distinto.

In questa cornice di articolazione e territorializzazione dell’offerta turistica, spetta pertanto al PAT, seguendo le indicazioni contenute nella pianificazione sovraordinata (PTRC) determinare la centralità dello sviluppo del turismo nautico di Caorle nel Veneto, definendo soluzioni insediative innovative, affidate alla costruzione di un sistema nautico diffuso e leggero, strumento di ricreazione di nuovi spazi lagunari, nella massima tutela dei valori ambientali e paesaggistici.

Contemporaneamente il PAT si assume il compito di definire la tutela dello spazio libero che ‘metta in valore’ il potenziale di attrattiva ospitale, complementare e integrativo al balneare – al fine di rendere concreta e conveniente una stagione più lunga, di articolare l’offerta, di ampliare la gamma di target – o ad esso alternativo – per calendario (es. la laguna in inverno), o per motivazione (il driving rurale, il cicloturismo ecc.).

5.9.2. LE QUANTITÀ DI PROGETTO

Gli abitanti teorici aggiuntivi

Il nuovo carico insediativo è pari a **2500** nuovi abitanti teorici (misurati sulla base di 150 mc/abitante sia per le quantità definite dal PRG, sia per le quantità aggiunte dal PAT) di cui **1533** già localizzati nelle aree previste dai P.R.G. vigenti, e **967** relativi alle nuove previsioni del PAT.

Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti teorici, si attesterebbe allora intorno alle **15112** unità ($11912 + 2500 = 14412$). Naturalmente si tratta solo di un dato statistico, prodotto di un indicatore di tipo tecnico, non si tratta di un carico insediativo riferito a persone in carne ed ossa. In realtà più che nuove persone si tratta di un carico insediativo che va riferito in parte significativa alle nuove famiglie, che abbiamo visto si formeranno in corrispondenza di una popolazione con tendenza alla lenta crescita.

Dal punto di vista della distribuzione territoriale, i 2500 nuovi abitanti teorici sono localizzati per il 31% a San Giorgio di Livenza (767), per il 17% ad Ottava Presa (433), per il 23% a Caorle (667) e per l'9% a Castello di Brussa (233). Inoltre sono state confermate le previsioni insediative a Ca' Cottoni (5%), Brussa (7%) e Marango (1%).

Se consideriamo ora le quantità in termini di diritti edificatori localizzati, va evidenziato che dei circa **145000** mc aggiuntivi previsti dal PAT, **120000** mc sono localizzati negli areali di nuova espansione e **25000** mc sono localizzati all'interno del tessuto consolidato, per corrispondere alle esigenze fisiologiche di consolidamento dell'abitato. Mentre dei **230000** mc residui da PRGC, confermati dal PAT, **51000** sono localizzati nelle zone B, **29500** nelle zone C1 e **149500** nelle zone C2.

Le previsioni turistiche

Rispetto ai **73747** posti letto teorici esistenti il PAT prevede l'insediamento di ulteriori **9641** posti letto, che uniti ai **14221** previsti dal PRG e non ancora realizzati, attestano l'offerta programmata complessiva di Caorle a circa **97609** posti letto teorici totali.

Rispetto ad un incremento medio del 32% dei posti letto, l'incremento maggiore riguarda il settore della ricettività all'aperto (+44%), quindi quello della residenza turistica (+33%) e del settore alberghiero (+28%). Ne consegue un incremento del peso di circa quattro punti percentuali del settore della ricettività all'aperto, che si attesterebbe intorno al 25,6%, un lieve incremento della residenza turistica (+0,4%) che, tenendo conto delle nuove previsioni associate alla nautica da diporto, si attesterebbe intorno al 57,8%. Il settore alberghiero si fermerebbe sopra il 16,6%, mentre risulterebbe completamente riconvertito il settore del turismo sociale, come peraltro già previsto dal PRG vigente.

In termini generali il PAT conferma e rende possibile la ricomposizione di tutte le aree dismesse già destinate al turismo sociale, garantendo una forte presenza qualificata delle attività alberghiere sul fronte mare (si stimano circa **3300** posti letto potenziali). Il PAT consente inoltre la crescita e la riqualificazione delle attività alberghiere vincolate come invariante, sia sul fronte mare sia nelle aree retrostanti, riconoscendo come credito edilizio il 40% del volume edilizio oggetto d'intervento (si stimano circa **1700** posti letto). Si tratta complessivamente di circa **5000** posti letto aggiuntivi, che a fronte dello svincolo possibile di circa **1500** posti letto (alberghi non in fronte mare con meno di 25 stanze o 50 posti letto), garantirebbero in ogni caso un incremento dell'offerta riqualificata della ricettività alberghiera di circa **3500** posti letto. Dal punto di vista territoriale va segnalata la localizzazione strategica dei 4000 nuovi posti letto nell'ATO di tipo Agropolitano terre d'acque del Livenza, associata ad una riconsiderazione delle quantità già previste dalla pianificazione vigente (1000 da PRG + 3000 da PAT), a cui vanno associati i circa 8250 posti letto aggiuntivi (5750 da PRG vigente e 2500 aggiuntivi da PAT). Inoltre, nell'ATO di Costa di Levante è previsto un forte incremento della ricettività (corrispondente al raddoppio dell'attuale offerta: da 10800 a 20500) in forza del previsto incremento sia della ricettività all'aria aperta, sia di quella alberghiera (aree di riconversione) sia della residenza turistica (aree destinate al miglioramento della qualità territoriale) resa sostenibile dalla contestuale previsione del nuovo accesso viario ad oriente della città. Infine, nell'ATO 5 è prevista la localizzazione di nuove strutture ricettive all'aperto, all'esterno delle aree tutelate come invariante paesaggistiche. Valutate in termini di presenze teoriche, le previsioni del PAT comporterebbero circa 5,8 milioni di presenze turistiche, stima svolta utilizzando gli indici di stagionalità media che risultano dai dati ufficiali. D'altra parte, come abbiamo già rilevato precedentemente, si tratta di una stima che valuta solo parzialmente le presenze generate dal sistema della residenza turistica.

La provenienza dello jus ædificandi

Al fine di verificare la sostenibilità del dimensionamento dal punto di vista delle azioni di riqualificazione ambientale, territoriale ed urbana previste, si è stimato una quantità ragionevole di credito edilizio atteso sulla base della disciplina prevista dal PAT.

1. Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione

Dei circa 457 ettari in cui è ammessa la forestazione-naturalizzazione si è assunta l'ipotesi che possano effettivamente essere utilizzati ai fini del credito edilizio circa il 39%, per un totale di 179 ettari. Di questi si stima che il 80% possa corrispondere a diritti edificatori destinati alla residenza turistica, o ad attività compatibili con la residenza (circa 143 ettari) ed il 20% ad attività produttive o compatibili con la produzione (cantieristica e rimessaggio (circa 36 ettari). I circa 143 ettari finalizzati alla produzione di *jus ædificandi* destinato a residenza turistica corrispondono ad un credito edilizio di circa 50000 mq di Su (200000 mc - altezza virtuale pari a 4), che sommati allo *jus ædificandi* che spetta al soggetto attuatore, in forza del rapporto di un mq Su ogni due metri quadri di *jus ædificandi* derivante da credito edilizio definito dalle Norme di Attuazione del PAT (circa 25000 mq di Su corrispondenti a circa 100000 mc), definiscono un dimensionamento complessivo di circa 300000 mc, pari al 28% del totale previsto dal PAT.

2. Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione

Si tratta di una componente molto difficile da stimare, poiché è legata al valore economico degli immobili posti nelle aree di riqualificazione ed ai corrispondenti progetti di riqualificazione che saranno messi in atto. Si è pertanto provveduto a verificare che nel dimensionamento complessivo finale ci fosse spazio anche per questa componente.

3. Rilocalizzazione dello *jus ædificandi*

Poiché anche la stima di questa componente del credito edilizio è molto aleatoria, come nel caso precedente, si è provveduto a verificare che nel dimensionamento complessivo finale ci fosse spazio anche per questa componente.

4. Interventi di rigenerazione delle attrezzature e strutture alberghiere classificate come invarianti di natura architettonica ed ambientale

Pur trattandosi di una stima complessa, poiché l'effettivo ricorso al credito edilizio dipenderà dalla propensione all'investimento nel rinnovo radicale del fronte mare alberghiero, si è tuttavia ritenuto necessario svolgere delle considerazioni sulla base di alcune semplici ipotesi di progetto.

Su circa 867000 di mc attualmente destinati ad attività alberghiera negli ATO 11 e 12 (Santa Margherita e Costa di

Levante) di Caorle si è stimato che poco più di un quarto possa effettivamente essere oggetto di radicali programmi di rinnovamento, sostituzione e sopraelevazione (28%, pari a circa 240000 mc). Ne risulterebbe un incremento massimo possibile (sulla base di un'ipotesi di superficie coperta massima del 40% ed altezza di 25 metri) di circa 110000 mc. La volumetria alberghiera totale oggetto di intervento ai fini della generazione del credito edilizio risulterebbe di circa 350000 mc. Il credito edilizio diretto che ne sarebbe generato risulterebbe pertanto pari a 140000, che sommati allo *jus ædificandi* che spetta al soggetto attuatore (circa 70000 mc), definiscono un dimensionamento complessivo di circa 210000 mc, pari all'20% del totale previsto dal PAT.

5. Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica, ambientale e storico monumentale

Anche in questo caso si tratta di una componente molto difficile da stimare, poiché è legata ad una casistica molto articolata e puntuale degli immobili posti negli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, ambientale e storico monumentale. Tutto dipenderà dai progetti di riqualificazione che saranno effettivamente messi in atto.

6. Valutazione complessiva sull'utilizzo del credito edilizio

Poiché il credito generato dalla componente riforestazione – naturalizzazione e quello generato dalla componente alberghiera corrisponderebbe a circa il 48% del dimensionamento del PAT, il rimanente 52% potrebbe essere utilizzato in parte per le altre forme di credito edilizio (tra il 2% ed il 12%), ed in parte per le diverse forme di perequazione urbanistica (tra il 40% ed il 50%).

La verifica degli standard urbanistici

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato risulta ampiamente sopra i minimi di legge: 81,51 mq/abitante nell'ipotesi media di 150 mc/abitante ed 80 mc/turista insediato, di cui 23,75 di standard primari (verde attrezzato e parcheggi) e 57,76 di aree a servizi secondari. Naturalmente tali rapporti variano in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo.

Verifica dell'utilizzo della zona agricola

Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04 determinato dal

PAT ammonta a 132,48 ettari, elevabile a 145,73 ettari in sede di PI, con l'incremento del 10%.

Complessivamente la SAU in zona agricola di cui è prevista la trasformazione, all'interno del campo d'intervento del PAT per usi residenziali e a servizi nelle ATO del sistema insediativo residenziale dell'entroterra, corrisponde a 35 ettari, mentre relativamente al sistema turistico è stato previsto in trasformazione un massimo di circa 12 ettari nell'ATO n. 12 e di 50 nell'ATO n. 5, per un totale di 97 ettari. Contemporaneamente il PAT prevede lo stralcio di circa 25 ettari di previsioni di trasformazione in ambito SAU definite dal PRG vigente. Né consegue che il PAT prevede direttamente in trasformazione, in aggiunta alla attuali previsioni urbanistiche, circa 72 ettari, poco meno del 50% di quanto ammissibile in sede di PI nei primi dieci anni.

Resta escluso da questo computo la SAU in trasformazione localizzata nell'ATO 8 Terre d'acqua del Livenza di tipo agropolitano, poiché le strutture per la nautica da diporto ivi previste, con il corredo degli insediamenti residenziali-turistici e le attrezzature destinate ad attrezzature pubbliche, parco gioco e sport, hanno particolare significato territoriale, con riferimento alla loro ottimale collocazione rispetto alla rete infrastrutturale regionale relativa alle vie d'acqua (Litoranea Veneta).