



VARIANTE ALLA COMPONENTE STRUTTURALE ED OPERATIVA DEL PRGC

PROPOSTA DI REVISIONE ED INTEGRAZIONE DELLE DIRETTIVE  
ASSUNTE CON DELIBERA CONSILIARE n. 3 del 26/02/2018

**ED INTEGRATE CON DELIBERA CONSILIARE n. 27 del 16/05/2019**

**Dicembre 2019**

**Terre s.r.l.**

Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via delle Industrie, 15 | tel. +39 041 5093216 - [terre@terre-srl.com](mailto:terre@terre-srl.com) | PEC:

[terre.srl@pec.it](mailto:terre.srl@pec.it) | [www.terre-srl.com](http://www.terre-srl.com)

R.E.A.: VE - 400008 | C.F./P.IVA 04312280276

## RELAZIONE DESCRITTIVA DELLE MODIFICHE

Nell'ambito della redazione del piano, a seguito degli ulteriori approfondimenti conoscitivi e progettuali, sono state definite ed affinate alcune scelte, rendendo opportuna una precisazione ed integrazione delle direttive.

Si tratta di scelte di dettaglio che non incidono sulla struttura degli atti di indirizzo e sono coerenti con la visione e con i contenuti del Documento di analisi Preliminare.

Si riporta di seguito un elenco descrittivo e numerato delle modifiche proposte alle DIRETTIVE approvate con delibera consiliare n. 3 del 26/02/2018 ed integrate con delibera consiliare n. 27 del 16/05/2019. Il numero della modifica riprende la numerazione delle note e piè pagina riportate nelle DIRETTIVE VERSIONE COMPARATIVA.

Nel rispetto della metodologia seguita per la redazione della Variante, le direttive proposte possono incidere sui diversi livelli del Piano Regolatore Generale Comunale, a seconda che si tratti rispettivamente di:

- Direttive relative alla componente strutturale,
- Direttive relative alla componente operativa.

Al fine di garantire la completa coerenza interna del PRGC, in concomitanza con la definizione delle direttive relative alla COMPONENTE STRUTTURALE, si articola anche una proposta di direttive per la COMPONENTE OPERATIVA, da recepirsi con successive e specifiche varianti. Sono inoltre indicate come "direttive prioritarie" quelle per le quali vi è immediata coerenza a livello operativo e che costituiscono pertanto oggetto di variante urbanistica contestuale a quella strutturale.

## Sistema ambientale

### Modifica n.1

CONTENUTO MODIFICATO

**Componente strutturale - Lettera c):** viene eliminata l'indicazione relativa al "Canale litoraneo"

MOTIVAZIONE

Si ritiene di non riportare il possibile tracciato indicativo del *canale litoraneo* all'interno del piano struttura, in quanto, pur condividendo tale ipotesi in termini strategici, non sono al momento disponibili gli approfondimenti necessari in termini conoscitivi e procedurali che consentano di valutare compiutamente tale ipotesi.

La stessa dovrebbe infatti essere preventivamente condivisa e concertata innanzitutto con l'ente regionale, poiché comporterebbe la modifica di un'area SIC (Sito di Interesse Comunitario).

Inoltre una previsione siffatta avrebbe un considerevole rilievo in termini di necessità di approfondimento nel processo di Valutazione Ambientale Strategica che necessariamente accompagna il Piano, di fatto incompatibile con le tempistiche che l'Amministrazione comunale si è data per l'adozione della Variante al Piano Regolatore.

### Modifica n.2

CONTENUTO MODIFICATO

**Componente strutturale - Lettera c):** viene eliminata l'indicazione relativa al canale di collegamento laguna/mare

MOTIVAZIONE

L'ipotesi del canale di collegamento viene per ora stralciata dalle direttive per le medesime motivazioni cui sopra.

## Sistema Paesaggistico

### Modifica n.3

CONTENUTO MODIFICATO

**Componente Operativa** - Viene eliminata la frase relativa all'adeguamento per stralci

MOTIVAZIONE

L'adeguamento per stralci non è una possibilità prevista dal Piano Paesaggistico, infatti l'adeguamento del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) prevede, ai sensi dell'articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso PPR, il superamento dell'istituto dell'autorizzazione paesaggistica. Non potendo coesistere due diversi sistemi autorizzativi, nell'ambito di un singolo comune, l'adeguamento al PPR non può che essere attuato mediante una variante che interessi l'intera componente operativa delle Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O) in cui il territorio comunale è suddiviso.

## Sistema Insediativo

### Modifica n.4

#### CONTENUTO MODIFICATO

**Componente strutturale – Zona C “ex Cavarera” - primo capoverso:** riclassificazione dei tessuti consolidati della Zona C “Ex Cavarera in Zona B. Le modifiche proposte sono le seguenti:

- a. Riclassificazione in zona O mista;
- b. Diversa articolazione dei lotti della zona artigianale;
- c. Ammissibilità della destinazione d’uso residenziale limitata alla possibilità di realizzare l’alloggio del conduttore dell’attività.

#### MOTIVAZIONE

In linea con il contenuto di cui al punto f) *Sistema Insediativo - Componente strutturale* delle direttive impartite con la delibera consiliare n. 3/2018, successivamente integrate con la delibera consiliare n. 27/2019, laddove recitano “*Valutare per le attuali Zona C “Ex Cavarera” e Sottozona C in G1 Comparti A e B (ex sacca dei Moreri), con riferimento alle motivazioni di cui al paragrafo 3.4.3 lettera f del Documento di analisi preliminare, l’opportunità di definire uno scenario alternativo in termini distributivi e quantitativi volto alla risposta delle effettive esigenze di soddisfacimento del fabbisogno abitativo*” e poi nello specifico al successivo paragrafo “*Zona C – “Ex Cavarera” laddove indica di “Verificare se l’attuale porzione edificata prevalentemente per scopi residenziali dell’attuale zona C possiede i parametri ed indici minimi previsti dal P.U.R.G. per essere zonizzata quale zona B” nonché “per i lotti dell’attuale zona C destinati ad artigianato produttivo compatibile con la residenza: definire le funzioni ammissibili”*”:

- a. Viene proposta una riclassificazione come zona “O” mista, così come definita dal PURG in quanto maggiormente compatibile con le caratteristiche dell’area in termini di: articolazione delle destinazioni d’uso, indici e caratteristiche dei tessuti.
- b. Viene proposta una revisione della dimensione ed articolazione dei lotti, finalizzata ad un adeguamento dell’offerta alle reali esigenze locali in relazione al tipo di attività che si stima possano insediarsi nell’area, maggiormente legate al tema dei servizi, della nautica, della logistica.
- c. Viene proposta l’ammissibilità della destinazione d’uso residenziale, limitatamente alla previsione dell’alloggio per il conduttore, per dare risposta ad una necessità di presidio e controllo dell’area.

### Modifica n.5

#### CONTENUTO MODIFICATO

**Componente strutturale – Zona C “ex Cavarera”, terzo capoverso:** articolazione e diversa destinazione funzionale di parte dell’area C ex Cavarera (escludendo i tessuti consolidati e la porzione a ridosso di Viale Cavarera destinata al completamento residenziale).

Viene confermato l’indirizzo dettato dal contenuto del terzo capoverso del paragrafo “Zona C – “Ex Cavarera” di cui al punto f) *Sistema Insediativo - Componente strutturale* delle direttive impartite con le delibere consiliari n. 3/2018 e n. 27/2019, laddove recita “*Valutare per le attuali Zona C “Ex Cavarera” e Sottozona C in G1 Comparti A e B (ex sacca dei Moreri), con riferimento alle motivazioni di cui al paragrafo 3.4.3 lettera f del Documento di analisi preliminare, l’opportunità di definire uno scenario alternativo in termini distributivi e quantitativi volto alla risposta delle effettive esigenze di soddisfacimento del fabbisogno abitativo*”, laddove specifica di:

“- Verificare se confermare, per una porzione della zona C di cui sopra, adiacente al Viale Cavarera, una quota residenziale ed una quota destinata all’edilizia convenzionata (intesa nella declinazione della L.R. 1/2016), come completamento dell’attuale disegno dei tessuti residenziali esistenti nelle adiacenze, confermando la destinazione C, da realizzarsi assumendo parametri e tipologie coerenti con il contesto paesaggistico ed ambientale”

Mentre, in linea con il quarto capoverso del medesimo paragrafo Zona C – “Ex Cavarera” sopra richiamato, che prevede di:

“- Verificare se l’area restante dell’originario ambito C Cavarera, [...] possa essere ricompresa all’interno dell’ambito G1 “turistico ricettivo” prevedendo in alternativa alle attuali dense e concentrate previsioni volumetriche, una infrastrutturazione leggera preferibilmente per scopi turistico/ricettivi all’aria aperta, da realizzarsi secondo i principi di reversibilità ed integrazione ambientale”, si propone l’individuazione di tutta la restante area “Zona C – “Ex Cavarera” quale zona a destinazione G1 “turistico ricettivo”, all’interno della quale distinguere:

- a) una porzione, adiacente la zona C e delimitata a nord da viale Cavarera, destinata a funzioni ricettive di tipo misto (alberghiero, direzionale, servizi) tale da concorrere al raggiungimento delle previsioni di ampliamento dell’offerta ricettiva postulate dal Piano Regionale del Turismo;
- b) una porzione ad est, rispetto alla quale si propone di declinare la possibilità di “infrastrutturazione leggera” attualmente prevista dalle direttive, quale “agriparco”, ovvero uno sviluppo insediativo turistico in armonia con i tratti funzionali e paesaggistici originali della zona e l’impronta agricola che la caratterizza.

Le motivazioni relative alla modifica di cui sopra sono le seguenti:

- la riduzione della superficie destinata al completamento residenziale è necessaria per evitare un sovradimensionamento delle volumetrie residenziali realizzabili rispetto alle necessità così come evidenziate nel Documento di Analisi preliminare. A seguito degli ulteriori approfondimenti di analisi e verifiche dimensionali è stato verificato che le due superfici destinate al completamento residenziale (Parte Zona C ex Cavarera e Comparto A Sacca dei Moreri) sono sufficienti al soddisfacimento della domanda residenziale stimata e soddisfano inoltre il criterio di distribuzione e diversificazione dell’offerta. (Vedi Documento di analisi preliminare - paragrafo 2.4 Scenario Demografico e turistico).
- La destinazione alberghiera appare più consona in relazione alla strategica localizzazione dell’area e alla sua centralità all’interno del sistema turistico. Si tratta di un’area baricentrica che può svolgere un ruolo di supporto ricettivo per la fruizione dell’ambito lagunare, per il confinante “Agriparco”, per il sistema turistico balneare o riferito alle nuove attrattive turistiche legate al tema del benessere, cultura, tempo libero, esistenti o che il piano prevede di localizzare in prossimità.
- La destinazione alberghiera appare maggiormente in linea con gli obiettivi di piano mirati alla diversificazione, integrazione, destagionalizzazione dell’offerta turistica. Una “simulazione” degli effetti dimensionali delle precedenti direttive ha infatti evidenziato come il raggiungimento degli obiettivi di piano in termini di aumento di posti letto sia notevolmente sbilanciato verso le strutture ricettive all’aria aperta. Sui 7000 posti letto aggiuntivi stimati dalla simulazione, circa 6000 provengono dall’ampliamento o nuova realizzazione delle strutture ricettive all’aperto.
- La proposta originariamente contenuta nelle direttive, di “*Verificare se l’area restante dell’originario ambito C Cavarera, [...] possa essere ricompresa all’interno dell’ambito G1 “turistico ricettivo” prevedendo in alternativa alle attuali dense e concentrate previsioni volumetriche, una infrastrutturazione leggera preferibilmente per scopi turistico/ricettivi all’aria aperta, da realizzarsi secondo i principi di reversibilità ed integrazione ambientale*” viene mantenuta nella sostanza ma precisata nella forma. In continuità con la medesima destinazione assegnata dalle nuove direttive all’area agricola ad ovest, viene suggerita per il contesto una destinazione ad “Agriparco” così come descritto nella successiva modifica n. 8.

### Modifica n.6

#### CONTENUTO MODIFICATO

**Componente strutturale – Comparto B ex sacca dei Moreri:** articolazione e destinazione funzionale del comparto B ex sacca dei Moreri. La modifica riguarda il *comparto b*, ad ovest della Strada della Rotta per il quale con le direttive originariamente si mirava a “*Verificare se per il comparto B (ex Sacca dei Moreri) si possano aprire nuove prospettive e potenzialità. Verificare, in particolare, [...] se, ed in che misura, possa ospitare, nella sua porzione occidentale (ad ovest della strada della Rotta), destinazioni d’uso pertinenti al turismo, con volumetrie complessive più contenute rispetto all’attuale e comunque coerenti con l’aumento della ricettività alberghiera prevista dal vigente Piano Turistico regionale, con una infrastrutturazione permanente, con esclusione di qualsiasi forma di residenzialità e contribuendo alla dotazione pubblica del nodo logistico centrale*”. Con la modifica alle direttive originarie si propone per tale area una destinazione a funzioni ricettive di tipo misto (alberghiero, direzionale e servizi), comunque a prevalenza di funzione ricettiva, tale da concorrere al raggiungimento delle previsioni di ampliamento dell’offerta ricettiva postulate dal Piano Regionale del Turismo

## MOTIVAZIONE

Gli approfondimenti di analisi sviluppati nell'ambito della progettazione del piano hanno di fatto condotto alle seguenti considerazioni:

- l'offerta ricettiva esistente relativa alle strutture ricettive all'aperto, è in grado di soddisfare abbondantemente l'attuale domanda di mercato per il settore, inoltre il Piano già prevede ampliamenti per questa categoria ricettiva, a copertura delle previsioni di crescita di mercato e di raggiungimento degli obiettivi di potenziamento dell'offerta ricettiva e dell'attrattività turistica.
- sta emergendo in modo sensibile una nuova domanda turistica legata ai temi del benessere, dello sport, della cultura, dell'esperienza enogastronomica e naturalistica. Non più solo spiaggia ma una vacanza multi-esperienziale e sempre più destagionalizzata.
- all'interno di uno scenario di alleggerimento dell'antropizzazione e maggiore qualità, considerata la strategica posizione del comparto e la sua accessibilità si ritiene di valutare per lo stesso, in luogo della destinazione turistico ricettiva all'aperto (indicata dalle direttive vigenti) una possibile destinazione maggiormente coerente con gli scenari sopradescritti: in parte alberghiera ed in parte destinata alla localizzazione di attrattività e polarità funzionali all'obiettivo della destagionalizzazione: Centro benessere, Wellness, direzionale, centri per la medicina sportiva, Residence per anziani etc. Si tratta di potenziare l'offerta turistica non tanto in termini di posti letto ma aumentandone l'attrattività.
- Con tale previsione l'ambito centrale viene a configurarsi come un sistema articolato ed integrato: offerta alberghiera qualitativamente caratterizzata, attrattività ricreative, sportive, del benessere, Agriparco, riserve naturalistiche, affaccio lagunare a nord, e litoraneo a sud. Non più ambiti separati ed autoreferenziali ma un grande polo di attrattività turistica incardinato sui temi del turismo esperienziale, del benessere, della cultura, delle esperienze enogastronomiche. Un disegno unitario che prevede inoltre la ricucitura e completamento del sistema della viabilità veloce e lenta, la tutela delle connessioni ecologiche, ed il rispetto dei caratteri paesaggistici ed obiettivi di qualità fissati dal PPR.

## Sistema Infrastrutturale

### Modifica n.7

#### CONTENUTO MODIFICATO

*Componente strutturale – lettera e):* valorizzazione degli immobili pubblici inutilizzati

#### MOTIVAZIONE

La nuova direttiva viene inserita al fine di consentire la valorizzazione di edifici pubblici inutilizzati, potenzialmente interessanti per il mercato immobiliare in virtù di una possibile riconversione.

Tra questi viene segnalata in questa fase la ex scuola di Primero cui attribuire una destinazione turistico ricettiva compatibile con le medesime destinazioni dell'intorno, ma maggiormente rivolta al tema del sociale.

## Sistema Turistico

### Modifica n.8

#### CONTENUTO MODIFICATO

**Componente strutturale – lettera a):** allargamento della Zona G1 comprendendovi:

- le due porzioni dell'attuale zona C ex valle Cavarera destinate alle funzioni ricettiva di tipo alberghiero, direzionale e servizi, nonché al turismo Rurale (vedi modifica n.5)
- la zona ad est destinata dal PRGC vigente ad *area sportiva di interesse sovracomunale* destinandola ad *Agriparco (Ambito turistico Rurale)*.

Si propone quindi la modifica della lettera a) *Componente Strutturale* del Sistema Turistico delle direttive di cui alla delibera consiliare n. 3 del 26/02/2018 con la seguente formulazione: "a) *allargamento del perimetro della zona G1 verso nord, inglobandovi parte dell'attuale zona C ex valle Cavarera; nell'area così determinata prevedere, attraverso le opportune verifiche dimensionali, la presenza delle destinazioni d'uso ricettivo alberghiera, direzionale e servizi, unitamente alla valorizzazione del contesto rurale attraverso un'antropizzazione leggera, per scopi turistici ricettivi, maggiormente coerente con gli obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica, comprendendo tale area all'interno del contermino "Agriparco" di cui alla direttiva seguente*".

**Componente Operativa: lettera a,** modifiche al perimetro della zona G1, in parte già trattate dalla modifica n.5.

#### MOTIVAZIONE

Gli affinamenti delle analisi di scenario già abbozzate nel Documento di Analisi Preliminare (DAP) consentono ora di definire il seguente quadro:

- esiste una necessità di ampliare l'offerta turistico ricettiva in struttura di tipo tradizionale (albergo);
- l'ipotesi di destagionalizzazione dell'offerta turistica richiede che, accanto a strutture ricettive di tipo tradizionale, si sviluppi un'offerta complementare, in termini di servizi e di strutture direzionali (quali ad esempio centro benessere, *wellness*, direzionale, centri per la medicina sportiva, residenza per anziani etc);
- allo scopo di preservare le caratteristiche peculiari del territorio in cui si riconosce l'opera della bonifica agraria, si ritiene di destinarlo ad una particolare forma di valorizzazione turistica, incardinata sui temi del turismo esperienziale legato al mondo agricolo, alla lentezza, all'enogastronomia: produzione agricola specializzata, la commercializzazione dei prodotti, la ricettività diffusa, la mobilità ciclopedonale, la qualificazione dell'affaccio lagunare, l'agricoltura plurifunzionale.

Non si tratta di una modifica delle direttive, ma di una precisazione di quanto già previsto dalle stesse ove per il contesto è prevista una "infrastrutturazione leggera".

### Modifica n.9

#### CONTENUTO MODIFICATO

**Sistema turistico – Componente strutturale – lettera d): area ex Murer,** viene valutata per il contesto una ulteriore possibilità di valorizzazione come area per un turismo all'aria aperta fortemente connotato e caratterizzato dal punto di vista ambientale ed emozionale

#### MOTIVAZIONE

Viene prevista la destinazione a strutture ricettive all'aperto anche per l'area a nord dell'ambito ex colonie (denominata ex Murer), al fine di assicurare un completamento organico del contesto territoriale destinato alle strutture ricettive all'aperto, prevedendo nel contempo una infrastrutturazione maggiormente compatibile con la prossimità alla valla Artalina

## DIRETTIVE VERSIONE COMPARATA

Modifica delle Direttive di cui Delibera n. 27 del 16/05/2019

Legenda:

*Testo mantenuto (Delibera n. 27 del 16/05/2019):*

*Testo eliminato:*

*Testo aggiunto:*

Individuare il perimetro dell'*infrastruttura verde* secondo  
~~Verificare l'opportunità, ai fini della vivificazione della Laguna~~  
**destinazioni d'uso maggiormente coerenti**

## Sistema ambientale

### Componente strutturale

- a) Individuare il perimetro dell'**infrastruttura verde** secondo le modalità di cui al paragrafo 3.4.1 lettera b) del Documento di analisi preliminare;
- b) Individuare la **rete ecologica**, recependo nelle more dell'approvazione del Piano Paesaggistico, i contenuti dello stesso coerenti con la Vision del Piano di cui al paragrafo 3.4.1 punto 1 del Documento di analisi preliminare.  
In particolare andrà individuato il **varco ecologico** di fronte a *valle Artalina* comprendendovi il tratto di arenile classificato come Corridoio ecologico nella *Variante n°24 Spiagge e l'area a Pineta retrostante*;
- ~~c) Tracciare, indicativamente, il **canale litoraneo** di separazione tra la spiaggia ed il banco sabbioso della Mula di Muggia, come descritto al paragrafo 3.4.1 lettera c) del Documento di analisi preliminare strutturando il percorso autorizzativo da attuare per la sua approvazione;~~<sup>1</sup>
- ~~d) Verificare l'opportunità, ai fini della vivificazione della Laguna est, di tracciare, indicativamente, un nuovo canale di collegamento con il mare all'altezza del confine occidentale della Valle Artalina~~<sup>2</sup>
- c) Disciplinare l'**ambiente lagunare** conformandosi alle seguenti indicazioni:
- tutelare i modi d'uso storicizzati della laguna, sui quali si fonda il rapporto con la comunità locale;
  - promuovere una fruizione turistica lagunare, collegata all'insediamento storico, delle isole e delle valli da pesca;
  - agevolare una itticoltura sostenibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico ma anche in grado di assicurare un adeguato grado di efficienza produttiva e rendimento economico (forme di infrastrutturazione della valle e multifunzionalità legata all'itticoltura).

In relazione alla fattibilità degli interventi di infrastrutturazione correlati alla fruizione turistica del sistema lagunare va evidenziata la necessità di avviare un confronto ed approfondimento con la Regione ed Autorità di Bacino in merito al tema della sicurezza idraulica. Nonostante la particolare caratterizzazione idraulica dei sistemi vallivi, di fatto dei bacini arginati, Il PAIR classifica le valli da pesca in zona P3 a pericolosità elevata e quindi di fatto inibisce qualsiasi trasformazione.

<sup>1</sup> Modifica n.1

<sup>2</sup> Modifica n. 2

## Sistema Paesaggistico

*Al fine di garantire la completa coerenza interna del PRGC, In concomitanza con la definizione delle direttive relative alla COMPONENTE STRUTTURALE si articola anche una proposta di direttive per la COMPONENTE OPERATIVA da recepirsi con successive e specifiche varianti. Sono indicate come "direttiva prioritaria" le direttive che devono trovare immediata coerenza a livello operativo e saranno quindi oggetto di variante urbanistica contestuale a quella strutturale.*

### Componente strutturale

Essendo intervenuta l'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale adeguarsi ai contenuti dello stesso, apportare alcune modifiche ai temi paesaggistici di rilevanza locale non in contrasto con i contenuti del PPR (paragrafo 3.4.2 lettera c del Documento di analisi preliminare), alcuni dei quali sono già presenti nel vigente piano struttura, ed in particolare:

- a) precisare e individuare i **percorsi panoramici**: carrabili, ciclabili e pedonali;
- b) precisare i **coni visuali**, riportando quelli di maggior rilevanza scenografica e panoramica, predisponendo per ciascuno una specifica scheda descrittiva;
- c) individuare i **riferimenti paesaggistico/identitari** di scala comunale e i relativi contesti di pertinenza paesaggistica fra i quali definire, per la parte urbanizzata dell'isola, **lo skyline identitario** (ingombri, profili, sagoma e altezze) come quello derivante dalla disciplina dei tessuti consolidati (Zone A, B0 e B), come normati dal vigente PRGC e dai suoi strumenti attuativi, ulteriormente integrata dalle direttive ed indirizzi del PPR per il *Morfotipo d) insediamenti ad alta densità (comprendente le B0 e B - Capoluogo)* di cui alla scheda AP12; la definizione dello skyline identitario potrà essere mutata e/o adeguata in sede di Conferenza dei servizi di cui all'art. 14 delle N.T.A. del P.P.R.;

### Componente operativa

Adeguare ~~anche per stralci successivi~~<sup>3</sup>, il vigente P.R.G.C. al P.P.R. stesso, secondo le modalità definite nelle norme tecniche di attuazione del P.P.R. e declinate nella componente strutturale sopra riportata.

<sup>3</sup> Modifica n.3

## Sistema Insediativo

*Al fine di garantire la completa coerenza interna del PRGC, In concomitanza con la definizione delle direttive relative alla COMPONENTE STRUTTURALE si articola anche una proposta di direttive per la COMPONENTE OPERATIVA da recepirsi con successive e specifiche varianti. Sono indicate come “direttiva prioritaria” le direttive che devono trovare immediata coerenza a livello operativo e saranno quindi oggetto di variante urbanistica contestuale a quella strutturale.*

### Componente strutturale

- Riconoscere il **centro storico** come *morfotipo a) Insediamenti storici originari* di cui al Piano Paesaggistico Regionale e definire le strategie operative nel rispetto degli obiettivi di qualità ed indirizzi riportati nella scheda AP12 dello stesso PPR;
- Riconoscere **la zona B** come appartenente ai seguenti morfotipi di cui al PPR: *morfotipo d) insediamenti compatti ad alta densità* (Zone B e Zona B0) e *Insediamenti compatti a bassa densità* (Cavarera ed ex sacca dei Moreri) definendo le strategie operative coerentemente con gli obiettivi di qualità ed indirizzi di cui alla scheda AP12 dello stesso PPR
- Verificare il dimensionamento delle **zone C** di Boscat e Fossalon, valutando altresì l’opportunità di inserire “punti vendita a chilometri zero”; definire le strategie operative;
- Verificare l’opportunità del mantenimento e/o della riduzione e/o della eliminazione della **zona D2** adiacente all’asse viario Monfalcone – Grado; definire le strategie operative;
- Prevedere, per la **zona B** Pineta, da considerarsi satura dal punto di vista volumetrico, il solo mantenimento delle quantità residenziali esistenti, senza ulteriori edificazioni, con contemporanee azioni mirate alla qualificazione dell’area dal punto di vista della qualità urbana e dei servizi;
- Valutare per le attuali **Zona C “Ex Cavarera” e Sottozona C in G1 (Comparti A e B ex sacca dei Moreri)**, con riferimento alle motivazioni di cui al paragrafo 3.4.3 lettera f del Documento di analisi preliminare, l’opportunità di definire uno scenario alternativo in termini distributivi e quantitativi volto alla risposta delle effettive esigenze di soddisfacimento del fabbisogno abitativo. Nella variante degli elementi strategici del piano si dovrà quindi valutare, previa esaustiva analisi dei parametri demografici e socioeconomici, **le seguenti possibilità:**

#### ZONA C – “EX CAVARERA”

- Verificare se l’attuale **porzione edificata prevalentemente per scopi residenziali** dell’attuale zona C - Ex Cavarera possiede i parametri ed indici minimi previsti dal P.U.R.G. per essere zonizzata quale **zona O mista**<sup>4</sup> B; verificando inoltre contestualmente le seguenti possibilità:
  - prevedere per l’attuale zona C destinata all’insediamento della attività artigianali un’articolazione in lotti di dimensioni adeguate all’attuale domanda, mantenendo destinazione artigianale e definendo le funzioni ammissibili compatibili con la residenza
  - ammettere, all’interno dei lotti artigianali di cui sopra, la realizzazione di un alloggio di pertinenza dell’attività destinato esclusivamente alla residenza del conduttore.
  - ~~Per i lotti dell’attuale zona C destinati ad artigianato produttivo compatibile con la residenza: definire le funzioni ammissibili;~~
- Verificare se confermare, per una **porzione della zona C di cui sopra, adiacente al Viale Cavarera**, una quota residenziale ed una quota destinata all’edilizia convenzionata (intesa nella declinazione della L.R. 1/2016), come completamento dell’attuale disegno dei tessuti residenziali esistenti nelle adiacenze, confermando la destinazione C, da realizzarsi assumendo parametri e tipologie coerenti con il contesto paesaggistico e ambientale;
- Verificare se l’**area restante dell’originario ambito C “Ex Cavarera”**, (al netto delle 2-3 aree come più sopra individuate) possa essere ricompresa all’interno dell’ambito G1 “turistico ricettivo” prevedendo in alternativa alle attuali dense e concentrate previsioni volumetriche di tipo residenziale, **una minore densità ed una prevalente destinazione turistico/ricettiva avente la seguente articolazione e caratterizzazione**<sup>5</sup>:

<sup>4</sup> Modifica n.4

<sup>5</sup> Modifica 5

- destinazione ricettiva di tipo alberghiero**, per la porzione più ad ovest, tale da consentire un aumento dell’offerta ricettiva alberghiera, in base agli scenari di sviluppo postulati dai piani sovraordinati. La destinazione alberghiera, data la localizzazione baricentrica del contesto e la prossimità ai servizi e alle attrattività esistenti e di progetto, appare inoltre maggiormente strategica e coerente con lo scenario della diversificazione e destagionalizzazione dell’offerta turistica. Gli interventi di trasformazione dovranno realizzarsi secondo i principi di sostenibilità ambientale, integrazione paesaggistica, compatibilità ecosistemica, contenimento del consumo di suolo.
- destinazione turistico ricettiva**, per la porzione più ad est, con tipologia “Agriparco” (Vedi direttiva SISTEMA TURISTICO – Componente strutturale - lettera b), ovvero un’infrastrutturazione leggera preferibilmente per scopi turistico/ricettivi ~~all’aria aperta~~, da realizzarsi secondo i principi di ~~reversibilità ed~~ integrazione paesaggistico/ambientale.

### COMPARTI A E B – EX SACCA DEI MORERI

- Verificare se **Il comparto A (ex Sacca dei Moreri)**, rappresentando il completamento verso ovest della città residenziale, *possa essere escluso* dal perimetro della zona G1, prevedendo una quota destinata all’edilizia convenzionata (intesa nella declinazione della L.R. 1/2016) e contribuendo al potenziamento ed integrazione del nodo logistico centrale in termini di parcheggi e servizi.
- Verificare se per il **comparto B (ex Sacca dei Moreri)** *si possano aprire nuove prospettive e potenzialità*<sup>6</sup> ~~Verificare, in particolare, se possa ospitare, nella sua porzione orientale (ad est della strada della Rotta), una consistente quota di ricettività all’aperto collegandosi con le medesime destinazioni a nord (come più sopra prospettate) ed est e se, ed in che misura, possa ospitare, nella sua porzione occidentale (ad ovest della strada della Rotta), destinazioni d’uso pertinenti al turismo, con volumetrie complessive più contenute rispetto all’attuale e comunque coerenti con l’aumento della ricettività alberghiera prevista dal vigente Piano Turistico regionale, con una infrastrutturazione permanente, con esclusione di qualsiasi forma di residenzialità e contribuendo alla dotazione pubblica del nodo logistico centrale,~~

prevedendo destinazioni d’uso maggiormente coerenti con la caratterizzazione ambientale e paesaggistica del territorio e funzionali agli obiettivi della destagionalizzazione, rinforzando l’offerta ricettiva di tipo alberghiero, riducendo il consumo di suolo, qualificando e ramificando la città pubblica con la creazione di attrattività mirate ad integrare e arricchire l’offerta turistica.

Una revisione della disciplina vigente da realizzarsi sulla base di un disegno unitario che preveda: la ricucitura del sistema viabilistico dell’intero comparto centrale, il potenziamento del sistema della sosta, la ricomposizione delle connessioni ambientali e delle relazioni funzionali con il litorale.

Andrà verificata in particolare la possibilità di articolare l’intero ambito in due sub-comparti separati dalla Strada della Rotta (strada da valorizzare quale segno della morfologia storica del territorio):

- Sub Comparto (X)** nella sua porzione occidentale (ad ovest della strada della Rotta) – destinazioni d’uso pertinenti al turismo, con volumetrie complessive più contenute rispetto all’attuale e comunque coerenti con l’aumento della ricettività alberghiera prevista dal vigente Piano Turistico regionale, con una infrastrutturazione permanente, con esclusione di qualsiasi forma di residenzialità e contribuendo alla dotazione pubblica del nodo logistico centrale,
- Sub Comparto (Y)** nella porzione orientale dell’area ad est della strada della Rotta – destinazione prevalentemente direzionale e servizi prevedendo la localizzazione di attrattività e polarità funzionali all’obiettivo strategico della destagionalizzazione nonché rinforzo della città pubblica ed integrazione/completamento dell’infrastruttura verde costiera ( di cui ai paragrafi 3.4.3 e 3.4.4 punto 1 del Documento di Analisi Preliminare): Centro benessere, Wellness, direzionale, centri per la medicina sportiva, Residence per anziani etc.
- ~~Verificare, in particolare, se possa ospitare, nella sua porzione orientale (ad est della strada della Rotta), una consistente quota di ricettività all’aperto collegandosi con le medesime destinazioni a nord (come più sopra prospettate) ed est e se, ed in che misura, possa ospitare,~~

<sup>6</sup> Modifica n.6

Lo scenario sopradescritto, se verranno confermate le analisi previste in precedenza, dovrà confrontarsi con una ipotesi di revisione dell'ambito G1 Turistico marino. In ogni caso, per ogni singolo ambito, dovranno essere definite le strategie operative.

- g) analizzare, per i **nuclei edificati nelle zone agricole**, la situazione socio economica e patrimoniale e definire gli elementi strategici che faranno da guida all'individuazione degli ambiti agricoli ove potrà essere rinforzata una residenzialità anche non direttamente collegata con l'uso agricolo, attraverso il recupero o ristrutturazione degli edifici residenziali esistenti ovvero il recupero funzionale degli annessi rustici individuando le funzioni e gli usi compatibili con l'attività agricola dell'intorno.

#### Componente operativa

In concomitanza alle verifiche ed alle declinazioni dei nuovi obiettivi riguardanti il sistema insediativo che saranno attuate per la componente strutturale, al fine di garantire la completa coerenza interna del Piano Regolatore Generale Comunale, valutare se attuare le seguenti azioni;

- a) **Zona omogenea A – Centro Storico:** Procedere ad una rivisitazione complessiva delle norme attualmente contenute nel Piano Particolareggiato del Centro Storico adeguandole:

- alla disciplina del PPR (Piano Paesaggistico Regionale) dove il centro storico di Grado è classificato come Morfotipo *a*. **insediamenti storici originari** cui corrispondono i seguenti obiettivi di qualità, indirizzi e direttive così come riportati nella scheda AP12:

##### Obiettivi di qualità paesaggistica

- 1) Conservare e rendere leggibili i segni della struttura insediativa originaria generata dalle particolarità idrogeomorfologiche (rogge, alti morfologici) e leggibili nell'impianto viario, nell'organizzazione degli spazi pubblici, nella presenza di rogge, di "sfuei" o di pozzi e nei toponimi, e conservare le tipologie edilizie, i manufatti e i materiali che sono testimonianza significativa della stratificazione storica;
- 2) rafforzare la struttura insediativa originaria spesso di impianto lineare attraverso l'eliminazione e/o sostituzione delle parti incongrue. Le nuove architetture devono essere coerenti con i valori del sito e con la sua morfologia e con l'organizzazione spaziale delle zone storiche; possono essere espressione architettonica del proprio tempo, evitando però la frammentazione della continuità del tessuto urbano, l'intrusione con elementi estranei ed incongrui o fuori scala;
- 3) contrastare il degrado e l'abbandono dei centri storici anche attraverso il recupero funzionale alla residenza e alle funzioni economiche (commercio, servizi, direzionale), il rafforzamento degli spazi di relazione e di pedonalizzazione in una cornice di conservazione dei valori formali ed incremento della qualità dello spazio urbano.

##### Indirizzi/direttive

Gli strumenti di pianificazione programmazione e regolamentazione:

- 1) individuano i segni della struttura insediativa originaria (impianto viario, particolarità idro-geomorfologiche ...) e gli edifici di rilevanza storico culturale, gli elementi architettonici e i materiali che li caratterizzano e definiscono norme volte al loro recupero ed alla salvaguardia dell'organismo edilizio nel suo insieme. Per la salvaguardia dell'organismo nel suo insieme, vanno considerati tanto gli elementi edilizi, quanto altri elementi costituenti gli spazi aperti (strade, piazze, cortili, giardini, spazi liberi ecc.), ed altre strutture significanti (mura, porte, rocche ecc.), nonché eventuali elementi naturali che accompagnano l'insieme caratterizzandolo più o meno accentuatamente (contorni naturali, corsi d'acqua, singolarità geomorfologiche ecc.). Gli elementi edilizi che ne fanno parte vanno conservati non solo nei loro aspetti formali, che ne qualificano l'espressione architettonica o ambientale, ma altresì nei loro caratteri tipologici in quanto espressione di funzioni che hanno caratterizzato nel tempo l'uso degli elementi stessi;
- 2) definiscono norme volte alla disciplina dei nuovi interventi edilizi;
- 3) prevedono interventi negli spazi di relazione che considerino i segni della struttura originaria, i materiali propri della zona nonché tendano alla razionalizzazione degli impianti a rete aerei con l'eventuale loro interrimento ove possibile

- alle sopravvenute normative regionali in materia di interventi edilizi per trasferirle poi nel corpo normativo del vigente P.R.G.C.; la variante tratterà il Centro Storico in maniera autonoma con documenti specifici analogamente a quanto in passato effettuato per i porti, le strutture ricettive e le spiagge;

- b) **Zona omogenea B0 e Zona B** – revisione complessiva dell'attuale disciplina, recependo i contenuti del PPR nell'ambito del quale le due zone sono equiparate in quanto classificate come Morfotipo d) insediamenti compatti ad alta densità, cui corrispondono i seguenti obiettivi di qualità, indirizzi e direttive così come riportati nella scheda AP12:

##### Obiettivi di qualità paesaggistica

- 1) Conservare gli impianti urbani di valore storico e restaurare gli edifici con valore monumentale;
- 2) riconnettere gli spazi aperti pubblici a sistemi paesaggistici più ampi (rurali, periurbani, naturali) e potenziare le connessioni ecologiche;
- 3) porre attenzione al ripristino delle dinamiche relazionali dei quartieri con le altre parti della città ed in particolare con quelle destinate alle funzioni economiche ed ai servizi.

##### Indirizzi/direttive

Gli strumenti di pianificazione, programmazione e regolamentazione:

- 1) riconoscono e delimitano gli insediamenti espressivi del morfotipo, con particolare riguardo alla identificazione delle parti originarie e delle successive stratificazioni. All'interno del morfotipo:
- 2) promuovono la rigenerazione e la fruizione degli spazi aperti e pubblici, anche attraverso l'eventuale ridisegno del loro sistema e delle attrezzature collettive, incentivando pratiche di cura, gestione, manutenzione degli spazi comuni da parte degli abitanti e la mobilità pedonale e ciclabile;
- 3) in caso di introduzione di elementi di architettura contemporanea negli impianti urbani di valore storico, definiscono norme volte al rispetto delle caratteristiche del sito e del contesto;
- 4) in caso di interventi di restauro e adeguamento funzionale ed energetico degli edifici di valore storico e monumentale, definiscono norme volte ad evitare l'inserimento di elementi di intrusione (impianti tecnologici quali pannelli solari, termici o fotovoltaici, micro-generatori eolici, tralicci, antenne) rispetto a visuali da spazi pubblici;
- 5) prevedono interventi volti ad eliminare gli elementi detrattori del paesaggio (cavi aerei, mezzi pubblicitari, arredi urbani non coerenti o elementi architettonici incongrui).

Si procederà dapprima ad una ridefinizione dei perimetri degli isolati in modo tale che essi corrispondano ad ambiti morfologicamente e funzionalmente omogenei sulla base dei seguenti parametri:

- appartenenza *Morfotipo d) insediamenti ad alta densità* per tutte le zone B e la zona B0 individuati dal Piano Paesaggistico Regionale;
- appartenenza al *Morfotipo e) insediamenti a bassa densità* per la zona edificata della Ex Valle Cavarera "Sacca dei Moreri";
- contestualizzazione e ruolo all'interno della *Scena Urbana*;
- ruolo e contributo all'interno dello skyline identitario;
- sicurezza idraulica e coerenza con il PAIR.

prevedendo, per ogni isolato, come sopra ridefinito, i parametri edilizi (indici, altezze, destinazioni d'uso) coerenti con:

- obiettivi di qualità, direttive ed indirizzi di cui alla scheda Ap12 del PPR
- il contesto urbano e paesaggistico;
- le relazioni formali e /o funzionali con il centro urbano;
- il carattere delle cortine edilizie;
- la messa in sicurezza idraulica adeguandosi alle disposizioni del PAIR;
- le destinazioni d'uso prevalenti, ovvero la vocazione funzionale degli isolati (residenziale, turistica, mista residenziale e turistica).

- c) Rivedere le Zone C ed equiparate (ex Cavarera, comparto A e B ex Sacca dei Moreri, Fossalon, Boscat, Villaggio di Primero, Ca' Marin) (**direttiva prioritaria limitante a ex Cavarera e comparto A e B ex Sacca dei Moreri**);
- d) Modificare il perimetro della zona G1 (**direttiva prioritaria**);
- e) Eliminare ogni ulteriore quota residenziale all'interno della zona G1, confermando solamente quelle presenti nei nuclei di Grado Pineta, case sparse lungo la S.P. n° 19, Villaggio Primero (una quota ulteriore potrebbe essere potenzialmente sovradimensionata rispetto alle attuali dinamiche della domanda e del mercato immobiliare ed inoltre in contrasto con il disegno della città che ci si propone di prefigurare in virtù sia della declinazione delle direttive dettate per la componente strutturale del sistema insediativo sia di alcuni aspetti delle direttive dettate per il sistema ambientale e quello paesaggistico: ripristino della continuità ambientale attraverso la definizione dell'infrastruttura verde, tutela delle viste dalle strade panoramiche e dello skyline identitario); (**direttiva prioritaria**);
- f) Rivedere i parametri urbanistici della zona G1 in coordinamento con la rivisitazione della componente strutturale (**direttiva prioritaria**);
- g) Rivedere i perimetri e l'entità delle zone D2 in coordinamento con la rivisitazione della componente strutturale;
- h) Procedere alla individuazione degli ambiti agricoli ove potrà essere rinforzata una residenzialità anche non direttamente collegata con l'uso agricolo, attraverso il recupero o ristrutturazione degli edifici residenziali esistenti.



## Sistema Infrastrutturale

*Al fine di garantire la completa coerenza interna del PRGC, In concomitanza con la definizione delle direttive relative alla COMPONENTE STRUTTURALE si articola anche una proposta di direttive per la COMPONENTE OPERATIVA da recepirsi con successive e specifiche varianti. Sono indicate come “direttiva prioritaria” le direttive che devono trovare immediata coerenza a livello operativo e saranno quindi oggetto di variante urbanistica contestuale a quella strutturale.*

### Componente strutturale

- a) Individuare l’infrastruttura verde locale come descritto al paragrafo 3.4.5 lettere a) del **Documento di analisi preliminare**;
- b) Individuare le principali aree a parcheggio come descritto al precedente paragrafo 3.4.5 lettera b) del **Documento di analisi preliminare** assicurando altresì una coerenza con i contenuti del redigendo Piano per la Mobilità Urbana Sostenibile (PUMS);
- c) Individuare le dorsali della mobilità ciclabile e dei principali punti di interscambio come descritto al paragrafo 3.4.5 lettera c) del **Documento di analisi preliminare** assicurando altresì una coerenza con i contenuti del redigendo Piano per la Mobilità Urbana Sostenibile (PUMS);
- d) Individuare le soglie e porte Urbane come descritto al precedente paragrafo 3.4.5 lettera d) assicurando altresì una coerenza con i contenuti del redigendo Piano per la Mobilità Urbana Sostenibile (PUMS);
- e) Valutare per gli immobili pubblici non utilizzati una possibile valorizzazione prevedendone una diversa destinazione d’uso, coerente con il contesto urbano e/o territoriale di appartenenza, funzionale ad una sua valorizzazione. Considerato il contesto tale destinazione potrebbe essere di tipo ricettivo a carattere sociale. <sup>7</sup>

### Componente operativa

- a) Procedere ad una ricognizione e rivisitazione degli standard urbanistici al fine di determinare le condizioni per il loro mantenimento e/o integrazione.
- b) Procedere alla modifica della destinazione d’uso per gli immobili pubblici che si trovino già nella situazione di cui alla precedente direttiva (lettera e) in particolare:
  - Immobile ex scuole localizzato a Primero, per il quale, considerato il contesto turistico potrà esser valutata una destinazione di tipo ricettivo a carattere sociale

<sup>7</sup> Modifica n.7

## Sistema Turistico

*Al fine di garantire la completa coerenza interna del PRGC, In concomitanza con la definizione delle direttive relative alla COMPONENTE STRUTTURALE si articola anche una proposta di direttive per la COMPONENTE OPERATIVA da recepirsi con successive e specifiche varianti. Sono indicate come “direttiva prioritaria” le direttive che devono trovare immediata coerenza a livello operativo e saranno quindi oggetto di variante urbanistica contestuale a quella strutturale.*

### Componente strutturale

Razionalizzare e potenziare l’offerta turistica attraverso la revisione del perimetro e di alcuni contenuti della zona G1 vigente; valutare, in particolare, le seguenti ipotesi:

- a) ~~allargamento del perimetro della zona G1 verso nord inglobandovi parte dell’attuale zona C ex valle Cavarera; nell’area così determinata prevedere una antropizzazione leggera, per scopi turistici ricettivi, maggiormente coerente con gli obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica fissati per il contesto quale baricentro dell’infrastruttura verde locale;~~
- a) allargamento del perimetro della zona G1 verso nord, inglobandovi parte dell’attuale zona C ex valle Cavarera; nell’area così determinata prevedere, attraverso le opportune verifiche dimensionali, la presenza delle destinazioni d’uso ricettivo alberghiera, direzionale e servizi, unitamente alla valorizzazione del contesto rurale attraverso un’antropizzazione leggera, per scopi turistici ricettivi, maggiormente coerente con gli obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica, comprendendo tale area all’interno del contermine “Agriparco” di cui alla direttiva seguente”.
- b) **Ridefinire e disciplinare come “Agriparco” lo spazio agricolo ad est di Cavarera**, attualmente disciplinato dall’art.26.1 delle norme del PRGC come “verde attrezzato per lo sport, il tempo libero e gli spettacoli all’aperto di interesse sovracomunale”. Si definisce Agriparco una particolare forma di valorizzazione turistica incardinata sui temi del turismo esperienziale legato al mondo agricolo, alla lentezza, all’enogastronomia (produzione agricola specializzata, la commercializzazione dei prodotti, la ricettività diffusa, la mobilità ciclopedonale, la qualificazione dell’affaccio lagunare, l’agricoltura plurifunzionale) ed avente i seguenti caratteri strutturali:
  - Realizzazione dei volumi esclusivamente in corrispondenza dei punti di intersezione significativi della viabilità secondo modalità compositive, indici e tipologie proprie del contesto della bonifica;
  - I volumi possono essere destinati a scopi ricettivi (ospitalità diffusa), a supporto della mobilità lenta, commercializzazione e promozione dei prodotti agricoli, fattorie didattiche, degustazione e ristorazione ovvero una combinazione tra la destinazione agricola e quella ricettiva/sportiva/tempo libero;
  - Previsione lungo il bordo lagunare e lungo il perimetro dei tessuti insediativi una fascia verde di protezione e connessione ambientale (decelerazione);
  - Escluse le aree infrastrutturabili il resto del territorio può rimanere prevalentemente agricolo, con possibilità di localizzare all’interno di alcuni spazi così come delimitati dall’ordito della bonifica piccole aree a campeggio o destinate ad attività sportive a basso impatto e compatibili con la destinazione agricola dell’intorno;
  - Per il contenimento dell’uso del suolo i nuclei edificati devono essere concentrati, come nell’ambito agricolo, previa messa in quota delle aree strettamente pertinenziali; <sup>8</sup>
- c) rettifica del perimetro della zona G1 per comprendervi oltre a quanto precedentemente definito:
  - gli spazi verdi a ridosso della spiaggia (Grado Pineta) da destinare a parco, conformando quindi il perimetro della zona G1 ai limiti della variante spiagge;
  - l’isola Volpera quale storico ambito turistico;
- d) modifica della destinazione termale e Colonie per l’area ad ovest dei campeggi per le motivazioni descritte nel paragrafo 3.4.5 lettera a) del Documento di analisi preliminare prevedendo in parte un allargamento del corridoio ecologico ed in parte un’infrastrutturazione leggera e reversibile compatibile con l’attuale ruolo e valore eco sistemico, ovvero assimilabile per carature e disciplina alle aree per complessi ricettivi all’aperto e villaggituristici;
- e) valutare per l’area a nord dell’ambito ex colonie (denominata ex Murer), considerata la sua strategica localizzazione in termini paesaggistici ed ambientali una valorizzazione sul versante del turismo all’aria aperta, ma fortemente caratterizzata

<sup>8</sup> Modifica n.8

in termini estetico/qualitativi e di immersione naturalistica (Tipo *Glamping*). Un'infrastrutturazione leggera e una densità molto rada in grado di offrire al turista un'esperienza di immersione nella natura e nel paesaggio lagunare <sup>9</sup>.

- f) valutazione dell'eliminazione di alcune previsioni portuali contenute nell'attuale piano struttura in quanto incompatibili con gli obiettivi di qualità paesaggistica ed ambientale e non coerenti con il nuovo disegno della portualità, così come delineato nel *Documento di analisi preliminare*, che prevede la localizzazione dei poli principali in corrispondenza delle bocche di porto, evitando quindi ulteriori pressioni ed attraversamenti dell'ambito lagunare e delle zone di valore naturalistico; potenziamento dei poli nautici in corrispondenza delle Bocche di Porto ovvero Primero ed ambito portuale ad ovest del cosiddetto Ponte Matteotti.
- g) valutazione, per quali parti dell'area agricola, **oltre ai contesti precedentemente individuati**, sia possibile la valorizzazione come Agriparco (come emerge dal *Documento di analisi preliminare*, la geometrica e ben conservata tessitura fondiaria, l'intatto patrimonio edilizio, la permanenza di forte relazioni con l'attività agricola ne fanno un contesto adatto ad essere ricompreso all'interno del sistema turistico slow costiero, portando l'offerta turistica di Grado fino alle foci dell'Isonzo ed oltre verso l'isola della Cona; i temi sui quali puntare per la valorizzazione del sistema agricolo costiero possono essere: la produzione agricola specializzata la ricettività diffusa la mobilità ciclopedonale la qualificazione dell'affaccio a mare agricoltura plurifunzionale);
- h) predisporre, per le attuali aree agricole, una specifica disciplina per il cambio di destinazione d'uso verso destinazioni di tipo turistico ricettivo o per la commercializzazione dei prodotti locali ed individuando le funzioni compatibili o sostenibili all'interno dell'area; Si dovrà valutare infine l'opportunità di consentire la trasformazione di edifici e nuclei rurali non più funzionali alla conduzione del fondo, o comunque non collegati alla funzione agricola, dotati di buona accessibilità, strategicamente localizzati rispetto al sistema turistico e/o dei servizi.

#### Componente Operativa

- a) Ricepire le modifiche al perimetro della Zona G1:
  - attribuendo la destinazione in parte *turistico ricettiva di tipo alberghiero, direzionale e servizi* e in parte *turistico/rurale "Agriparco"* per la l'attuale *Zona C ex Valle Cavarera* ricompresa in G1 (**direttiva prioritaria**);
  - **riclassificando come ambito turistico/rurale "Agriparco"** lo spazio agricolo ad est di Cavarera attualmente disciplinato dall'art.26.1 delle norme del PRGC come *"verde attrezzato per lo sport, il tempo libero e gli spettacoli all'aperto di interesse sovracomunale"*, riportando in cartografia di piano gli ambiti destinati all'edificazione ed il sistema della viabilità di relazione e sottraendo da tale destinazione gli spazi vallivi presenti lungo il bordo lagunare, che verranno pertanto ricomprese nell'ambito lagunare (**direttiva prioritaria**).
  - **Comprendendo all'interno del perimetro della zona G1 l'isola Volpera (direttiva prioritaria).**
- b) Eliminare la destinazione residenziale all'interno della Zona G1, per le motivazioni e modalità precedentemente descritte (**direttiva prioritaria**)
- c) Confermare per il Villaggio Cà Laguna (Ca' Marin) la destinazione d'uso turistico ricettiva di quanto già edificato (**direttiva prioritaria**)
- d) Definire, nel contesto del centro urbano, un'opportuna disciplina mirata ad agevolare il potenziamento e qualificazione della destinazione alberghiera, evitando il ricorso alla combinazione della destinazione alberghiera con quella residenziale, associando incrementi volumetrici e rigenerazione delle strutture obsolete per la creazione di parcheggi e qualificazione di spazi pubblici, agevolando gli incrementi connessi al miglioramento della dotazione wellness od offerte complementari a quella alberghiera di tipo tradizionale, come definita dalle norme regionali in materia;
- e) Prevedere misure per la riqualificazione delle strutture alberghiere vetuste e/o dismesse consentendo un cambio d'uso associato ad una perequazione in termini di parcheggi, qualificazione degli spazi pubblici, alloggi convenzionati. Al fine di non ridurre ulteriormente la dotazione alberghiera, lo svincolo e relativo cambio d'uso potrebbe essere consentito soltanto per strutture sottodimensionate o localizzate sul retro della prima cortina edilizia fronte strada al fine di non impoverire la scena urbana;
- f) Definire degli standard qualitativi minimi per gli alberghi di nuova realizzazione individuando misure incentivanti per quelli che sceglieranno una gestione di tipo tradizionale, come attualmente definito dalla vigente normativa Regionale; le nuove strutture ricettive, in presenza di saturazione delle aree già edificate, potranno essere utilmente allocate nella porzione occidentale della Sacca dei Moreri .

<sup>9</sup> Modifica n.9